

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°1 – Rapport de présentation

Arrêt – Juillet 2017



COMMUNE DE SAINT-DENIS-DU-MAINE

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure d'élaboration d'un PLU

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à l'élaboration du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à l'élaboration.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de l'élaboration, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant l'élaboration du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

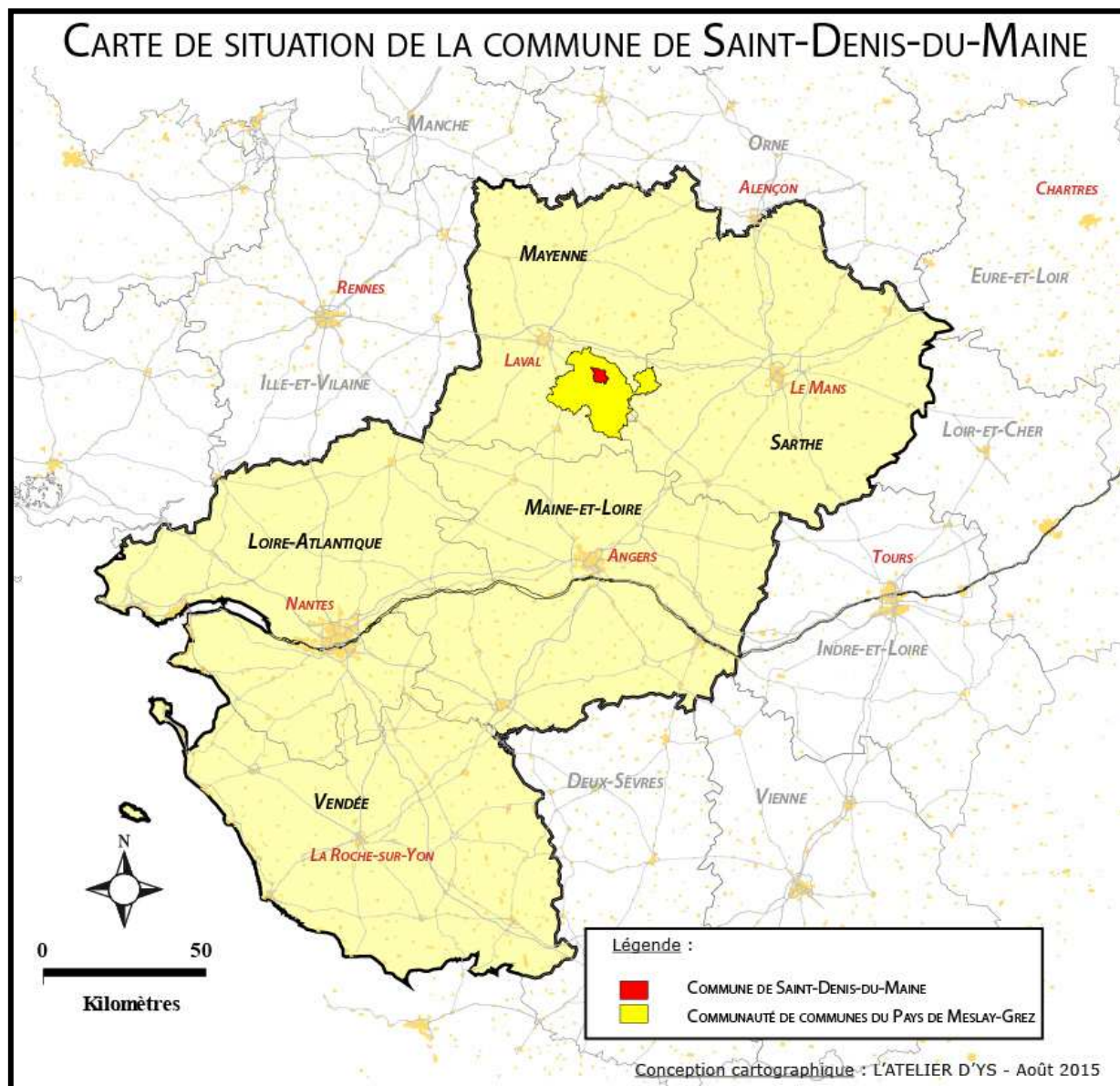
<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.



## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DU-MAINE

SAINT-DENIS-DU-MAINE se situe au sud-est du département de Mayenne, dans la région Pays de la Loire.



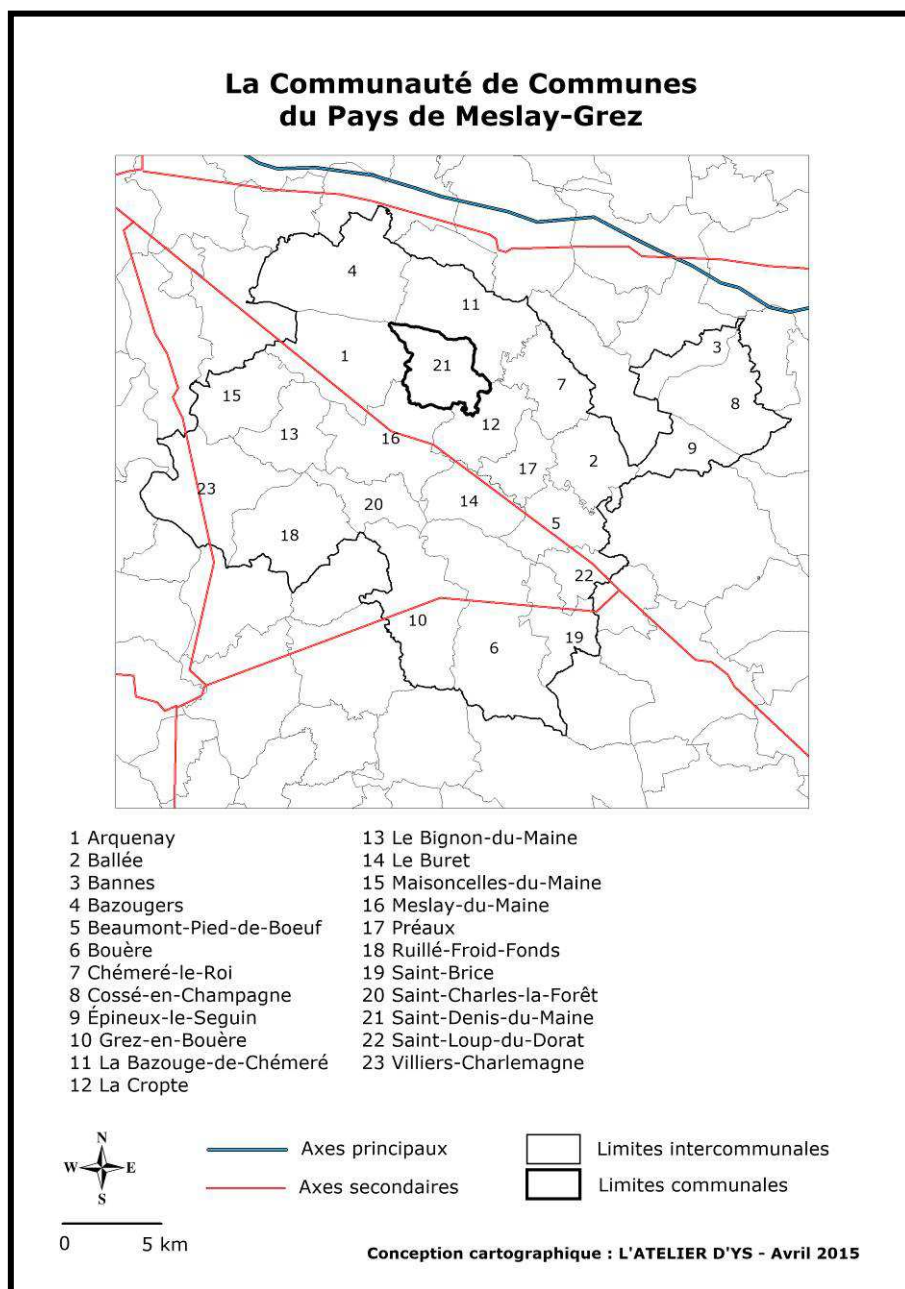
À une vingtaine de kilomètres au sud-est de Laval, le territoire communal s'étend sur 1 455 hectares. Sa population est de 417 habitants en 2014. Selon la codification de l'INSEE, SAINT-DENIS-DU-MAINE est une commune multipolarisée.

Les communes limitrophes de SAINT-DENIS-DU-MAINE sont :

- Bazougers et La Bazouge-de-Chemeré au nord,
- Arquenay à l'ouest,
- Meslay-du-Maine au sud,
- La Cropte à l'est.



SAINT-DENIS-DU-MAINE fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, établissement public de coopération intercommunale regroupant 23 communes pour un total d'environ 14 000 habitants.



Administrativement, SAINT-DENIS-DU-MAINE est rattachée au canton de Meslay-du-Maine et à l'arrondissement de Laval.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 70 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 98 mètres.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1**

# **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

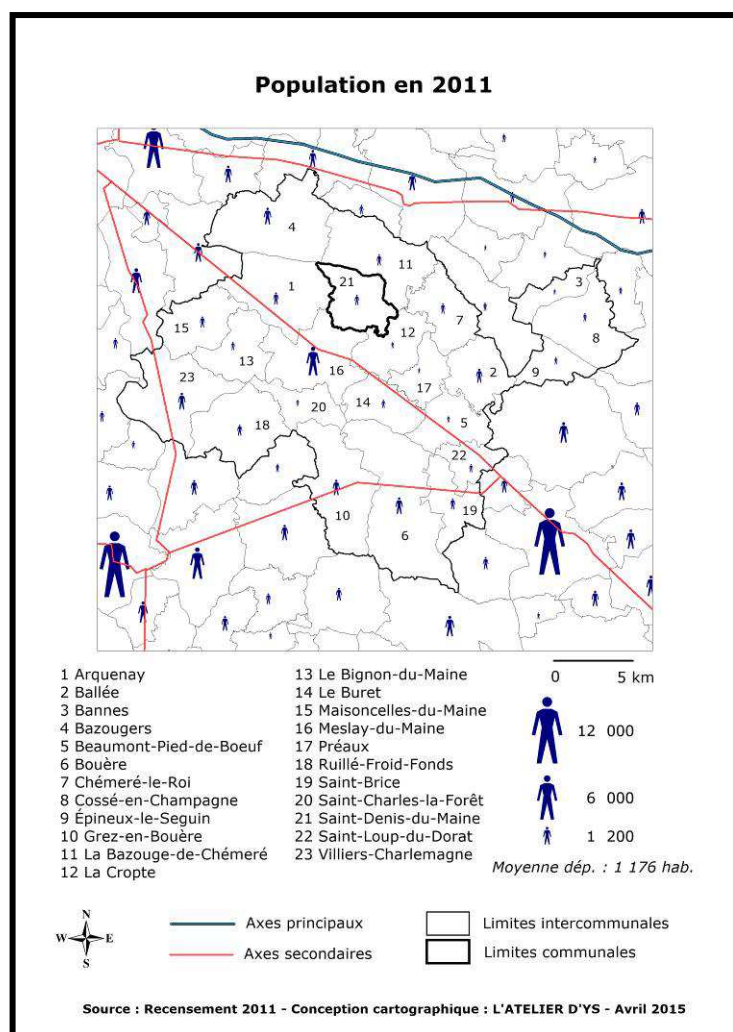
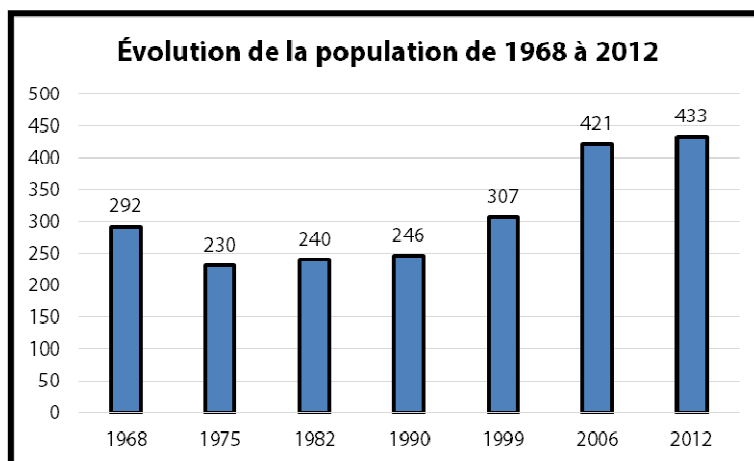
---

# 1 Les évolutions socio-démographiques

## 1.1 Une population en légère hausse...

Depuis 1968, SAINT-DENIS-DU-MAINE a connu plusieurs cycles démographiques contrastés :

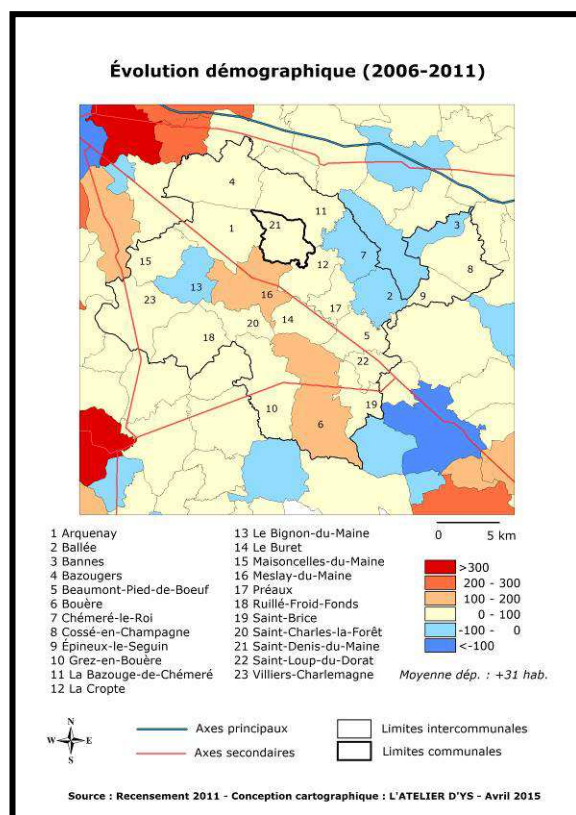
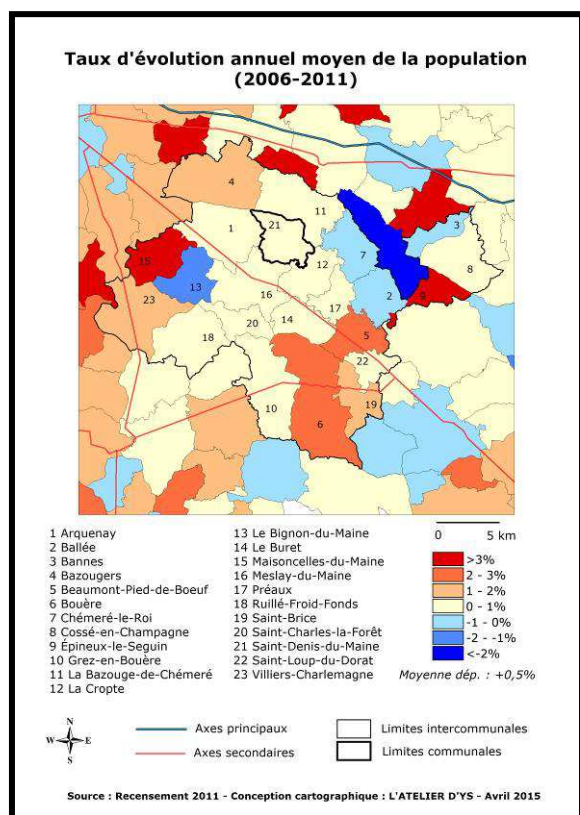
- de 1968 à 1975, une baisse de population sensible (-62 habitants).
- de 1975 à 1990, une certaine stabilité démographique.
- de 1990 à 2006, une forte augmentation de population (+175 habitants).
- depuis 2006, une faible croissance démographique (+12 habitants).



Avec 433 habitants en 2012, SAINT-DENIS-DU-MAINE constitue une petite commune de la Communauté de Communes.

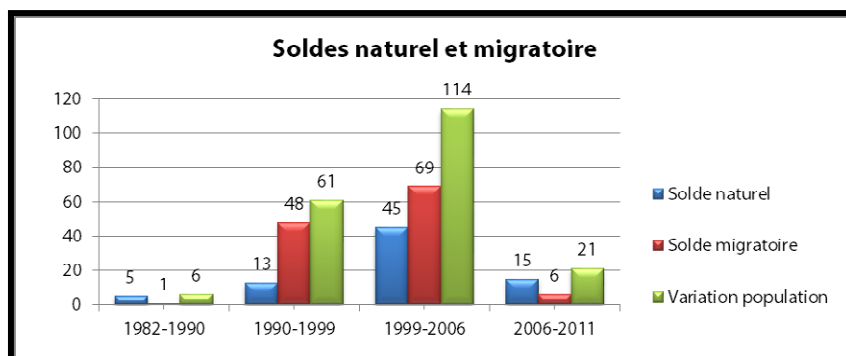


Preuve d'une croissance démographique sensible, le taux d'évolution annuel moyen de la population de SAINT-DENIS-DU-MAINE est de +1% entre 2006 et 2011. Comme la majorité des communes de l'EPCI<sup>2</sup>, SAINT-DENIS-DU-MAINE a gagné des habitants lors de cette dernière période intercensitaire.



## 1.2 ...due à des soldes naturel et migratoire légèrement excédentaires

De 1982 à 1990 puis de 2006 à 2011, le solde naturel (différence décès-naissances) et le solde migratoire (différence départs-arrivées) sont raisonnablement excédentaires, ce qui entraîne une petite croissance démographique. Les périodes 1990-1999 et surtout 1999-2006 se distinguent par des excédents, notamment migratoire, plus marqués, ce qui explique cette augmentation de population plus nette.



<sup>2</sup> Établissement Public de Coopération Intercommunale.

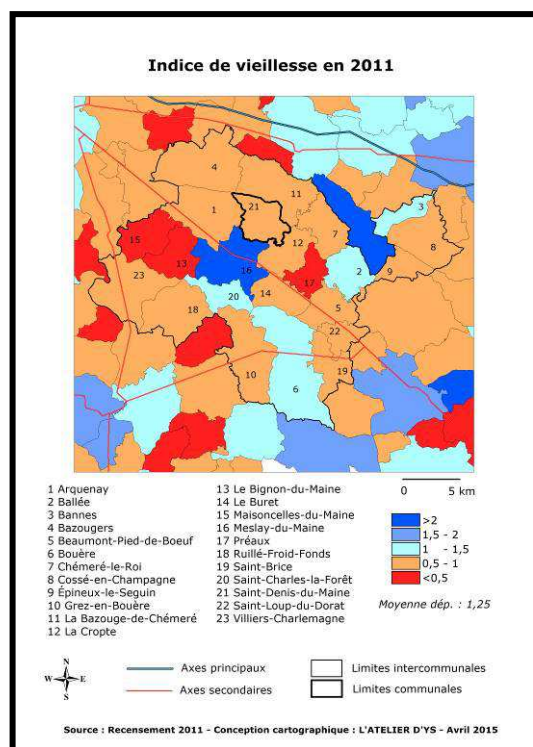
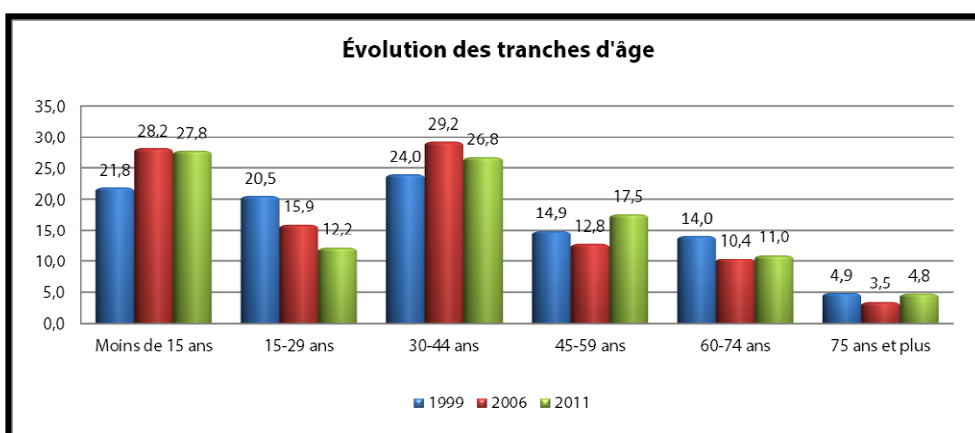
### 1.3 Une population jeune

D’une manière générale, la population de SAINT-DENIS-DU-MAINE est jeune : en 2011, 2 habitants sur 3 ont moins de 45 ans. Néanmoins, on assiste, depuis 2006, à un léger vieillissement de la population : la part des 45 ans et plus est de moins en moins minoritaire.

Même si la proportion des moins de 15 ans se situe à un niveau très haut (plus d’1 habitant sur 4), la part des 15-29 ans, elle, a largement diminué.

De même, les « 45-59 ans », à savoir une partie des retraités de demain, voient leur pourcentage largement augmenter.

En revanche, les deux classes d’âge « supérieures » représentent un faible pourcentage de la population communale.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>3</sup> plutôt faibles : seule la ville-centre de Meslay-du-Maine affiche un indice nettement plus élevé que les autres.

Avec un indice de 0,57 largement inférieur à la moyenne intercommunale (0,95), SAINT-DENIS-DU-MAINE constitue la 5ème commune la plus « jeune » de la Communauté de Communes, derrière Le Bignon-du-Maine, Maisoncelles-du-Maine, Préaux et Le Buret.

<sup>3</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4 Une taille de ménages élevée

Le nombre de ménages<sup>4</sup> recensés en 2011 s'élève à 152 contre 146 en 2006. Quant à la taille moyenne de ces ménages de SAINT-DENIS-DU-MAINE, elle augmente encore et atteint un niveau élevé (2,9 personnes).

Le phénomène de desserrement des ménages, qui s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorcés, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux, ne touche pour le moment pas la commune.

### ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de SAINT-DENIS-DU-MAINE augmente à un rythme comparable à celui de l'échelle intercommunale, c'est-à-dire deux fois plus élevé que la moyenne départementale.

L'indice de vieillesse communal est largement plus faible qu'aux échelons intercommunal et départemental.

La part des moins de 15 ans est élevée, contrairement à la part des ménages unipersonnels, grandement inférieure aux moyennes des deux autres échelons de comparaison.

#### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE</b>	<b>Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez</b>	<b>Département de Mayenne</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2006-2011)	+1,0%	+0,9%	+0,5%
Indice de vieillesse en 2011	0,57	0,95	1,25
Part des moins de 15 ans en 2011	27,8%	23,1%	20,0%
Part des ménages d'une personne en 2011	19,7%	26,7%	32,3%

#### Objectifs :

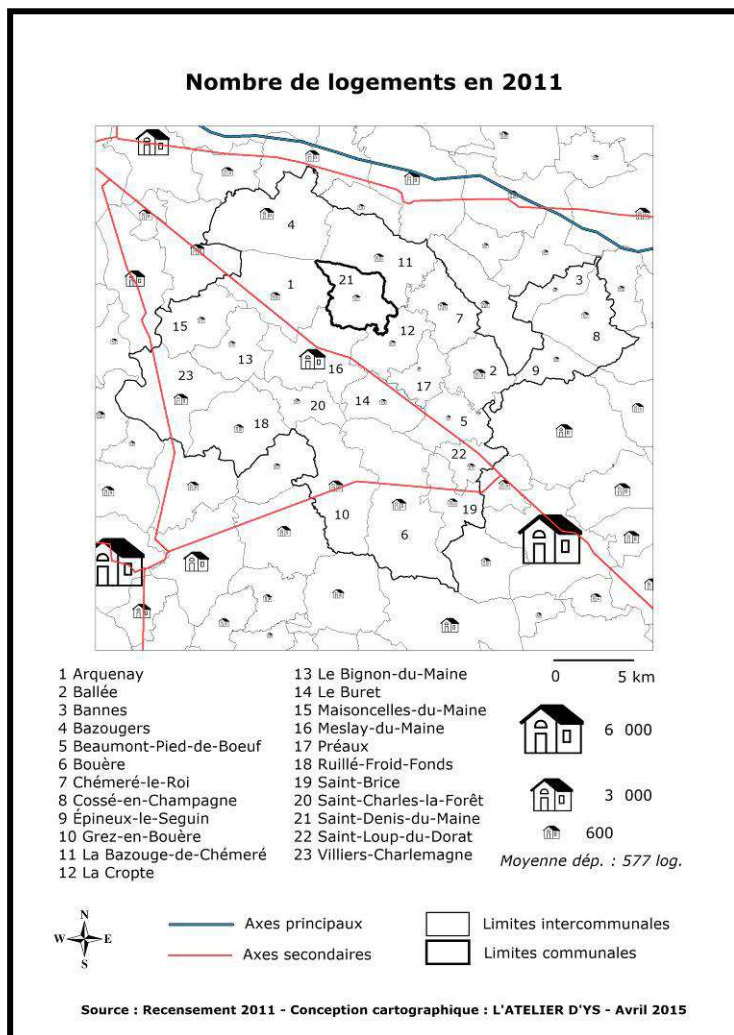
- > Favoriser le renouvellement de population jeune.
- > Conforter l'hébergement des personnes âgées.

<sup>4</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.



## 2 L'habitat

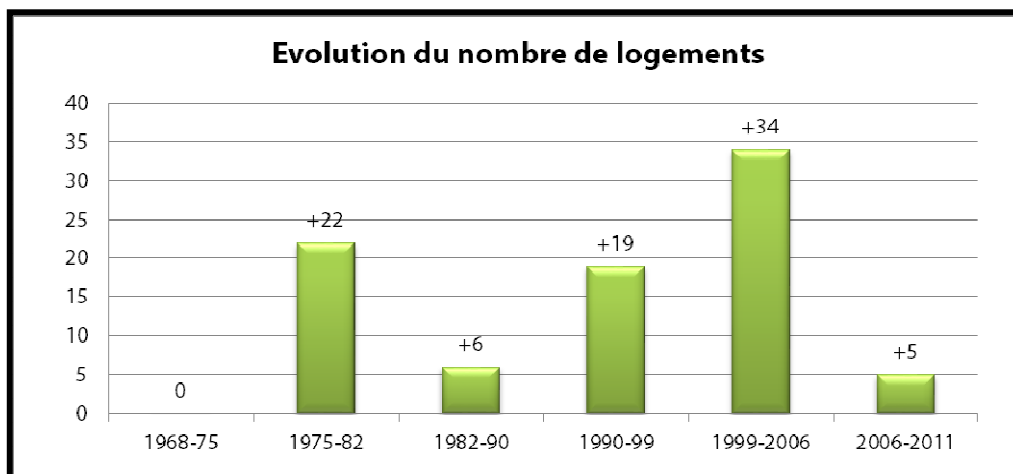
### 2.1 Composition du parc de logements



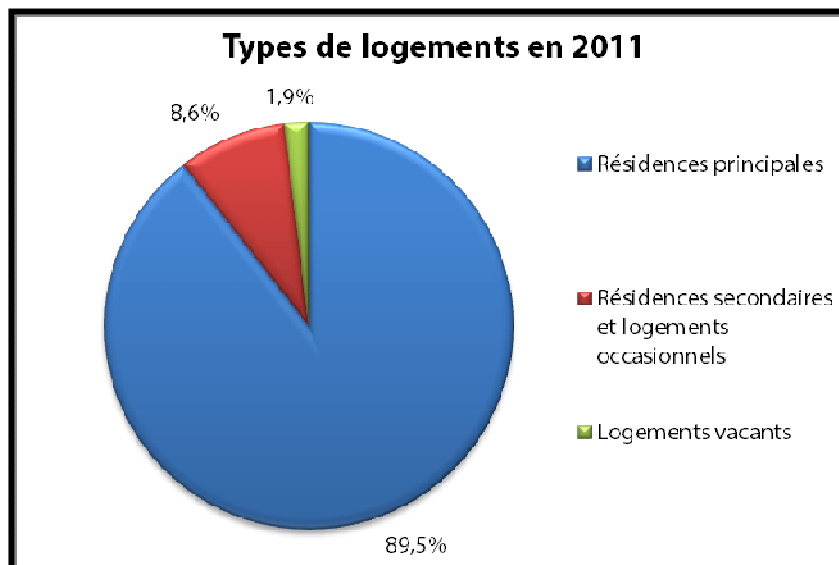
En 2011, SAINT-DENIS-DU-MAINE compte 170 logements dont 152 résidences principales, soit à peine 3% du parc de logements intercommunal. A noter que la commune de Meslay-du-Maine concentre à elle seule plus d'1 logement sur 5.

Entre 1968 et 2011, le parc de logements s'est enrichi de 86 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 2 unités par an.

On remarque que le rythme de construction de SAINT-DENIS-DU-MAINE a connu un pic entre 1999 et 2006.

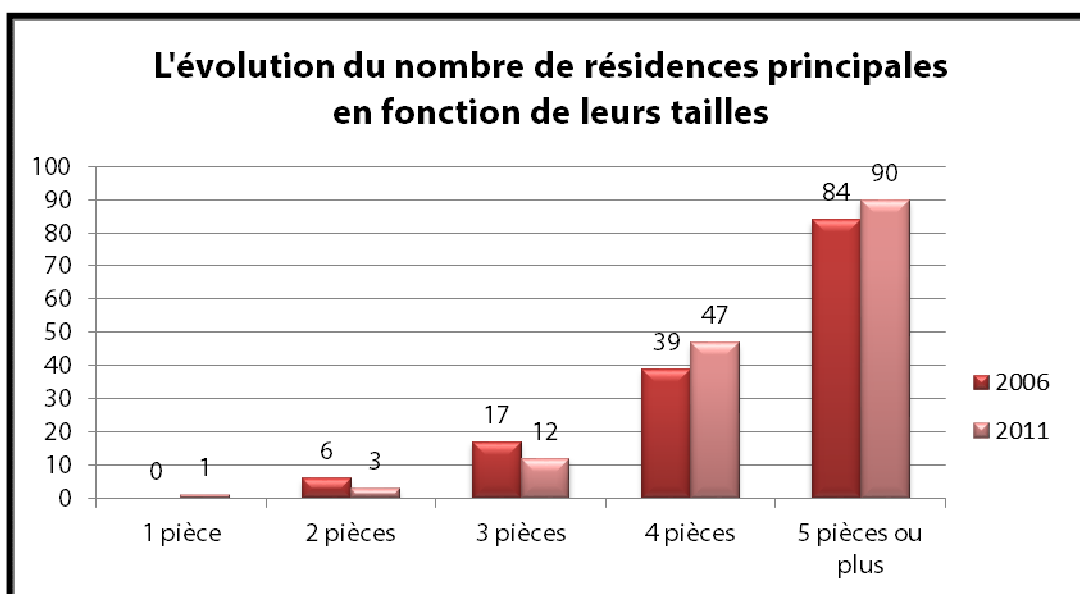


La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 8,6% des logements. De même, la vacance se situe à un niveau très bas et ne touche que 3 logements.



## 2.2 Des logements toujours plus grands

Les logements de SAINT-DENIS-DU-MAINE ont tendance à être de plus en plus grands. Ainsi, entre 2006 et 2011, le nombre de petits logements (3 pièces et moins) a baissé, tandis qu'à l'inverse, le nombre de grands logements (4 pièces et plus) a augmenté.



En 2011, en moyenne, une résidence principale de SAINT-DENIS-DU-MAINE comporte 4,9 pièces contre 4,4 au niveau départemental.

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

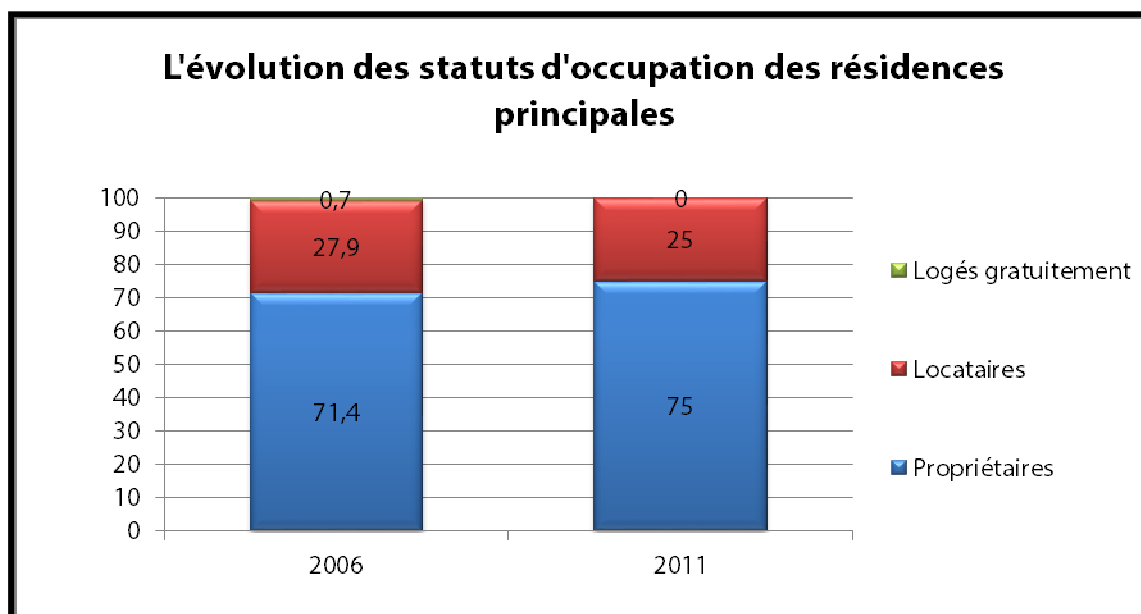
- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement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

## 2.3 Un parc de logements confortable

On ne dénombre, en 2011, qu'une résidence principale (sur 152) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

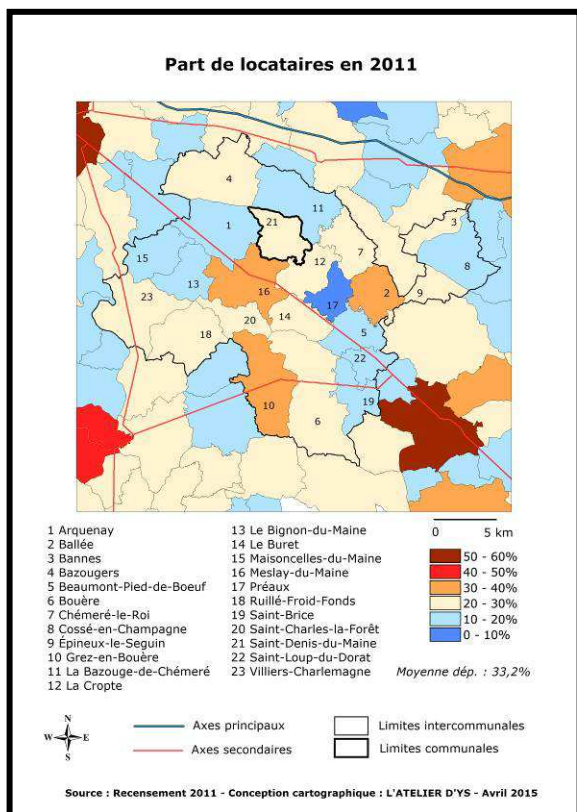
## 2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

3 résidences principales sur 4 sont occupées par des propriétaires, 1 sur 4 par des locataires.



