

Carte Communale de PIZIEUX

Rapport de présentation



“Annexé à la délibération du 4 février 2014”
Le Maire,
J. HUMOT



Approbation le

SOMMAIRE

Préambule	Page 2
Présentation de la commune de PIZIEUX	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 5
1 Les évolutions socio-démographiques	Page 6
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 14
4 Les déplacements	Page 18
5 Les équipements et services	Page 20
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 21
1 L'environnement physique	Page 22
2 L'environnement biologique	Page 29
3 Le développement urbain	Page 31
4 Les ressources naturelles et leur gestion	Page 32
5 Les pollutions et nuisances	Page 34
6 Les risques majeurs	Page 35
CHAPITRE 3 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES	Page 38
1 Les prévisions économiques	Page 39
2 Les prévisions démographiques	Page 39
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES	Page 41
1 Les choix de développement	Page 42
2 Traduction des objectifs communaux	Page 43
3 Mise en œuvre des objectifs communaux	Page 44
4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme	Page 52
5 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 54
CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Page 56
1 Incidences sur la consommation de l'espace	Page 57
2 Incidences sur les milieux et les paysages	Page 58
3 La problématique des réseaux et des déchets	Page 60
4 La prise en compte des risques	Page 61
Conclusion générale	Page 62

PRÉAMBULE

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

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

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

Régime juridique des cartes communales

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

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

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

Contenu de la carte communale

Le présent dossier de carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un plan de zonage.

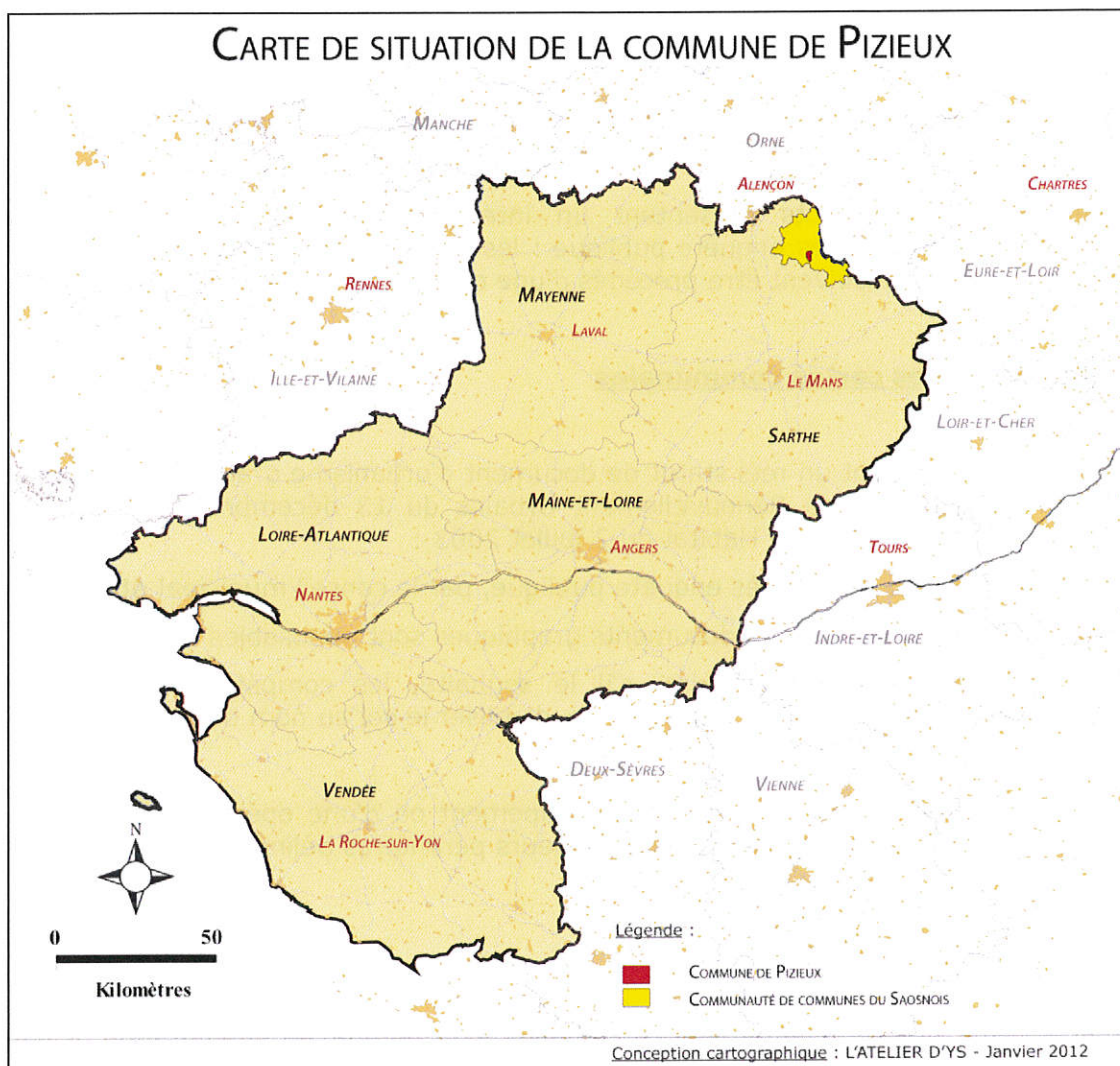
Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement, et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

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

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

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE PIZIEUX

PIZIEUX se situe au nord du département de la Sarthe, dans la région Pays-de-la-Loire.



À environ 25 kilomètres au sud-est d'Alençon et à une quarantaine de kilomètres au nord du Mans, la commune de PIZIEUX s'étend sur 451 hectares.

Sa population est de 89 habitants en 2008, ce qui fait d'elle une commune de l'espace à dominante rurale¹ de la Sarthe.

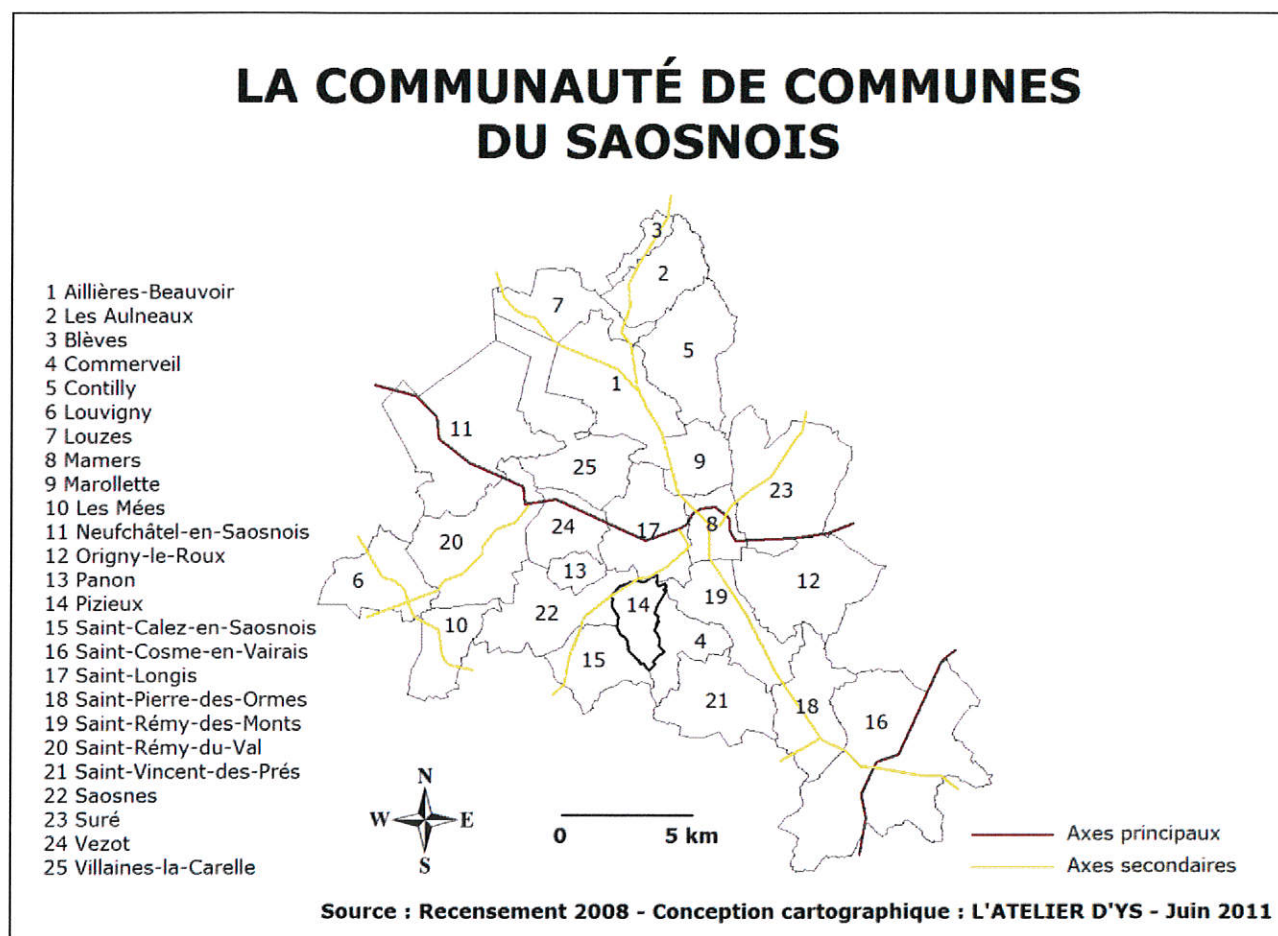
Les communes limitrophes de PIZIEUX sont :

- Saosnes et Saint-Calez-en-Saosnois à l'ouest,
- Saint-Longis au nord.
- Commerveil et Saint-Rémy-des-Monts à l'est.

¹ Codification INSEE de la commune dans les aires et espaces urbains.

PIZIEUX fait partie :

- de la Communauté de Communes du Saosnois, établissement public de coopération intercommunale regroupant 25 communes pour un total de plus de 13 000 habitants.



- du Pays d'Alençon qui porte le statut de Groupement d'Intérêt Public d'Aménagement du Territoire regroupant 122 communes sur 9 Communautés de Communes et 1 Communauté d'Agglomération.
- du canton de Mamers.
- de l'arrondissement de Mamers.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 120 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 168 mètres.

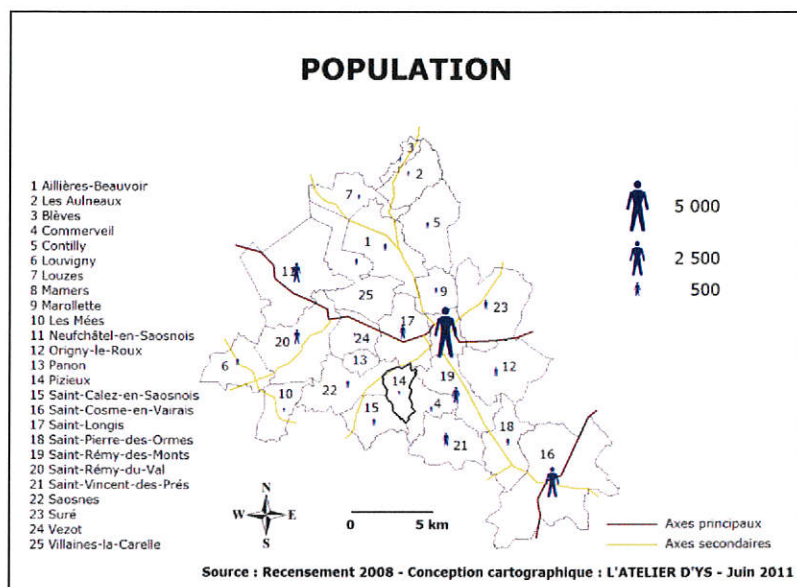
CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

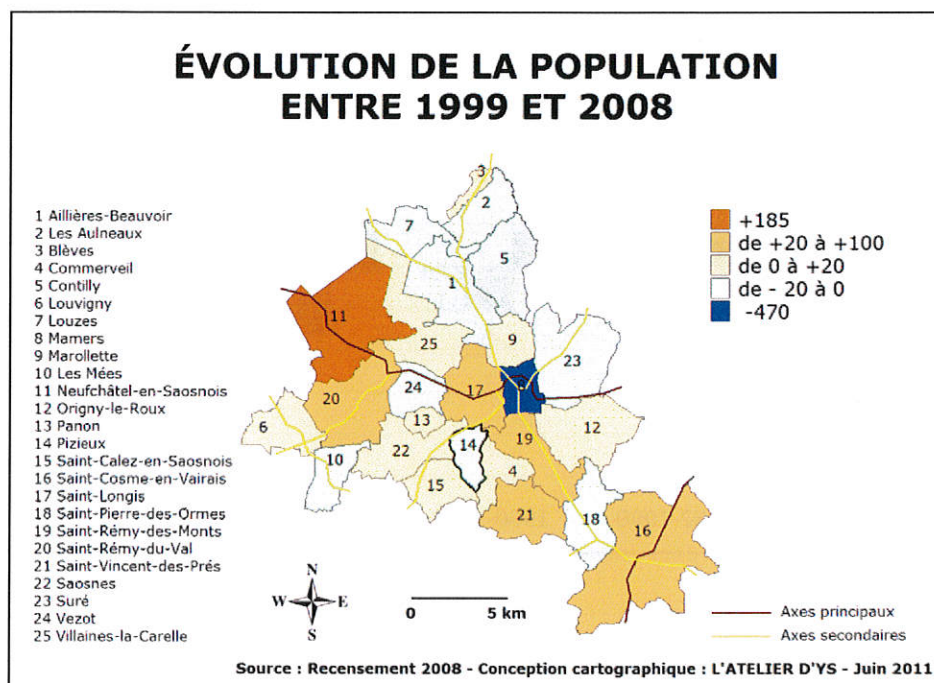
1 Les évolutions socio-démographiques

1.1 Une certaine stabilité démographique...

PIZIEUX, avec 89 habitants en 2008, est la 3^{ème} commune la moins peuplée de la Communauté de Communes du Saosnois.