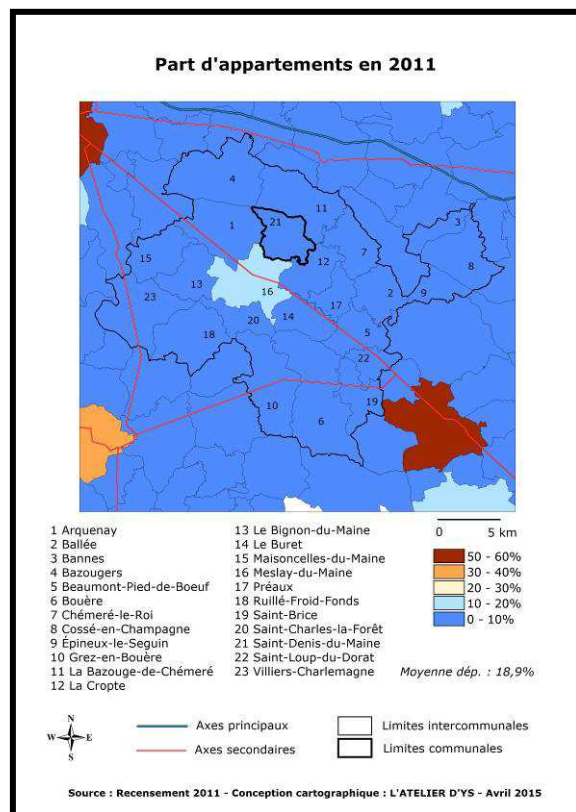
Ce taux de locataires est comparable à celui de la Communauté de Communes (26,6%), malgré une faible proportion d'appartements sur la commune (3,1% du parc immobilier).





— Axes principaux  
— Axes secondaires

□ Limites intercommunales  
□ Limites communales

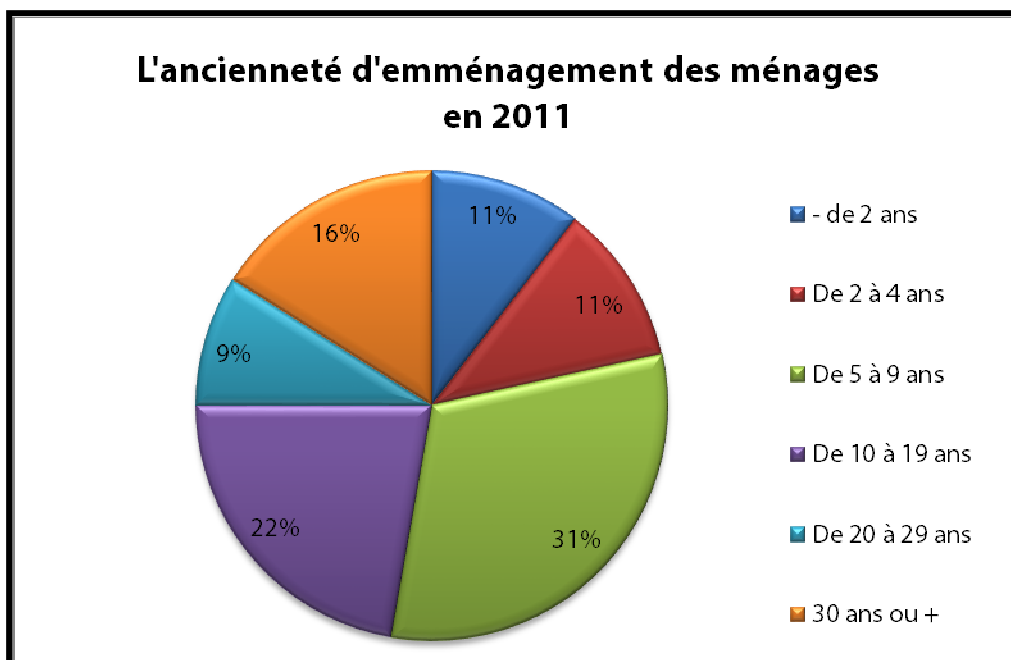


— Axes principaux  
— Axes secondaires

□ Limites intercommunales  
□ Limites communales

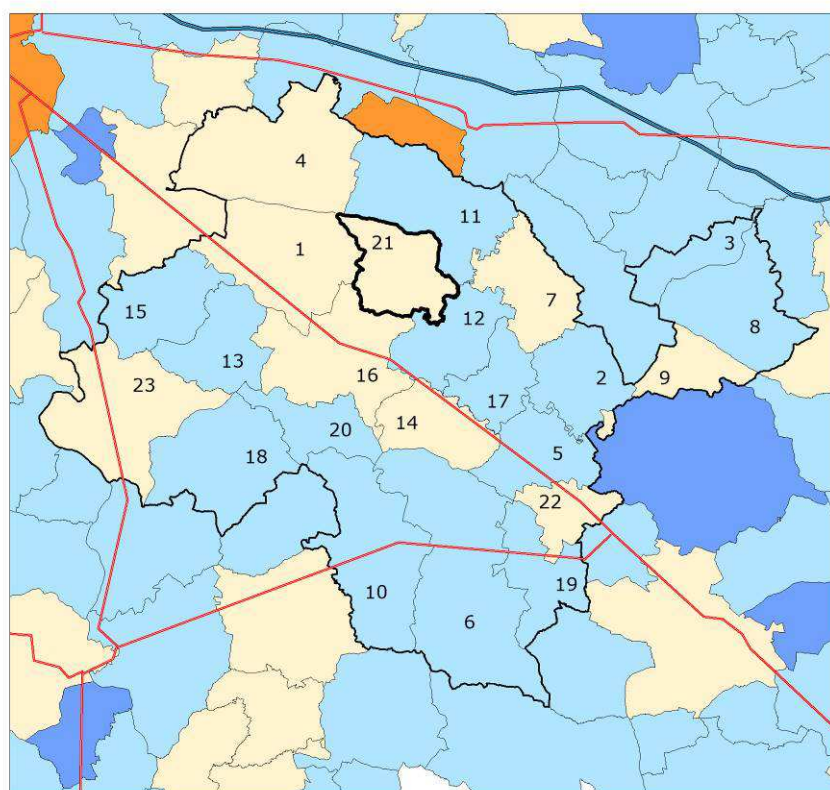
## 2.5 Des ménages moyennement mobiles

En 2011, la proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 16% à SAINT-DENIS-DU-MAINE.



A l'échelle de l'EPCI, si l'on s'intéresse à l'ancienneté d'emménagement supérieure à 10 ans, on constate une certaine homogénéité. A SAINT-DENIS-DU-MAINE, 47,2% des ménages sont installés dans leurs logements depuis plus de 10 ans.

### Part de l'ancienneté d'emménagement supérieure à dix ans en 2011



- |                          |                           |                             |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1 Arquenay               | 13 Le Bignon-du-Maine     | 0 5 km                      |
| 2 Ballée                 | 14 Le Buret               |                             |
| 3 Bannes                 | 15 Maisoncelles-du-Maine  | 60 - 70%                    |
| 4 Bazougers              | 16 Meslay-du-Maine        |                             |
| 5 Beaumont-Pied-de-Boeuf | 17 Préaux                 | 50 - 60%                    |
| 6 Bouère                 | 18 Ruillé-Froid-Fonds     | 40 - 50%                    |
| 7 Chémeré-le-Roi         | 19 Saint-Brice            | 30 - 40%                    |
| 8 Cossé-en-Champagne     | 20 Saint-Charles-la-Forêt | <i>Moyenne dép. : 51,0%</i> |
| 9 Épineux-le-Seguin      | 21 Saint-Denis-du-Maine   |                             |
| 10 Grez-en-Bouère        | 22 Saint-Loup-du-Dorat    |                             |
| 11 La Bazouge-de-Chémeré | 23 Villiers-Charlemagne   |                             |
| 12 La Cropte             |                           |                             |



— Axes principaux

— Axes secondaires



Limites intercommunales

Limites communales

Source : Recensement 2011 - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2015

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

SAINT-DENIS-DU-MAINE ne concentre que 2,7% des logements intercommunaux.

Le rythme de construction de SAINT-DENIS-DU-MAINE est deux fois moins soutenu que la cadence intercommunale entre 2006 et 2011.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de SAINT-DENIS-DU-MAINE, elles sont sensiblement plus grandes que les logements moyens départementaux.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires similaire à la moyenne intercommunale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de SAINT-DENIS-DU- MAINE</b>	<b>Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez</b>	<b>Département de Mayenne</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2006-2011)	+0,6%	+1,2%	+1,1%
Taille moyenne des résidences principales en 2011	4,9	4,7	4,4
Part de locataires en 2011	25,0%	26,6%	33,2%

### **Objectifs :**

**> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :**

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique.**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

**> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.**

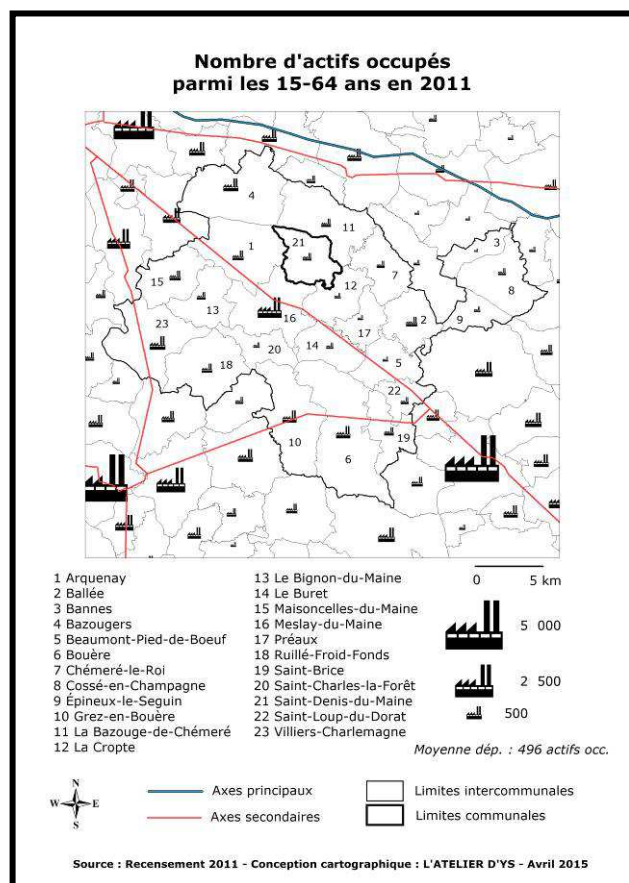
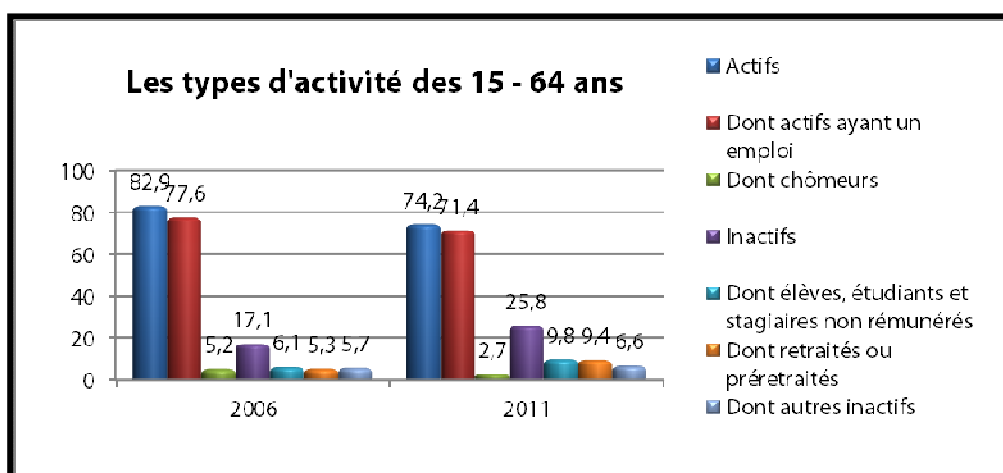
**> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2011, la population active représente 74,2% des 15-64 ans, en baisse sensible par rapport à 2006 (-8,7 points) : globalement, la part des actifs occupés diminue au profit des inactifs.

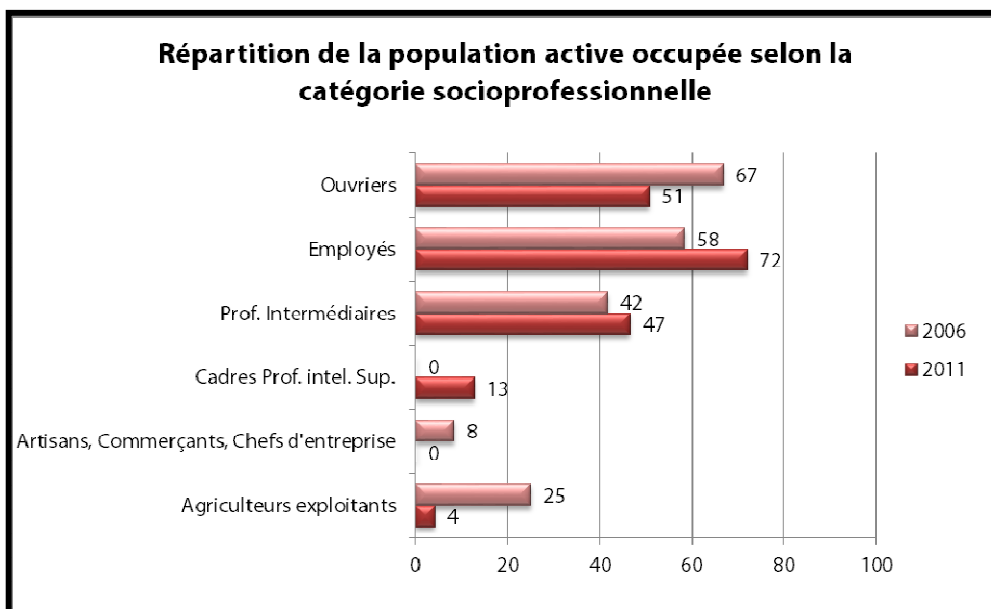
Cette proportion de population active est désormais inférieure aux moyennes intercommunale (78%) et départementale (75,2%).



En 2011, SAINT-DENIS-DU-MAINE compte 186 actifs occupés parmi ses habitants, soit 14 de moins qu'au précédent recensement de 2006.

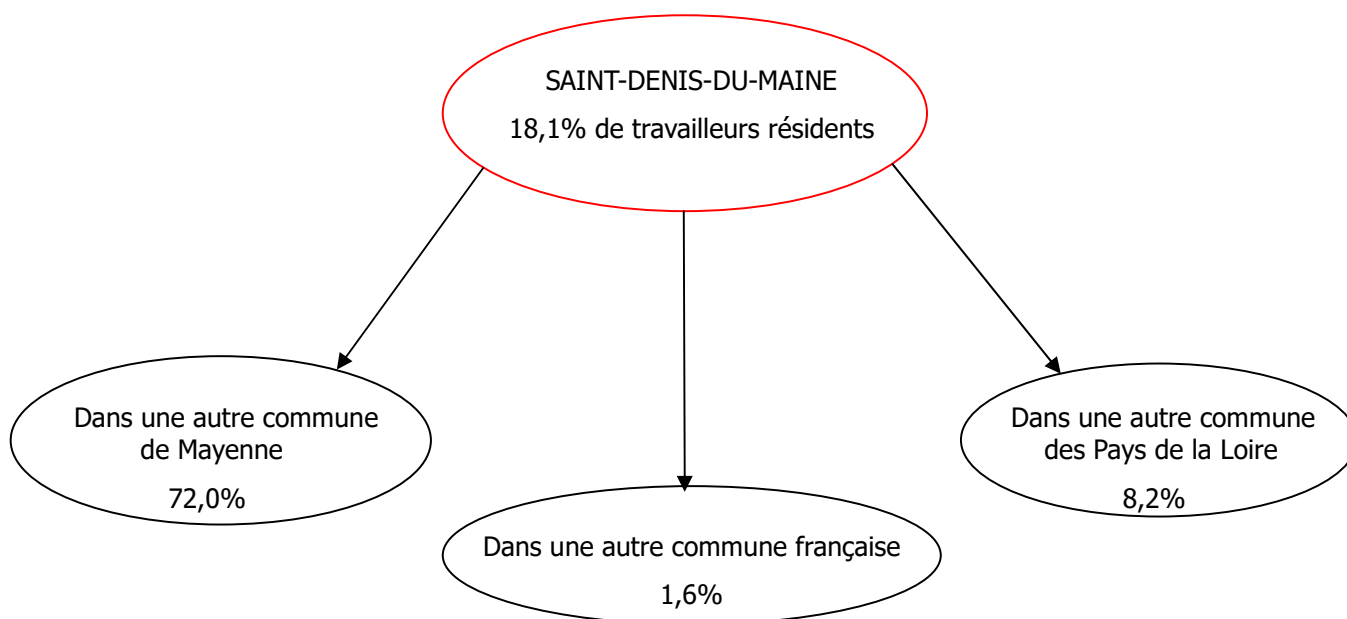
Parmi ces 186 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « employés ». Au niveau des tendances, on observe :

- \* une progression du nombre d'employés (+14), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+13) et de professions intermédiaires (+5).
- \* une baisse du nombre d'agriculteurs exploitants (-21), d'ouvriers (-16) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-8).

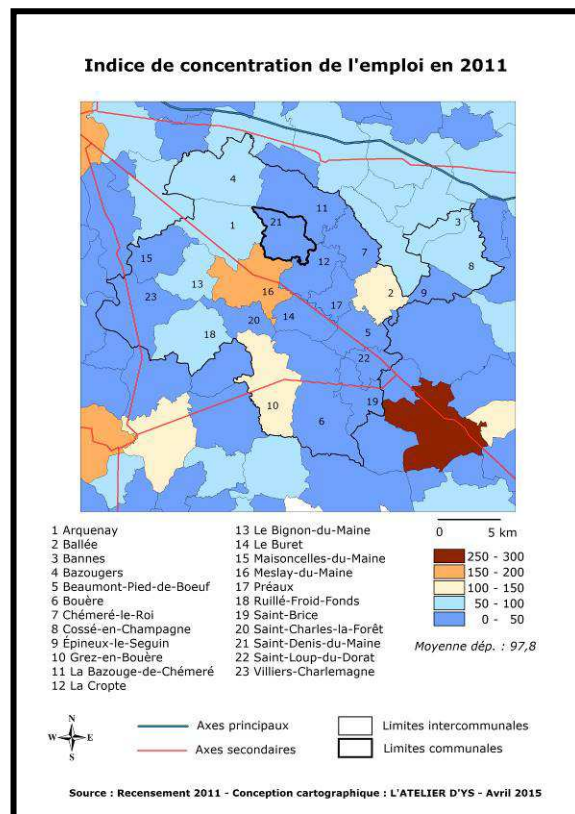
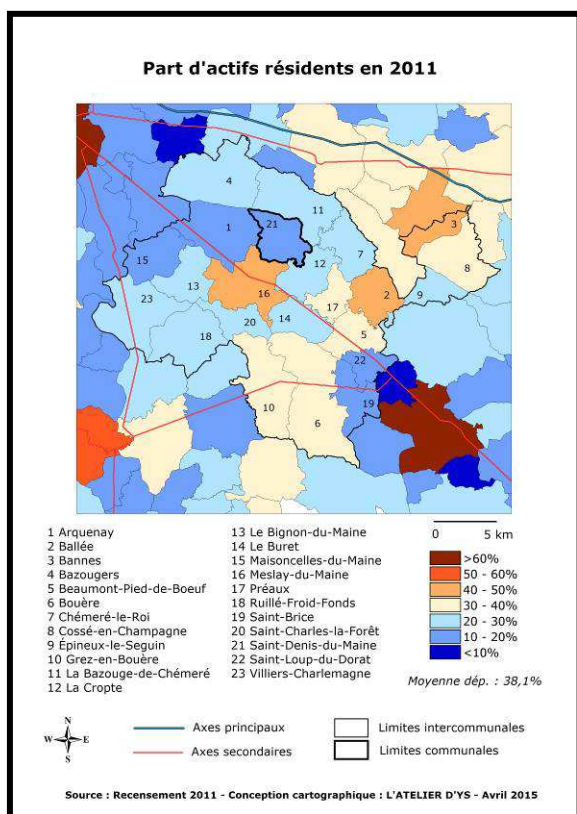


### 3.2 Une forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2011, moins d'1 sur 5 travaille à SAINT-DENIS-DU-MAINE, un pourcentage en recul par rapport à 2006 (-3 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.







Cette part d'actifs résidents est faible, 11 points inférieure à la moyenne de l'EPCI (29,5%). A l'échelle intercommunale, seules les communes de Meslay-du-Maine, Ballée et Bannes affichent une part d'actifs résidents supérieure à 40%.

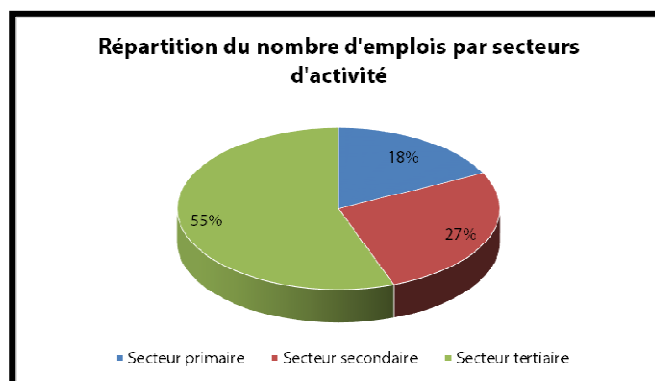
Quant à l'indice de concentration de l'emploi<sup>5</sup>, là aussi trois communes se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Meslay-du-Maine, Ballée et Grez-en-Bouère.

A l'inverse, les autres communes, dont SAINT-DENIS-DU-MAINE, peuvent être qualifiées de résidentielles.

### 3.3 Des emplois majoritairement tertiaires

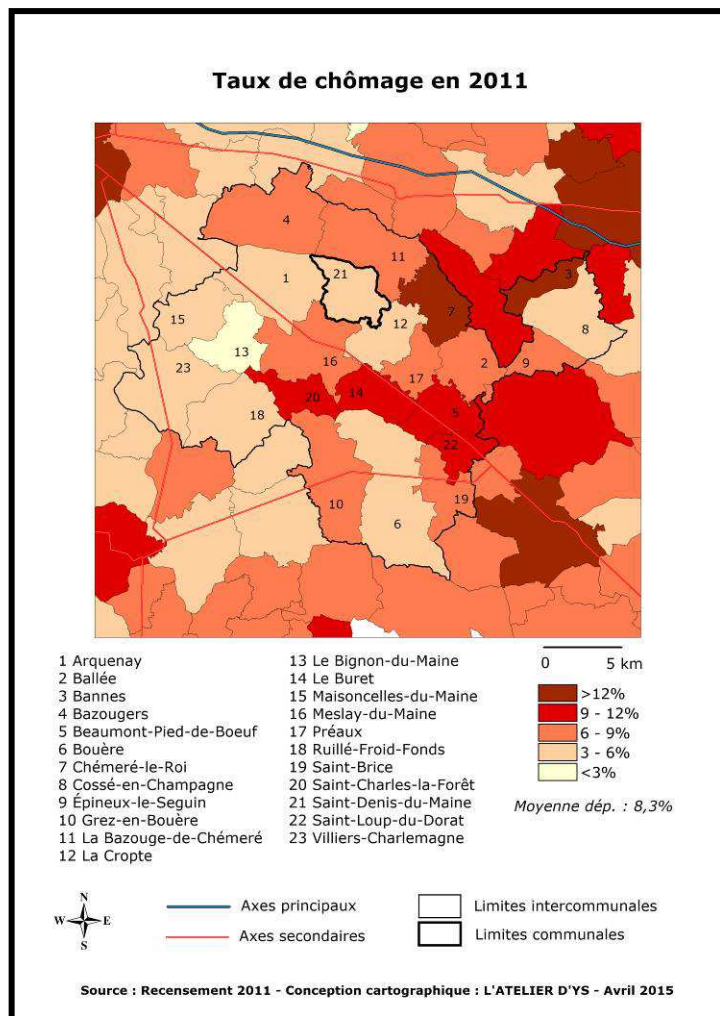
En 2011, sur la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE, on dénombre 46 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 55% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 27% de ces emplois.
- le secteur primaire 18%.



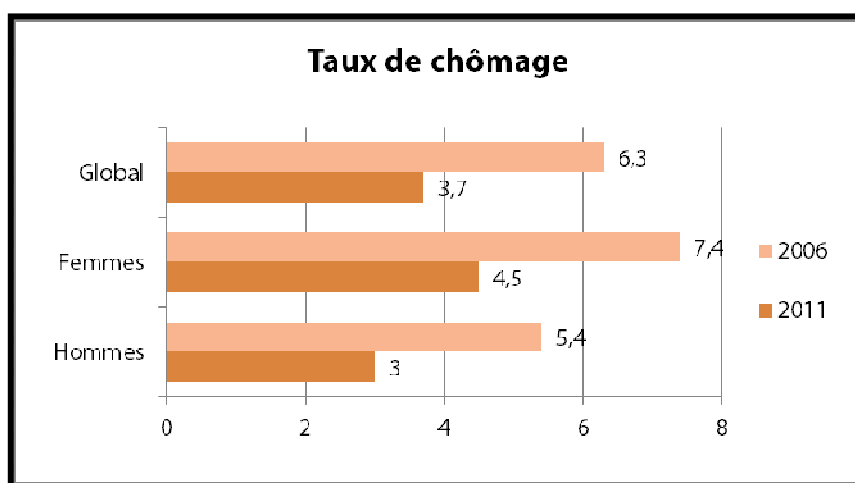
<sup>5</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

### 3.4 Un très faible taux de chômage



Le taux de chômage<sup>6</sup> à SAINT-DENIS-DU-MAINE a perdu 2,6 points entre 2006 et 2011 et se situe désormais largement en-dessous de la moyenne intercommunale (3,7% contre 7,0%).

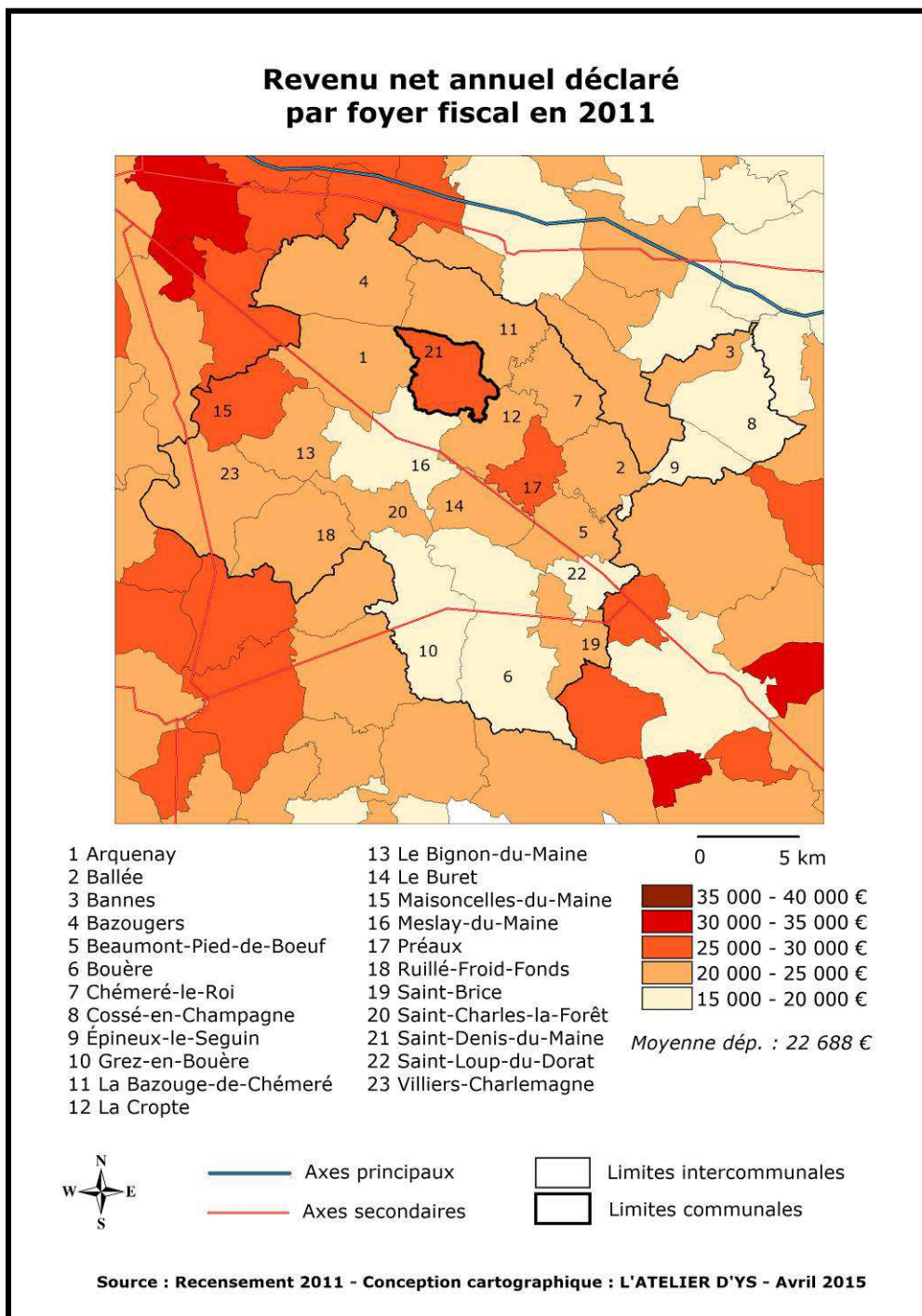
Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque que les femmes sont un peu plus touchées que les hommes (4,5% contre 3%).



<sup>6</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.5 Des revenus élevés

Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus les plus élevés de l'EPCI (26 308 €). Ces revenus moyens des ménages de SAINT-DENIS-DU-MAINE dépassent allègrement la moyenne départementale.

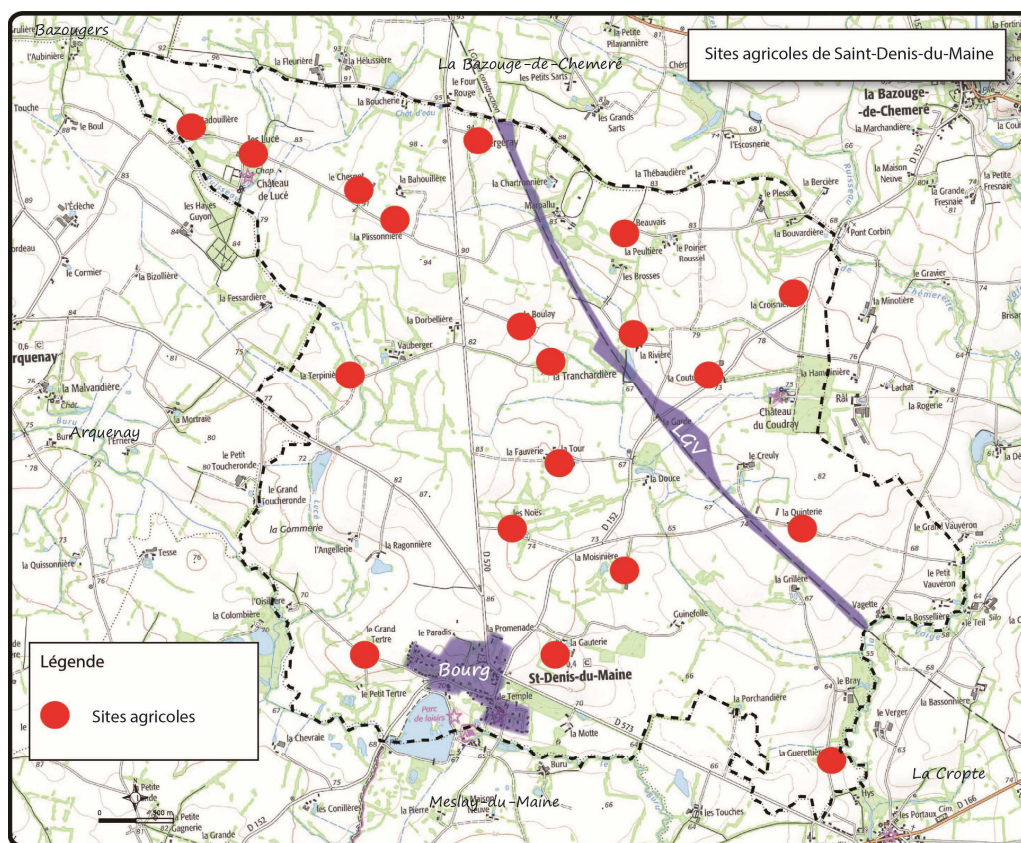




### 3.6 Le secteur agricole

On dénombre 13 sièges d'exploitation sur le territoire communal de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

Nom	Localisation du site	Age	Production principale
BOIZARD Bernard	La Guerettière	57	Vaches laitières - Céréales
EARL de la Moisinière	La Moisinière	54	Volailles - Céréales
EARL du Tertre	La Croisnière	52	Viande bovine - Céréales
GAEC de la Quinterie	La Quinterie	45	Vaches laitières - Volailles - Céréales
GUY Joël	La Couture	53	Viande bovine
GAEC de Beauvais	Beauvais	30-54-56	Vaches laitières - Céréales
MÉZIÈRES Marie-Antoinette	La Tour	58	Céréales
EARL des Noës	Les Noës	48	Viande bovine - Céréales
HUBERT Jean	La Tranchardière	58	Vaches laitières - Céréales
LANDELLE Patrice	Le Boulay	58	Vaches laitières - Céréales
EARL de la Terpinrière	La Terpinrière	52	Vaches laitières - Céréales
EARL du Chesnot	Le Chesnot	53	Volailles - Céréales
SCEA de Pontfarcy	L'Orangerie du Lucé	50	Vaches laitières - Céréales



Source : Scan25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2017

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

SAINT-DENIS-DU-MAINE représente un vivier d'emplois très limité à l'échelle intercommunale. La proportion d'actifs ayant un emploi est inférieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle importante qui dépasse largement le phénomène intercommunal et départemental.

Enfin, le taux de chômage de SAINT-DENIS-DU-MAINE est largement inférieur aux proportions intercommunale et départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de SAINT-DENIS- DU-MAINE</b>	<b>Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez</b>	<b>Département de Mayenne</b>
Proportion d'actifs parmi les 15-64 ans en 2011	74,2%	78,0%	75,2%
Part d'actifs résidents en 2011	18,1%	29,5%	38,1%
Taux de chômage en 2011	3,7%	7,0%	8,3%

### **Objectifs :**

- > **Pérenniser les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- > **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines à SAINT-DENIS-DU-MAINE.**

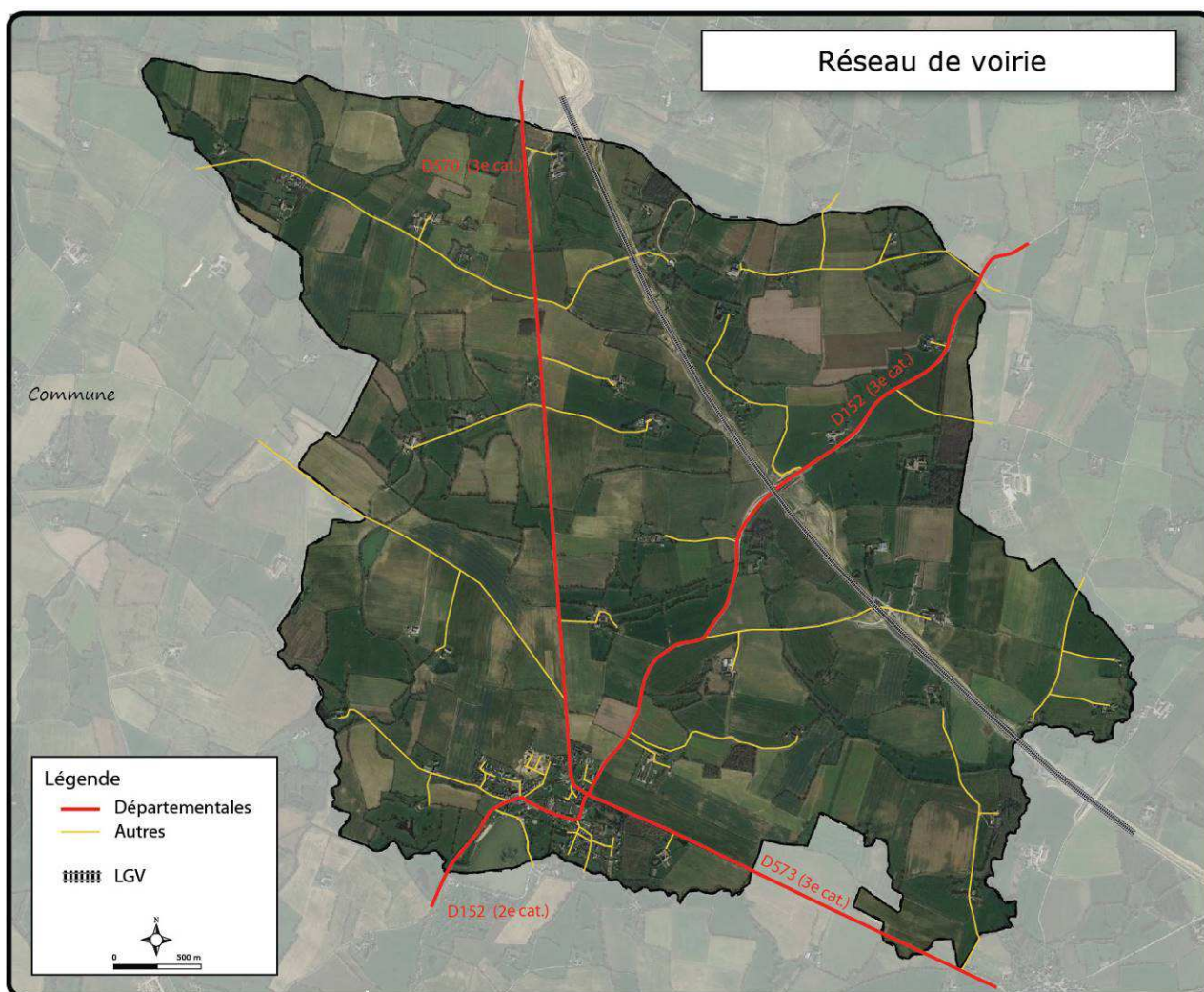


## 4 Les déplacements

### 4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE est traversé par trois routes départementales :

- la Route Départementale 152, reliant vers le sud-ouest Meslay-du-Maine et vers le nord-est La Bazouge-de-Chemeré.
- la Route Départementale 570, reliant vers le nord Saint-Georges-le-Flécharé.
- la Route Départementale 573, reliant vers l'est La Cropte.



Source : BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2015

Le maillage viaire du territoire se fait principalement autour de la RD 152 qui traverse le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents hameaux, se raccorde à cet axe.

## 4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 152 ménages recensés, 151 (soit 99,3%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages de SAINT-DENIS-DU-MAINE en 2011 est grandement supérieur aux moyennes communautaire (90,6%) et départementale (88,3%).

Ceci peut s'expliquer en partie par le vivier d'emplois communal limité, ce qui engendre de nombreux trajets domicile-travail.

## 4.3 Les transports collectifs

### Les bus

SAINT-DENIS-DU-MAINE figure sur la ligne n°9 du réseau Pégase (autocars) géré par le Département de Mayenne. Depuis l'arrêt « Ancienne école », les matins du lundi au vendredi hors vacances scolaires, un car relie Laval en une demi-heure environ.

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

### Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Département de Mayenne.

### La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Les gares les plus proches sont celles de Sablé-sur-Sarthe et Laval, à une vingtaine de kilomètres de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

### **Objectifs :**

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- > Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les équipements.**
- > Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

## 5 Le fonctionnement urbain

La mairie se situe dans le cœur de bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE, 5 Place de l'église.



Citons également la base de loisirs située en limite communale avec Meslay-du-Maine.



Enfin, on dénombre quelques associations sur la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE, touchant différents secteurs, comme par exemple les activités culturelles ou encore les activités physiques.

### **Objectif :**

**> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Croissance démographique grâce à des soldes migratoire et naturel positifs.</li> <li>- Population jeune.</li> <li>- Pas de desserrement des ménages.</li> </ul>	
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très faible taux de vacance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de construction en forte baisse.</li> <li>- Proportion d'appartements limitée.</li> <li>- Parc de logements inadapté à la tendance de desserrement des ménages.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de chômage peu élevé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution du nombre d'actifs.</li> <li>- Nombre d'emplois très limité.</li> </ul>
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence de quelques continuités douces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilité professionnelle très élevée.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vie associative riche.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'équipements.</li> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

# **CHAPITRE 2**

## **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---



# 1 L'environnement physique

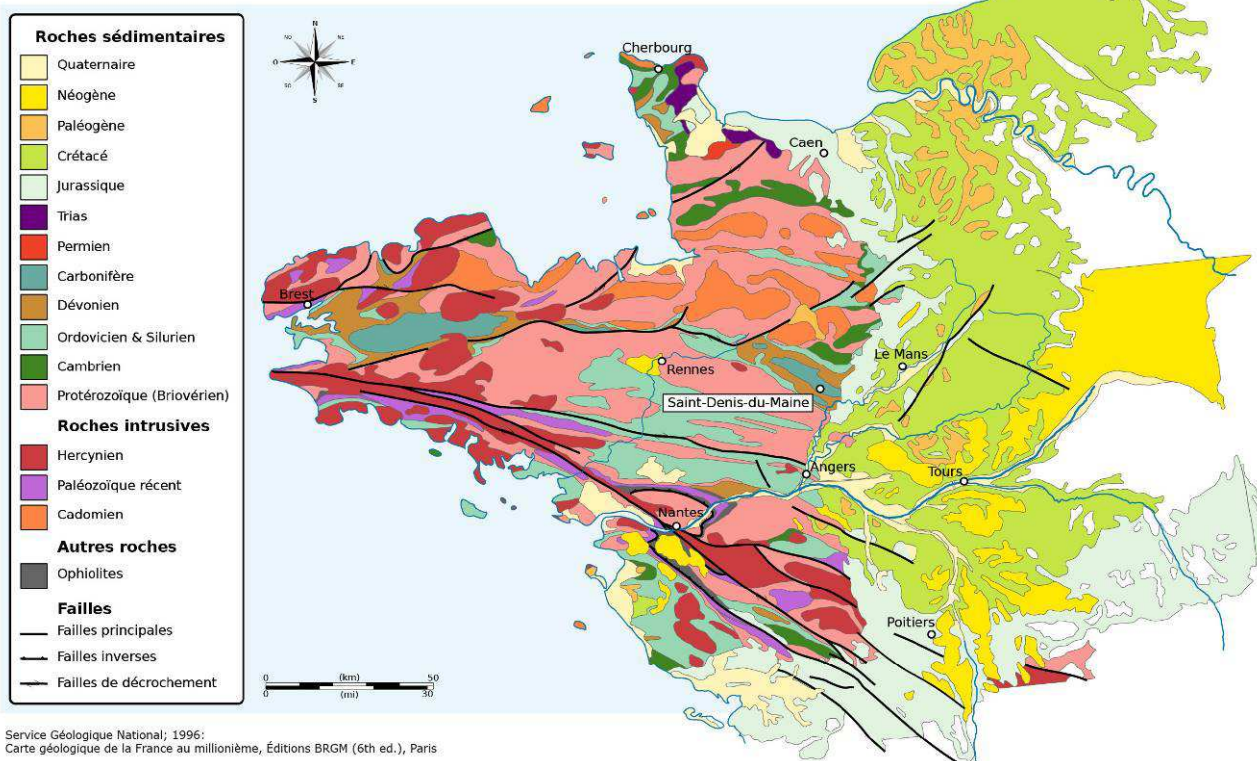
## 1.1 Une commune aux marches du massif Armoricaïn

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

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

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

Carte géologique de l'ouest de la France

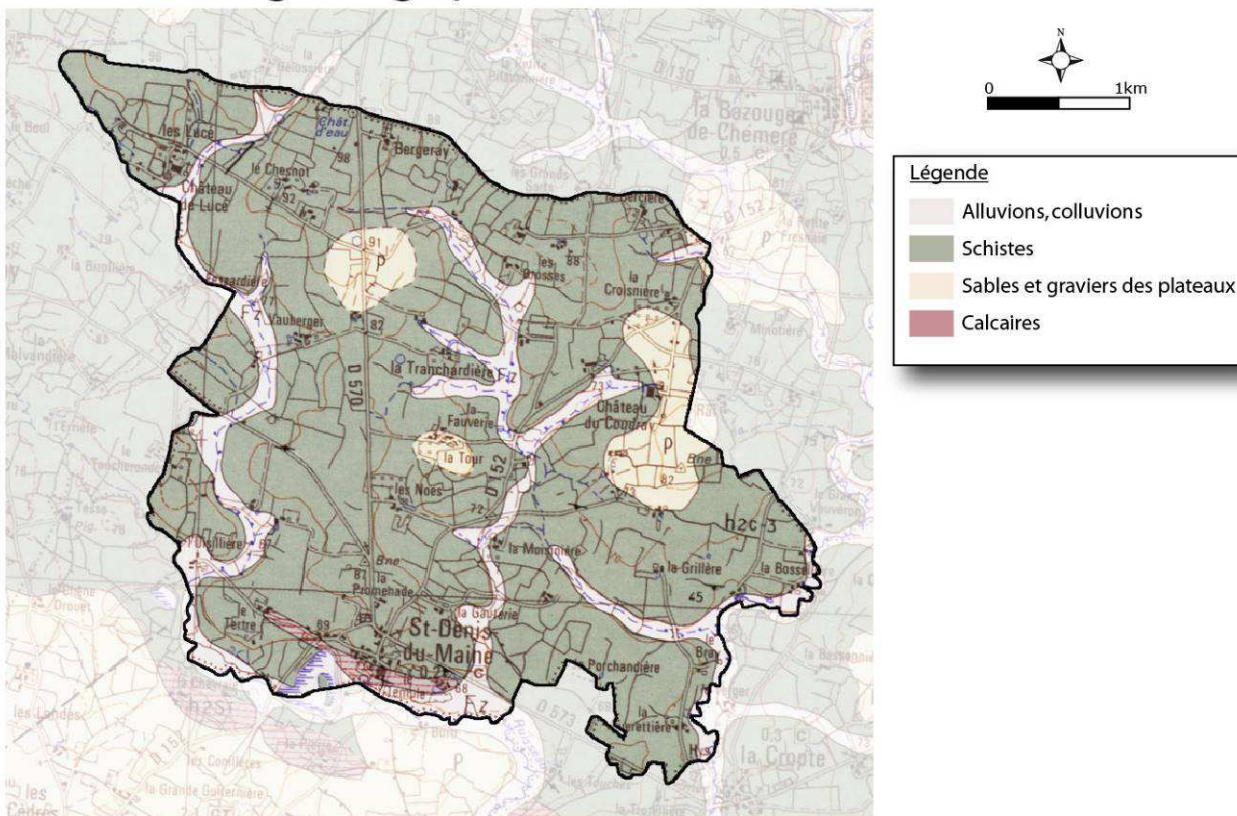


Les roches variées du sous-sol Dionysien sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

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

Le territoire communal de SAINT-DENIS-DU-MAINE est situé aux marches du massif Armoricaïn.

# Carte géologique de SAINT-DENIS-DU-MAINE



Source : BRGM

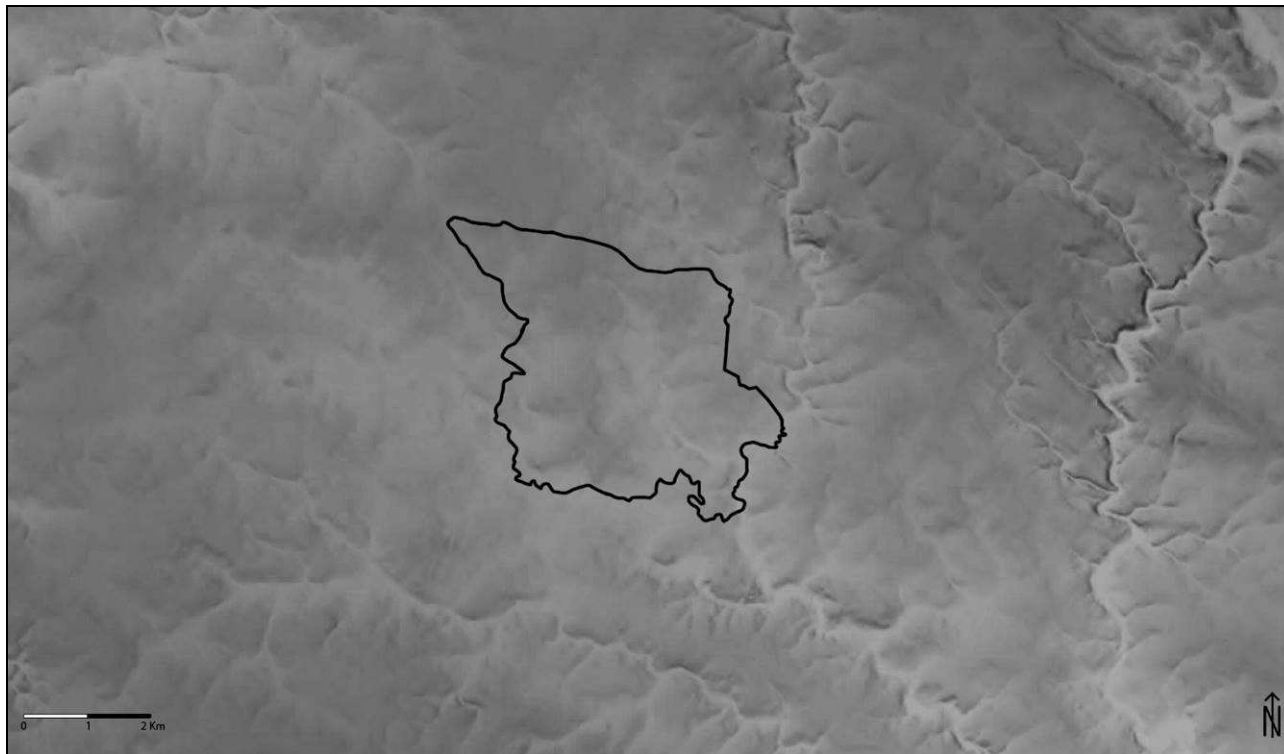
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2015

Le sous-sol Dionysien est essentiellement composé de couches sédimentaires.

Une très large part du territoire communal est couverte par des schistes. Cependant, la partie sud du bourg est composée de calcaires.

## 1.2 La charpente naturelle de SAINT-DENIS-DU-MAINE

### Géomorphologie

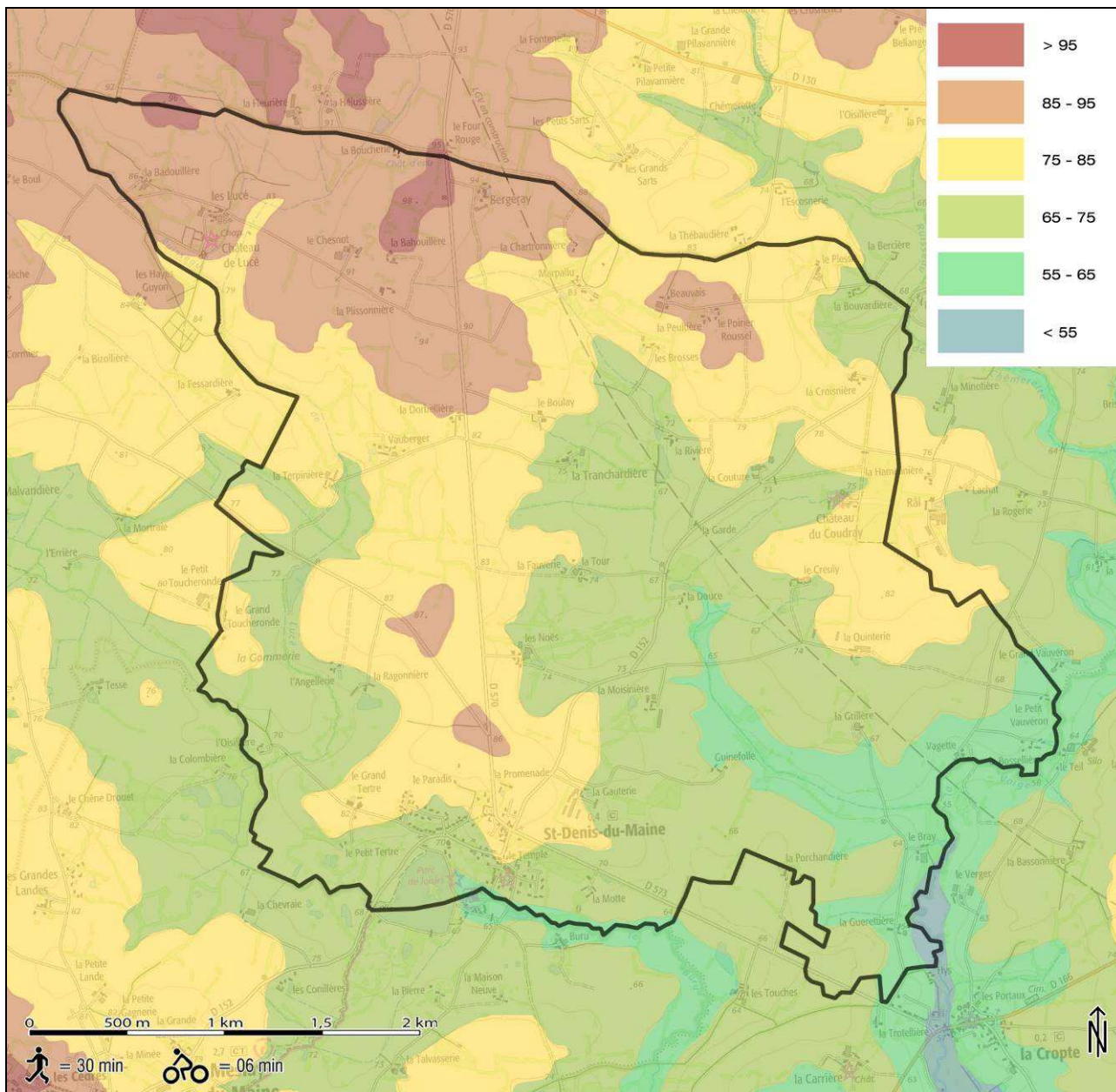


Source : Géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de SAINT-DENIS-DU-MAINE montre la portion de territoire qu'occupe la commune. On constate que le relief est assez calme, et que l'animation principale du territoire, la vallée de l'Erve, est située à l'extérieur de la commune, à l'est.



**Plan hypsométrique**



La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 40 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut, au sein de la commune. Bien que le relief soit très calme, on remarque une pente générale du nord-ouest au sud-est, vers la vallée de la Vaige, ainsi que la présence de quelques vallons.

### 1.3 Un climat tempéré océanique dégradé

Le climat de la région de SAINT-DENIS-DU-MAINE est de type tempéré océanique avec une légère influence continentale (climat océanique dégradé). Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles sont assez faibles et représentent en moyenne 750 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 115 jours de pluies par an).

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de SAINT-DENIS-DU-MAINE enregistre environ 41 jours de gel et 10 jours de neige par an ce qui confirme l'influence du climat continental.

La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 770 heures par an.

#### Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Région de St-Denis-du- Maine	Paris	Bordeaux	Marseille
<b>Durée totale d'insolation en heure</b>	1641	1696	<b>1770</b>	1814	2076	2866

### 1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit d'une part des cours d'eau issus de l'étude environnementale menée par le Conseil Départemental dans le cadre de la réalisation de la LGV et d'autre part des cours d'eau figurant sur le Scan 25 de l'IGN (partie sud).

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sarthe Aval (en cours d'élaboration). La surface totale du territoire du SAGE est de 2 727 km<sup>2</sup> répartie sur trois départements. On y dénombre 194 communes et environ 253 000 habitants.

Les eaux communales sont drainées en direction du sud-est dans le sous-bassin versant de la Vaige.

Les principaux cours d'eau de la commune sont :

- ✓ la Vaige qui serpente le long de la limite communale sud-est sur plus de 2,6 km,
- ✓ le Lucé qui sillonne la commune du nord au sud, formant partiellement sa limite communale ouest, sur environ 5 km,
- ✓ le Buru qui alimente le plan d'eau du bourg et marque la limite communale sud sur environ 2,5 km.
- ✓ le ruisseau Chémerette qui marque la limite communale nord-est sur un peu moins de 300m.
- ✓ le ruisseau de Marpallu qui aliment la Vaige sur environ près de 5 km. Le tracé de la LGV se trouve partiellement dans son vallon.





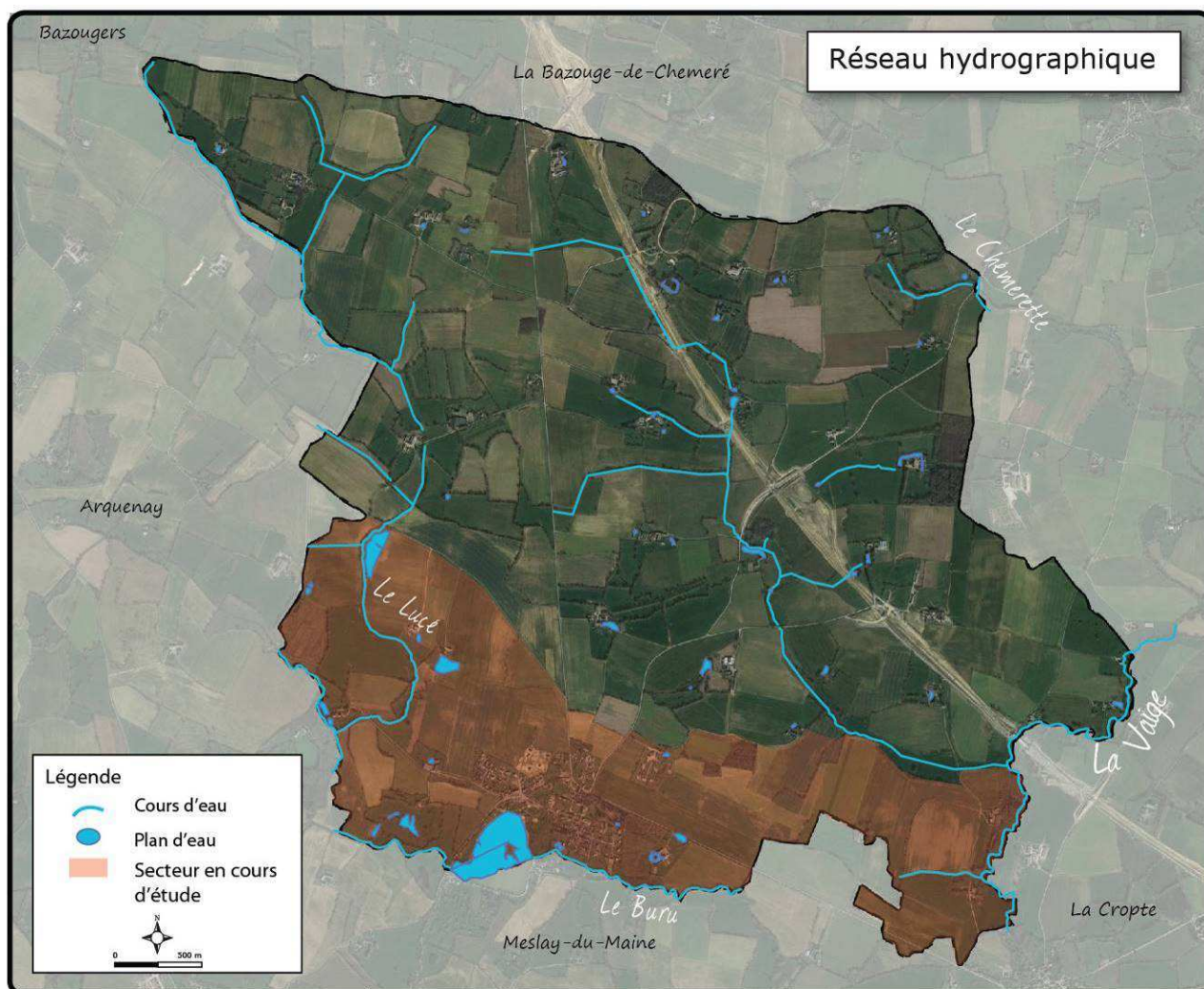
Le Buru



Plan d'eau du bourg

De multiples petits affluents et plans d'eau couvrent également le territoire communal.

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.



Source : Scan25 IGN - Conseil départemental de la Mayenne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2015



## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale



*Localisation des boisements existants*

Les boisements de SAINT-DENIS-DU-MAINE constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, et les ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives, et permet une protection suffisante. Cette dernière semble essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatées depuis une soixantaine d'années.

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





*Les boisements*



*Les haies bocagères*



*Les ripisylves*



*SAINT-DENIS-DU-MAINE, de 1949 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères, et densification des boisements.*

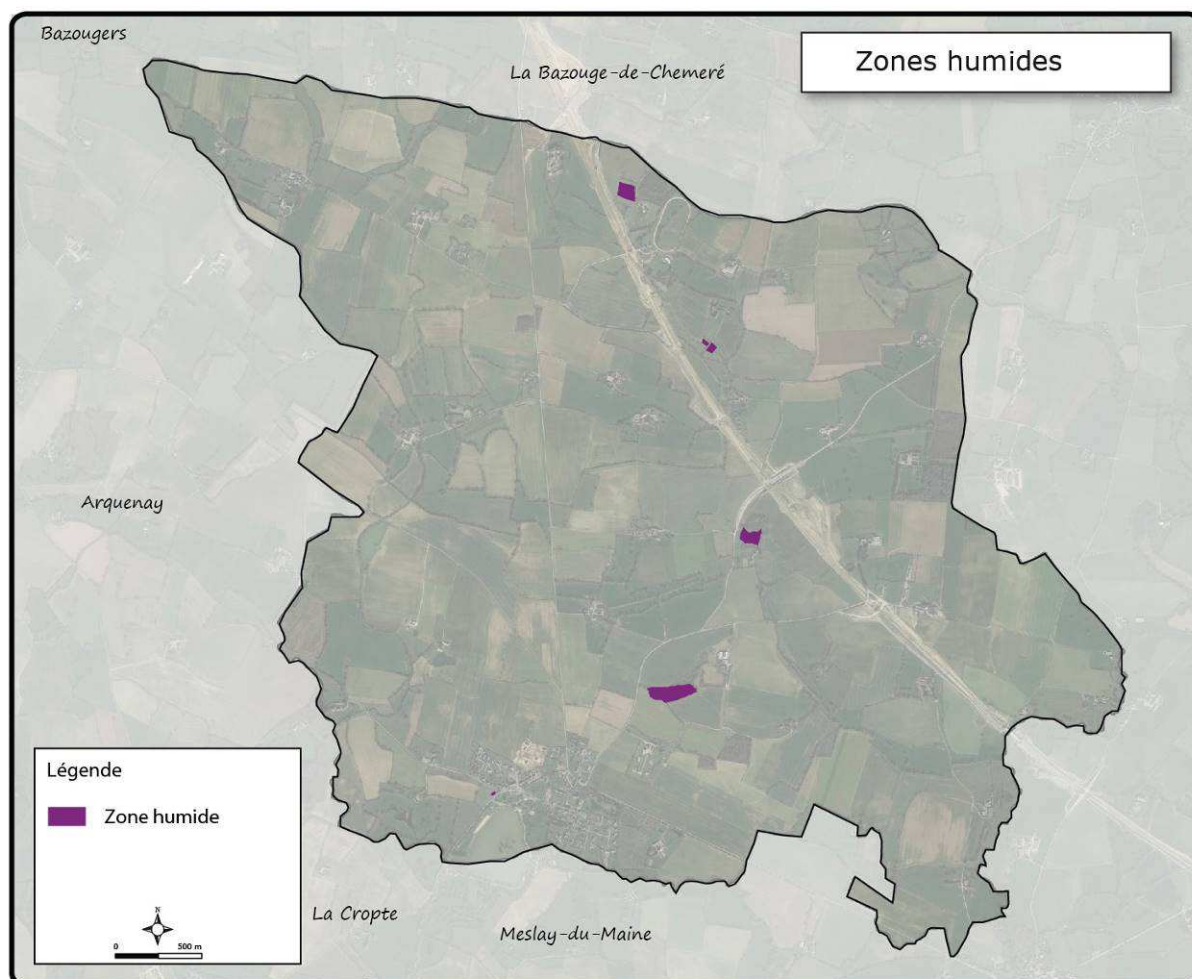
## 2.2 Les zones humides

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

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

La carte suivante présente les zones humides issues de l'étude environnementale menée par le Conseil Départemental dans le cadre de la réalisation de la LGV et de l'inventaire communal complémentaire de 2016.

Elles ne couvrent que **3,4 ha** de la partie communale ayant fait l'objet de l'inventaire.