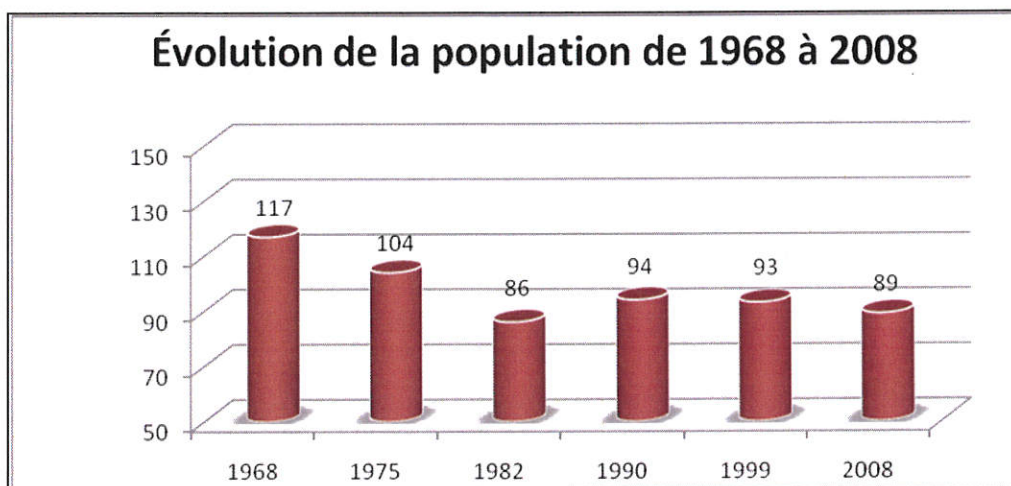


Tout comme à l'échelle intercommunale, PIZIEUX connaît une certaine stabilité démographique (93 habitants en 1999). A l'échelle de l'EPCI, neuf autres communes perdent des habitants, dont la ville-centre Mamers pour laquelle le phénomène est le plus marqué.



PIZIEUX a connu, depuis 1968, deux cycles démographiques contrastés :

- de 1968 à 1982, un déclin caractérisé par une perte de 31 habitants.
- de 1982 à 2008, une stabilité autour des 90 habitants.

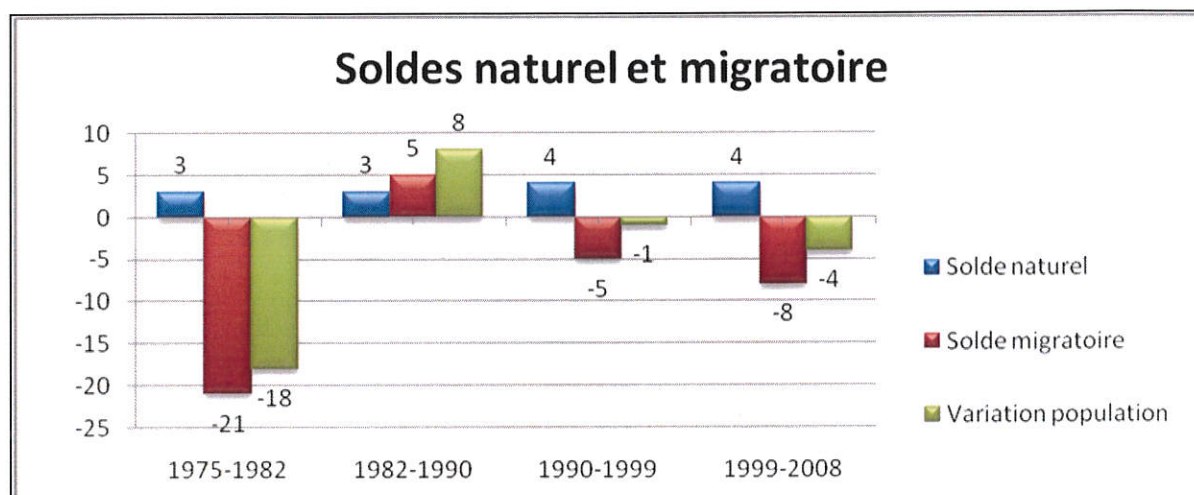


1.2 ...grâce à un solde naturel toujours positif

De 1975 à 1982, le faible excédent du solde naturel (différence décès-naissances) ne permet pas de compenser le fort déficit du solde migratoire (différence départs-arrivées), ce qui entraîne une importante perte de population pour PIZIEUX (-2,7%/an).

Entre 1982 et 1990, la tendance s'inverse : les soldes naturel et migratoire dégagent tous deux un léger excédent qui permet d'obtenir une croissance démographique (+1,1%/an).

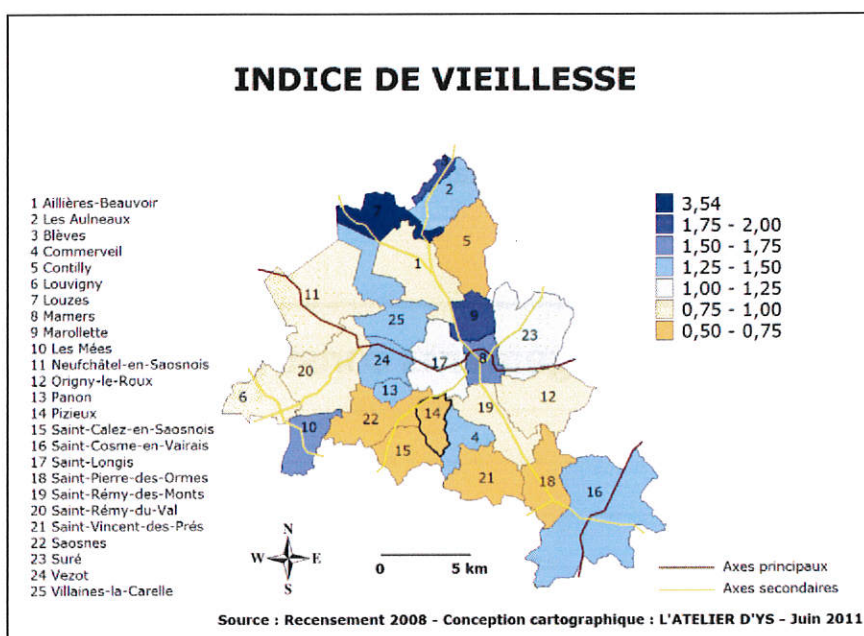
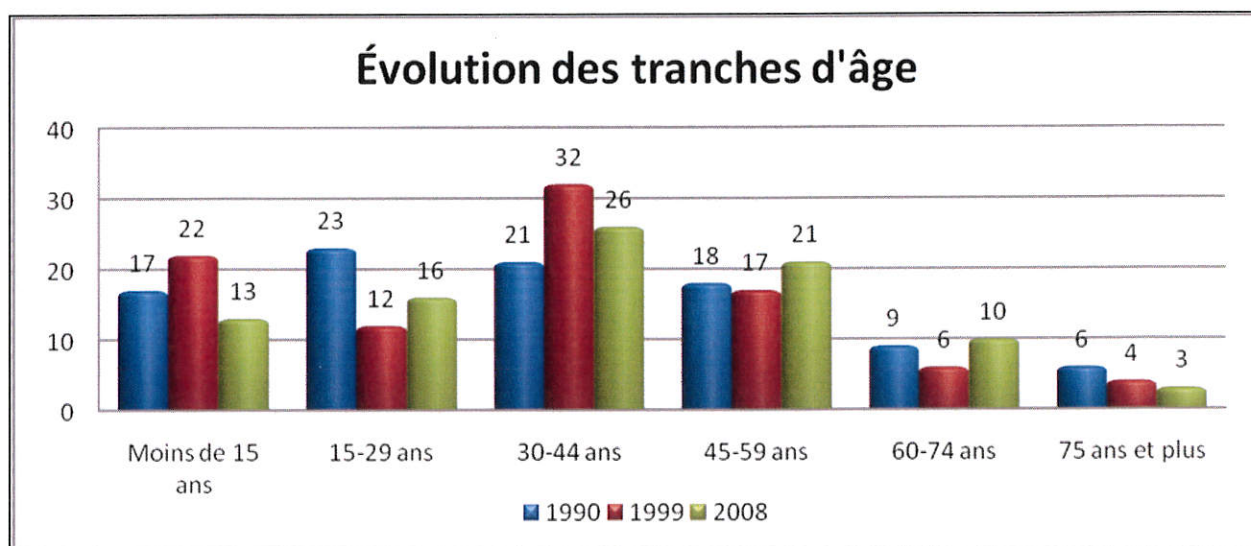
Entre 1990 et 2008, la stabilité démographique s'explique par des causes similaires : l'excédent naturel est contrarié par le déficit migratoire (-0,3%/an).



1.3 Une structure de population stable

L'évolution de la structure par âge de la population de PIZIEUX n'est pas marquée : pour chacune des tranches d'âge, on n'observe pas de tendance nette, à l'exception des « 75 ans et plus ».

Ainsi, les classes d'âge qui ont vu leur population augmenter entre 1990 et 1999 ont connu une régression entre 1999 et 2008, et vice-versa.



A l'échelle intercommunale, on remarque que les indices de vieillesse² sont très hétérogènes. Certaines communes, notamment au sud, affichent des indices assez faibles, alors que d'autres affichent des chiffres proches voire supérieurs à 2.

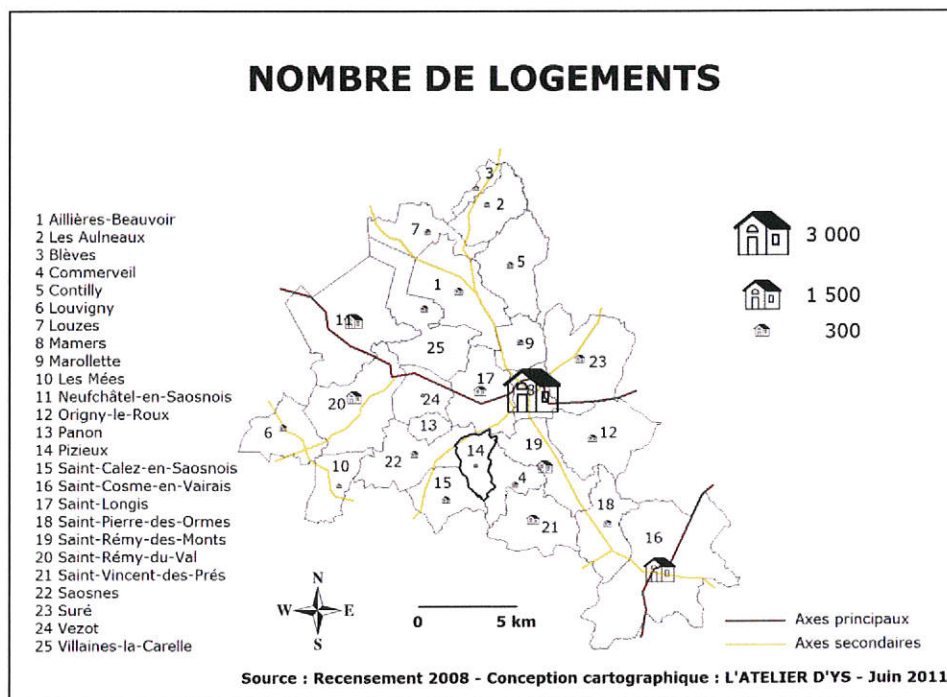
Avec le 2ème indice le plus faible de l'EPCI (0,62) derrière Contilly, PIZIEUX se situe très en-dessous des moyennes intercommunale (1,27) et départementale (0,93).