### **Objectif :**

**> Protéger ces espaces en interdisant les nouvelles constructions.**

## 2.3 Les continuités écologiques

L'élaboration du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

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

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

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de SAINT-DENIS-DU-MAINE, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

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

### 2.3.1 L'identification des sous-trames

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

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

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

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

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur SAINT-DENIS-DU-MAINE :

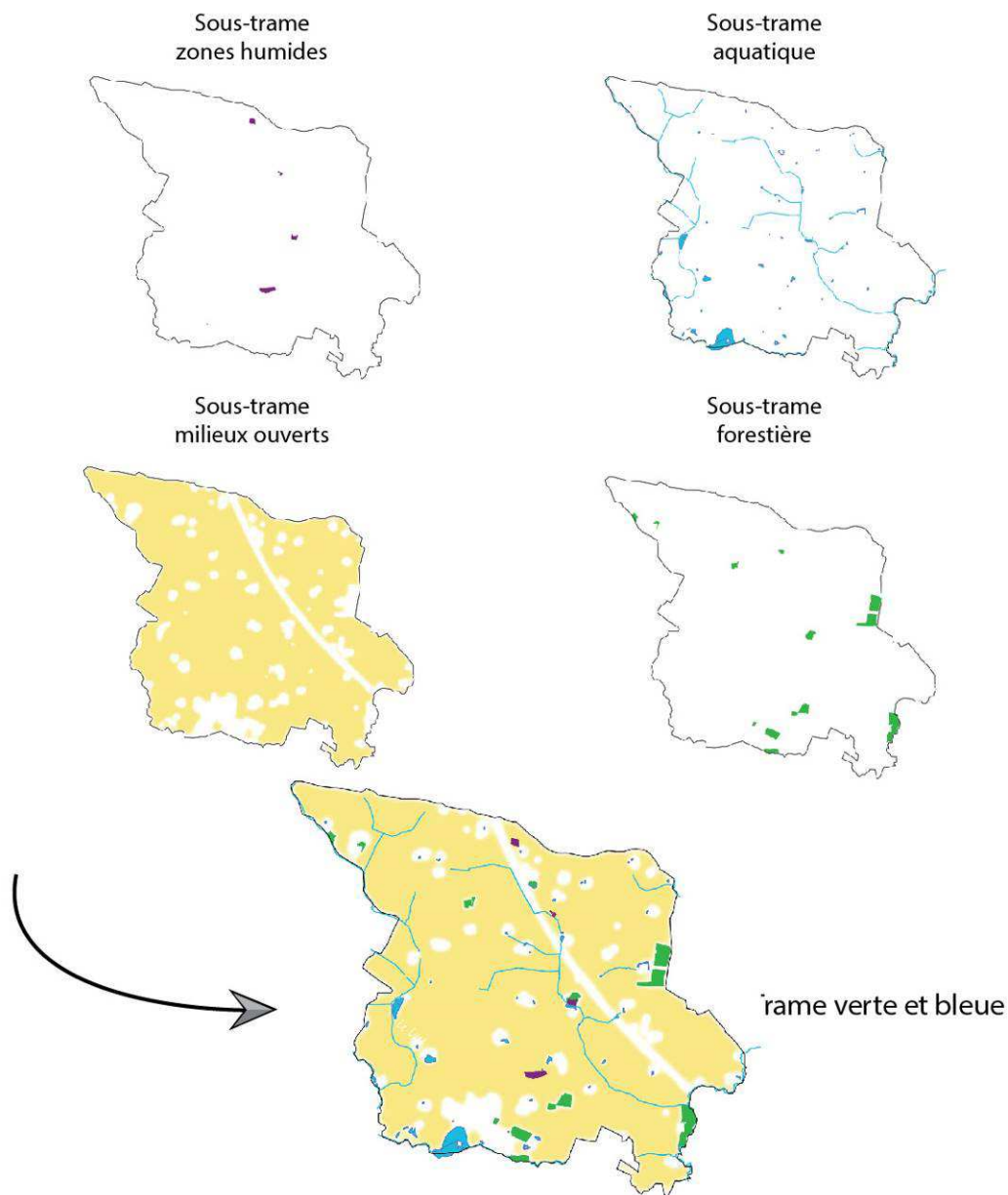
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé dans le cadre de la mise en œuvre de la LGV sur 75% du territoire et complété par un inventaire communal sur les 25% restants.

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

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

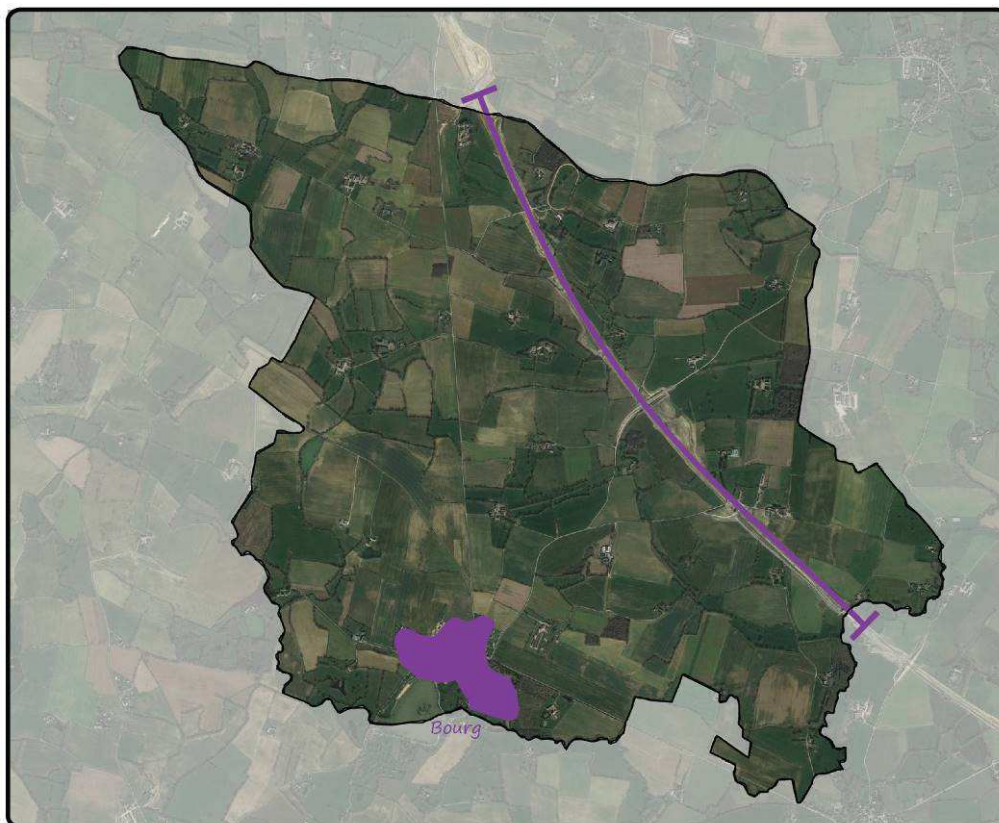




### Fragmentation du territoire

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

La tache urbaine de SAINT-DENIS-DU-MAINE ainsi que la LGV représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



### 2.3.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

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

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

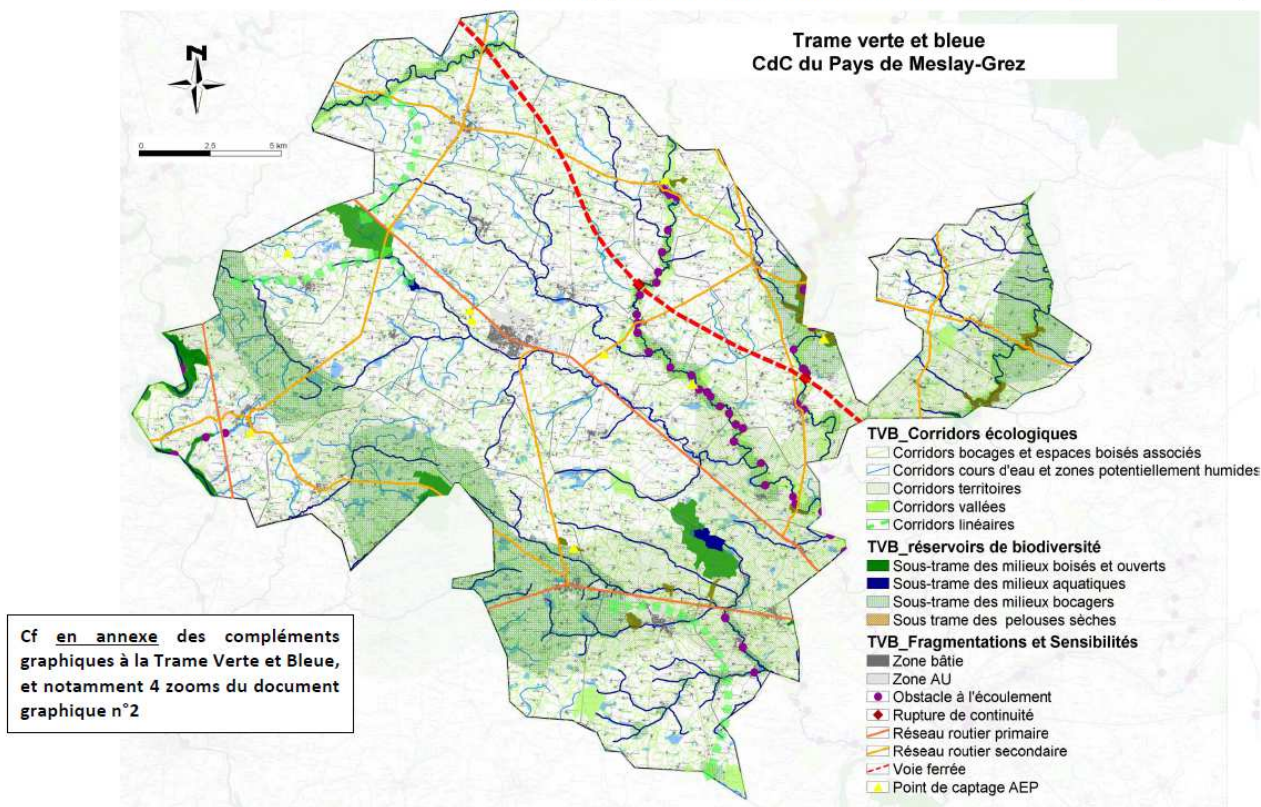
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE ne possède pas de périmètre connu et identifié (absence de ZNIEFF, de ZICO, de site Natura 2000, de sites classés, de réserves de biosphère, de sites Ramsar...).

Nous pouvons ainsi considérer qu'il n'y a pas de réservoir principal de biodiversité sur la commune.

Néanmoins, à une échelle plus large, le SCoT du Pays de Meslay-Grez donne quelques indications qu'il convient de prendre en compte.

**Document graphique n°2 : synthèse des éléments de la Trame verte et bleue à préserver**



*Extrait du SCoT du Pays de Meslay-Grez*

**L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires**

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

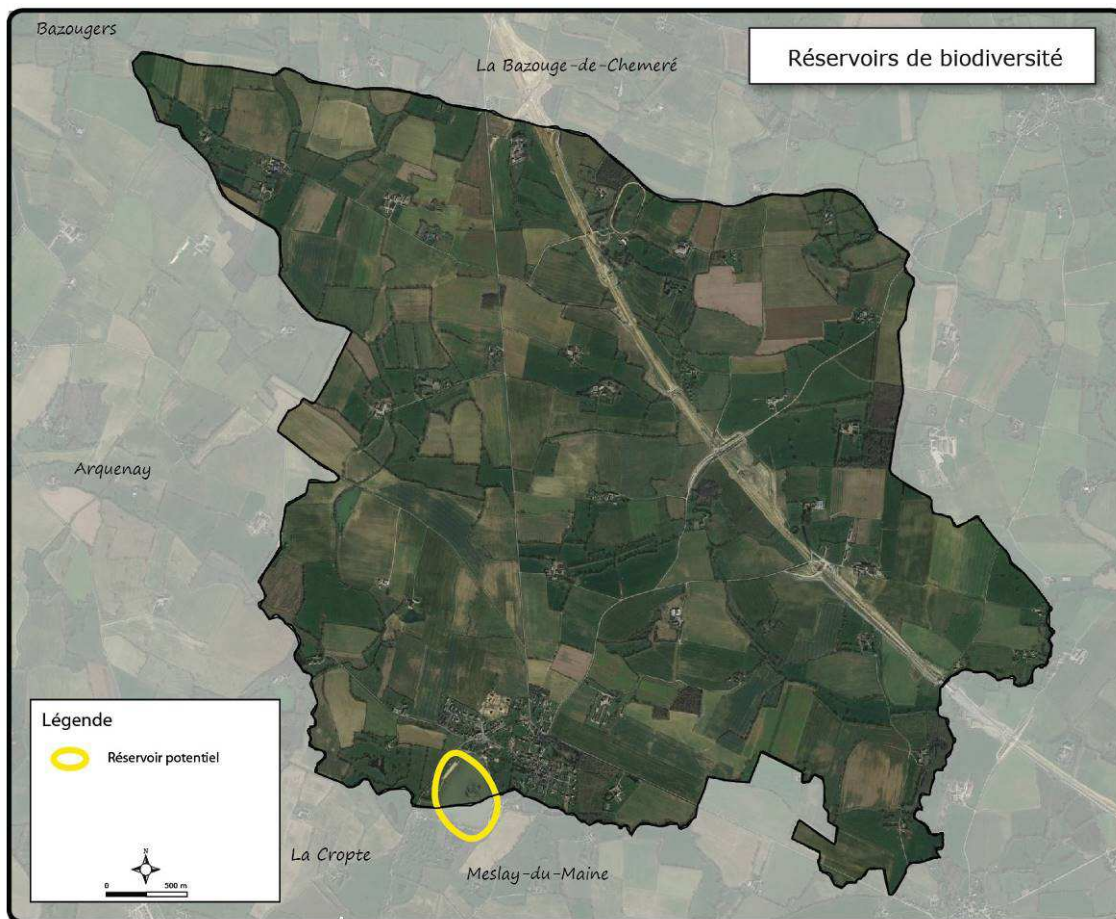
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et ultérieurement des zones humides).

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

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

Seul le plan d'eau peut être considéré comme un réservoir de biodiversité.





### 2.3.3 L'identification des corridors écologiques

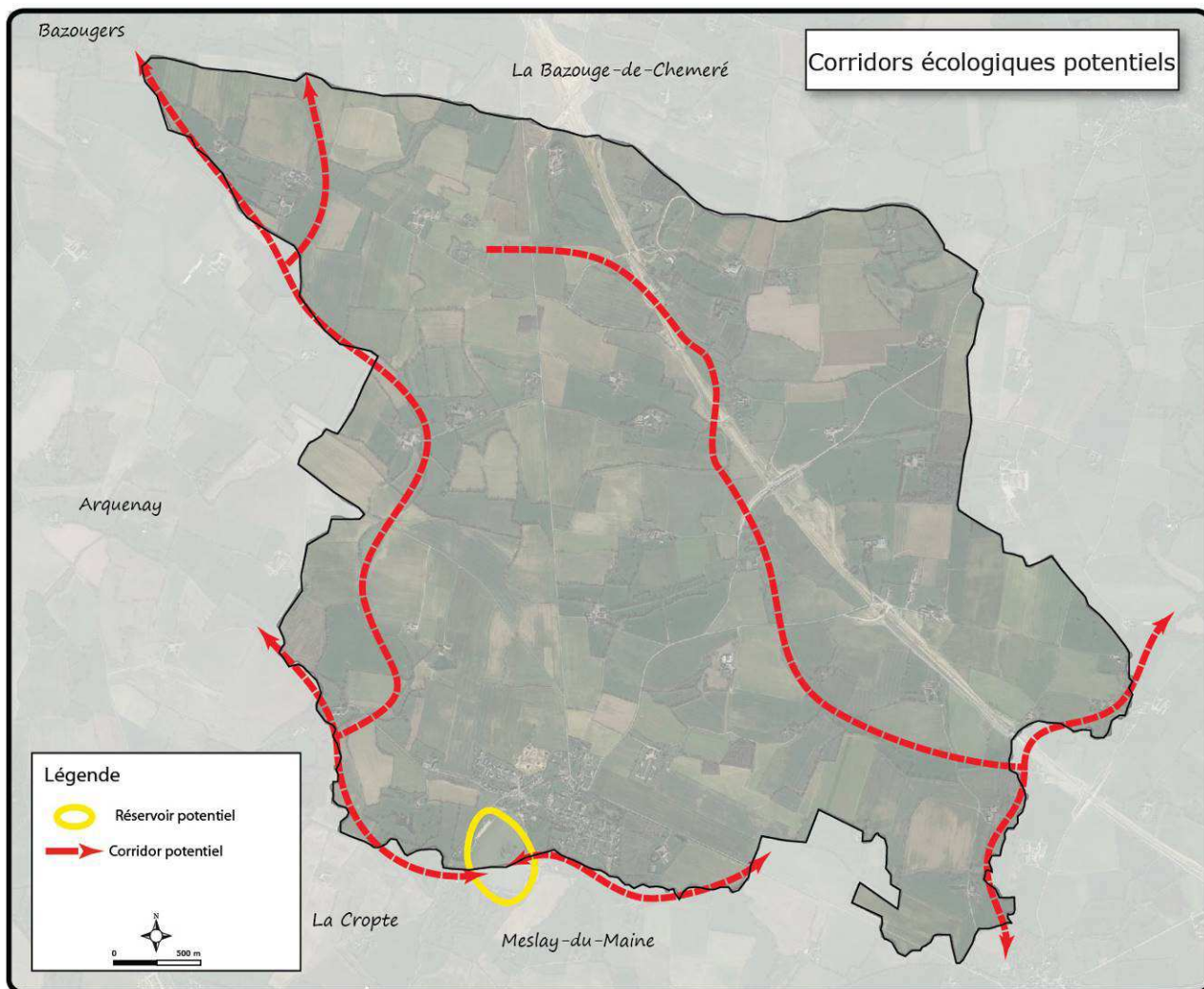
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

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

Ces corridors peuvent être :

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

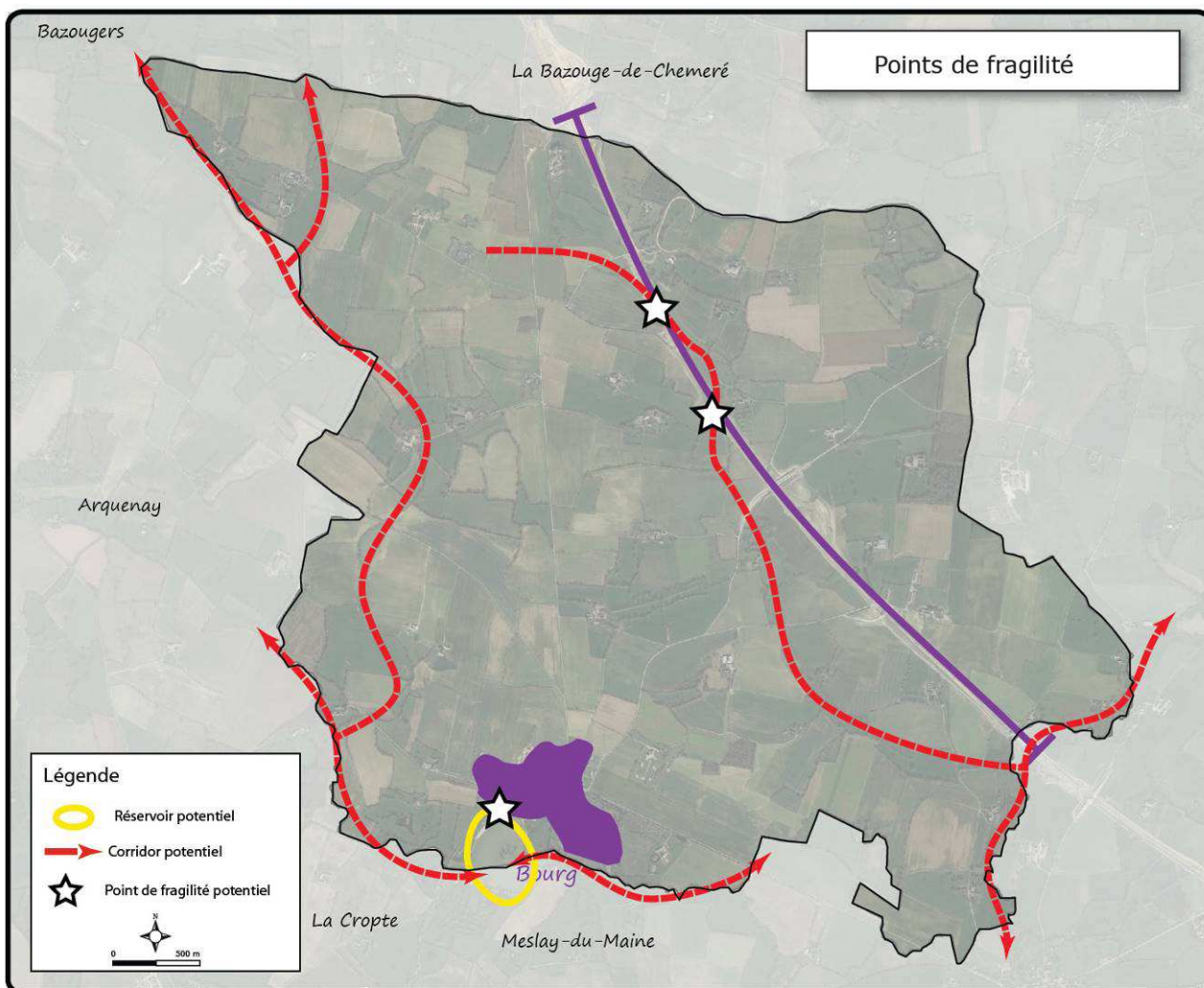
Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.





### 2.3.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Trois obstacles peuvent être recensés sur SAINT-DENIS-DU-MAINE et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont liés à la présence de la LGV et du bourg.

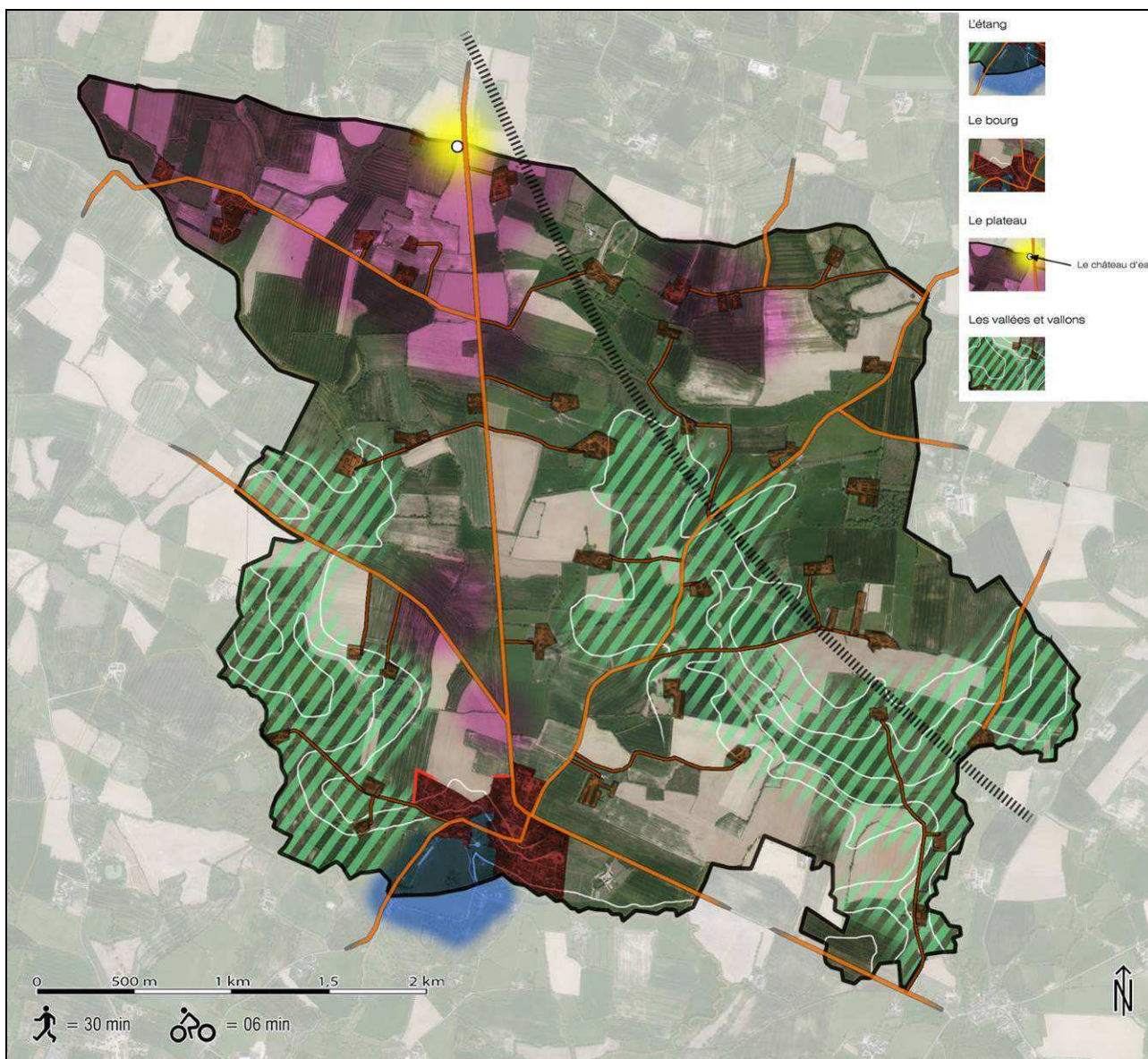
Le plan d'eau est situé à l'extrémité sud du bourg. Des aménagements légers ont déjà été effectués pour intégrer cet espace à une aire de loisirs.

Les aménagements et ouvrages le long de la LGV permettent le maintien des continuités écologiques.

### 3 L'analyse paysagère

#### Les entités paysagères

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : l'étang, le bourg, le plateau, et les vallées et vallons. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. La problématique de la LGV sera également abordée, ainsi que celle de la promenade, en tant que moyen de lecture et de compréhension du territoire.



Carte des unités paysagères



Au préalable, il est important pour synthétiser le paysage communal, de rappeler son fort caractère rural. On remarque que ce paysage de campagne est assez contrasté, et propose aussi bien des scènes de campagne fermée, bocagère et intime, que des scènes très ouvertes, offrant de larges vues dégagées, et évoquant plus un paysage d'openfield.



*De véritables scènes agricoles ponctuent le territoire communal*



*Une campagne contrastée. Les images bucoliques d'une campagne fermée et intime...*



*...alternent avec des paysages d'openfield*

L'agriculture apparaît ainsi comme une actrice majeure du paysage. Ce dernier n'est pas figé et s'anime avec l'alternance de parcelles accueillant différentes cultures, générant ainsi des couleurs, des hauteurs et des textures variées. Il évolue au cours de l'année, et les différentes pratiques agricoles permettent d'identifier un moment propice du calendrier.



*Les champs animent le paysage*



*Les différentes pratiques identifient un moment du calendrier*



**L'étang :**

De par son emprise, le traitement de ses berges, et l'image forte du plan d'eau, l'étang constitue un motif de paysage marquant du territoire communal. Les vues depuis la campagne environnante, ou depuis les routes limitrophes, sont profondes par l'ouverture qu'il génère.



*L'étang, une image et un motif de paysage marquant, générant des vues profondes aux abords du bourg*

Il ne s'agit pas d'un étang au traitement naturel. L'espace est très composé, et les berges sont agrémentées de différents lieux, aux traitements différenciés, générant des ambiances variées. La promenade sur ses berges n'est donc en aucun cas monotone, et propose différentes activités.





*Un espace composé*

L'étang entretient une relation privilégiée au bourg. De par l'occupation de ses berges, il en compose un espace public de qualité, usité par les riverains notamment. Les usages peuvent ainsi être directement liés à l'urbanisation voisine (promenade, jogging, aire de jeux pour enfants, parking...), et n'impliquent pas une pratique nautique.



*Un espace public*

La proximité de l'urbanisation, et le recul imposé par l'étang génèrent également des vues sur le bourg, identifiable notamment par le toit du château.



*Vue sur le toit du château depuis la rive opposée de l'étang*



La connexion entre bourg et étang n'est pas que visuelle. Des sentiers permettent par exemple de rejoindre le bourg depuis les rives. Notons particulièrement le chemin du lavoir qui longe le Buru, et offre une pièce de paysage très particulière, entre le paysage rivulaire de l'étang et construit du bourg.



*Le chemin du lavoir, une pièce de paysage entre l'étang et le bourg*

Inversement, des vues sur l'étang existent depuis le bourg. Il semble bien intégré au tissu urbain. Des bâtiments tels que l'hôtel sont tournés vers le plan d'eau, et le mettent ainsi en scène. Les espaces libres (pelouses notamment) semblent investies dans le cadre d'évènements communaux, dont l'étang compose une toile de fond caractéristique.



*L'étang semble bien intégré au tissu urbain, dont il compose une « toile de fond » singulière*



**Le bourg :**

Le centre-bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE semble paysager. En effet, dans la continuité du chemin du lavoir, on trouve l'église et la mairie, le château puis, plus loin, l'étang. L'espace public délimité par des murs et des pignons de pierres, est traité en zone partagée piéton/voiture, renforçant la typicité du centre, et maillant une boucle quasi-promenée entamée depuis l'étang.



*Un centre-bourg paysager*

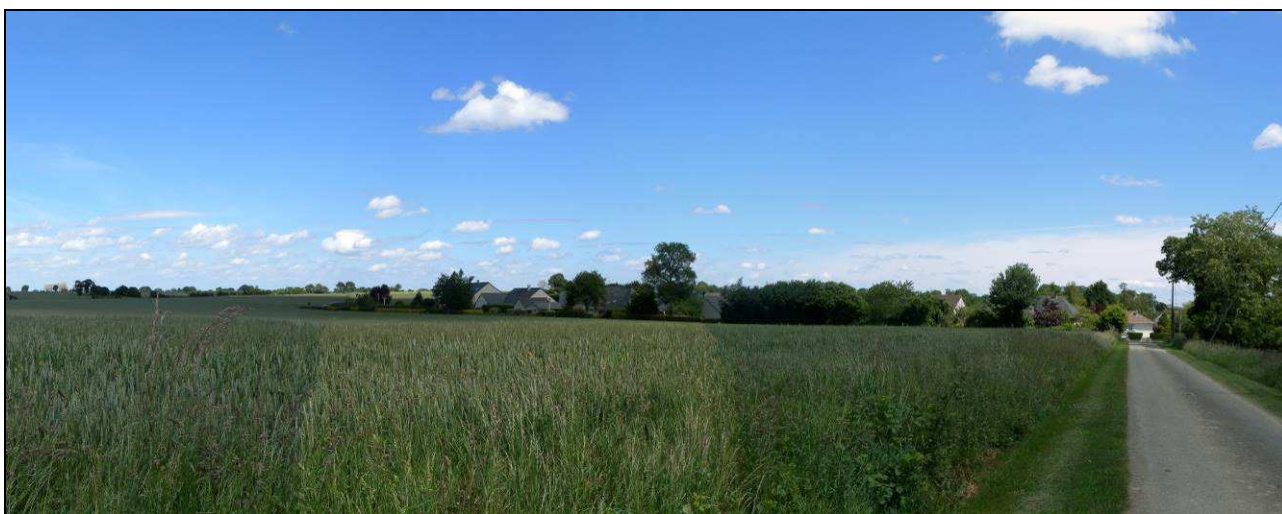
Depuis la campagne environnante, l'intégration du bourg est assez réussie. Les franges de l'enveloppe urbaine sont traitées en reprenant le vocabulaire de bocage du paysage, permettant d'alléger l'impact des opérations d'urbanisme plus récentes.





*Le bourg, une intégration plutôt réussie*

On constate cependant quelques confrontations brutales au nord et à l'ouest, où les vues depuis la campagne buttent sur les pignons clairs (blanc, coquilles d'œuf, rose...) des pavillons récents, ou sur des haies rigides et monospécifiques (type thuyas).



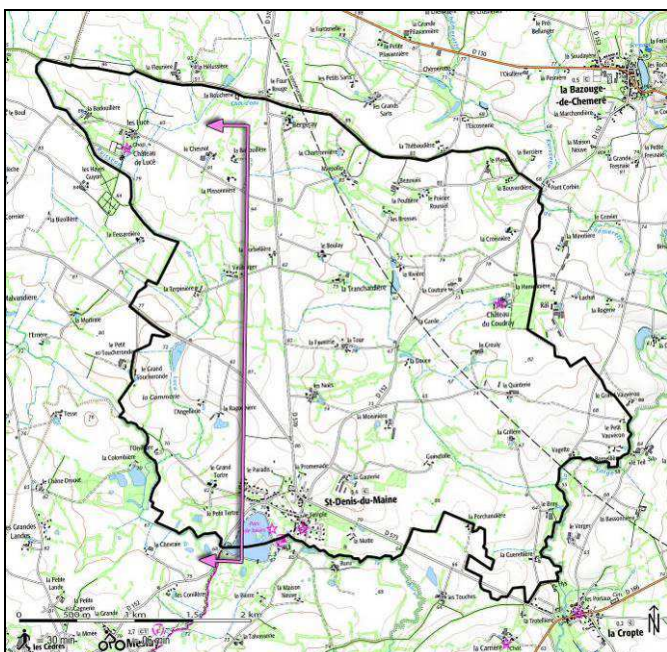
*Quelques confrontations brutales dues aux couleurs des pignons et au traitement des limites*



La notion d'épannelage est également à considérer, car on remarque que les lotissements récents grimpent souvent sur les hauteurs du relief, s'affranchissant de la relation au paysage. Ils ont ainsi plus d'impact de loin, et inversement, « privatisent » des vues sur le paysage.



Depuis la campagne nord. Impact des constructions récentes qui montent sur le rebord



Localisation de la coupe



Coupe Nord/Sud du territoire communal





*Zoom localisé sur le bourg, permettant d'illustrer les problématiques d'épandage*

**Une commune traversée :**

Si le bourg est aisément perméable à la promenade et à la circulation, il n'en va pas de même pour la campagne. L'observation du réseau viaire à l'échelle de la commune montre qu'elle est majoritairement traversée par quatre axes. Ces derniers, centralisés sur le bourg, ne sont pas maillés entre eux. Ainsi, greffés aux axes routiers, on trouve des accès aux hameaux et aux fermes, mais en impasse de manière quasi-exclusive. L'axe principal, la RD 570 qui traverse la commune du nord au sud est ainsi très rectiligne. Elle révèle les subtilités du relief et croise différentes composantes du paysage de SAINT-DENIS-DU-MAINE.



*La RD 570, une traversée du territoire, qui en emprunte différentes composantes*



*Un fonctionnement en impasse et en sens interdit, autour des grands axes, caractérise le territoire*



Dans le bourg, le château se présente de manière assez magistrale depuis l'espace public. Les châteaux en campagne sont au contraire très discrets. Des voies privées, interdites à l'accès y amènent, et on ne peut qu'apercevoir leurs silhouettes à l'occasion de dégagements généreux depuis la campagne.



*Aperçu sur le château de Lucé, et accès au château du Coudray*

La LGV va s'ajouter à la traversée du territoire. Les structures sont déjà bien avancées, et permettent de mesurer l'impact de l'opération. Bien que modifiant le fonctionnement de la commune aux abords de son tracé, le passage de la voie ferrée est relativement discret dans le paysage, puisqu'il se situe majoritairement en arrière-plan des champs, depuis les axes routiers.



*La LGV en arrière-plan est relativement discrète dans le paysage*

L'impact est évidemment plus conséquent lors des franchissements nécessitant des ouvrages. De même, les merlons aujourd'hui nus représentent des obstacles assez monumentaux à l'échelle de la commune. Les abords directs grillagés dénotent également du vocabulaire campagnard et bocager de la commune.



*Des ouvrages (ponts, merlons...) assez impactants dans le paysage communal*

L'arrivée de la voie ferrée crée un nouveau paysage, de nouvelles vues, et un motif au sein du territoire communal. Cela a été un sujet évocateur dans différentes disciplines artistiques (littérature, peinture, cinéma...), et l'impact en termes de conscience collective ne sera mesurable que le temps passant pour les futures générations.



*La création d'un nouveau paysage*

### **Le plateau :**

Le plateau, au nord-ouest de la commune, est un plateau agricole. Il se distingue par son relief, très plat, et par un paysage rural alternant les paysages de campagne ouverte, et de campagne intime.



*Un plateau rural*

Le relief de la commune est assez peu animé, et de ce fait, la moindre « perturbation » se remarque. Ainsi, le plateau est assez visible, et l'élévation à laquelle il correspond est renforcée par la présence du château d'eau. Ce dernier est un repère paysager que l'on aperçoit depuis de nombreux endroits du territoire communal.





*La route traçant tout droit révèle le relief du plateau. Ce dernier est renforcé par le château d'eau, véritable repère du paysage, matérialisant la limite nord de la commune.*

Peu de routes parcourent le plateau, et aucune ne se situe en rebord. Les vues sur le grand paysage permettant d’embrasser le territoire communal existent cependant, mais elles ne sont pas plongeantes et s’apparentent plus à de lointains dégagements.



*Le plateau propose de lointains dégagements visuels*

En revanche, on trouve au sein de la commune, à l’est et au sud du plateau, des buttes (probablement des résurgences non-érodées), traversées par des routes, et offrant ainsi des vues plongeantes sur le paysage, permettant d’en comprendre la structure. Elles apparaissent comme des axes de lecture intéressants.



*Une résurgence sud localisée sur la coupe (en foncé sur l’image)*



*Vue depuis l'une des résurgences au sud du plateau*

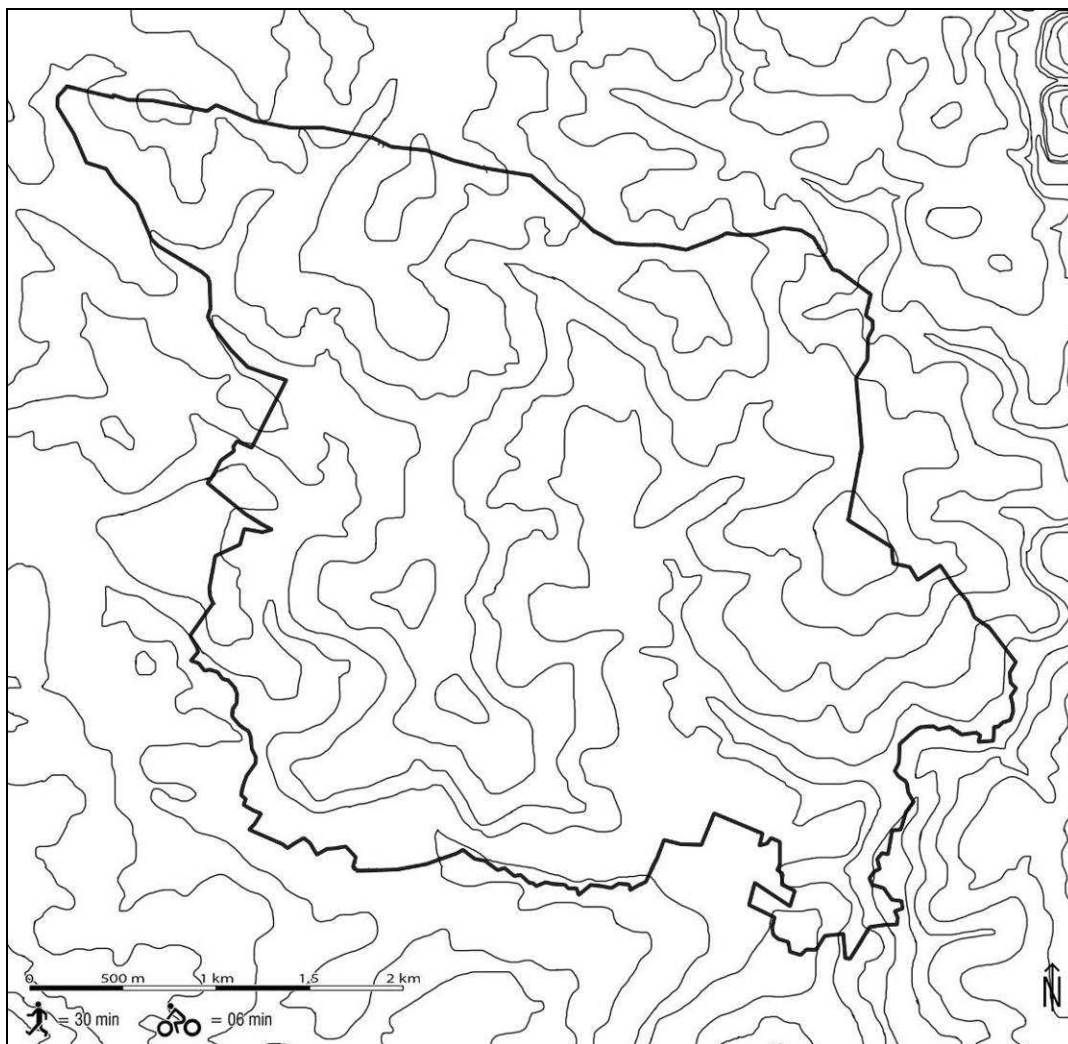


*Vue depuis la résurgence nord*



**Les vallées et vallons :**

Le relief calme de la commune est également animé par le passage de cours d'eau. Les vallées et les vallons correspondent en effet aux resserrements du relief les plus importants du territoire communal.



*Plan de nivellement de la commune (1 courbe = 5 m), montrant le resserrement du relief sur le tracé des cours d'eau*

Même s'ils ne sont pas le résultat d'une altimétrie très importante, on constate ainsi la présence de microreliefs qui animent le socle pourtant majoritairement plat de la commune.



*Des microreliefs perceptibles depuis le territoire communal*



Excepté le Buru lorsque l'on peut le voir aux abords de l'étang, les cours d'eau sont extrêmement discrets dans le paysage. Plusieurs raisons : ils sont pour la plupart naissants et donc assez étroits, et bordés d'une ripisylve non tenue qui les masque.



*Une présence de l'eau très discrète*

Ainsi, le paysage autour des cours d'eau s'apparente plus à un paysage de plaine qu'à un paysage de vallée encaissée. Les essences botaniques évoquent les zones humides et se différencient des cultures champêtres alentours et des prairies.



*Un paysage de plaine aux abords de la Vaige*

La ripisylve semble être le motif de paysage principal associé aux vallées et aux vallons. En effet, elle permet de suivre visuellement le tracé des cours d'eau. Elle se dresse et serpente au sein d'un paysage agricole ouvert.



*La ripisylve se dresse dans le paysage agricole ouvert*





*Elle permet de suivre visuellement le tracé des cours d'eau*

Bien que très peu encaissés, les vallées et les vallons possèdent des rebords (ligne de cassure entre le relief plat du plateau, et les pentes du coteau), qui créent un effet de balcon sur le paysage. On trouve ainsi des vues plongeantes, qui permettent de lire le passage du cours d'eau, de comprendre la structure du paysage, et de découvrir le coteau faisant face.

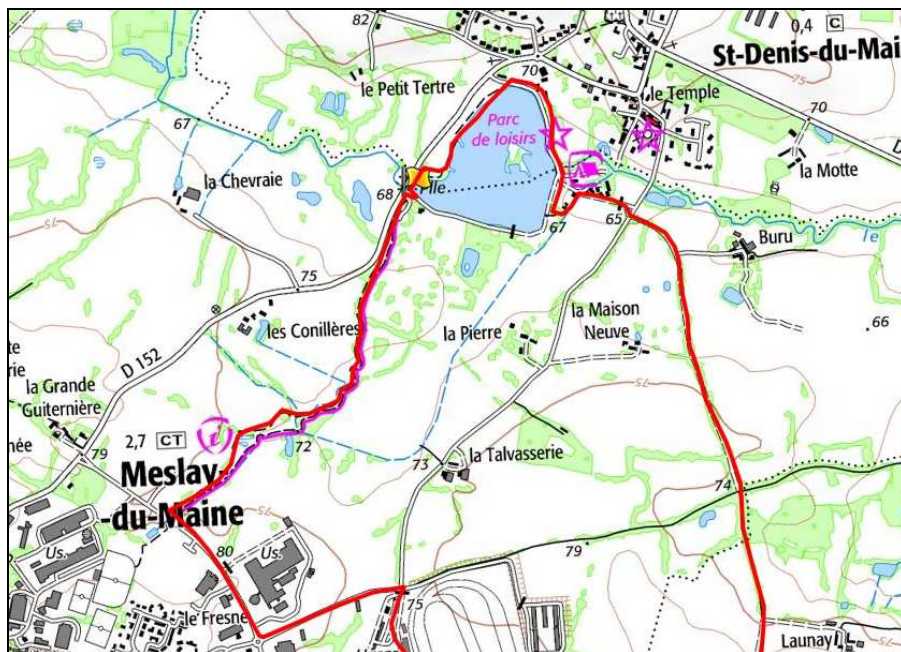


*Les rebords apparaissent comme des axes de lecture et de compréhension du paysage et de la structure du socle. Ici, lecture de la vallée, et le tracé du cours d'eau grâce à la ripisylve*



**La promenade :**

Il semble qu'un seul itinéraire de promenade soit référencé sur SAINT-DENIS-DU-MAINE. D'autres existent peut-être mais ne sont pas indiqués. Ceci est dommageable, car la promenade peut constituer une première mesure de protection par la reconnaissance de qualités, et leur appropriation.



*Un seul itinéraire référencé*

Il serait intéressant de se pencher sur cette réflexion, et d'imaginer des itinéraires permettant de parcourir le territoire communal, et de mettre en réseau les points d'attrait de SAINT-DENIS-DU-MAINE (rebords et vues, cours d'eau...). Les nombreux chemins ruraux présents sur la commune semblent composer un potentiel intéressant en ce sens.

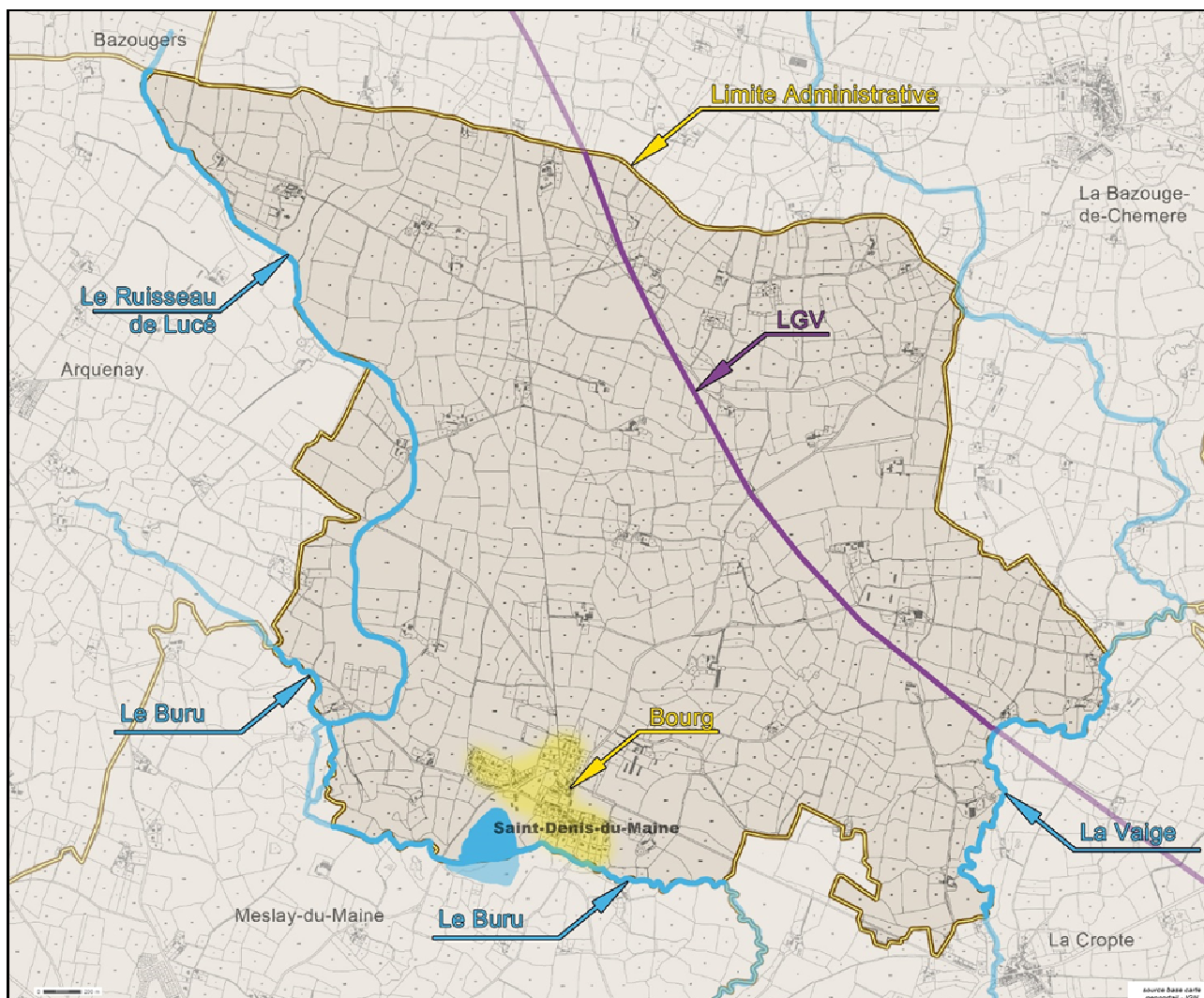


*Les chemins ruraux, d'exploitations, de liaison au château...peuvent représenter un potentiel intéressant en termes de promenade.*



## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Une commune délimitée par des cours d'eau et traversée par la LGV, un bourg en limite administrative



#### 4.1.1 Sa frontière administrative

Les délimitations administratives s'identifient à l'ouest et au sud/sud-est par la présence de cours d'eau. Le centre-bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE se situe le long de la limite sud du territoire.

### 4.1.2 Les cours d'eau

Le Buru et le ruisseau de Lucé longent la limite ouest du territoire de la commune, la Vaige définit quant à elle une partie de la frontière sud-est.

Au sud-ouest, l'étang est situé à proximité du centre-bourg et est traversé par la délimitation entre les communes de SAINT-DENIS-DU-MAINE et Meslay-du-Maine.



*Le Buru*

### 4.1.3 La LGV

La commune est traversée par la LGV, du nord au sud-est. Elle coupe le territoire en deux, impactant le caractère rural de la commune sur sa partie est.

Néanmoins, aucun axe routier important ne transite par le centre-bourg.



*La LGV*

## 4.2 Repères et points de vue

Depuis les différents axes de la commune, la perception du relief est relativement homogène.

Les points de vue vers le centre-bourg sont presque inexistantes. Le bourg est en effet très bien intégré au paysage. De plus, aucun repère ne permet de signifier l'approche au bourg depuis les axes des communes avoisinantes.



*Vue depuis la Motte*



*Vue depuis la RD 570, vers Saint-Georges-le-Fléchar*

### 4.3 Des transitions directes entre les zones urbaines et le paysage

Le traitement des transitions entre zones urbanisées et paysages est quasi-inexistant.

En limites de fond de lotissement, les transitions avec le paysage sont directes.



*Transitions Résidence du Paradis*

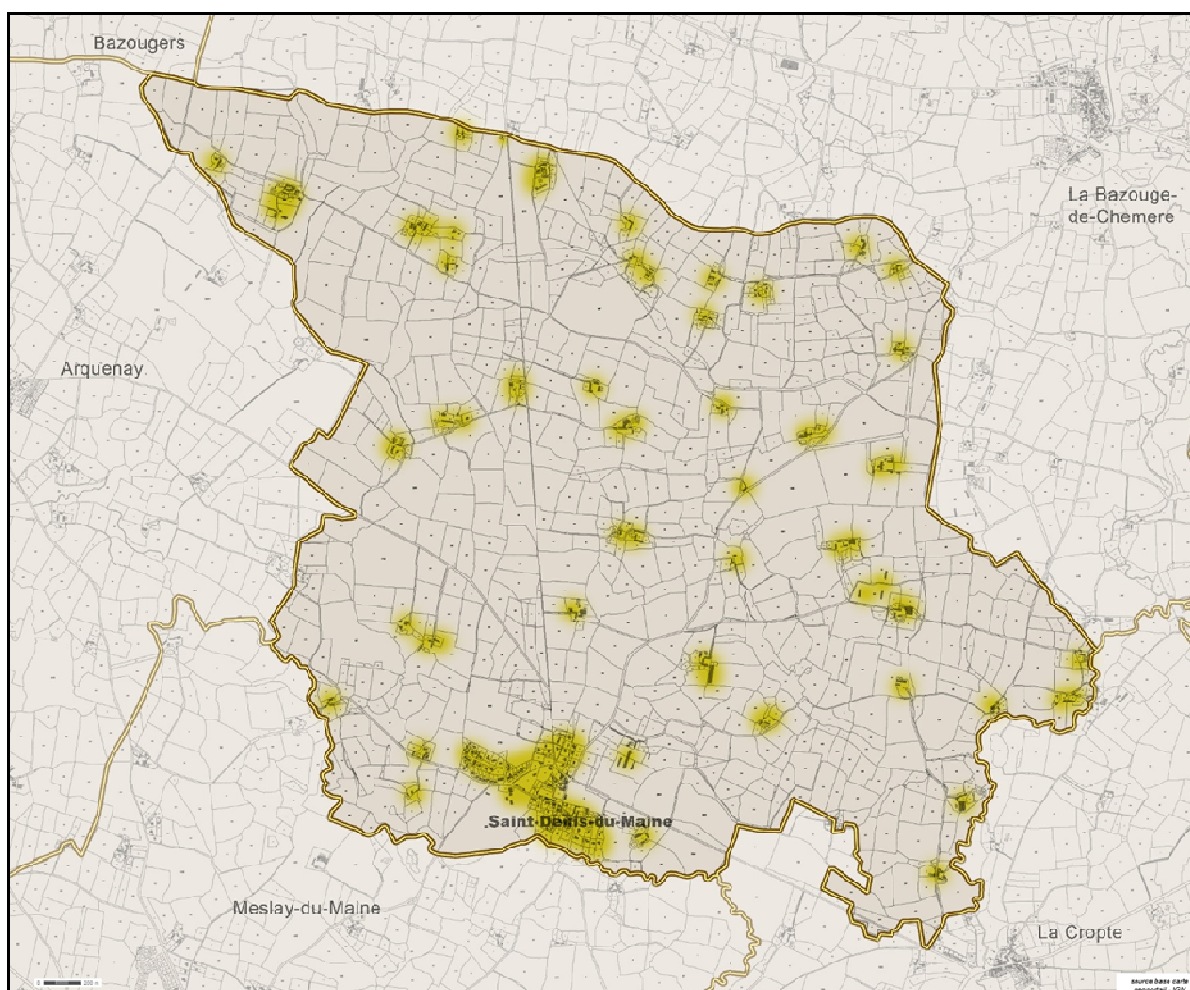
D'autre part, scindant l'espace urbain et paysager en deux, la LGV a une place importante dans l'organisation de l'espace. Elle est visible depuis les axes secondaires en zone rurale.





**Enjeux :**

- Mener une réflexion sur la vision du bourg depuis les franges urbaines.
- Mettre en avant des liaisons douces.
- Réfléchir aux transitions et limites entre les zones urbanisées et le paysage.

**4.4 Répartition du bâti sur la commune**

En ce qui concerne la répartition du bâti et plus particulièrement de l'habitat, deux aspects caractérisent la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE : un bourg positionné sur la partie sud du territoire, qui se développe le long des axes secondaires, et un grand nombre d'écart, répartis de manière homogène sur le territoire de la commune.

La présence d'écart était déjà remarquable au XVIIIème siècle (carte de Cassini).



## 4.5 Des entrées de ville de deux types

### 4.5.1 Vue d'ensemble



La cartographie met en avant la notion d'entrée de ville et de portes urbaines.

Les entrées de ville peuvent être caractérisées par le biais de différentes notions : urbanisation, densité, traitement des voiries, fronts bâtis, points de vue, usages...

Ces entrées de ville sont composées de séquences qui permettent d'appréhender l'espace au fur et à mesure de son arrivée dans le bourg.

Sur la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE, ces séquences se caractérisent par une progression dans un tissu urbain lâche, le tissu dense étant présent uniquement dans le bourg.

Deux types d'entrées de ville sont identifiables par les étapes suivantes :

Pour la quasi-totalité des entrées de villes :

- un espace rural très présent, des voies destinées à l'automobile, de l'habitat inexistant.
- le début d'une urbanisation diffuse et aléatoire, avec une absence de front bâti continu. Des aménagements de voiries (trottoirs, stationnements) commencent à structurer l'espace.
- des alignements en bordure de voies, la présence d'un front bâti continu et des mitoyennetés marquent l'arrivée dans le bourg.

Pour les entrées de ville situées à l'est et au nord-est du centre-bourg (entrées n°4 et 5):

- un espace rural très présent, des voies destinées à l'automobile.
- la présence directe d'un front bâti continu et des mitoyennetés marquent l'arrivée dans le bourg.

La notion de porte urbaine représente un point singulier de l'espace, une notion de franchissement.

Différents aspects permettent la caractériser :

- une urbanisation plus dense.
- la présence d'un front bâti.
- le traitement de la voirie, les matériaux utilisés.
- la notion de perspective, de points de vue.

#### 4.5.2 L'exemple de l'entrée de ville n°3

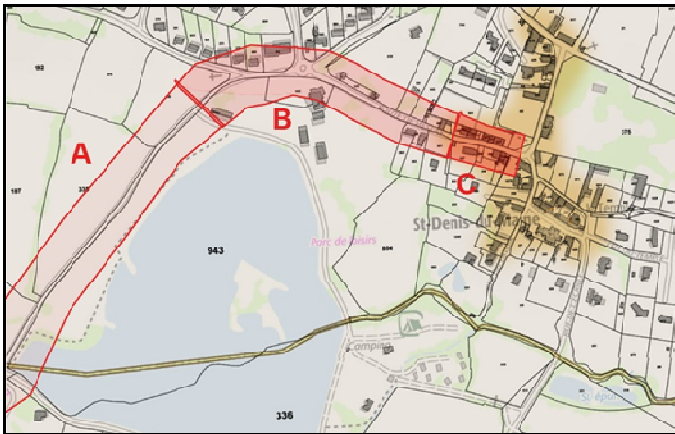


*Au nord, depuis la D570*





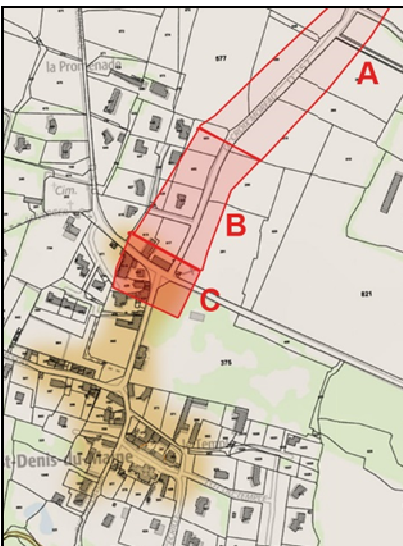
### 4.5.3 Les autres entrées de ville



*Entrée Ouest (1)*



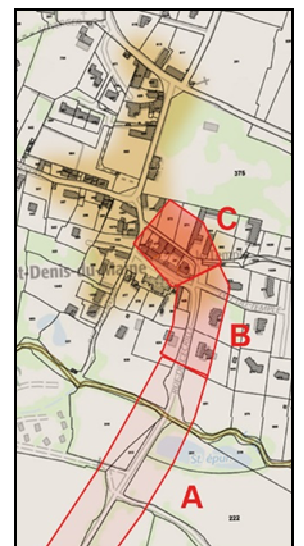
*Entrée Ouest (2)*



*Entrée Nord-Est (4)*



*Entrée Est (5)*



*Entrée Sud (6)*

## 4.6 Les fronts bâtis : front continu et front dispersé



*Front bâti continu – centre-bourg  
centre-bourg*



*Murs de clôture moellons –*

Le bâti étant très diffus sur l'ensemble de la commune, les fronts bâtis continus sont rares ; ils sont présents dans le bourg uniquement (implantation du bâti ancien).

Les murs de clôture, en moellons, viennent accentuer la notion de front bâti ; ils participent aux perspectives proposées aux usagers, et accentuent le sentiment de densité.

La présence d'un front continu permet de créer des limites visuelles et physiques, et structure l'espace urbain.



**Enjeux :**

- **Structurer les voies en créant des fronts bâtis.**
- **Construire dans les dents creuses.**
- **Rendre lisibles les entrées de ville et les portes urbaines.**

## 4.7 La place de l'automobile et la place du piéton : rapports d'échelles

La gradation d'entrée de ville peut également être marquée par le traitement des revêtements de sols, du mobilier urbain et de la place accordée au piéton.

Dans le bourg, le traitement de l'espace dédié au piéton se précise grâce à des aménagements récents. Néanmoins, la notion d'insécurité est présente à certains endroits. De nouveaux aménagements sont en étude.





## 4.8 L'inventaire des capacités de stationnement



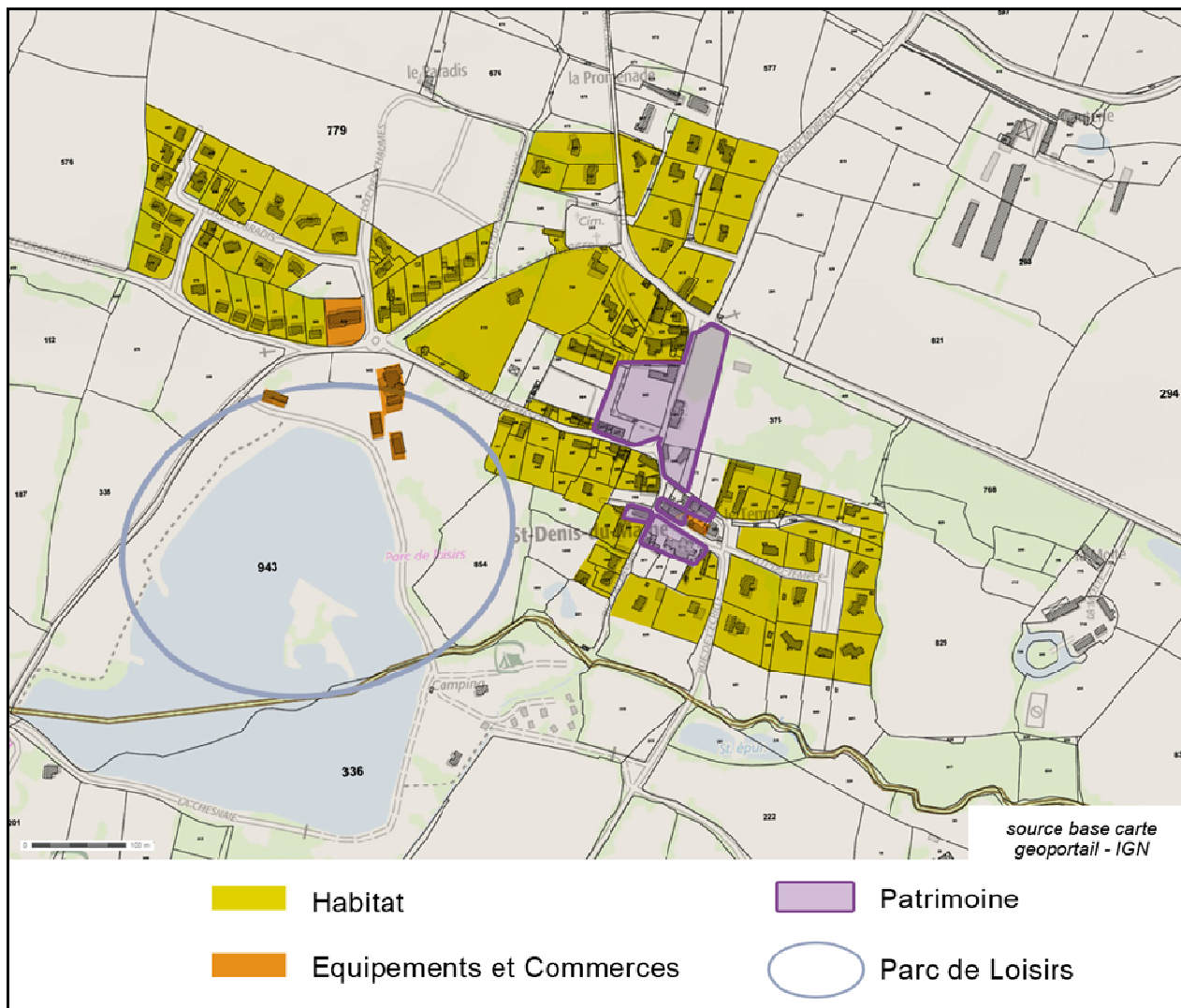
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2015

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 280 places à SAINT-DENIS-DU-MAINE :

- environ 200 places à proximité du plan d'eau,
- environ 25 places au nord du plan d'eau,
- 23 places à proximité de la salle polyvalente,
- 15 places en cœur de bourg, le long de la RD 152,
- 12 et 5 places autour de la mairie.

Les possibilités de mutualisation sont faibles étant donné le nombre peu élevé de places disponibles (si on excepte l'aire de stationnement de 200 places à proximité de l'étang).

## 4.9 Composition des tissus urbains



Le tissu urbain de la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE est caractérisé très simplement par les différentes fonctions et typologies du bâti :

### Le centre ancien



Caractéristiques :

- La présence d'un front bâti.
- La présence d'une cour.
- Un bâti au caractère patrimonial.



## **L'habitat individuel**



Caractéristiques :

- Un bâti implanté en retrait de la voie, rarement mitoyen.
- Des parcelles rectangulaires.
- Un bâti pavillonnaire, à l'aspect architectural varié (traditionnel ou contemporain).
- Une volumétrie en R+1 ou R+combles au maximum.

## **Les équipements publics**



*La mairie*



*La salle communale*

Caractéristiques :

- Des bâtis à l'aspect architectural varié selon leur fonction et leur positionnement dans la commune.
- Des bâtis patrimoniaux pour certains, avec une lisibilité sur le traitement des façades.
- Une architecture simple et fonctionnelle.