2 Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 20 ans.

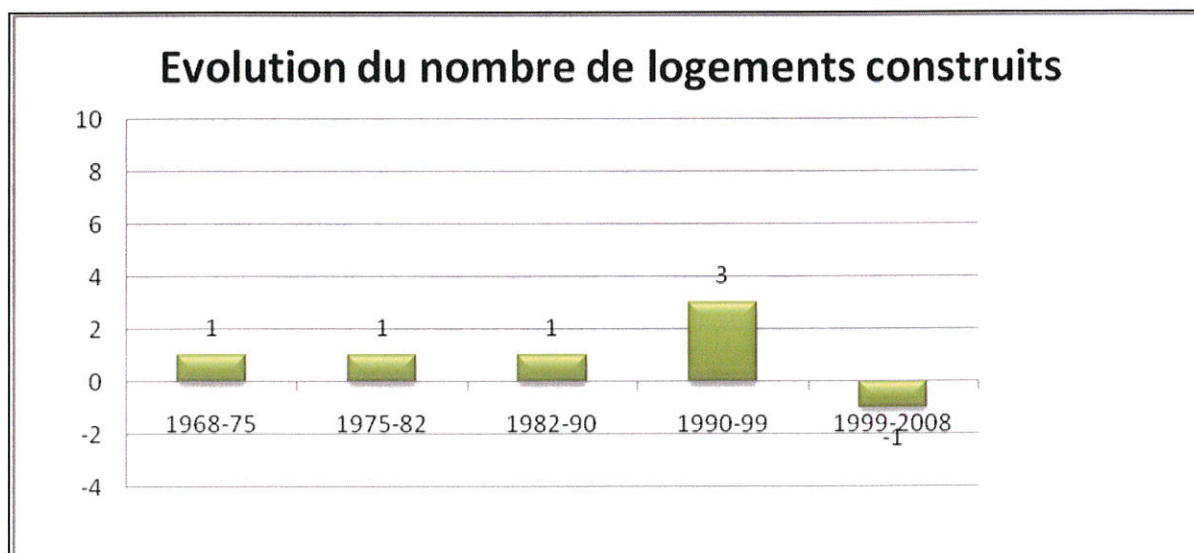
2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements

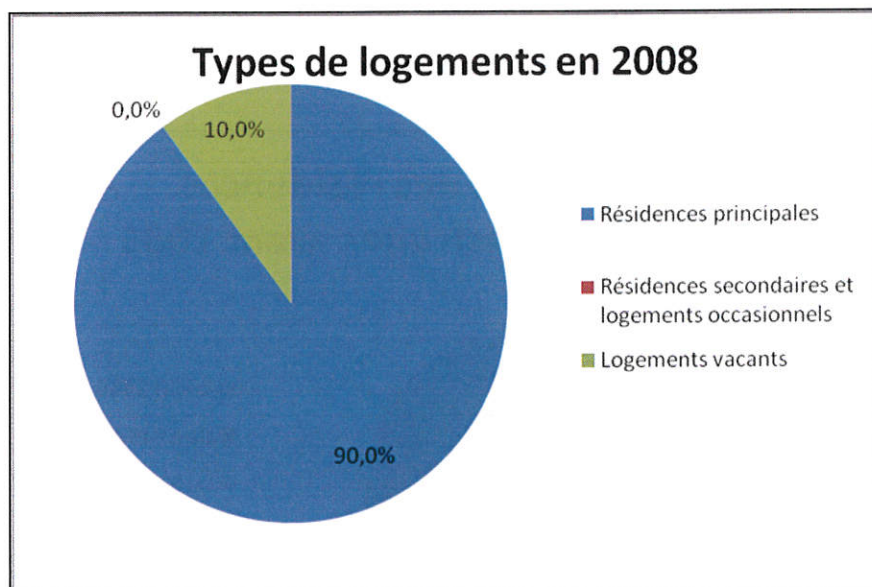
En 2008, PIZIEUX compte 40 logements dont 36 résidences principales, soit seulement 0,5% du parc de logements de l'EPCI. A noter que la commune de Mamers concentre à elle seule plus de 40% de ce parc de logements intercommunal.



En 2008, on dénombre sur PIZIEUX 5 logements supplémentaires par rapport à 1968. Ce rythme de construction a toujours été limité.

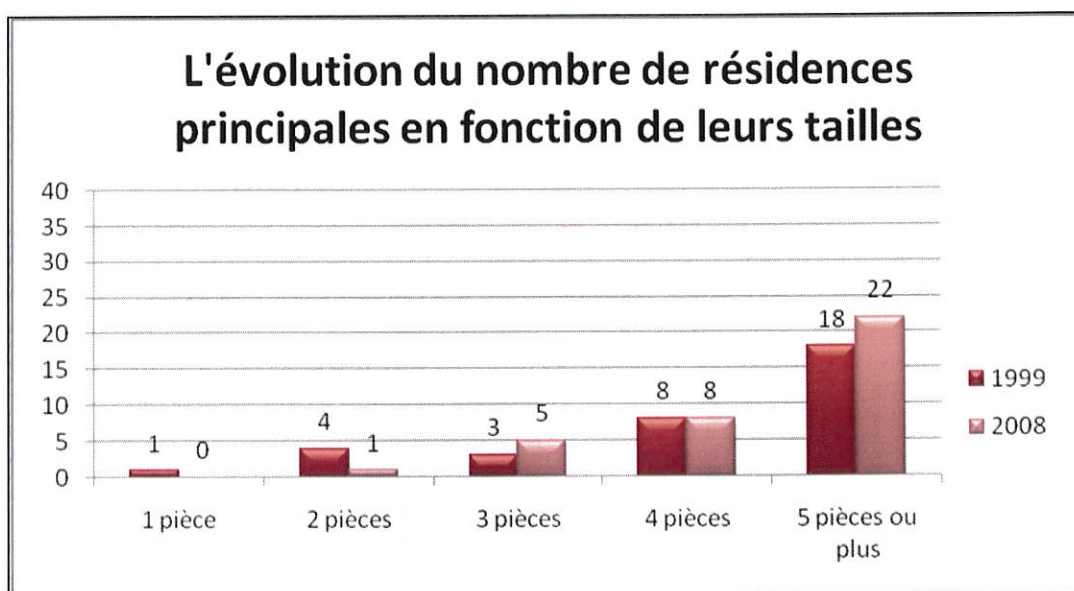


Il n'existe pas de résidences secondaires à PIZIEUX. Quant à la vacance, elle touche 4 logements, comme en 1999.



2.2 Des logements toujours plus grands

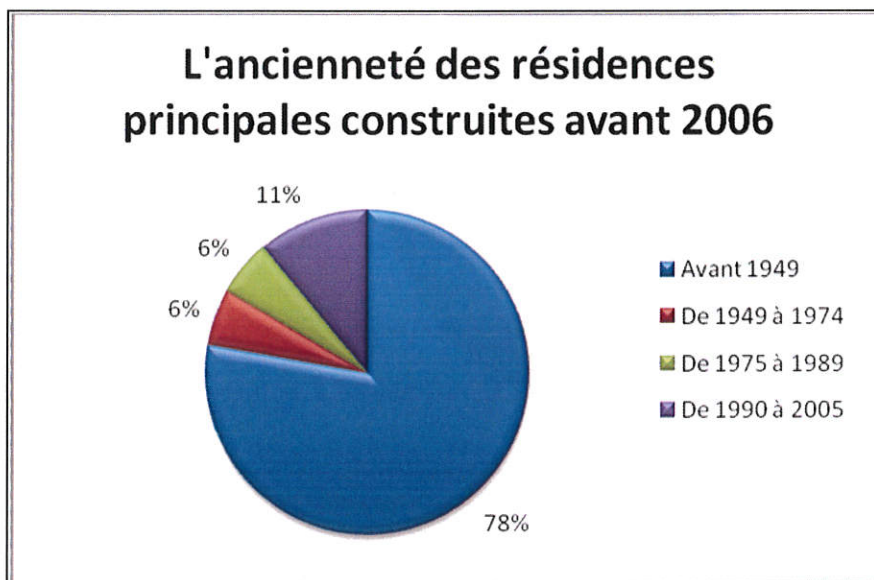
Les logements de PIZIEUX ont tendance à être de plus en plus grands. Ainsi, entre 1999 et 2008, le nombre de « petits » logements (3 pièces et moins) a diminué tandis que celui des « grands » (4 pièces et plus) a augmenté (+4 unités).



En 2008, la taille moyenne d'une résidence principale à PIZIEUX est de 4,8 pièces contre respectivement 4,3 et 4,2 aux niveaux intercommunal et départemental.

2.3 Un parc de logements très ancien

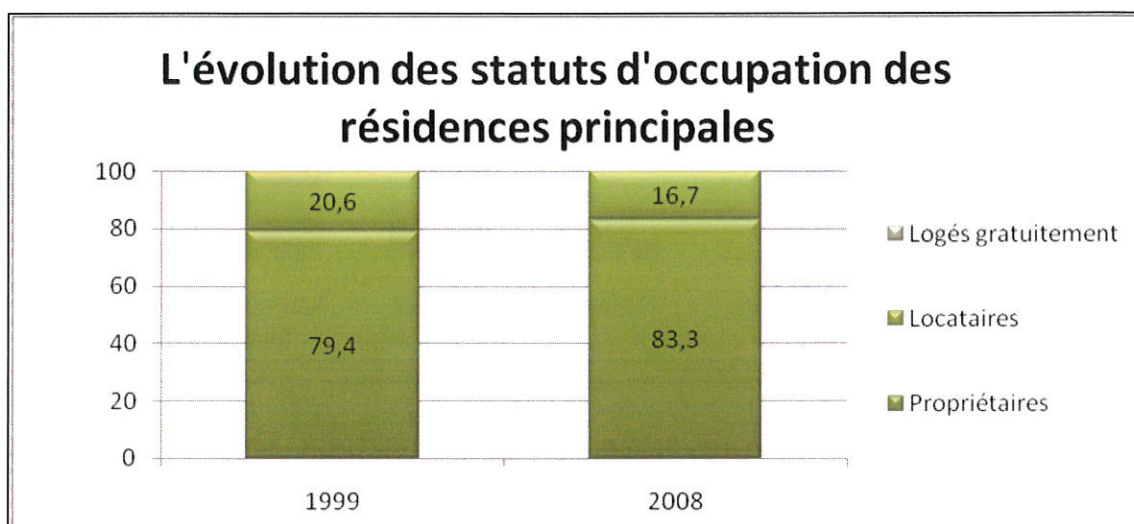
Le parc de logements est très ancien. En effet, presque 4 logements sur 5 datent d'avant 1949.



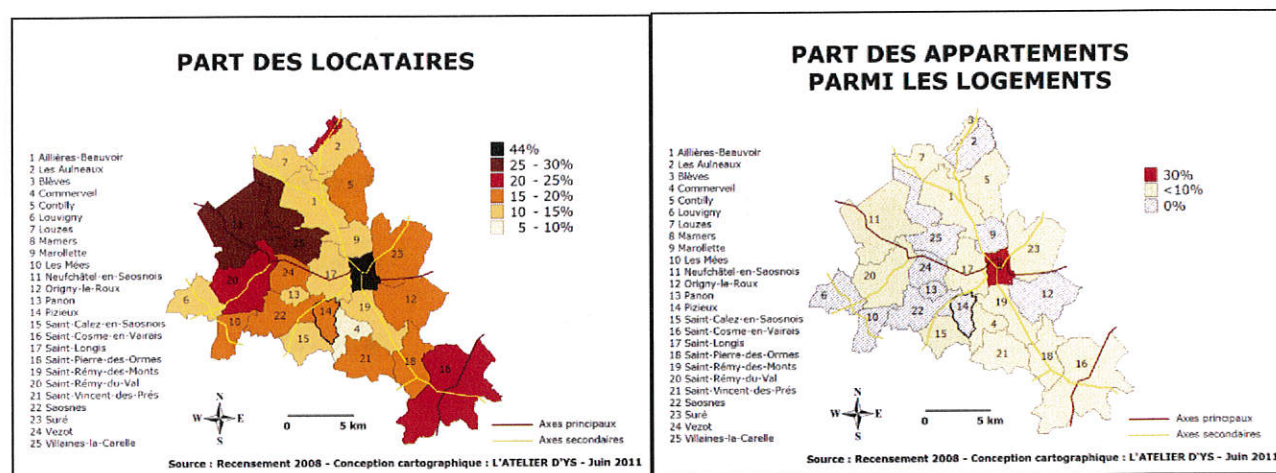
A noter qu'en 2008, 2 résidences principales ne sont équipées ni d'une douche ni d'une baignoire, contre 1 en 1999.

2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

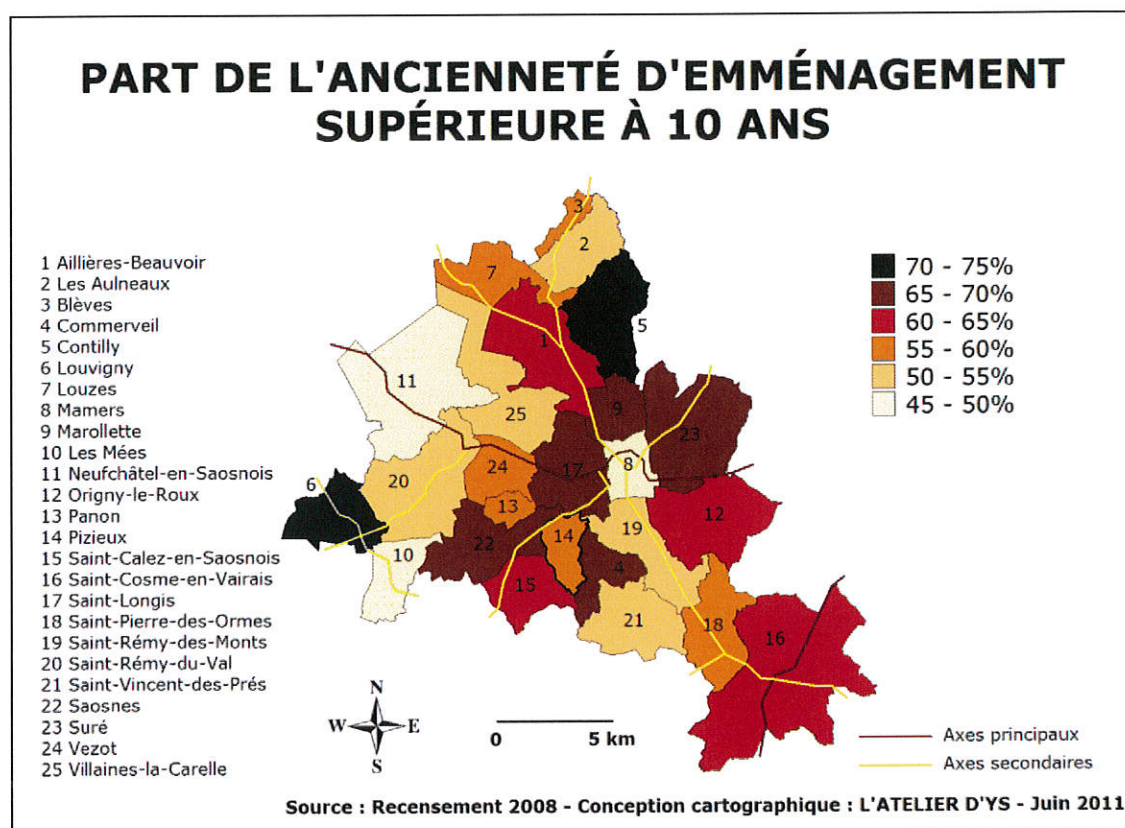
La proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est en progression, contrairement à la part de locataires, en baisse (-4 points).



Cette proportion de locataires est très inférieure à celles de la Communauté de Communes et de la Sarthe (respectivement 30,6% et 35,1%), et peut s'expliquer en partie par l'absence d'appartements sur la commune.

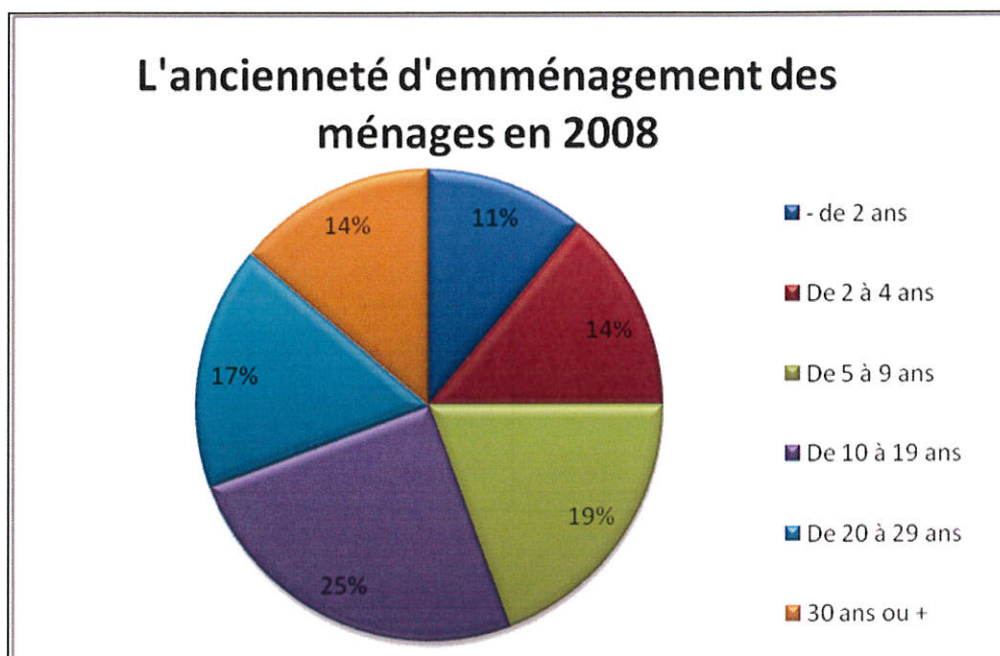


2.5 Des ménages assez mobiles



À PIZIEUX, la proportion des ménages installés dans leurs logements depuis plus de 10 ans atteint 56%. Cette proportion est comparable à la moyenne intercommunale (54%).

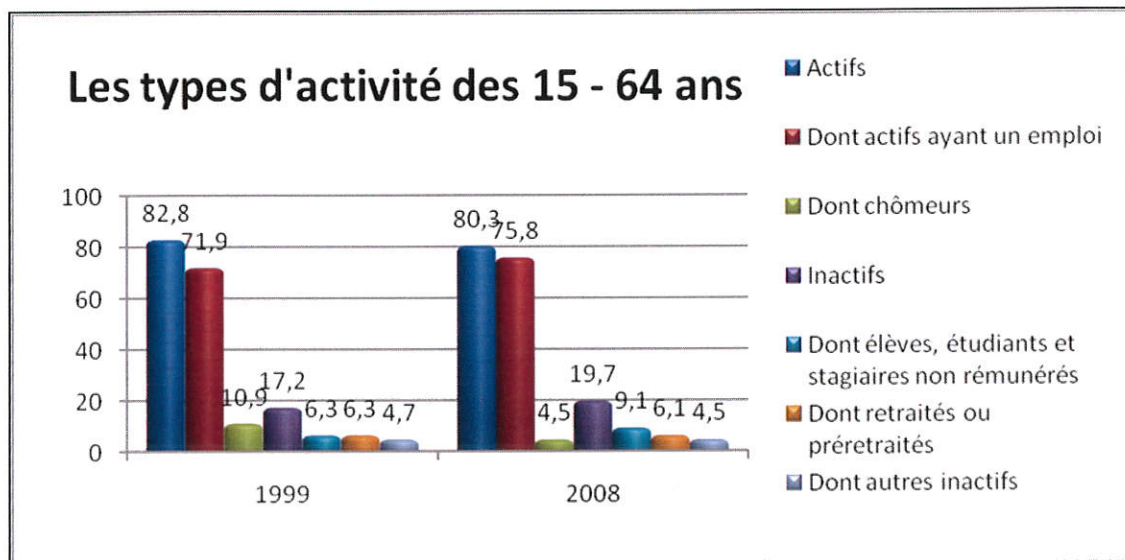
Si l'on s'intéresse aux ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans, on observe que cette proportion chute fortement (14%).



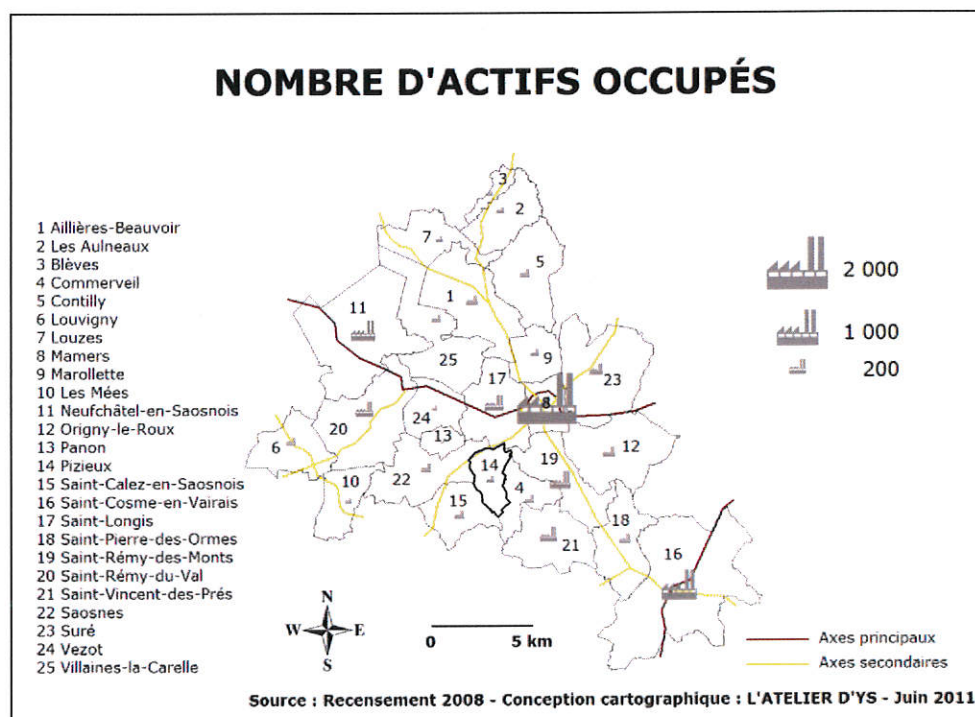
3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2008, le taux d'activité³ des 15-64 ans est de 80,3%, en légère diminution par rapport à 1999 (-2,5 points). Mais cette proportion reste nettement supérieure aux chiffres intercommunal (72,2%) et départemental (73%).