## **L'étang, espace public et place urbaine à part entière**



Caractéristiques :

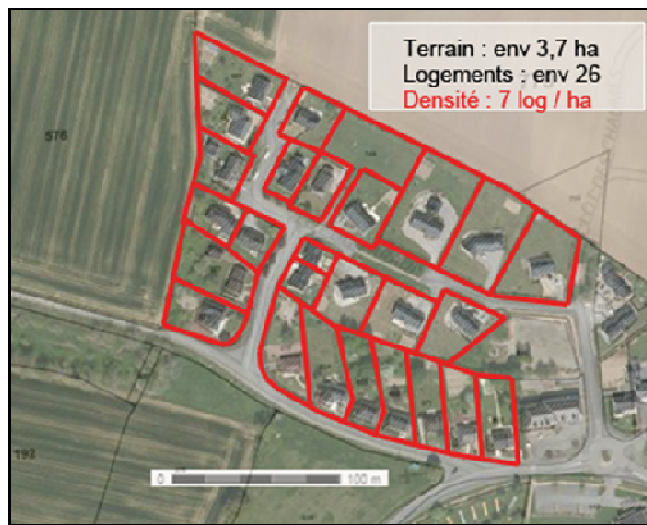
Une base de loisirs à caractère paysager.



### 4.10 Notion de densité



Echantillonnage 1 : Centre ancien



Echantillonnage 2 : Tissu lâche



Echantillonnage 3 : Tissu très lâche

	Centre ancien	Tissu lâche	Tissu très lâche
Nombre de logements à l'hectare (fourchette)	Environ 17	Environ 7	Environ 4 à 5
Taille moyenne des parcelles	Variable	Environ 500 à 2 000 m <sup>2</sup>	Environ 1 500 à 3 000 m <sup>2</sup>
Emprise au sol de la surface bâtie	Environ 30%	Environ 12%	Environ 8%

Trois échantillons significatifs ont été relevés sur le bourg :

- Un échantillon dans le centre ancien.
- Un échantillon de tissu lâche (à l'ouest du bourg).
- Un échantillon de tissu très lâche (à l'est du bourg).

Les surfaces relevées permettent de quantifier la notion de densité à différents lieux, marquant différentes époques de constructions.

**Enjeux :**

- **Eviter l'étalement urbain.**
- **Mener une réflexion sur la densification.**

## **4.11 Le patrimoine communal**

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE possède un patrimoine bâti très intéressant qui se distingue sous différentes formes : habitat, châteaux, manoirs, église, murs en moellons...

### **Le patrimoine religieux**



*L'Eglise*

Edifice religieux emblématique de la commune, l'église est située en plein cœur de bourg.

## **Le bourg**



Le patrimoine bâti du bourg est caractéristique. Plusieurs bâtisses sont remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés.

## **Les constructions en pierre**

La commune abrite de nombreuses bâtisses en pierre. Les murs en moellons sont protégés.





## **Les châteaux et manoirs**

La commune abrite également des châteaux et manoirs au caractère patrimonial marqué.



*Château de Lucé  
Vauberger*



*Manoir de*

## **Le petit patrimoine**



Le petit patrimoine est très présent sur la commune. Ces sites ont une importance historique, et sont à pérenniser.

### **Enjeux :**

- **Protéger le patrimoine existant.**
- **Restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive.**
- **Quand il est à l'abandon, lui donner un usage pour le faire perdurer.**

## 5 La gestion des ressources naturelles

### 5.1 La gestion des sols

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

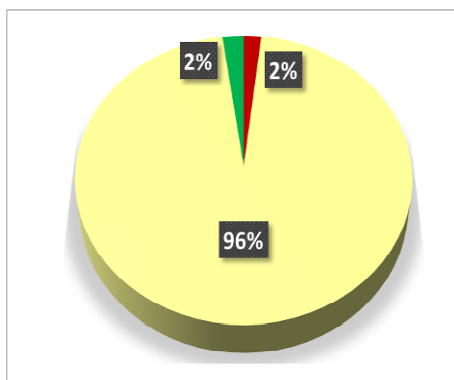
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

#### Composition du sol de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez en 2006

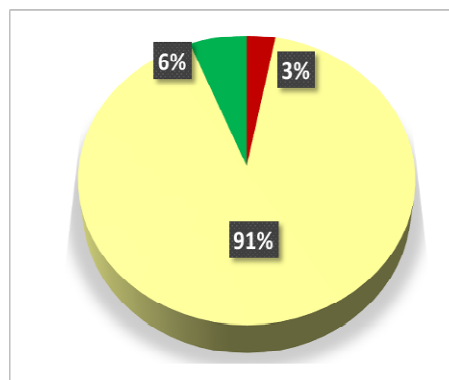
Destination des sols	Superficie (en ha)
Artificialisés	775
Agricoles	40 464
Milieus aquatiques	Non dispo.
Forêts et milieux semi-naturels	937
<b>Total</b>	<b>42 176</b>

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieus aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

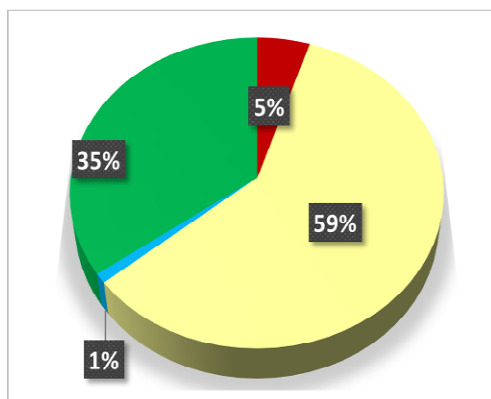
CC du Pays de Meslay-Grez



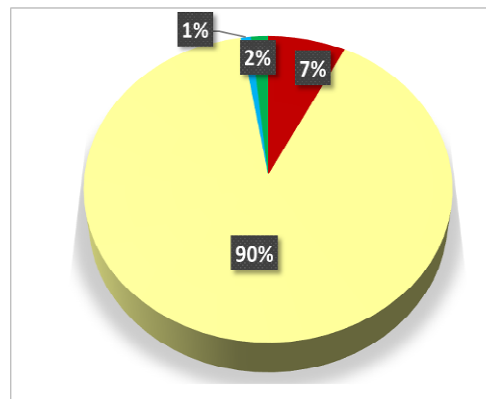
Département de Mayenne



Territoire métropolitain



Commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE

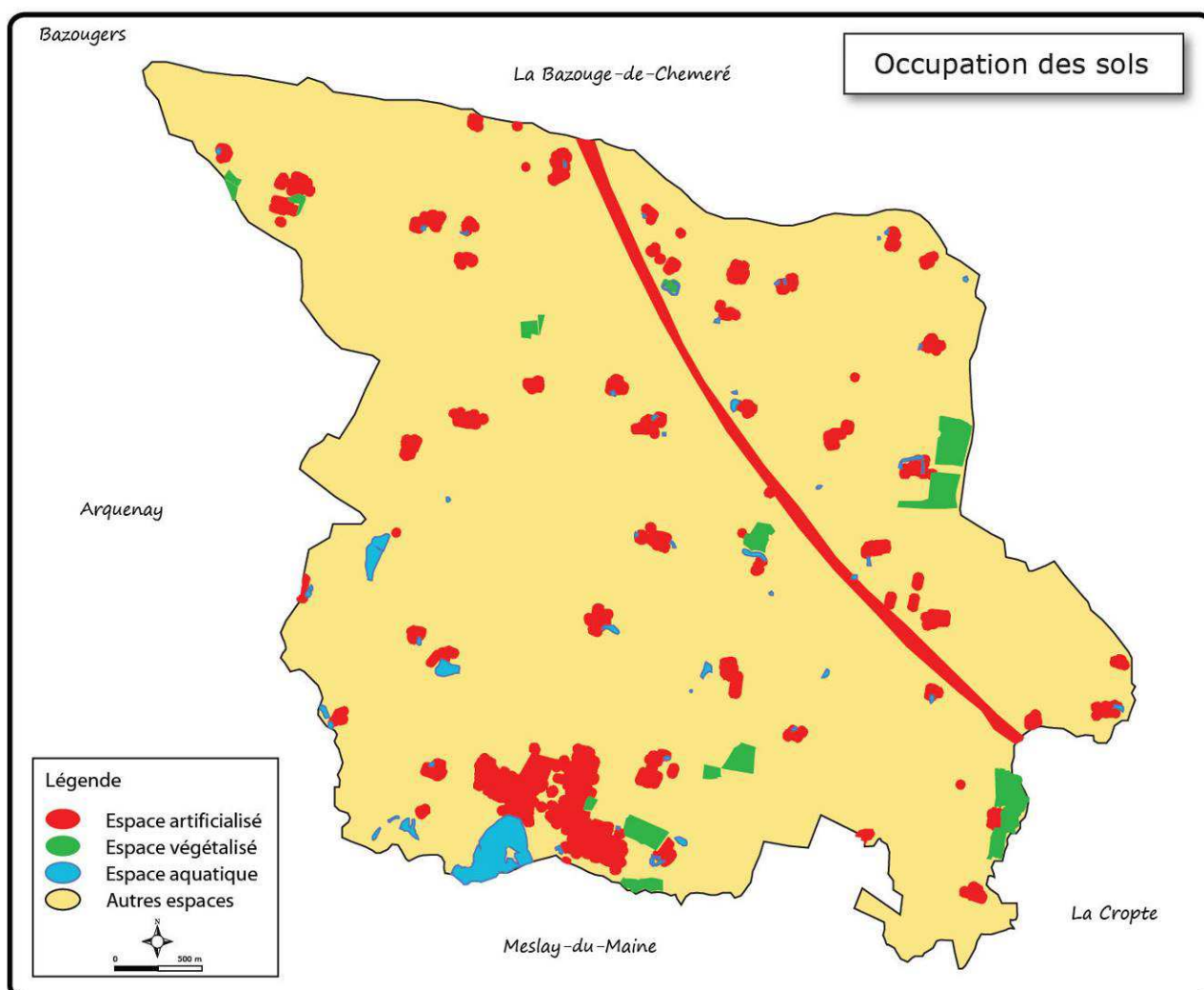


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de SAINT-DENIS-DU-MAINE. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

Destination des sols de SAINT-DENIS-DU-MAINE	Ha
Artificialisés	109
Agricoles	1 308
Milieux aquatiques	14
Forêts et milieux semi-naturels	24
<b>Total</b>	<b>1 455</b>

	Artificialisés (cadastre 2014)
	Agricoles (cadastre 2014)
	Milieux aquatiques (Conseil départemental + IGN/Scan25)
	Forêts et milieux semi-naturels (IFN + Conseil départemental)



Source : Scan 25 IGN - Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2015

Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 7% de SAINT-DENIS-DU-MAINE ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **109 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 83 ha soit 76% des surfaces artificialisées) dont



environ 25 ha par l'emprise de la LGV. Le bourg possède une emprise d'environ 26 ha. Ce taux d'artificialisation est amplifié par la superficie modeste de la commune (1 455 hectares).

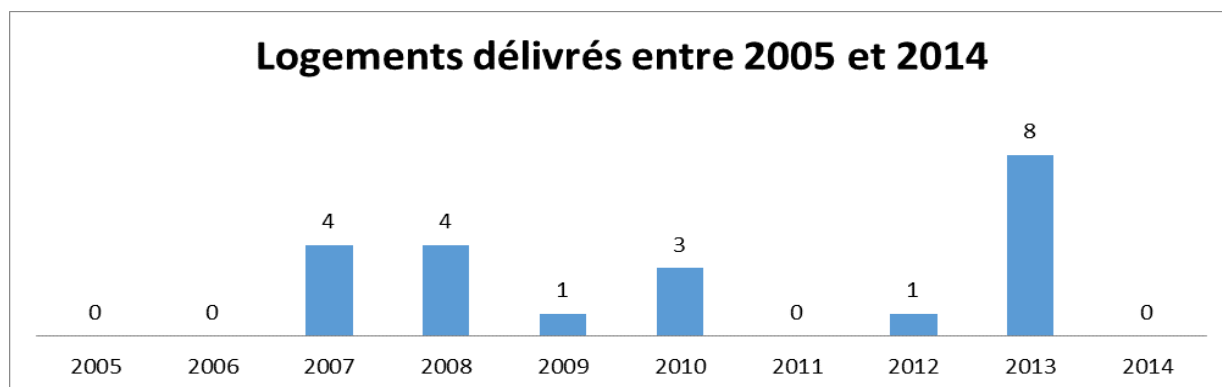
Les forêts et milieux semi-naturels n'occupent que 2% du territoire communal (environ 24 ha). Il s'agit de boisements isolés dépassant rarement les 5 ha.

Les milieux aquatiques occupent 14 ha dont environ 8 ha pour le plan d'eau du bourg.

L'activité agricole est toujours présente et couvre 90% des sols de SAINT-DENIS-DU-MAINE. Ce taux est sensiblement équivalent aux moyennes intercommunale et départementale (respectivement 96% et 91%) mais tend à diminuer au profit de l'artificialisation.

### Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2005 et 2014. Lors de cette période, 21 logements ont été autorisés (environ 2 par an), exclusivement de l'individuel pur.



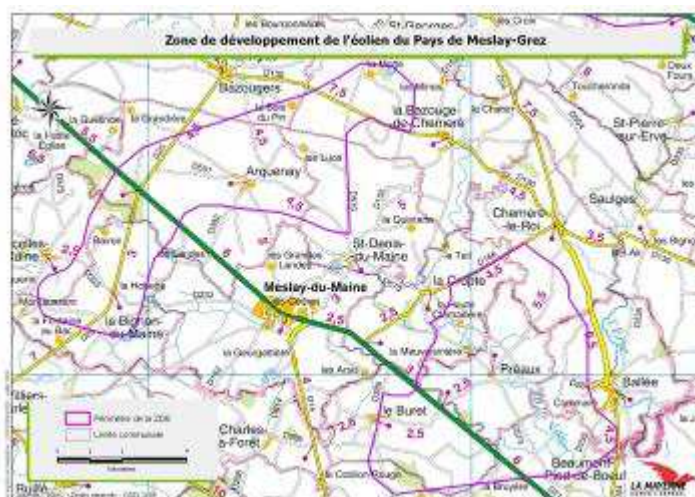
## 5.2 La zone de développement éolien (ZDE)

Les orientations de la politique énergétique nationale du 13 juillet 2005 ont introduit les ZDE afin d'assurer une croissance équilibrée de cette source d'énergie renouvelable tout en prenant en compte la protection des paysages, des monuments historiques et des sites remarquables et protégés. Elles sont définies par le préfet sur proposition des communes ou des EPCI à fiscalité propre.

Ces zones permettent aux infrastructures éoliennes de production d'électricité qui viennent s'y implanter, de bénéficier d'une obligation d'achat de l'électricité produite à tarif bonifié.

A noter que les ZDE ne sont ni des documents d'urbanisme ni des servitudes ; elles n'ont donc pas vocation à définir des règles de constructibilité.

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE est concernée par la ZDE du Pays de Meslay-Grez, adoptée par arrêté préfectoral du 9 juin 2009.



### 5.3 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et déchets assimilés relève des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez.

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, compétente en matière d'enlèvement des déchets ménagers et assimilés, organise en porte à porte ou en apport volontaire de proximité (espace propreté) un service de collecte sur l'ensemble du territoire, ainsi qu'une collecte sélective des matériaux recyclables en apport volontaire.

Cette dernière gère actuellement cinq centres de tri sélectif situés dans les communes de Bouère, Ballée, Villiers-Charlemagne, Meslay-du-Maine et Bazougers.



Source : Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez

La déchetterie la plus proche de SAINT-DENIS-DU-MAINE se situe à Meslay-du-Maine, ZA de la Chalopinière.

### 5.4 La gestion de l'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Meslay Ouest – La Cropte qui assure la production, le transfert et la distribution d'eau potable.

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur la commune.

## **5.5 La gestion des eaux usées**

### **L'assainissement collectif**

Le bourg dispose d'un assainissement collectif.

La station d'épuration est une lagune naturelle d'une capacité de 220 équivalents habitants (EH). Elle a été mise en service en 1984.

### **L'assainissement non collectif**

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

Les missions du SPANC sont les suivantes :

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

## **5.6 La gestion des eaux pluviales**

Les ruissellements pluviaux du bourg convergent vers le ruisseau du Buru au sud du bourg, affluent de la Vaige.



## 6 Les pollutions et nuisances

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

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

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

### BASOL

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

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

### BASIAS

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

Il existe un site inscrit dans la base BASIAS de la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

Identifiant	Nom	Activité	État
PAL5301562	Commune de Saint-Denis-du-Maine	Station d'épuration	En service (depuis 1984)

## 7 Les risques majeurs

### 7.1 Les risques naturels

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	17/07/1994	18/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

#### Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

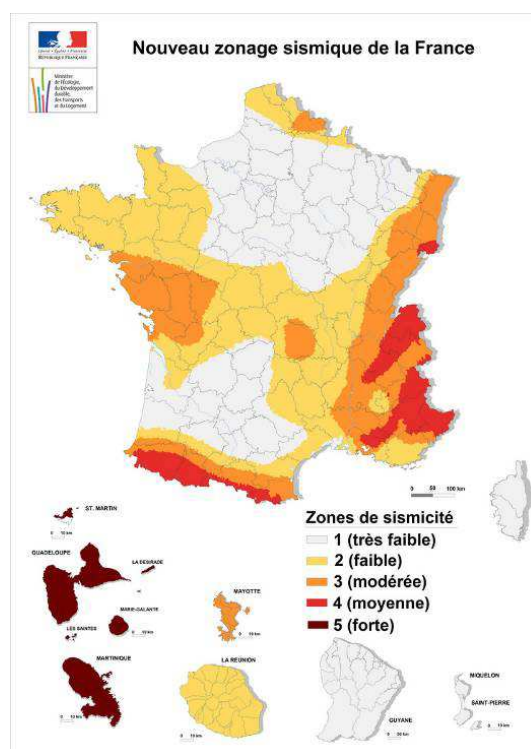
Le département de la Mayenne (et par conséquent la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

#### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

#### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds... ) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

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

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE est peu impactée par le retrait-gonflement des argiles (aléa faible).

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

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



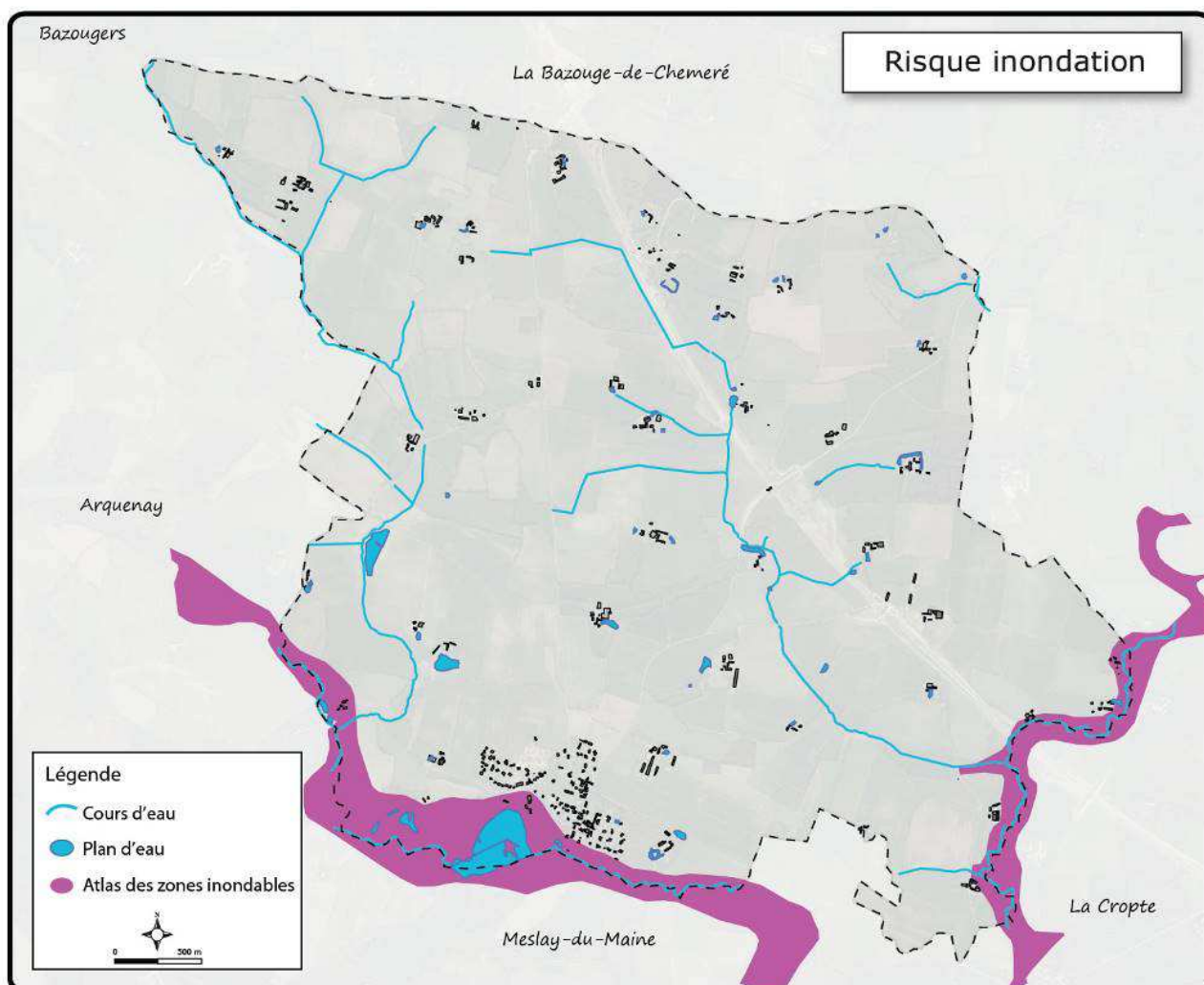
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE est listée au DDRM 2011 et est classée en vulnérabilité P3.

Elle est concernée par un risque de débordements du cours d'eau de la Vaige. A ce titre, elle est inscrite à l'Atlas des Zones Inondables de la Vaige, diffusé le 31/12/2008.



Source : © Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2015

### **Le risque lié au radon**

Malgré la présence de schistes et de calcaire surplombant le massif granitique armoricain sous-jacent, la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE est considérée comme à risque « moyen ou élevé » par l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire).

Dans ces zones, le radon, gaz radioactif naturel du sol, peut, dans certaines conditions, s'accumuler dans l'habitat et représenter un risque sanitaire en raison de sa radioactivité.

Le risque étant principalement d'augmenter la possibilité de survenue du cancer du poumon chez les personnes exposées.

Des recommandations peuvent être utilement formulées lors des projets de constructions neuves.

## **7.2 Les risques technologiques**

### **Le risque lié au transport de matières dangereuses**

Un risque diffus existe sur l'ensemble des routes de la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

#### **Objectifs :**

**> Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.**

---

# **CHAPITRE 3**

## **PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

---



Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
  - de développement économique
  - de surface agricole
  - de développement forestier
  - d'aménagement de l'espace
  - d'environnement
  - d'équilibre social de l'habitat
  - de transport
  - de commerce
  - d'équipement et de services

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

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

## **1 Les prévisions économiques**

### **1.1 Économie artisanale et commerciale**

Le diagnostic a mis en évidence la présence de quelques commerces et artisans, dont certains en dehors du bourg.

Les activités situées dans le bourg peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

### **1.2 Économie agricole**

On dénombre 13 exploitations agricoles (et 19 sites) sur le territoire communal, ce qui prouve que l'activité agricole est encore bien présente. En revanche, seuls 3 chefs d'exploitation ont moins de 50 ans. L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

## 2 Les prévisions démographiques

### 2.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population officielle en 2014	<b>417</b>
Population estimée en 2017	<b>450</b>

Taux de croissance annuelle	90-99	99-09	09-17
	<b>2,5%</b>	<b>3,1%</b>	<b>1%</b>

Nombre de personnes par ménage	2012
	<b>2,7</b>

Dessèremement des ménages	Nombre de logement à créer
	<b>2,2 logements par an</b>

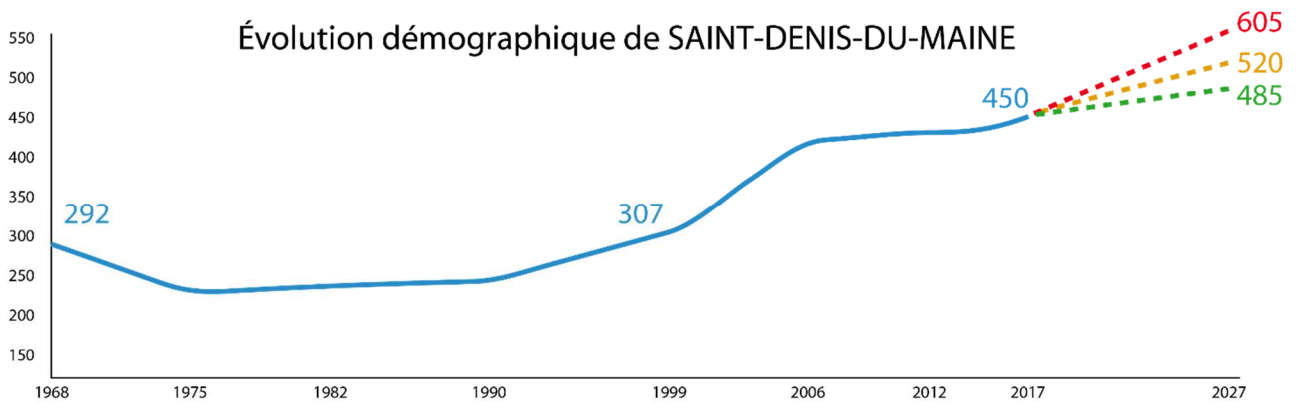
SAINT-DENIS-DU-MAINE se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 1990 et 2017, même si l'on observe un léger ralentissement au cours de la dernière période intercensitaire.

### 2.2 Les scénarios de développement démographique

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

Les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,7 personnes par ménage et prend en compte le calcul du dessèremement des ménages (réalisation de **22 logements** sur la décennie à venir) :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an. Ce taux se rapproche de la tendance observée sur la commune lors de la dernière période intercensitaire période quo ne prend pas en compte la réalisation du dernier lotissement communal dont l'ensemble des lots ont été vendus). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **45 habitants** d'ici 2027. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **38 unités** (environ 4 logements par an en moyenne).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,5% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **70 habitants** d'ici 2027. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **48 unités** (environ 5 logements par an en moyenne).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 3% par an. Ce taux se rapproche de la croissance annuelle communale des années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **155 habitants** d'ici 2027. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ **79 unités** (environ 8 logements par an en moyenne).



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

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

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 490 habitants à l'horizon 2027.**



---

## **CHAPITRE 4**

# **CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

# 1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

- ✓ Mettre en place un développement urbain cohérent et durable.
- ✓ Valoriser le cadre de vie dionysien.
- ✓ Pérenniser l'activité économique.
- ✓ Préserver l'environnement et les paysages.

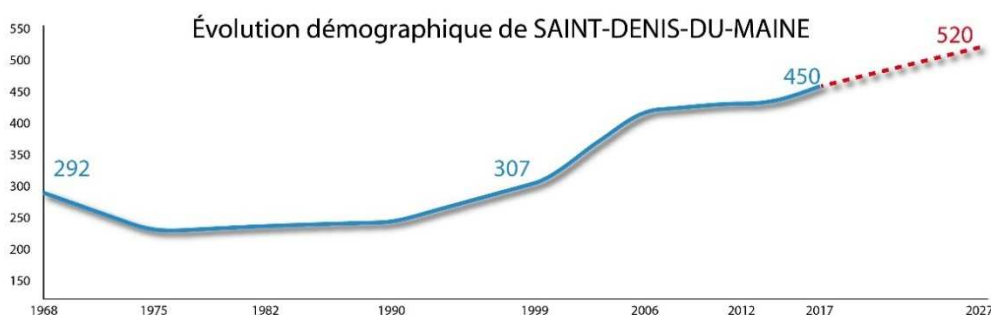
## 1.1 Mettre en place un développement urbain cohérent et durable

### Apporter une réponse aux besoins actuels et futurs en logements

Lors de la dernière décennie, à l'échelle intercommunale, la population a augmenté deux fois plus rapidement qu'à l'échelle départementale. On y dénombre aujourd'hui quasiment 1 800 habitants supplémentaires par rapport à 1999, soit un taux de croissance annuelle d'environ 1,1%.

SAINT-DENIS-DU-MAINE suit cette tendance, mais de façon encore plus marquée (+2,7%) : entre 1999 et 2012, la commune a accueilli plus de 125 nouveaux Dionysiens, passant de 307 à 433 habitants. En 2015, la population communale est estimée à 450 habitants.

La commune prévoit, pour la décennie à venir, une croissance démographique annuelle de 1,5%, pour atteindre environ 520 habitants en 2027, soit environ 70 habitants en plus.



Si l'on tient compte des logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, environ 48 logements neufs sont à prévoir pour les 10 prochaines années.

### **Modérer la consommation d'espace**

L'analyse de la consommation d'espace de la dernière décennie fait apparaître l'artificialisation de 4,3 ha pour la construction de 30 logements dans le bourg, soit une densité effective d'à peine 7 logements par hectare.

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain, et afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Meslay-Grez, le projet de PLU a pour objectif de tendre vers une densité de 12 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

### **Favoriser la mixité urbaine et sociale**

Dans les futures opérations à vocations d'habitat de SAINT-DENIS-DU-MAINE, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- ✓ des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- ✓ de la population (en mêlant les populations pour permettre les rencontres intergénérationnelles).
- ✓ des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

### **Préserver le caractère des lieux-dits**

Les lieux-dits n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, les habitations existantes de ces secteurs conserveront, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que la rénovation, l'extension, la réalisation d'annexes. Le changement de destination des constructions identifiées au document graphique pourra également s'effectuer, dans le respect de l'activité agricole avoisinante.

## **1.2 Valoriser le cadre de vie Dionysien**

### **Réaffirmer les équipements comme vecteur de la vie locale**

SAINT-DENIS-DU-MAINE possède quelques équipements dans son bourg.

La commune souhaite conforter les structures existantes. De plus, afin de favoriser la cohabitation entre personnes issues de générations différentes, mais également pour étendre le parcours résidentiel communal, un pôle intergénérationnel est envisagé à proximité immédiate de la base de loisirs de la Chesnaie et des commerces existants. Ce pôle pourra mêler petits logements et nouveaux équipements collectifs.

### **Faciliter les déplacements alternatifs sur la commune**

Plusieurs enjeux ont été définis sur la commune :

- ✓ repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes.
- ✓ relier les sentiers de randonnée de la commune à ceux des communes limitrophes.
- ✓ proposer de nouveaux sentiers à aménager.
- ✓ sécuriser le réseau viaire et la pratique de la marche.
- ✓ garantir l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite.



L'entrée de ville sud, et plus particulièrement le carrefour entre la RD 152 et la voie de l'Oisillière, fera l'objet d'une réflexion pour favoriser sa mise en sécurité.

Dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de SAINT-DENIS-DU-MAINE sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

### **Mettre en valeur le parc du château**

Participant pleinement à la richesse patrimoniale qui contribue à définir l'identité Dionysienne, le château du bourg et son parc méritent d'être valorisés et confortés.

Ainsi, une partie du parc historique situé entre la rue du Château et le lotissement du Paradis n'aura pas vocation à recevoir de nouvelles habitations. Il pourra faire l'objet d'aménagements légers (liaisons douces...) et de mesures de protection (préservation des arbres les plus remarquables et des murs caractéristiques de l'enclos du parc), participant ainsi à sa mise en valeur.

### **Prévenir le risque d'inondation**

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront limités aux abords de la Vaige et du Buru.

### **Améliorer les performances énergétiques des constructions**

La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables.

### **Développer les communications électroniques**

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

## **1.3 Pérenniser l'activité économique**

### **Pérenniser le tourisme**

SAINT-DENIS-DU-MAINE s'inscrit dans une politique touristique locale mais plus largement dans celle du Sud-Mayenne. Son attractivité tient à la proximité de la base de loisirs familiale de la Chesnaie.

Un nouvel espace d'équipements et loisirs en lien avec le site de la Chesnaie est envisagé dans la continuité nord-ouest du plan d'eau.

### **Proposer un espace propice à l'artisanat**

Aucune surface n'est actuellement disponible au sein du territoire communal, ainsi une petite extension inférieure à 1 ha est envisagée en direction du nord-ouest.

### **Conforter l'agriculture**

Près de 90% de la superficie communale possède un caractère agricole.

Il s'agit donc de garantir la continuité de ces exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer. A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit.

### **Favoriser l'offre et la diversité commerciale du bourg**

Ainsi, le PLU offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de SAINT-DENIS-DU-MAINE mais également ceux traversant le territoire communal.

## **1.4 Préserver l'environnement et les paysages**

### **Protéger, mettre en valeur et assurer la continuité des milieux naturels**

Même si près de 7% de la surface communale ont été artificialisés, la préservation des espaces naturels est un axe fort.

Il s'agit en l'occurrence :

- ✓ de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- ✓ de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (cours d'eau et plans d'eau).
- ✓ de remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supracommunales.
- ✓ de limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels en respectant les fronts urbains définis.

### **Redéfinir les boisements remarquables**

Le maillage bocager, partiellement impacté par les aménagements en lien avec la LGV, présente malgré tout un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...

Il mérite ainsi d'être protégé, au même titre que la ripisylve (gaine boisée accompagnant les cours d'eau). En conséquence, les outils réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux (détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver).

### **Sauvegarder le paysage dionysien**

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère Dionysienne, propre à la commune.

Plusieurs enjeux ont été définis :

- ✓ traiter les nouvelles franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes.
- ✓ conforter l'espace public du bourg, traité en zone partagée piéton/voiture, et délimité par des murs et des pignons de pierres.
- ✓ stopper l'urbanisation le long de la RD 570.
- ✓ mettre en valeur l'ancien parc du château.
- ✓ conserver les fenêtres et ouvertures sur cette grande pièce de paysage qu'est le plan d'eau du bourg.
- ✓ maintenir la vocation champêtre et agraire du plateau tout en protégeant les éléments arbustifs pouvant participer au caractère intimiste du lieu.