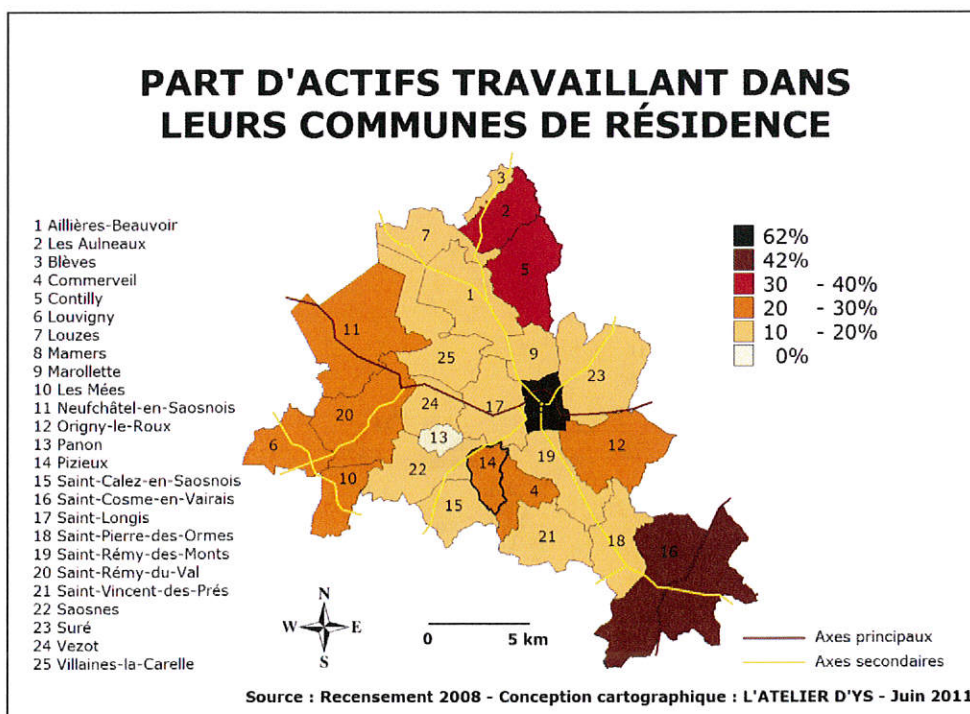
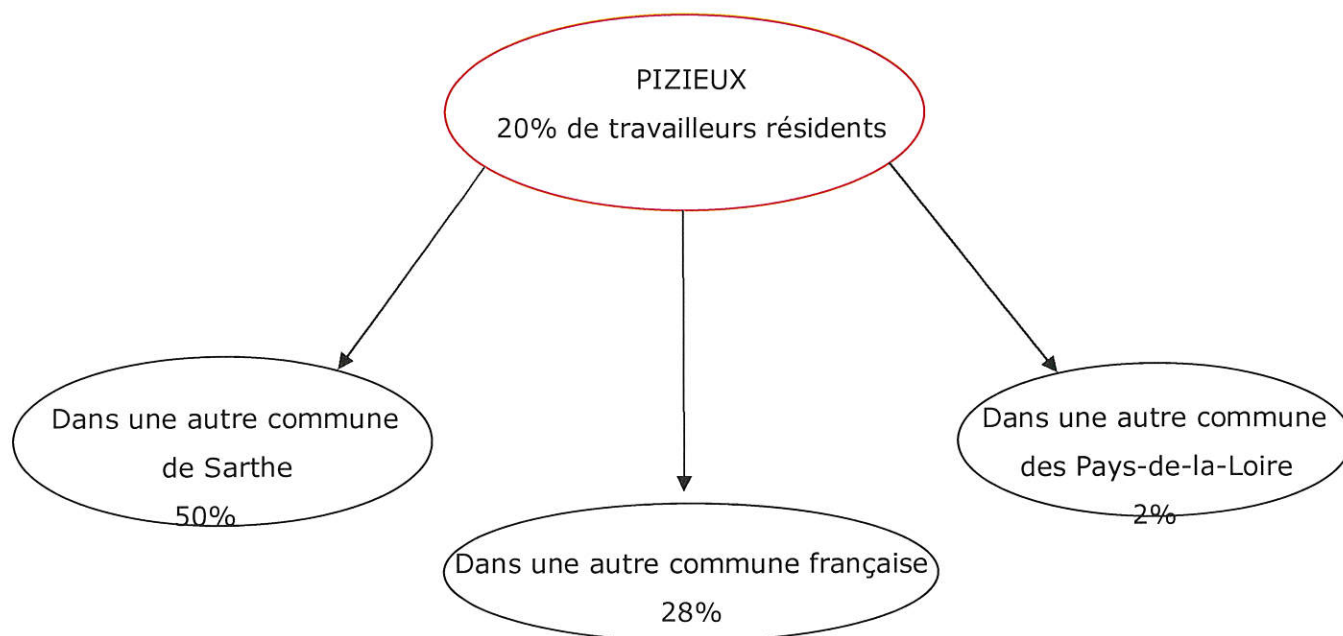
En 2008, PIZIEUX compte 50 actifs occupés sur son territoire.



³ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

3.2 Une mobilité professionnelle très élevée

Parmi les actifs ayant un emploi en 2008, seul 1 sur 5 travaille à PIZIEUX.
Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



À PIZIEUX, la part d'actifs résidents est deux fois moindre par rapport aux moyennes de l'EPCI et du département (38,3%). Ceci s'explique par un vivier d'emplois communal très limité.

Mais de nombreuses autres communes affichent des taux encore plus faibles.

3.3 Des revenus élevés

Les revenus des ménages de PIZIEUX sont plutôt élevés, si on les compare à ceux des communes limitrophes, à savoir Saosnes, Saint-Calez-en-Saosnois, Saint-Rémy-des-Monts, Saint-Longis et Commerveil, qui présentent toutes des revenus moyens plus faibles.

Les revenus de PIZIEUX sont également nettement supérieurs à la moyenne départementale.

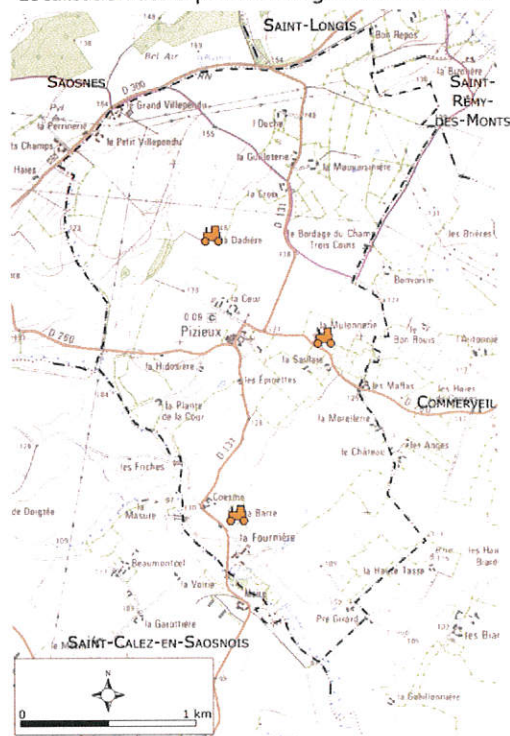
	Revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal	% de foyers fiscaux non imposés
SAOSNES	21 244 €	42,0
SARTHE	21 286 €	47,0
SAINT-CALEZ-EN-SAOSNOIS	22 177 €	38,4
SAINT-RÉMY-DES-MONTS	22 362 €	47,0
SAINT-LONGIS	24 586 €	34,4
COMMERVEIL	25 057 €	31,9
PIZIEUX	27 127 €	31,3

3.4 L'activité agricole

On recense trois exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de PIZIEUX :

ADRESSE	ÂGE	STRUCTURE JURIDIQUE	SAU	PRODUCTION
La Barre	62 ans	Individuelle	47 ha	Taurillons + culture
La Dadière	48 ans	EAR	140 ha	Céréales
La Mulonnerie	53 ans	Individuelle	114 ha	Lait + viande + céréales

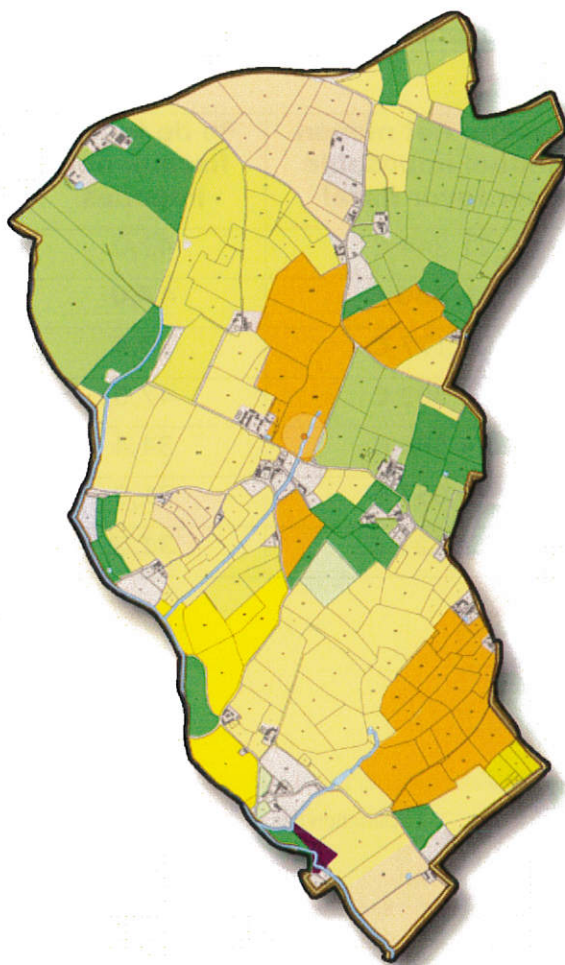
Localisation des exploitations agricoles de PIZIEUX



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2012

Quant à la vocation des terres agricoles, elle est majoritairement tournée vers la culture céréalière (blé et orge principalement), du colza, tournesol et du maïs.

Vocation des terres agricoles de PIZIEUX



Légende

	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (Surfaces gelées sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Pluvier
	Autres cultures industrielles
	Légumes-fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers

Source : 2010 - IGN SCAN 25

Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la forêt

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2012

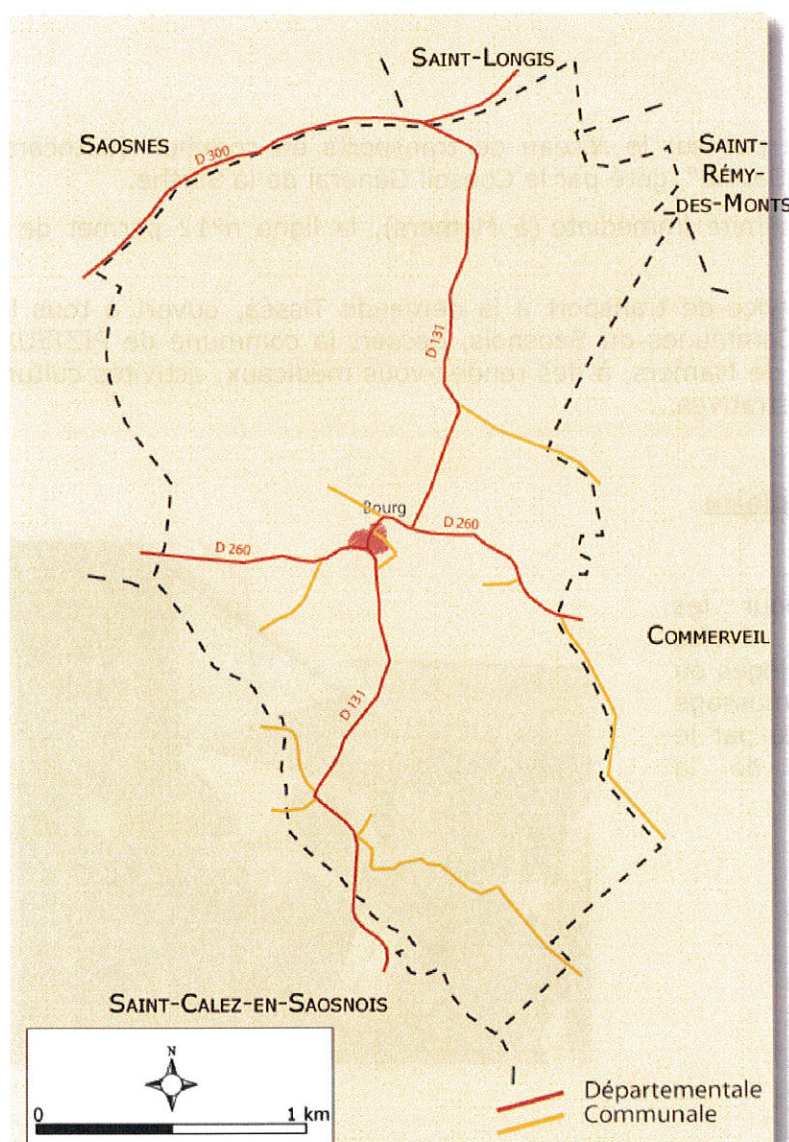
4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de PIZIEUX est traversé par deux routes départementales :

- la Route Départementale 131, reliant vers le nord Mamers (via la D 300), d'une part, et vers le sud Monhoudou (via la D 117), d'autre part.
- la Route Départementale 260, reliant vers l'ouest Montrenault, d'une part, et vers l'est Commerveil, d'autre part.

Trame viaire de Pizieux



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2011
Source : IGN - Scan 25 - Cadastre

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement. Ceci peut notamment s'expliquer par une offre en transports en commun inexistante.

Sur 36 ménages recensés, 91,7% des ménages ont au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages de PIZIEUX en 2008 traduit l'importance de la voiture dans les déplacements.

Cette proportion est supérieure à la moyenne communautaire (84,8%) et départementale (84,4%). Ceci s'explique en partie par le vivier d'emplois limité quantitativement sur la commune et par un manque d'offre en transports collectifs.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

PIZIEUX ne figure pas sur le réseau de transports en commun (autocars) des "Transports Interurbains de la Sarthe", géré par le Conseil Général de la Sarthe.

Néanmoins, à proximité immédiate (à Mamers), la ligne n°12 permet de relier Le Mans en 1h15 environ.

Par ailleurs, le service de transport à la demande Tisséa, ouvert à tous les habitants de la Communauté de Communes du Saosnois, dessert la commune de PIZIEUX. Il permet de se rendre au marché de Mamers, à des rendez-vous médicaux, activités culturelles ou sportives, démarches administratives...

Le ramassage scolaire

Que ce soit pour les élèves des écoles primaires, des collèges ou des lycées, le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général de la Sarthe.



5 Les équipements et services

La mairie se situe au cœur du bourg.



Derrière la mairie, une salle des fêtes permet l'accueil d'associations et de particuliers.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

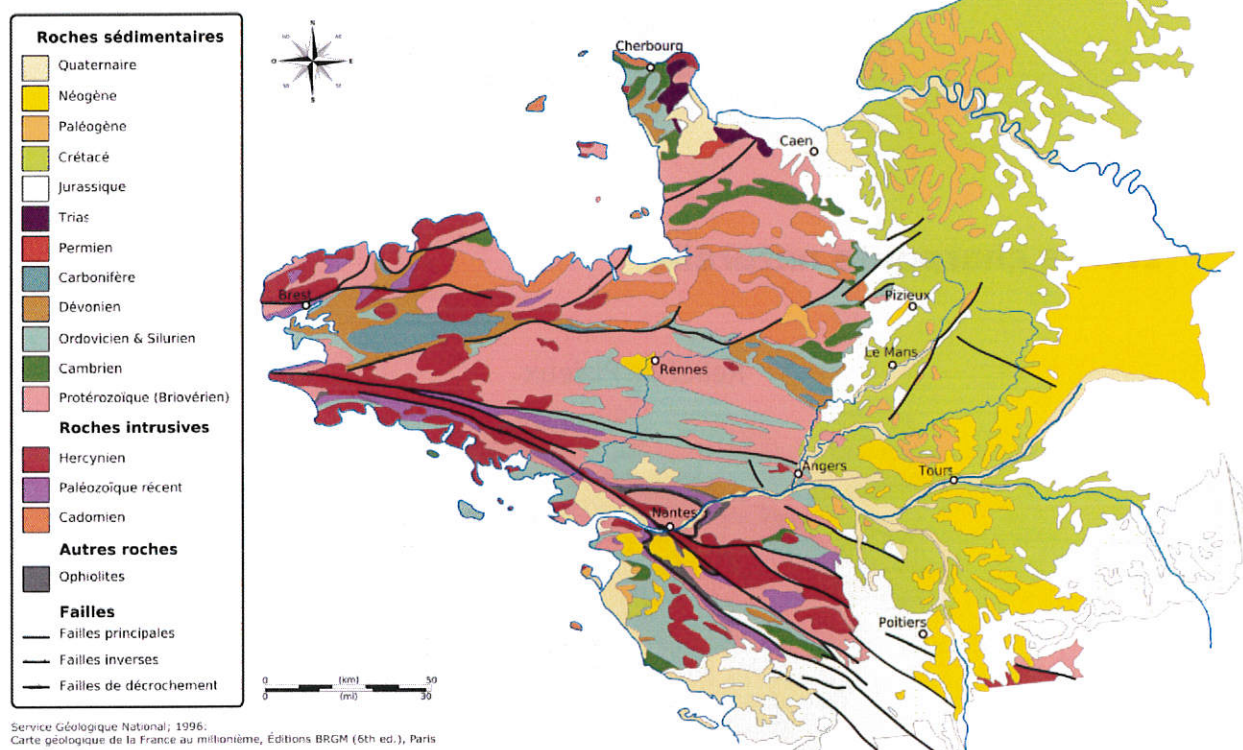
1 L'environnement physique

1.1 Une commune située à la marge du Bassin Parisien

Le département de la Sarthe se caractérise par une grande diversité et une forte complexité géologique.

C'est un territoire de "marche" entre l'extrémité orientale du Massif Armoricain (ère primaire) et les confins occidentaux du Bassin Parisien (ère secondaire). Bon nombre de ces formations sont présentes dans les paysages actuels sous forme d'affleurements.

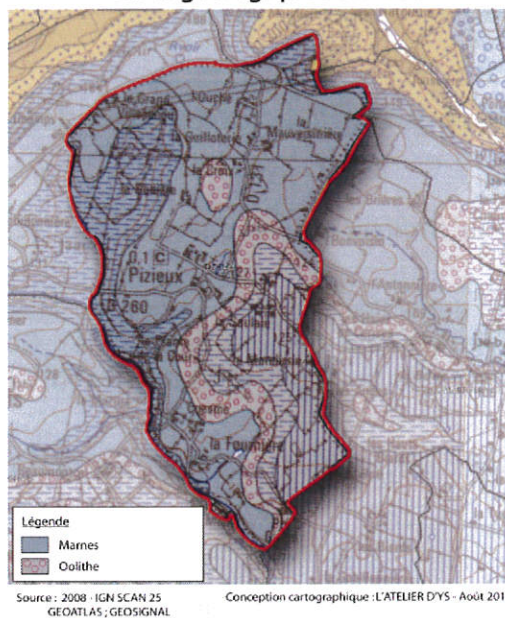
Carte géologique de l'ouest de la France



À PIZIEUX, plusieurs types de couches sédimentaires composent le sous-sol :

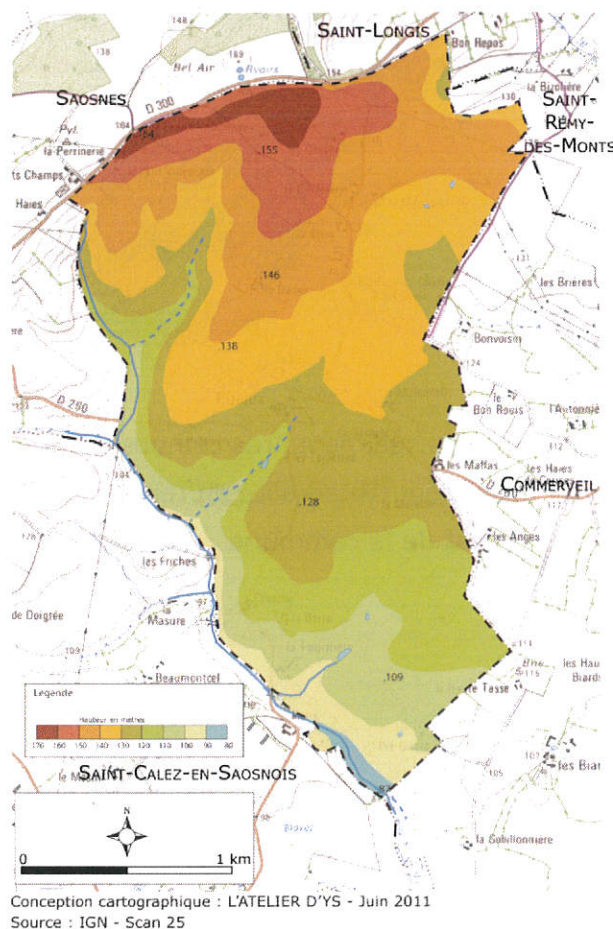
- Des marnes sur quasiment l'intégralité du territoire,
- Des oolites au sud-est de la commune.

Carte géologique de Pizieux



1.2 La charpente naturelle

Relief de Pizieux



La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On peut ainsi constater que la dénivellation maximale est de 77 mètres entre le point bas caractérisé par les bords du ruisseau du Moire au sud de PIZIEUX (81 mètres N.G.F.), et le point haut, situé au nord de la commune (164 mètres N.G.F.).

La plaine agricole est marquée par une pente régulière du nord vers le sud.

Le relief est également marqué par la présence de petits vallons qui ont légèrement incisé le territoire communal dans sa partie ouest.

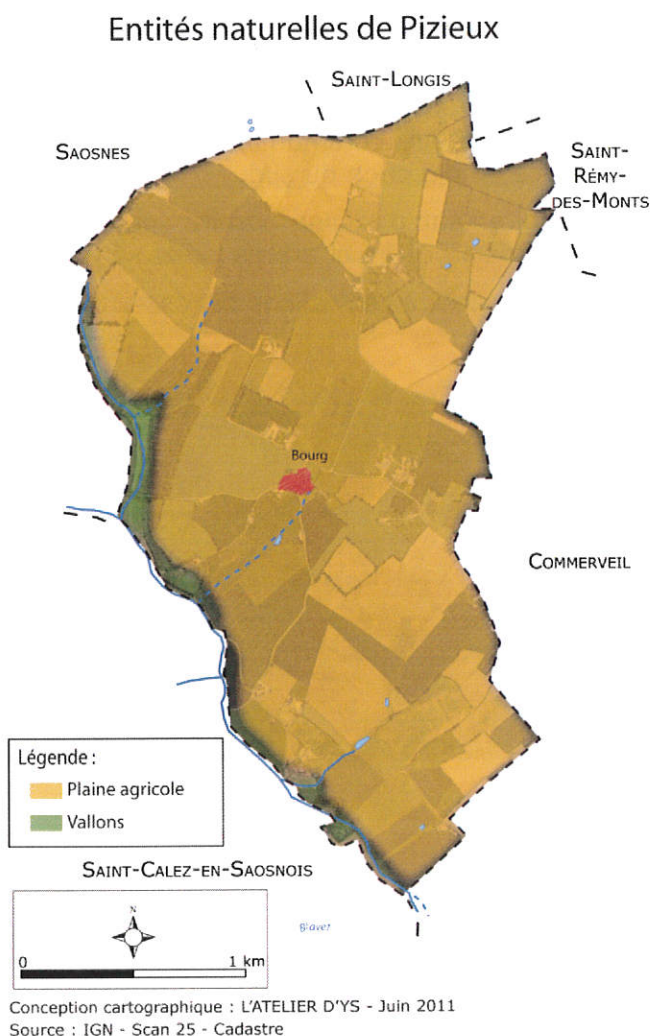
Le bourg de PIZIEUX est situé à une altitude de 127 mètres.

1.3 Les entités naturelles

PIZIEUX se caractérise par des entités naturelles distinctes à travers le relief et l'occupation des sols.

Le paysage s'organise en deux unités principales :

- ✓ La plaine agricole
- ✓ Les vallons.



La plaine agricole

Cette entité, d'une surface de près de 98% du territoire communal, couvre quasiment l'intégralité de PIZIEUX et des communes avoisinantes.

Possédant un dénivelé régulier du nord vers le sud d'environ 77 mètres, la plaine agricole est peu végétalisée.

Le couvert végétal qui subsiste est très majoritairement d'origine agraire. Les champs sont ponctuellement agrémentés de linéaire arborés (haies) et d'arbres isolés.

L'accès à cet espace est rendu facile par les routes départementales et le bourg de PIZIEUX.



Les vallons

Représentant seulement 2% du territoire communal, les vallons longent la limite communale ouest et suivent une pente douce en direction du sud.

Le couvert végétal est majoritairement d'origine agraire (prairie). De la même manière que pour la plaine agricole, les linéaires arbustifs et arbres isolés se font discrets.

De par leur superficie restreinte, l'accès à ces vallons est assez difficile.



Unités boisées

Boisement de Pizieux



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2011

Source : IGN - Scan 25

Les boisements constituent un véritable patrimoine naturel.

Peu représentés sur la commune, les éléments linéaires arbustifs (haies) se concentrent majoritairement au nord-est de la commune (La Mauvaisinière).

Par ailleurs, nous pouvons remarquer la présence de ripisylve (formations boisées présentes le long des cours d'eau). Cette trame servira à l'établissement des continuités écologiques.