- ✓ préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallées et vallons.
- ✓ conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- ✓ intégrer les vallées et vallons à un réseau de liaisons douces.

### **Faire connaître et protéger le patrimoine bâti dionysien**

Les éléments identitaires du patrimoine bâti local (patrimoine culturel, patrimoine rural...), et notamment l'église paroissiale et le château du Coudray, sont pris en compte et protégés réglementairement.

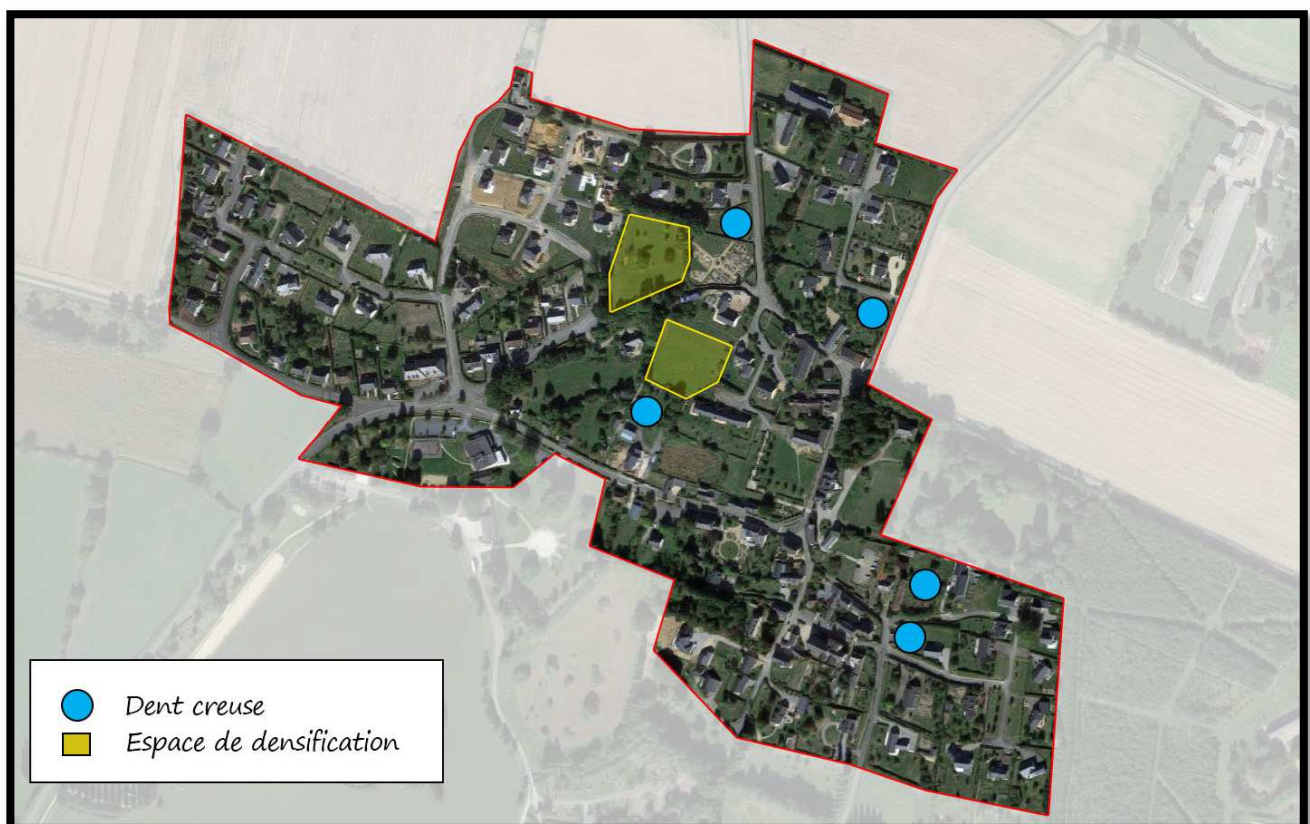


## **2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation**

### **2.1 La densification du bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE**

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE montre que lors des 10 prochaines années, environ **12 constructions** pourraient être réalisées au sein du bourg, en dents creuses ou en densification.

A noter que le dernier lotissement communal ne dispose à ce jour plus de lots disponibles.



*Localisation des dents creuses et des secteurs de densification urbaine*

La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces dents creuses et de ce secteur de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

## 2.2 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit le secteur ouvert à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celui pouvant être considéré comme situé en extension du bâti existant et/ou consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, situé dans la continuité nord-ouest de l'enveloppe bâtie du bourg. Ce secteur a également été choisi en fonction de sa localisation au contact du bourg, de sa desserte par des voies de communication, de sa desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de son impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

La partie est (2 ha) de ce secteur d'extension urbaine sera urbanisable à court terme (1AU), la partie ouest (1,1 ha) à long terme (2AU).



*Localisation du secteur d'extension urbaine*

## 2.3 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

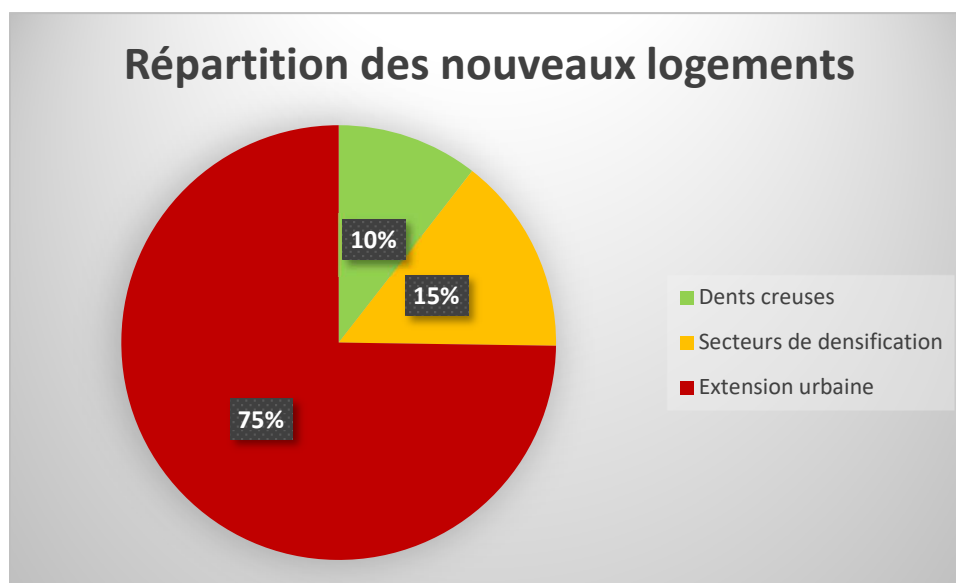
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 520 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **48 logements** nouveaux.

Les dents creuses du bourg pourraient offrir un potentiel de l'ordre de **12 logements**. Quant aux secteurs d'extension, **un peu moins d'une quarantaine de logements** pourront y voir le jour.

L'objectif initial de la commune ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

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



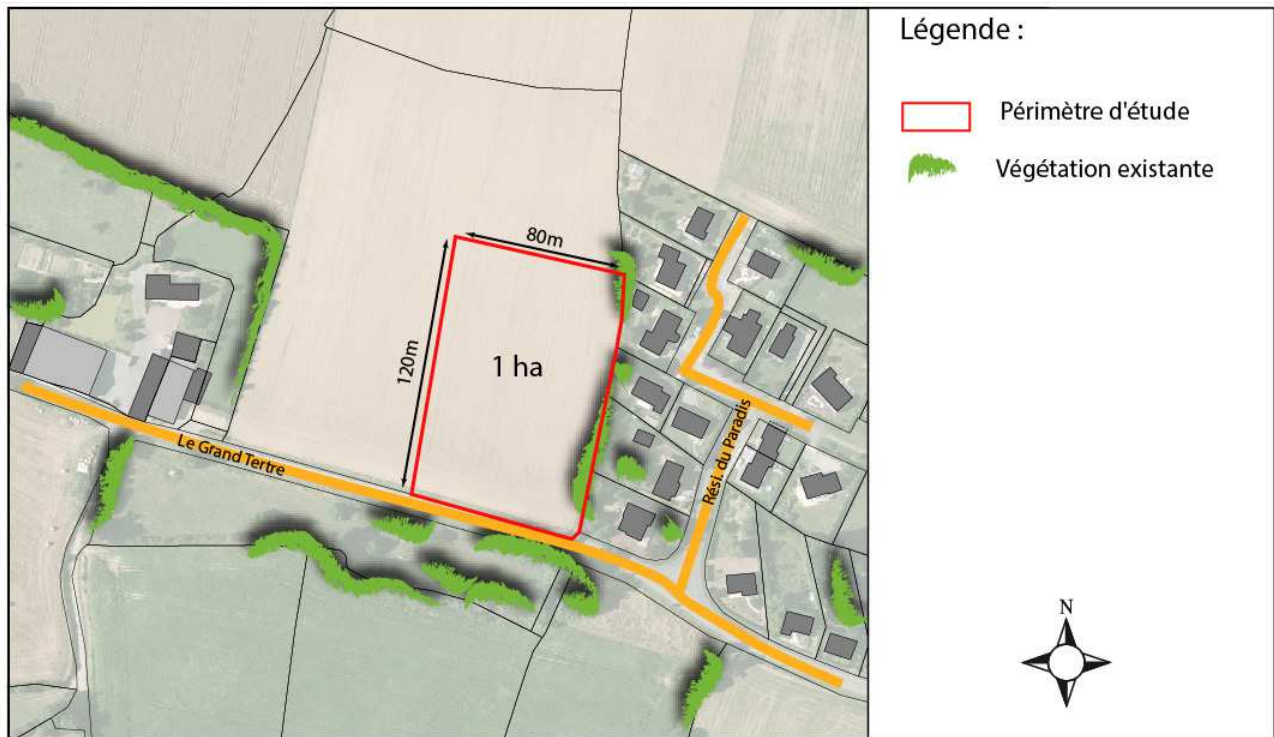


### 3 La localisation de la zone affectée à l'activité économique

SAINT-DENIS-DU-MAINE se doit de permettre d'accueillir de nouvelles entreprises, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

Aucune zone n'est actuellement disponible.

C'est pourquoi la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE a décidé de définir une petite zone à vocation économique d'une superficie d'un hectare.



## **4 La localisation de la nouvelle zone à vocation de loisirs**

SAINT-DENIS-DU-MAINE s'inscrit dans une politique touristique locale mais plus largement dans celle du Sud-Mayenne.

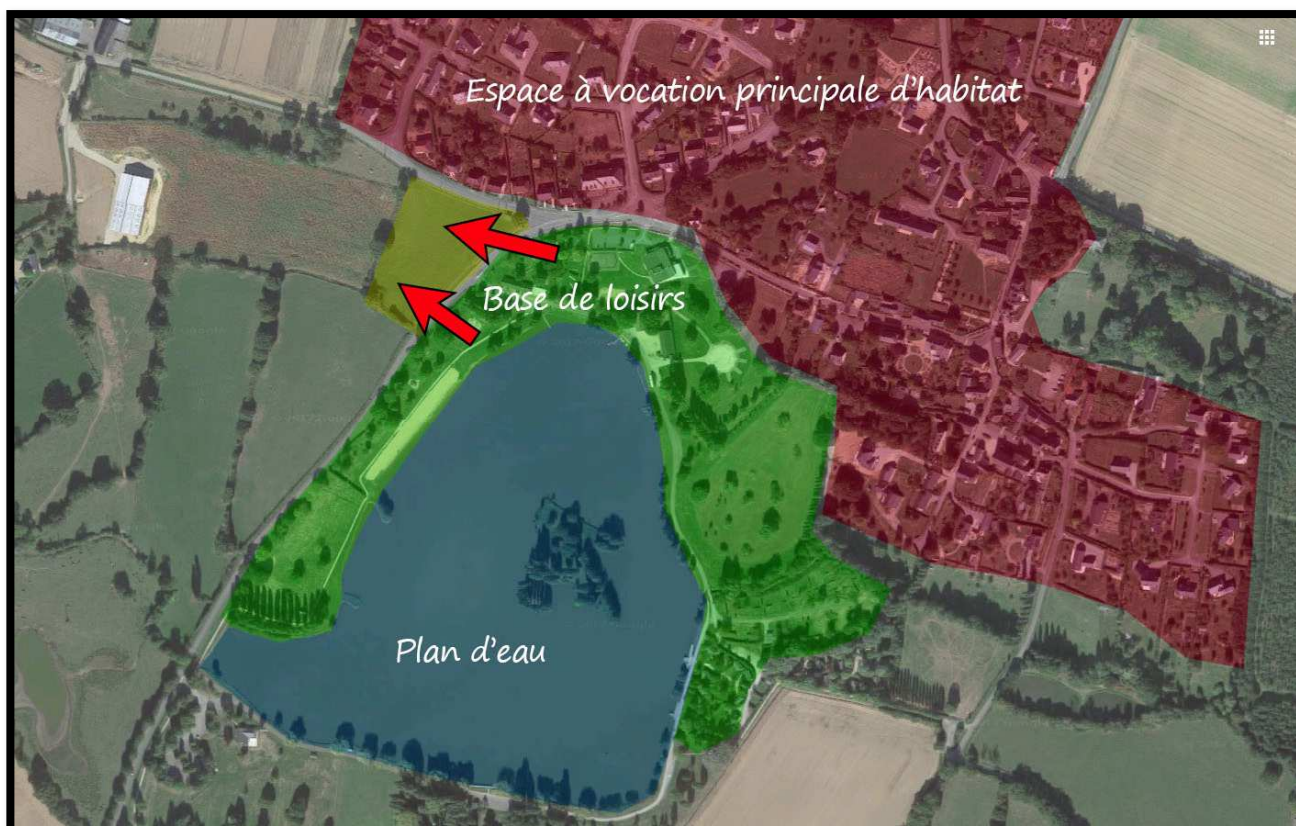
Son attractivité tient à la proximité de la base de loisirs familiale de la Chesnaie.

Dans la décennie à venir, le site fera l'objet de nouveaux aménagements. Il convient donc d'anticiper ce développement en définissant une petite réserve foncière susceptible d'accueillir de nouvelles constructions ou installations.

La parcelle communale cadastrée A n°336 semble la plus pertinente pour recevoir ces activités :

- ✓ elle est située dans la continuité ouest de la base de loisirs,
- ✓ elle n'est pas exploitée par un actif agricole,
- ✓ elle est située en entrée de bourg et permettra à la collectivité d'aménager ce secteur stratégique (sécurisation et mise en valeur de l'entrée de bourg),
- ✓ elle appartient à la commune.

Une orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur ce secteur.



---

# **CHAPITRE 5**

## **TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

---



# 1 La délimitation et le contenu des zones

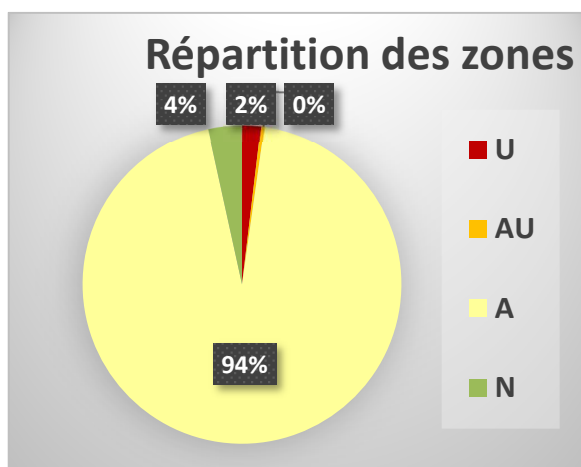
## 1.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en onze zones différentes :

- ✓ 3 zones urbaines : Ua, Ub et Ul.
- ✓ 4 zones à urbaniser : 1AUh, 1AUe, 1AU<sup>l</sup> et 2AU.
- ✓ 2 zones agricoles : A et Ap.
- ✓ 2 zones naturelles : Np et N<sup>l</sup>.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
<b>U</b>	<b>27,8</b>	<b>1,9%</b>
Ua	3,5	0,2%
Ub	21,9	1,5%
Ul	2,4	0,2%
<b>AU</b>	<b>5,1</b>	<b>0,4%</b>
1AUh	2,0	0,1%
1AUe	1,1	0,1%
1AU <sup>l</sup>	0,9	25,7%
2AU	1,1	0,1%
<b>A</b>	<b>1 372,1</b>	<b>94,3%</b>
A	1 246,4	85,7%
Ap	125,7	8,6%
<b>N</b>	<b>50,0</b>	<b>3,4%</b>
Np	46,5	3,2%
N <sup>l</sup>	3,5	0,2%
<b>Total</b>	<b>1 455,0</b>	<b>100,0%</b>

## 1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

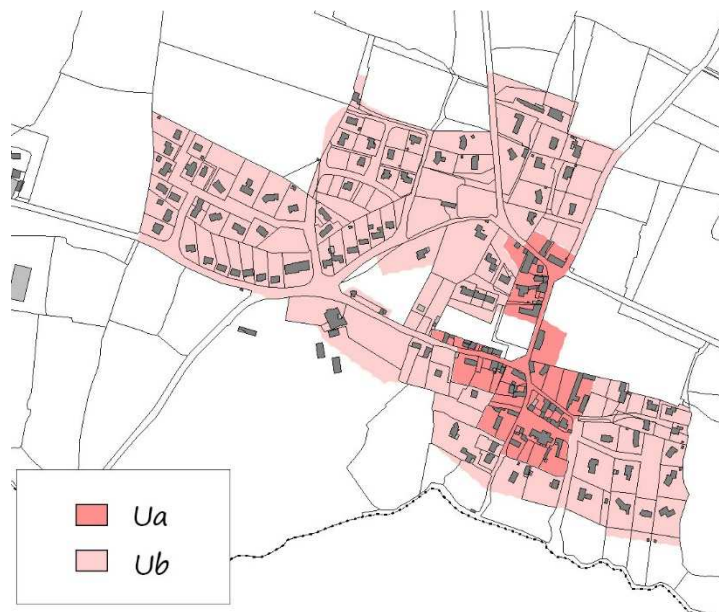
- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### 1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de SAINT-DENIS-DU-MAINE comporte trois zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (Ua et Ub), une zone à vocation de loisirs (Uℓ).

## Zones Ua et Ub



La **zone Ua** correspond aux secteurs d’habitat ancien du bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

L’affectation principale de cette zone est réservée à de l’habitat, des équipements et des activités compatibles avec de l’habitat. Elle correspond à un type d’urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La **zone Ub** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg.

Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d’urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L’affectation principale de ces deux zones est réservée à de l’habitat, des équipements et des activités compatibles avec l’habitat.

L’objectif du règlement est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines. Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l’offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l’utilisation de l’espace public.

### Les objectifs des règles applicables en zones Ua et Ub

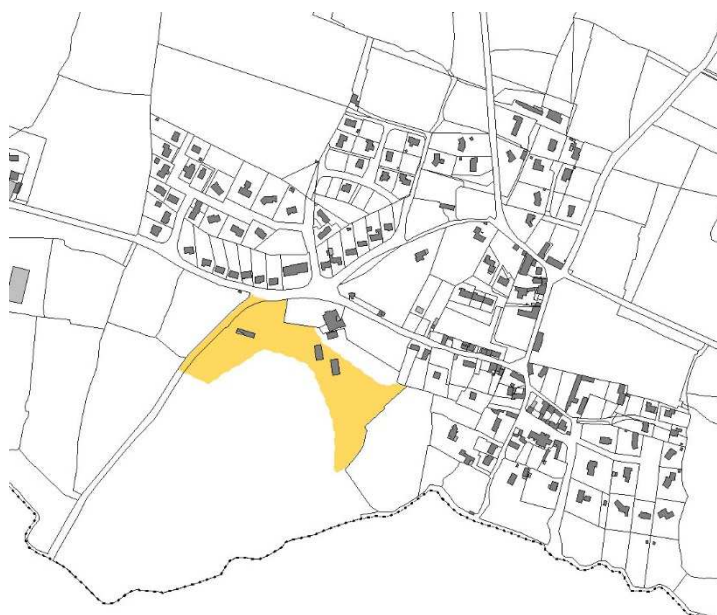
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Commerce et activités de services. Équipements d’intérêt collectif et services publics.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l’installation et l’évolution de commerces, d’équipements d’intérêt collectif.



Interdiction et limitation	<p>Sous-destination « Bureau ».</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>	Réduire les risques de nuisances.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulière pour les toitures terrasses/monopente et les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> :</li> <li><b>En zone Ua</b></li> <li>Par rapport aux voies : implantation en limite de voies (règle de base) ou retrait (si justification architecturale).</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation sur une, au moins, des deux limites séparatives ; implantations différentes si justification architecturale ou extension.</li> <li><b>En zone Ub</b></li> <li>Par rapport aux voies : implantation soit en retrait soit en limite ; implantations imposée si justification architecturale.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou en retrait d'au moins 1,9 mètre ; implantations différentes si justification architecturale.</li> <li><b>En toutes zones</b></li> <li>Règle particulière d'implantation pour les annexes.</li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des</p>

		besoins réels (diversité des cas).
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

**Zone U<sub>ℓ</sub>**



La zone U<sub>ℓ</sub> couvre les équipements récréatifs liés à la base de loisirs du plan d'eau.

L'objectif du règlement de la zone U<sub>ℓ</sub> est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements en lien avec les loisirs.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

**Les objectifs des règles applicables en zone U<sub>ℓ</sub>**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destinations « restauration et commerce de détail ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements de loisirs. Permettre le développement d'une activité économique en lien avec le tourisme.

Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements de loisirs.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## 1.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

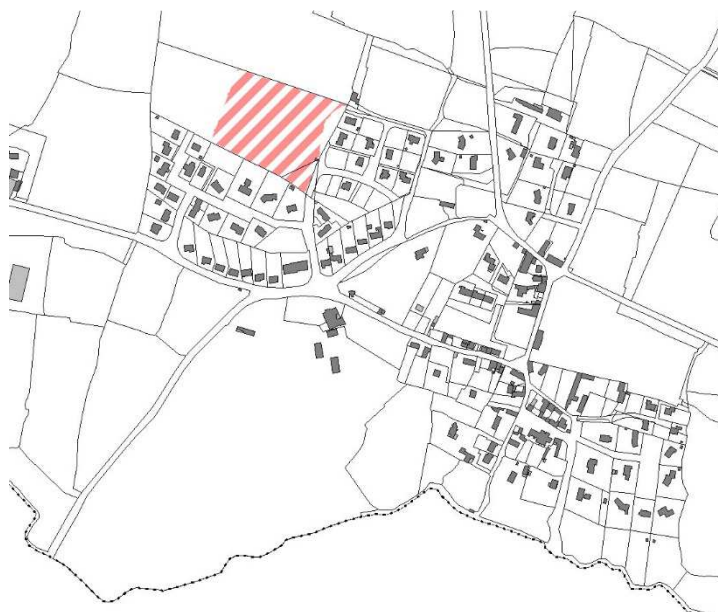
Les zones AU de SAINT-DENIS-DU-MAINE sont divisées en quatre sous-secteurs :

- ✓ 1AUh : Urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ 1AUe : Urbanisable immédiatement, à vocation d'activité économique.
- ✓ 1AUℓ : Urbanisable immédiatement, à vocation de loisirs.
- ✓ 2AU : Urbanisable à moyen ou long termes.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU quand elles existent.



### Zone 1AUh



L'objectif du règlement de la zone 1AUh est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUh en Ub.

#### Les objectifs des règles applicables en zones 1AUh

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Commerce et activités de services. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destination « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser le passage futur des zones 1AUh en Ub.
Interdiction et limitation	Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hauteur maximale :</b></li> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la</li> </ul>	Limitier l'impact des constructions dans le paysage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>façade ou à l'égout.</p> <p>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</p> <p>Règles particulière pour les toitures terrasses/monopente et les annexes.</p> <p>• <u>Implantation</u> :</p> <p>Par rapport aux voies : implantation soit en retrait soit en limite ; implantations imposée si justification architecturale.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou en retrait d'au moins 1,9 mètre ; implantations différentes si justification architecturale.</p>	Favoriser la densification.
	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
	Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

**Zone 1AUe**



L'objectif du règlement de la zone 1AUe est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Accueillir des entreprises sur la commune.

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Artisanat et commerce de détail. Commerce de gros. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. La loge de gardiennage est autorisée sous condition.	Interdire l'implantation de logements dans la zone d'activités.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> <li>- 9 mètres au faitage ou au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation</u> :</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.</li> </ul>	Limiter l'impact des constructions dans le paysage. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale	Harmonie générale des constructions. Règles relatives aux clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine



et paysagère		et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone 1AUℓ**



L'objectif du règlement de la zone 1AUℓ est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Conforter la vocation de loisirs du plan d'eau et de ses abords.

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics. Commerce et activités de services.	Favoriser la mixité des fonctions en lien avec le loisirs. Favoriser le passage futur de la zone 1AU <sup>ℓ</sup> en U <sup>ℓ</sup> .
Interdiction et limitation	Sont autorisés : L'édification de constructions et installations directement liées aux activités sportives de plein air. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elle soit affectée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.	Favoriser la mixité des fonctions en lien avec le loisirs.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<b>1AU<sup>e</sup></b> • <u>Hauteur maximale</u> : - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.	Limitier l'impact des constructions dans le paysage. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles relatives aux clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Préservation des zones humides.	Maintenir et protéger les zones humides inventoriées.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie.

Desserte par les réseaux	Assurer la commodité de la circulation.
	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.
	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

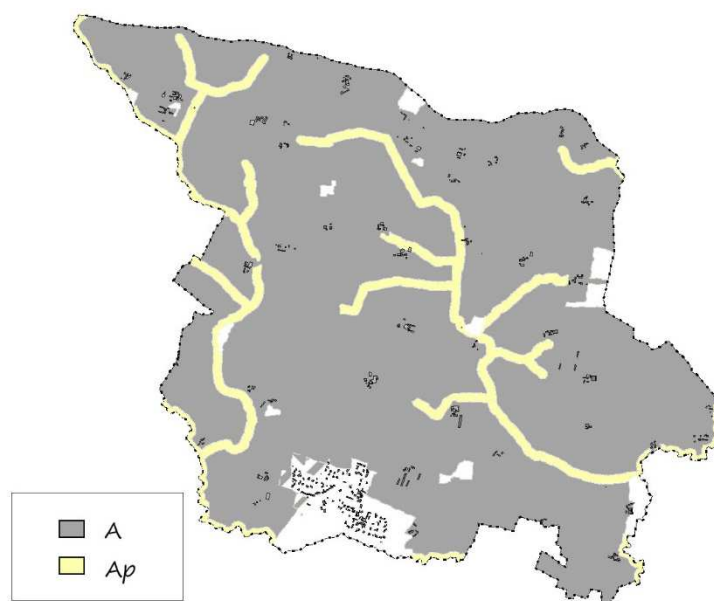
### 1.2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de SAINT-DENIS-DU-MAINE comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole, c'est-à-dire la majeure partie du territoire communal de SAINT-DENIS-DU-MAINE.
- ✓ la zone Ap qui couvre les secteurs agricoles n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Elle couvre les parcelles à dominante agricole situées aux abords des cours d'eau.

#### Zones A et Ap



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger et conforter l'usage agricole de la zone.
- Préserver le patrimoine bâti existant et permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère agricole de la zone.
- Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.



- Favoriser une architecture de bonne tenue.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

L'objectif du règlement de la zone Ab est de faciliter la réalisation d'un projet répondant à l'objectif suivant :

- Protéger les abords des cours d'eau.

### Les objectifs des règles applicables en zones A et Ap

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<b>En zone A</b> Exploitation agricole et forestière.	Conforter l'usage agricole de la zone. Préserver la zone Ap de toutes constructions.
Interdiction et limitation	<b>En zone A</b> Sont autorisées les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement. Sont également autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Pour les extensions relatives aux habitations, l'emprise au sol est réglementée en fonction de la surface initiale du bâti. Les annexes aux habitations sont limitées à une emprise totale de 40m<sup>2</sup>. Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : Hauteur maximale pour les bâtiments à usage utilitaire non réglementée. Règles de hauteur pour les habitations.</li> <li>• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : Respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront soit en limite soit en retrait d'au moins 3 mètres. Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 30</li> </ul>	<p>Limiter la consommation d'espace agricole.</p> <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	mètres de cette dernière.	
	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles (aspect et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
	Protection des zones humides.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants ainsi que les zones humides.
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

### 1.2.4 Les zones naturelles et forestières N

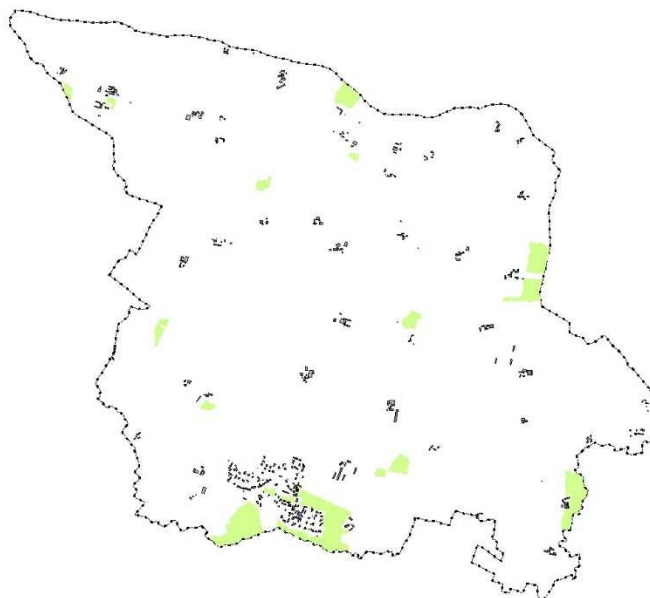
La zone Np est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Le règlement du PLU de SAINT-DENIS-DU-MAINE comporte deux zones naturelles :

- Une zone Np qui couvre les boisements. Les nouvelles constructions y sont globalement interdites.
- Une zone Nℓ qui couvre les espaces périphériques de la base de loisirs de la Chesnaie.

## Zone Np

Cette zone couvre les boisements et est destinée à être protégée de manière stricte.



### Les objectifs des règles applicables en zone Np

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole et forestière.	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).	Préserver les espaces naturels.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Traitement environnemental et paysager	Protection des zones humides. Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants ainsi que les zones humides.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.



**Zone Nℓ**



**Les objectifs des règles applicables en zone Nℓ**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Conforter le site à vocation de loisirs tout en préservant les espaces naturels.
Interdiction et limitation	<p>Sont autorisés sous conditions l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping, des terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).</p> <p>L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.</p> <p>Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.</p> <p>Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.</p>	Conforter le site à vocation de loisirs tout en préservant les espaces naturels.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

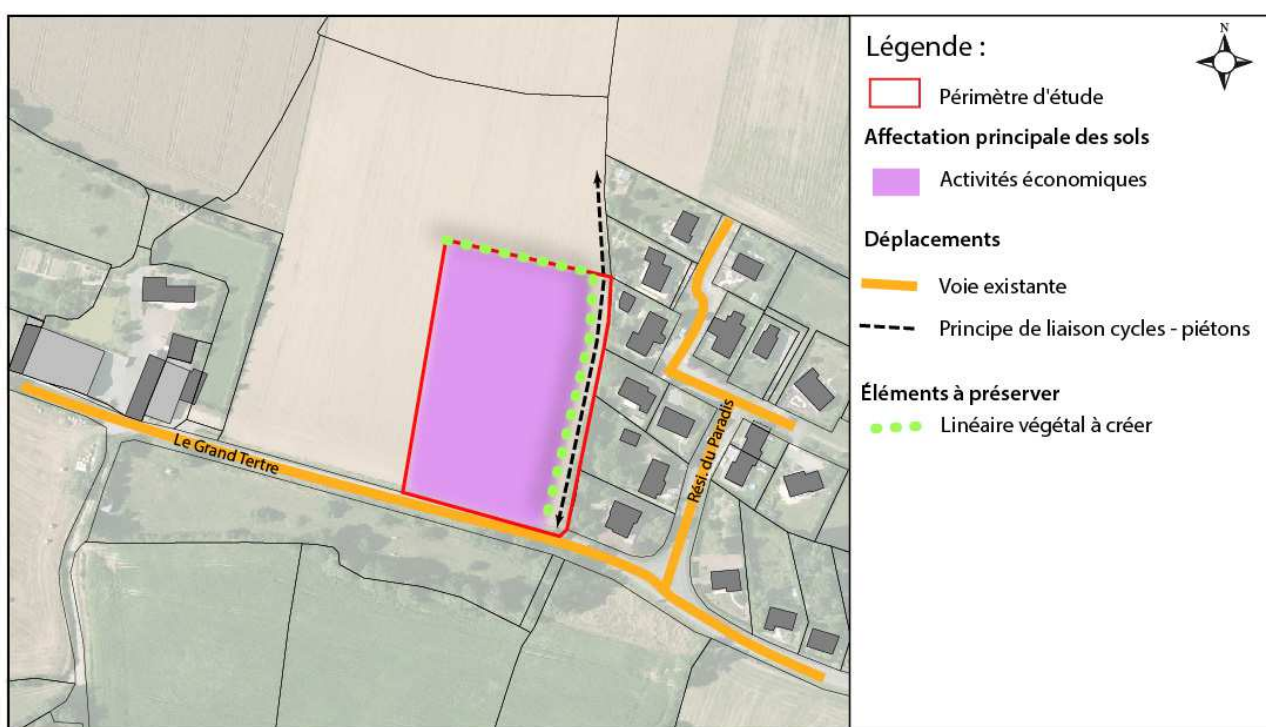
## **2 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles**

Dans le PLU de SAINT-DENIS-DU-MAINE, trois zones d'extension de l'urbanisation (une à vocation d'habitat, une à vocation de loisirs et une à vocation économique) ont été définies. Elles sont situées dans le bourg, à proximité de réseaux (voirie, eau, assainissement...) dont la capacité est suffisante pour desservir les nouvelles constructions créées.