1.4 L'hydrographie



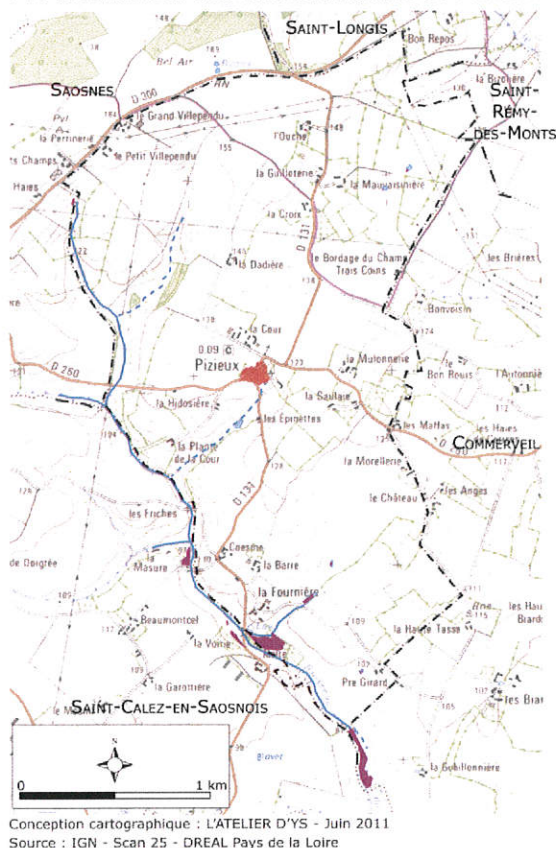
Le bassin versant sur lequel se situe la commune de PIZIEUX est le bassin versant de la Sarthe (SAGE SARTHE AMONT).

Très peu de cours d'eau s'écoulent sur la commune. Seul le ruisseau du Moire, situé en limite communale ouest, s'écoule sur PIZIEUX.

1.5 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)

Pré-localisation des zones humides de Pizieux



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 pré-localisation des zones humides nous indique que qu'elles représentent environ 1,2 ha.

Objectif :

> Protéger les zones humides en limitant l'impact des nouvelles constructions sur ce milieu.

1.6 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de PIZIEUX 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 700 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 PIZIEUX enregistre environ 50 jours de gel et 14 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 1 750 heures.

2 L'environnement biologique

2.1 Les corridors naturels

De nos jours, le territoire est morcelé par des infrastructures linéaires de transport (TGV, autoroutes, rocade, canaux), de lignes à haute tension, des zones urbaines... Ces infrastructures et ces zones, bien qu'utiles, induisent une fragmentation des systèmes écologiques, reconnue comme l'une des premières causes de raréfaction ou de disparition d'espèces vivantes et de **perte de biodiversité** en général.

En effet, le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots ou taches de plus en plus petites.

Ce processus explique alors que l'aire totale de l'habitat d'origine diminue. En parallèle, l'isolation des fragments d'habitats augmente. Par habitat il faut entendre le lieu où vit l'espèce et son environnement immédiat biotique et abiotique.

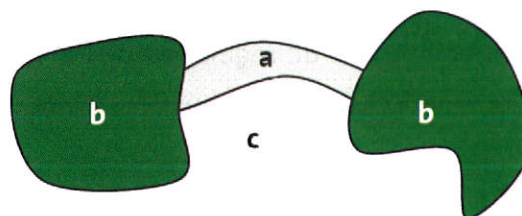
Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats.

L'une des premières recommandations qui a émané des études de fragmentation des habitats pour améliorer la conservation de la faune sauvage a été le fait que des fragments liés par des **corridors d'un habitat convenable** ont une valeur de conservation plus grande que des fragments isolés de taille similaire.

Les corridors, garants de la biodiversité ?

Les corridors ont été définis comme étant des "éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent.

Les corridors peuvent être naturels (rivières, crêtes, passages d'animaux) ou créés par l'homme (routes, lignes à haute tension...). Ils sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes".



a : Corridor

b : Taches d'habitat favorable pour une ou plusieurs espèce(s) considérée(s)

c : matrice (élément dominant du paysage par exemple dans un paysage agricole la matrice est l'ensemble des parcelles destinées à la production agricole –Burel & Baudry, 1999)

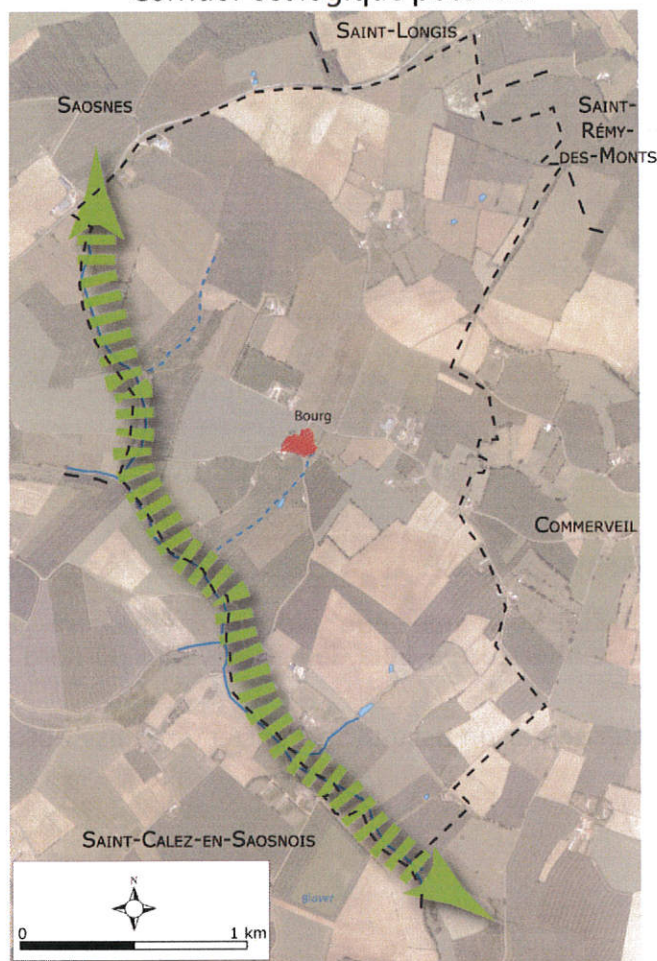
Différents types de corridors ont été distingués en fonction de leur origine :

- **Corridors d'habitats naturels** : qui suivent en général la topographie ou des contours environnementaux, et qui sont le résultat de processus environnementaux ;
- **Corridors d'habitats régénérés** : lorsqu'il y a à nouveau croissance d'une végétation initialement perturbée (exemple : des haies) ;
- **Des corridors d'habitats plantés** : ce sont des corridors qui ont été établis par l'être humain et sont composés généralement d'espèces de plantes non indigènes ou bien d'espèces exotiques ;
- **Corridors d'habitats perturbés** : comme les voiries, les couloirs laissés par l'implantation de lignes à haute tension.

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales : habitat (si l'espèce se reproduit), conduit (pour le déplacement), barrière (exemple une haie pour des vaches), filtre (si le déplacement dans le corridor est amoindri), source (si le corridor est un habitat qui "fournit" des individus).

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leur connexions et de leur éléments.

Corridor écologique potentiel



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2011
Source : IGN - Scan 25 - Cadastre

Comment envisager la mise en place de corridors écologiques sans aller à l'encontre du développement des communes ?

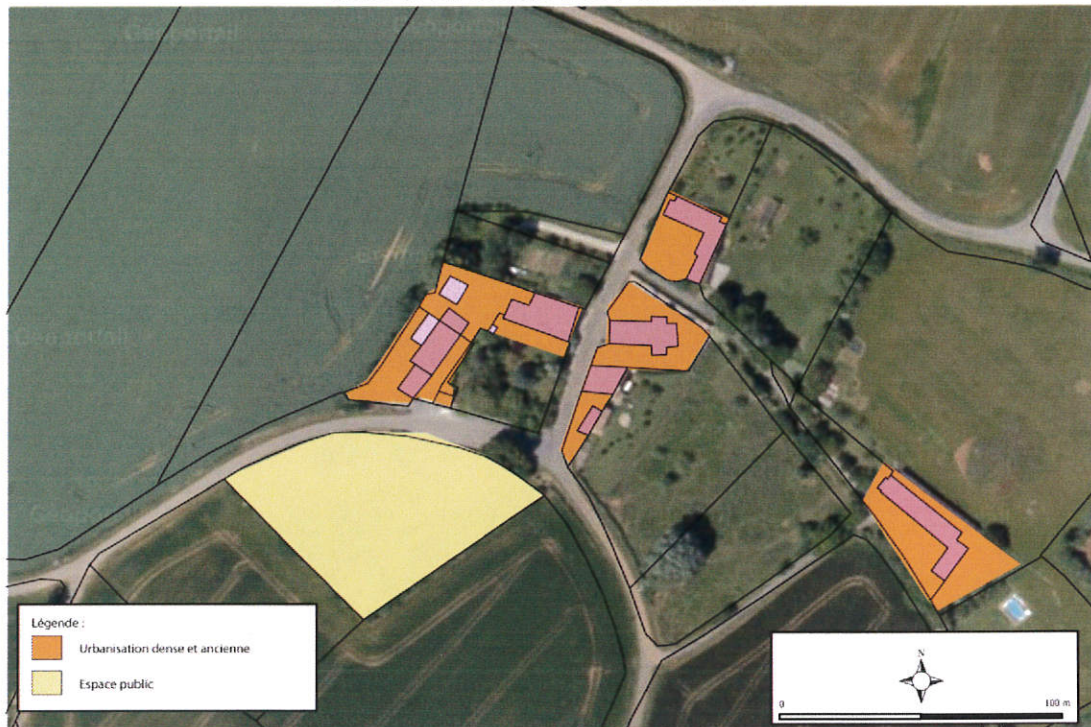
Plusieurs tâches d'habitat favorable aux espèces ont été identifiées à l'échelle intercommunale.

Il s'agit principalement de la Forêt de Perseigne et de nombreux cours d'eau.

Très peu de boisements et cours d'eau sont présents sur le territoire communal. Ils représentent inévitablement une bonne opportunité en termes de corridors. En effet, ils permettent de traverser la commune du nord au sud, en rejoignant les grandes unités boisées du nord du département. De plus, les cours d'eau s'accompagnent souvent d'une ripisylve et d'espaces ouverts, correspondant ainsi à des biotopes de différents genres, et donc favorables d'un point de vue environnemental. Les rares haies bocagères et les petits boisements permettant des continuités vertes sont également inclus dans les corridors, les zones urbanisées en sont exclues.

3 Le développement urbain

Tissu urbain de Pizieux



La tache urbaine de PIZIEUX occupe une place extrêmement limitée sur le territoire communal. D'une superficie inférieure à 1 ha, le bourg s'étire du nord au sud et d'est en ouest sur une centaine de mètres.

Le centre-bourg se caractérise par un tissu urbain ancien organisé autour de l'église.



Cadastre de 1835 - Source : Conseil général de la Sarthe

Le bâti s'est développé le long de deux rues.

Ces constructions, implantées le plus souvent à l'alignement des voies, ont des volumétries pouvant atteindre rez-de-chaussée + 1 étage + comble.

Aucune extension urbaine n'est à signaler.

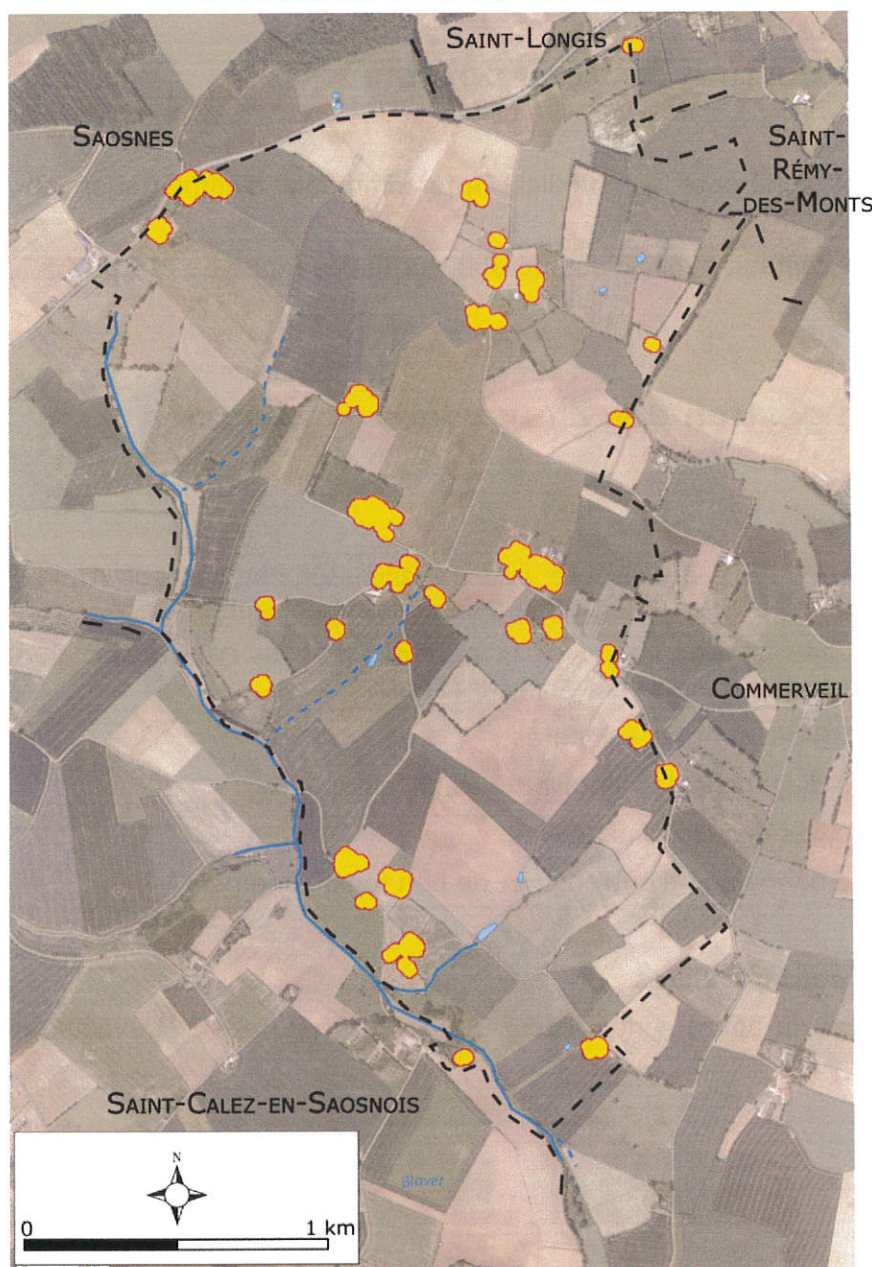


4 Les ressources naturelles et leur gestion

4.1 La gestion des sols : une commune marquée par l'agriculture

Si l'on fait une analyse de l'artificialisation des sols de PIZIEUX, nous pouvons constater que qu'elle représente près de **20 ha, dont 0,5 pour le bourg** (2,5% de l'emprise des constructions sont situés dans le bourg).