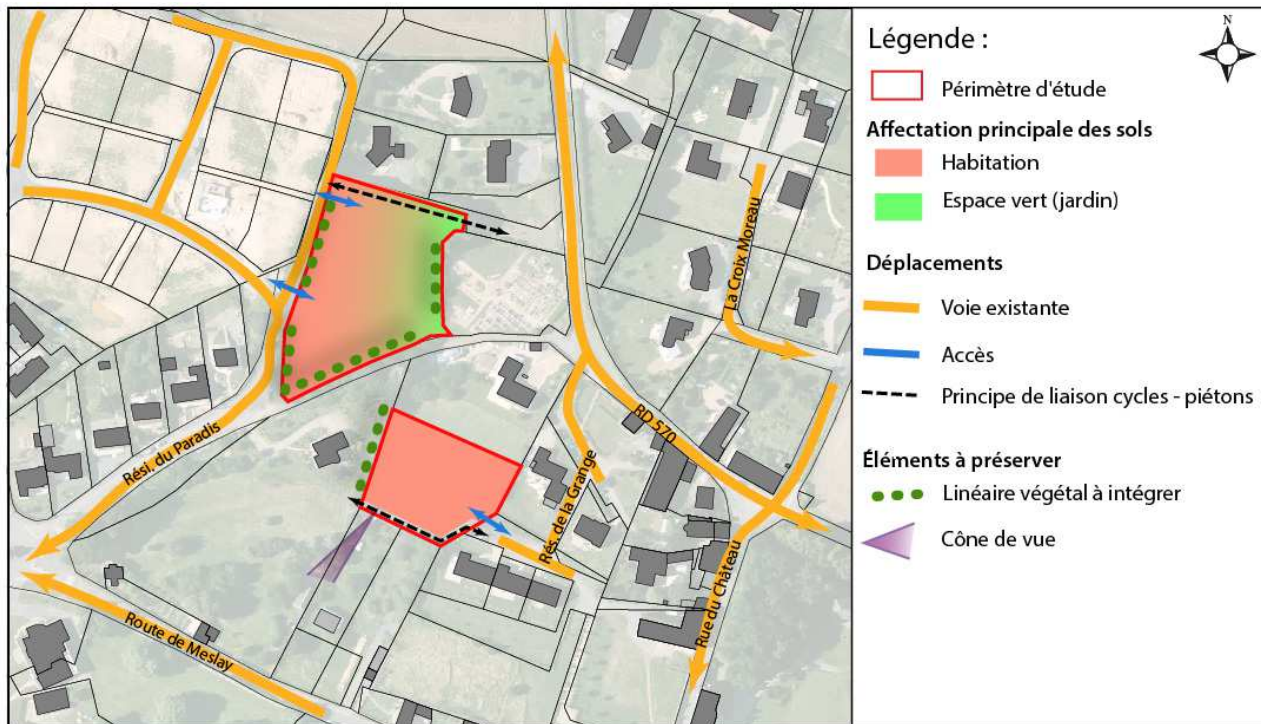
De plus, deux secteurs de densification à vocation d'habitat ont été définis.

Leur aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

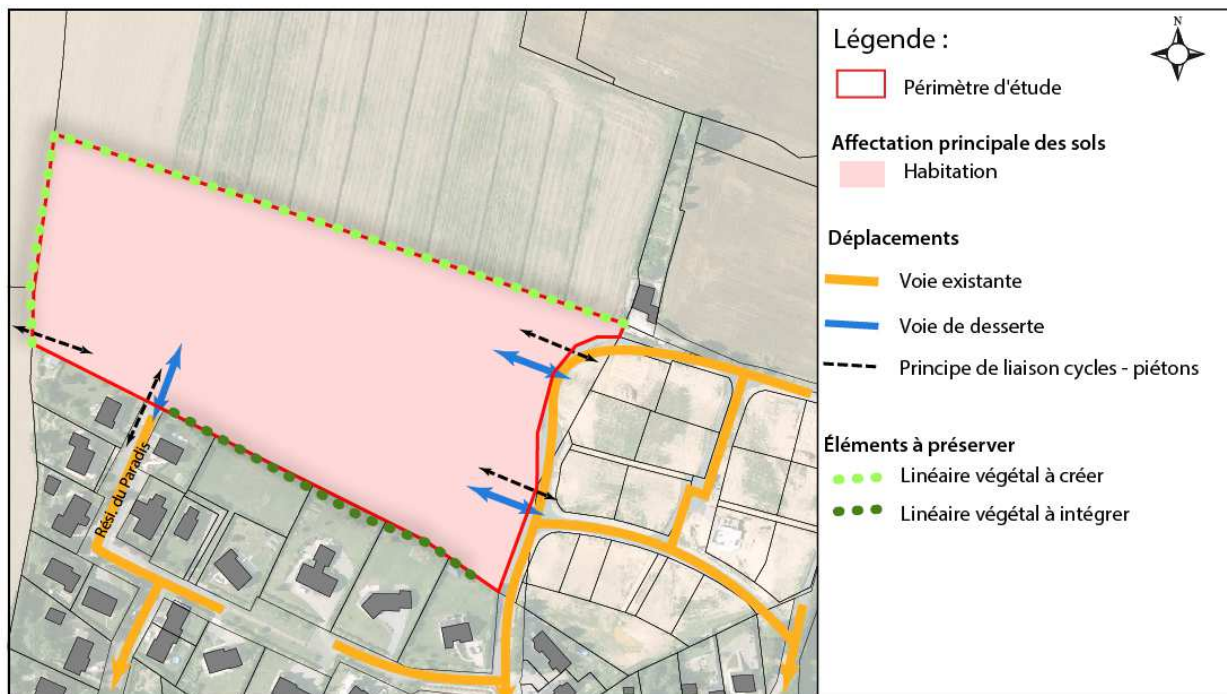
- ✓ La première zone est située dans le prolongement ouest du bourg. Le site se compose d'une parcelle agricole, pour une surface constructible de 1 ha. Il est accessible par le chemin du Grand Tertre. Ce secteur aura pour vocation principale l'accueil d'activités économiques.



- ✓ La deuxième zone, vouée à l'habitat, est située en cœur de bourg. Elle est composée de deux secteurs (nord et sud) d'une superficie de 5 300m<sup>2</sup> et 2 700m<sup>2</sup>.

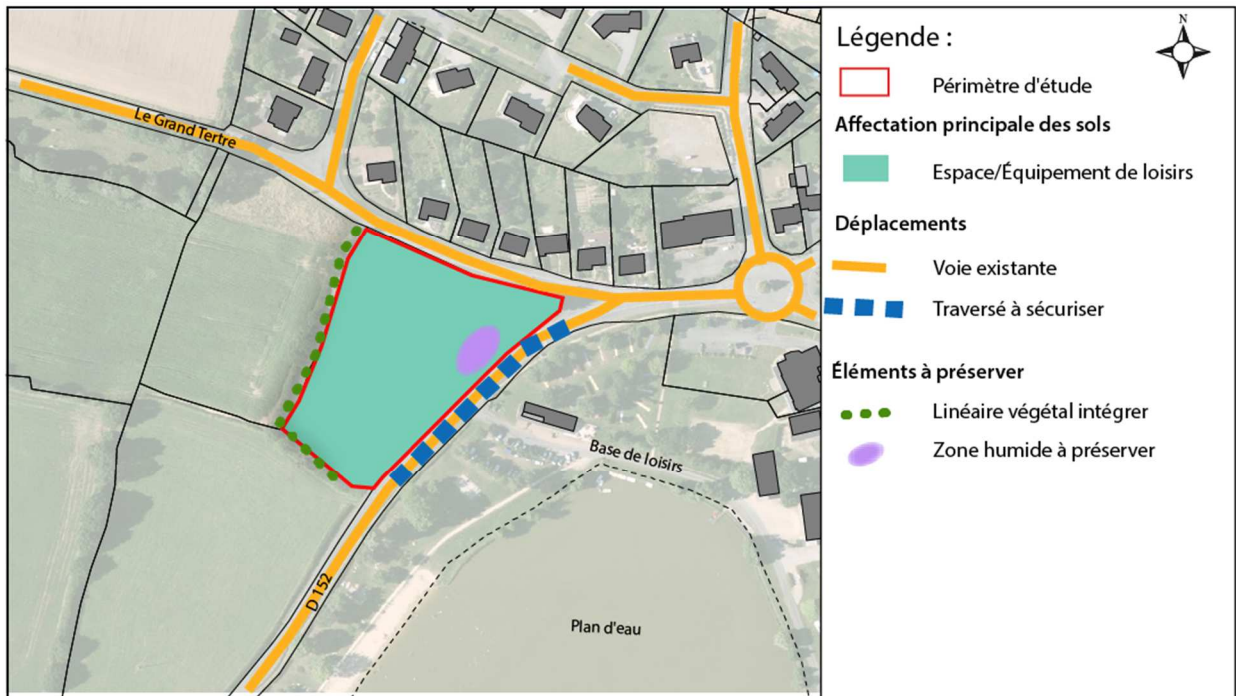


- ✓ La troisième zone, également vouée à l'habitat, est située dans le prolongement ouest du dernier lotissement communal. Seul secteur d'extension à vocation d'habitat, le site couvre une superficie d'environ 3,1 ha.





- ✓ La quatrième zone est située au sud-ouest du bourg, dans le prolongement du plan d'eau communal. Sur ce secteur d'environ 9 000m<sup>2</sup>, l'objectif principal est l'accueil de constructions en lien avec l'activité touristique et de loisirs.



Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

### 3 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

#### 3.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 4 emplacements réservés au PLU pour la réalisation de liaisons douces :

- N°1 : entre le chemin du Grand Tertre et la future zone d'extension à vocation d'habitat.
- N°2 : entre la RD 570 et le lotissement de la Promenade.
- N°3 : à travers le parc historique du château.
- N°4 : le long de la RD 573.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Réalisation de chemins	COMMUNE	580 m <sup>2</sup>
2	Réalisation de chemins	COMMUNE	196 m <sup>2</sup>
3	Réalisation de chemins	COMMUNE	730 m <sup>2</sup>
4	Réalisation de chemins	COMMUNE	545 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Les éléments de paysage à protéger

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Deux études ont été menées pour identifier et qualifier les haies existantes :

- ✓ Un inventaire des haies ayant été réalisé sur environ 75% de la commune dans le cadre de la LGV,
- ✓ Un inventaire complémentaire ayant été réalisé sur environ 25% de la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Chaque haie a été analysée selon les critères suivants :

- ✓ Le rôle **hydraulique** (principalement le rôle antiérosif, suivant la position par rapport à la pente, la présence d'un cours d'eau à proximité, la présence d'un talus...).
- ✓ Le rôle **biologique** (entendu ici comme présentant une bonne qualité écologique – diversité de strates et d'espèces végétales notamment - et/ou comportant des arbres « têtards »).
- ✓ Le rôle **structurant** (d'un point de vue paysager : en bord de route, masquant des bâtiments industriels ou agricoles ou ayant une place particulière dans le paysage local – anciennes voies ferrées par exemple).

Dans le but de conserver les caractéristiques bocagères de la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE, les élus ont souhaité classer en éléments paysagers remarquables les haies ayant un enjeu très fort.

Par ailleurs, les derniers boisements ont également été protégés par le biais de cet outil.

Ainsi, ce sont finalement plus de **24 km de haies** et **21 ha de boisements** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

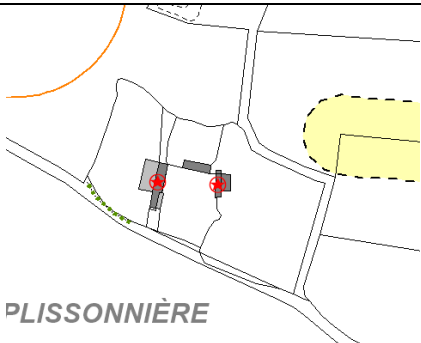
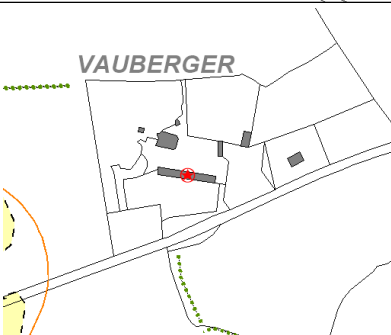
Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.

### 3.3 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

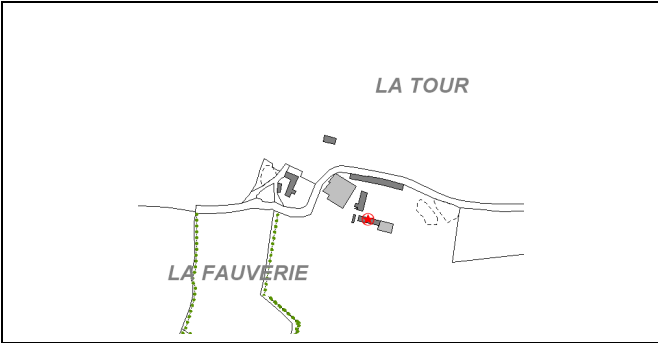
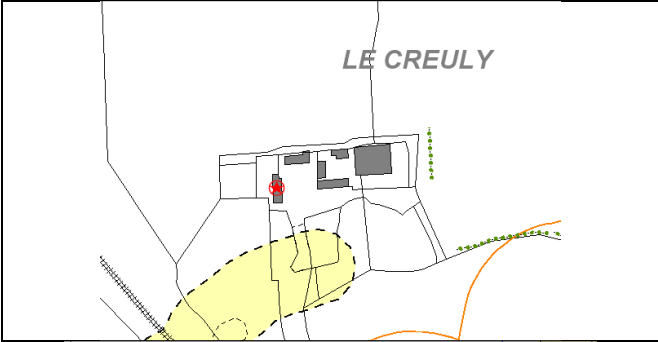
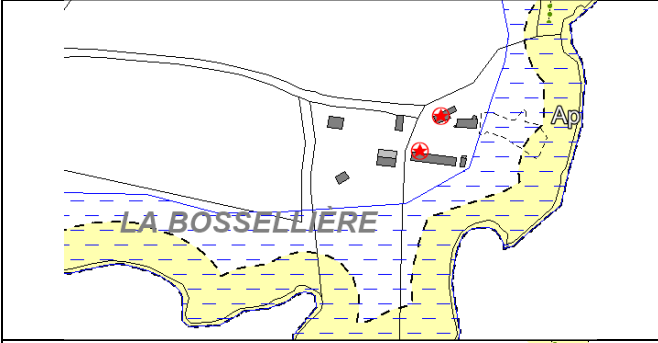
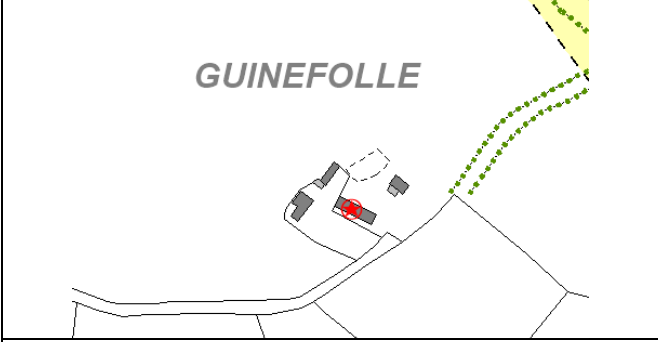
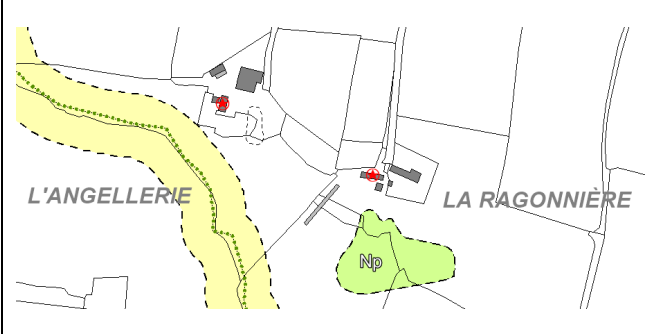
En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

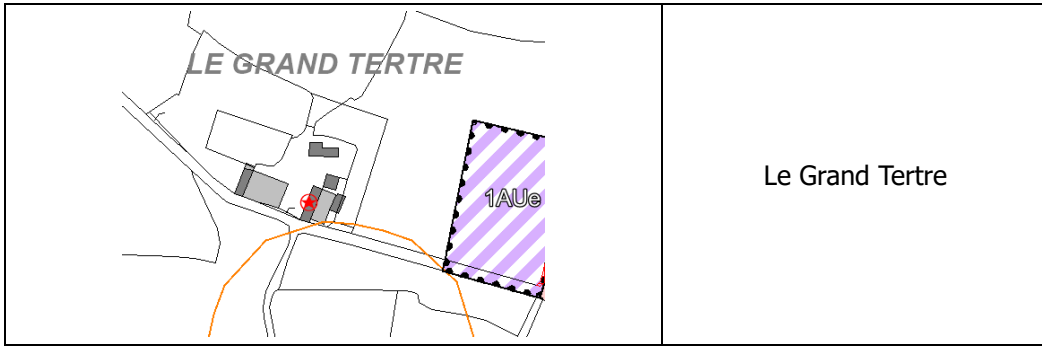
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de SAINT-DENIS-DU-MAINE ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de 11 constructions, toutes situées en zone agricole. Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste est annexée ci-dessous.

Construction	Localisation
 <p>PLISSONNIÈRE</p>	La Plissonnière
 <p>VAUBERGER</p>	Vaubarger



 <p>LA TOUR</p> <p>LA FAUVERIE</p>	<p>La Fauverie</p>
 <p>LE CREULY</p>	<p>Le Creuly</p>
 <p>LA BOSSELLIÈRE</p> <p>Ap</p>	<p>La Bossellière</p>
 <p>GUINEFOLLE</p>	<p>Guinefolle</p>
 <p>L'ANGELLERIE</p> <p>LA RAGONNIÈRE</p> <p>Np</p>	<p>L'Angellerie La Ragonnière</p>



---

## **CHAPITRE 6**

# **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de SAINT-DENIS-DU-MAINE ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

## **1 Les incidences sur la consommation de l'espace**

### **1.1 Analyse de la consommation de l'espace**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2006 et 2016 a été effectuée.

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

<b>Localisation</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Bourg	30	4,3

Entre 2006 et 2016, le bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE s'est développé en accueillant 30 nouveaux logements. Ces logements, tous de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 4,3 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat.

### **1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir**

Les zones 1AU à vocation d'habitat représentent une surface totale d'environ 3,1 ha, soit seulement 0,2% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés représentent 109 ha, soit 7,5% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 112 hectares, soit 7,7% du territoire.



### 1.3 Analyse comparative

	2006-2016	Projection 2017-2027
Surface artificialisée à vocation d'habitat	4,3 ha	Densification (dents creuses) + 2 secteurs de densification + 1 secteur d'extension de 3,1 ha = 4 ha au total
Nombre de logements réalisés	30 logements	48 logements
Densité moyenne	7 lgts/ha	12 lgts/ha
Surface moyenne des parcelles	1 190 m <sup>2</sup> /lgt	700 m <sup>2</sup> /lgt* dans les OAP

\* Auxquels il faut ajouter 20% de voirie et d'espaces publics

Pour rappel, entre 2006 et 2016, 4,3 hectares de surfaces ont été artificialisées, permettant la construction de 30 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 7 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2027, le présent PLU prévoit la construction d'environ 48 logements. Dans les secteurs de densification et d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 12 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 190 m<sup>2</sup> de terrain entre 2006 et 2016, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 700 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

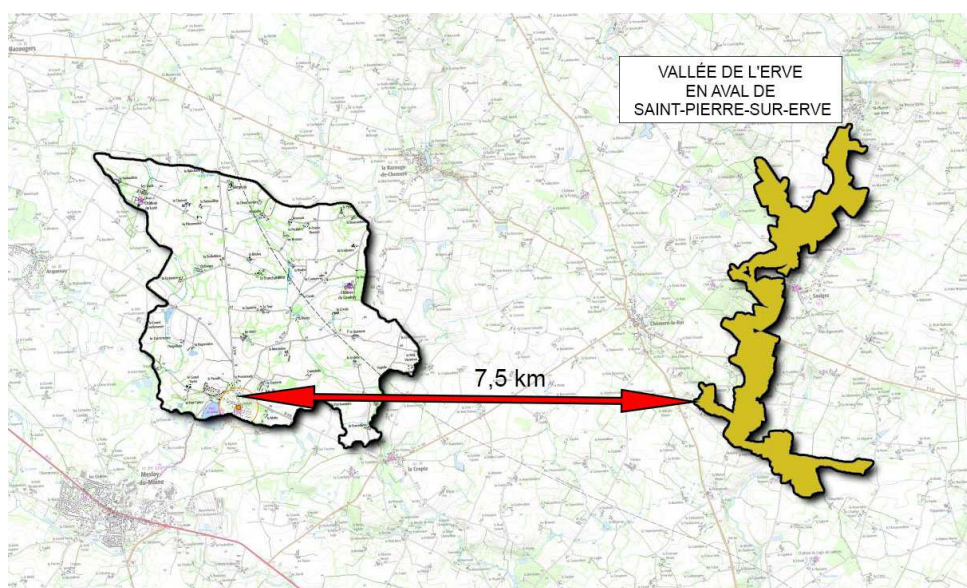
## 2 L'impact du plan sur l'environnement

### 2.1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

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

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 7,5 kilomètres des futures zones urbaines de SAINT-DENIS-DU-MAINE : il s'agit du site « Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve » (code : FR5200639).

Cette zone s'étend sur 342 hectares.



#### ✓ Description et Caractéristiques

Vallée encaissée d'une petite rivière, entaillant un plateau calcaire, avec des abrupts rocheux et des côteaux secs. Ce site est très original pour le massif armoricain, du fait notamment de son substrat géologique basique.

Les nombreuses grottes que l'on rencontre sur le site constituent des lieux d'hibernation importants pour plusieurs espèces de chiroptères et présentent de surcroît, pour certaines de ces cavités, un intérêt archéologique important.

L'ensemble forme une entité paysagère encore bien conservée et d'un grand intérêt.

#### ✓ Qualité et importance

Le site renferme une bonne diversité d'habitats d'intérêt communautaire sur une superficie réduite : côteaux secs couverts de pelouses calcicoles, pentes rocheuses calcaires avec formations à Buis, pelouses et prés-bois avec faciès à Genévrier.

Ces habitats sont d'une grande originalité dans ce secteur en limite du massif armoricain. Ils sont globalement bien conservés et des actions de gestion conservatoire sont actuellement entreprises.

Ces milieux secs sont favorables à l'Ecaille chinée, espèce d'intérêt communautaire prioritaire.

Les grottes abritent d'importantes colonies de chiroptères en hibernation, dont cinq espèces d'intérêt communautaire. Deux grottes sont ouvertes au public et une convention d'utilisation des autres cavités est en cours de négociation avec les clubs de spéléologie concernés.

L'Agrion de Mercure trouve des habitats favorables au bord de la rivière.

### ✓ **Vulnérabilité**

Les dégradations potentielles peuvent avoir pour origine l'importante fréquentation dont ce site est l'objet, qu'il s'agisse des habitats de pelouses et de coteaux ou des cavités.

L'abandon du pâturage des pelouses et landes est une autre source de dégradation.

Des actions concertées avec la plupart des acteurs locaux sont cependant en cours de mise au point pour limiter ces impacts.

#### ✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

- 1044 - Coenagrion mercuriale
- 1079 - Limniscus violaceus
- 1163 - Cottus gobio
- 1303 - Rhinolophus hipposideros
- 1304 - Rhinolophus ferrumequinum
- 1308 - Barbastella barbastellus
- 1321 - Myotis emarginatus
- 1323 - Myotis bechsteinii
- 1324 - Myotis myotis
- 6199 - Euplagia quadripunctaria

#### ✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

- 5110 - Formations stables xérothermophiles à Buxus sempervirens des pentes rocheuses (Berberidion p.p.)
- 5130 - Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires
- 6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso-Sedion albi
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia)
- 8210 - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
- 8310 - Grottes non exploitées par le tourisme

#### ✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

- Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage
- Piétinement, surfréquentation
- Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)
- Alpinisme, escalade, spéléologie
- Structures de sports et de loisirs
- Autres intrusions et perturbations humaines
- Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)

**Compte-tenu de cette situation géographique, et comme l'indique la décision de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire en date du 3 août 2016, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-DENIS-DU-MAINE conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

## 2.2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

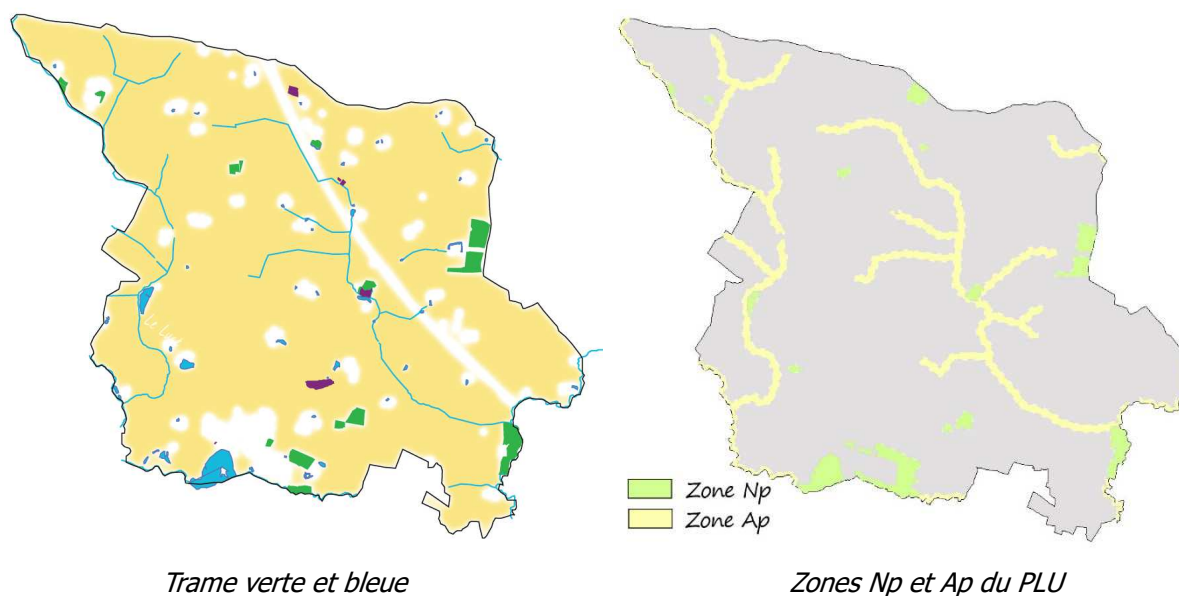
La zone agricole couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole.

Les élus ont proscrit les constructions nouvelles en secteur agricole. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Le mitage sera donc limité dans ces secteurs.

Par ailleurs, la trame verte, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite règlementairement par un classement très majoritaire en zones agricole ou naturelle protégées. Les zones boisées et les haies bocagères les plus intéressantes ont également été identifiés et préservés.

Ainsi, ce sont finalement plus de **24 km de haies** et **21 ha de boisements** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

En ce qui concerne la trame bleue, **3,4 ha** de zones humides inventoriées sont protégés par une trame spécifique. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... Les abords des cours d'eau étant protégés par un zonage Ab.



## 2.3 L'impact sur le paysage

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.



D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- ✓ la protection de plus de 24 kilomètres linéaires de haies bocagères,
- ✓ la protection de 214 ha de boisements,
- ✓ la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines.

## **2.4 L'impact sur le foncier agricole et naturel**

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement urbain au cœur ou à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement des zones à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

## **2.5 L'impact sur l'occupation et l'utilisation du sol**

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est limitée au caractère de la zone.

## **2.6 L'impact sur l'assainissement**

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, les zones U et AU qui accueilleront de nouvelles constructions pourront être raccordées à la station d'épuration communale.

Les nouvelles zones à urbaniser seront raccordées à la station d'épuration communale. Il s'agit d'une station de type lagune naturelle. D'une capacité nominale de 220 équivalents habitants (EH), elle a été mise en service en 1984. En 2014, elle est utilisée à 38% de sa capacité.

Le projet de plan local d'urbanisme de SAINT-DENIS-DU-MAINE tablant sur une augmentation de la population d'environ 70 habitants, la station d'épuration sera en capacité d'assainir les eaux usées des nouveaux résidents.

## 2.7 L'impact sur les déplacements

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

## 2.8 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU :

- ✓ Les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.
- ✓ Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

## 2.9 La prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances

Même si aucun risque majeur avéré n'existe sur la commune, la municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature doit être transcrite dans le PLU.

Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles, ni par les sites susceptibles d'être affectés par une pollution des sols (BASIAS).

---

# **CHAPITRE 7**

## **COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

# **1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme**

*« 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 du patrimoine bâti remarquables ;*

*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, [...] ;*

*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. »*

## **1.1 Le principe d'équilibre**

Le PADD de SAINT-DENIS-DU-MAINE met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg (comblement des dents creuses et secteur de requalification).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seules trois zones d'extension urbaine (1 à vocation d'habitat, 1 à vocation économique et 1 à vocation de loisirs), toutes de faible surface, sont envisagées.

## **1.2 Les entrées de ville**

Le bourg possède une entrée de ville sud (route de Meslay-du-Maine) qui mérite d'être sécurisée. Le PADD de SAINT-DENIS-DU-MAINE, du fait de la localisation de l'extension de la zone de loisirs, favorisera l'aménagement et la mise en sécurité de cette entrée de ville.



## **1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale**

### **1.3.1 La diversité des fonctions urbaines et rurales**

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces ou encore des équipements, mais aussi des zones agricole.

### **1.3.2 La mixité sociale dans l'habitat**

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, SAINT-DENIS-DU-MAINE a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué essentiellement de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Pour ce faire, la commune souhaite encadrer le développement des opérations futures, notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation prescriptrices. Enfin, un pôle intergénérationnel est envisagé route de Meslay.

## **1.4 Les objectifs**

### **1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions**

Le PADD de SAINT-DENIS-DU-MAINE va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

### **1.4.2 Le développement des communications électroniques**

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

## **1.5 Le respect de l'environnement**

Cf. chapitre 6.

## **2 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de Mayenne.

### **2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

SAINT-DENIS-DU-MAINE est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

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

Le PLU de SAINT-DENIS-DU-MAINE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## 2.2 Le SAGE Sarthe Aval

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

SAINT-DENIS-DU-MAINE est incluse dans le SAGE du bassin Sarthe aval, dont l'arrêté de constitution de la Commission locale de l'eau est intervenu le 25 novembre 2010.

Le SAGE étant en cours d'élaboration, les enjeux de ce dernier n'ont pas encore été fixés. Le présent PLU anticipe cependant la future approbation, en respectant quelques principes généraux (prise en compte des zones humides, des rejets, des crues...).

## 2.3 Le SCoT du Pays de Meslay-Grez

Le SCoT du Pays de Meslay-Grez, approuvé le 22 mars 2016, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

### **AXE I – Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**

- I-1. Affirmer l'armature territoriale du Pays comme support du développement
- I-2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale
- I-3. Encourager de nouvelles pratiques de déplacements

### **AXE II – Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale**

- II-1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez
- II-2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités
- II-3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire

### **AXE III – Valoriser le cadre de vie et l'environnement**

- III-1. Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement
- III-2. Les éléments paysagers : un support à la qualité du développement du territoire
- III-3. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

Le PLU de SAINT-DENIS-DU-MAINE est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Meslay-Grez et les documents graphiques qui lui sont assortis.

## **2.4 Le SDTAN du département de Mayenne**

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

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de Mayenne.

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



---

# **CHAPITRE 8**

## **INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	<b>1. METTRE EN PLACE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET DURABLE</b>			
	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2014	417
<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2013	169
	Nombre de logements commencés	Mairie SITADEL	2005-2015	30 logements
	Typologie des logements produits	Mairie SITADEL	2005-2015	100% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2014	154 (91,1%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2014	5 (3%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	-	-
<b>Consommation de l'espace</b>	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre de logements créés dans une autre zone	Mairie	-	-
	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	Syndicat AEP	-	-
<b>Eau potable</b>	Qualité de l'eau distribuée	Syndicat AEP	-	-
	Capacité résiduelle de traitement	Mairie	2014	220 EH (utilisé à 38% de sa capacité)
<b>Assainissement</b>	Qualité de l'eau rejetée	Conseil Départemental	-	-
	Nombre de dossiers de mise aux normes des assainissements autonomes	Mairie SPANC	-	-

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>2. VALORISER LE CADRE DE VIE DIONYSIEN</b>				
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	-	-
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2014	82,5%
<b>3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE</b>				
<b>Zones d'activités</b>	Nombre de PC accordés, localisation et surface créée dans la zone 1AUe	Mairie	-	-
<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2014	200
<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2016	13
	SAU	RGA	2010	1 401 ha
<b>4. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES</b>				
<b>Biodiversité</b>	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2017	4,3 ha
	Espace boisé protégé au titre de la Loi Paysage	Mairie	2017	21 ha de boisements
	Linéaire protégé au titre de la Loi Paysage	Mairie	2017	24 km de haies bocagères