Urbanisation de Pizieux



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2011
Source : IGN - Scan 25 - Cadastre

4.2 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et déchets assimilés relèvent des compétences de la Communauté de Communes du Saosnois.

Organisé depuis plusieurs années autour de la collecte des ordures ménagères, de l'implantation de Points d'Apport Volontaire (conteneurs) et de la gestion de 4 déchèteries (Mamers/Saint-Rémy-des-Monts, Saint-Rémy-du-Val, Saint-Cosme-en-Vairais et Neufchâtel-en-Saosnois), le service est désormais complété par de nouvelles filières de tri : collecte des déchets de soins (DASRI), recyclage des déchets électroniques (D3E) et valorisation des déchets verts.

4.3 La gestion de l'eau potable

La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Saosnois (SIAEP).

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

4.4 La gestion des eaux usées et pluviales

L'assainissement

La commune de PIZIEUX ne dispose pas d'assainissement collectif. De ce fait, toutes les constructions devront prévoir un système d'assainissement autonome.

La commune a délégué compétence à la Communauté de Communes du Saosnois pour le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- le contrôle diagnostic des installations existantes.
- le contrôle des installations neuves.
- le contrôle périodique d'entretien et de bon fonctionnement.

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du bourg sont collectées par un réseau dédié. L'évacuation se fait ensuite par un fossé.

5 **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 PIZIEUX.

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 1 site inscrit dans la base BASIAS à PIZIEUX : la décharge municipale.

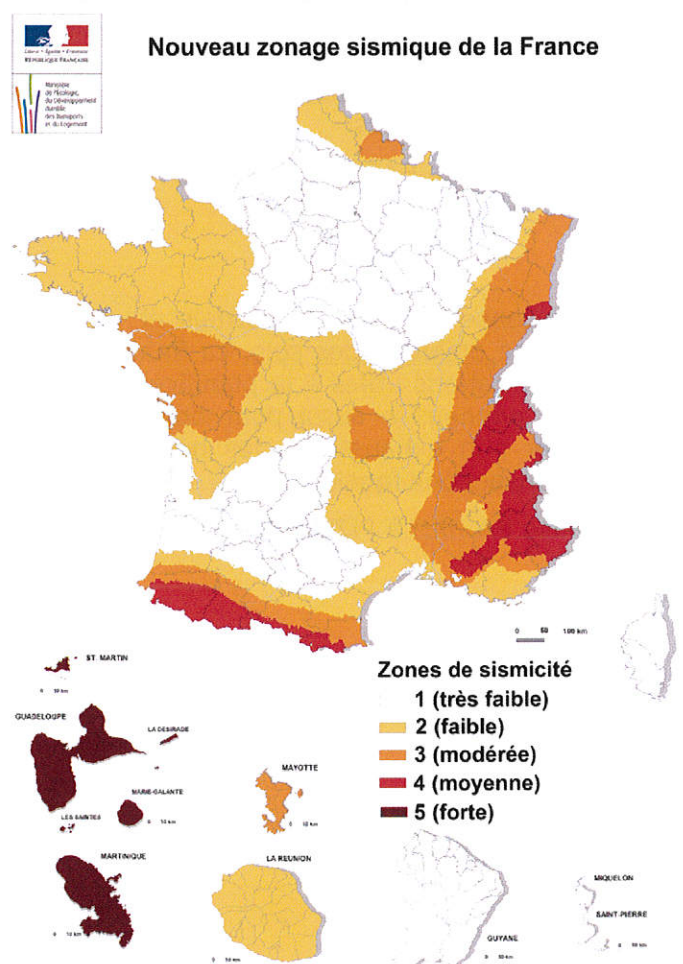
6 Les risques majeurs

6.1 Les risques naturels

La commune de PIZIEUX a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'État de catastrophe naturelle lié aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

Les risques liés aux séismes

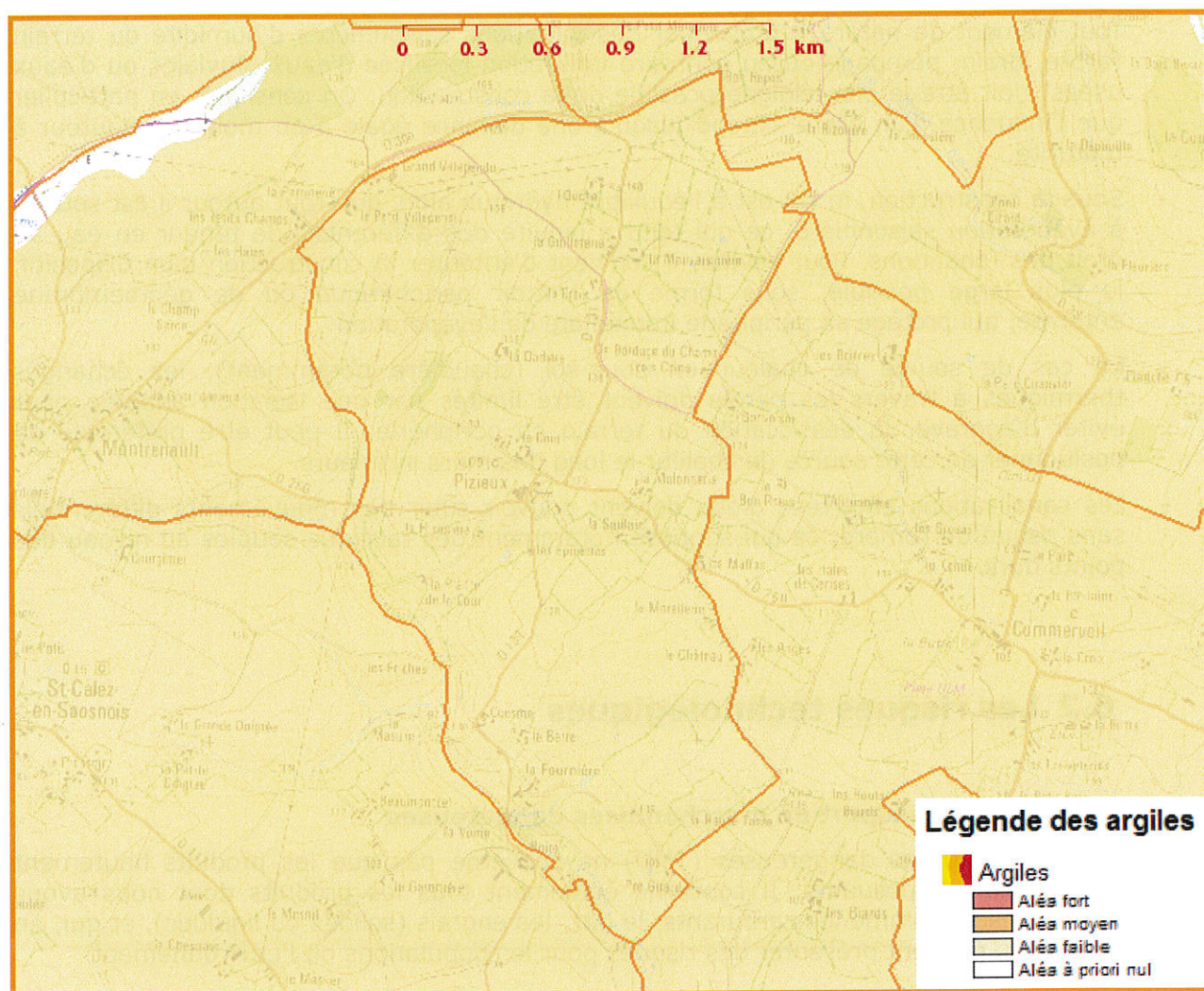
La commune de PIZIEUX est classée en zone 2 : sismicité faible.



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.

La commune de PIZIEUX est impactée en totalité par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.



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

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner 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.

6.2 Les risques technologiques

Les risques liés au transport de marchandises dangereuses

Le transport de matières dangereuses (TMD) ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne également tous les produits dont nous avons régulièrement besoin comme les carburants, le gaz, les engrais (solides ou liquides), et qui, en cas d'événement, peuvent présenter des risques pour les populations ou l'environnement.

Les installations classées

Les services de l'Etat ont enregistré une installation classée sur la commune de PIZIEUX (entreprise présentant un risque pour l'environnement).

✗ DUVAL BERTRAND : Porcs

Objectifs :

> **Limiter l'urbanisation à proximité de ce site.**

CHAPITRE 3

PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

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

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

Le diagnostic a mis en évidence l'absence d'activité commerciale.

Cette activité pourra néanmoins s'implanter si elle ne crée pas de nuisance pour les habitations voisines. Une telle arrivée permettrait éventuellement la création d'emplois sur la commune.

1.2 Économie agricole

L'activité agricole est présente sur le territoire communal. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

2 Les prévisions démographiques

La commune de PIZIEUX a connu une certaine stabilité démographique depuis une vingtaine d'années. En 1990, la population communale était de 93 habitants. En 2011, on estime la population à environ 89 habitants.

Population en 2008

89

Population en 2011

89

Évolution	90-99	99-08	08-11
	-1	-4	0
Nombre de personnes par ménage	1999	2007	2021
	2,5	2,4	2,3

PIZIEUX souhaite permettre la construction de quelques habitations dans son bourg lors de la prochaine décennie. L'objectif de la carte communale est donc d'accompagner la commune à déterminer des emplacements cohérents de construction potentielle.

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

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse selon laquelle la population se maintiendrait. Le phénomène de desserrement des ménages pourrait entraîner la nécessité de construire, et donc, l'apparition de nouvelles habitations au sein du bourg de PIZIEUX.

CHAPITRE 4

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

Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

1 Les choix de développement

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

Le territoire communal est constitué du bourg et de multiples hameaux et lieux-dits. L'urbanisation à venir aura sa place dans le bourg.

Aucune extension urbaine n'est à signaler.

Pour les dix années à venir, la municipalité s'est fixée comme objectif de pouvoir accueillir quelques nouvelles habitations afin de maintenir sa population, tout en préservant le caractère rural et en maîtrisant le développement de l'urbanisation.

Face au phénomène de desserrement des ménages, l'arrivée d'une population nouvelle permettra donc à minima de maintenir le nombre d'habitants actuel, voire de le faire augmenter. Cette évolution extrêmement ténue permettra aux nouveaux arrivants de s'intégrer aisément dans la vie communale.

Ainsi :

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

2 **Traduction des objectifs communaux**

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

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

Les objectifs communaux se traduisent par :

- ✓ La délimitation de zones urbaines qui couvrent l'entité bâtie du bourg.
- ✓ La prise en compte des riches milieux naturels de la commune.
- ✓ L'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel et en choisissant de privilégier l'urbanisation des terrains de faible valeur agricole.

La commune de PIZIEUX souhaite ainsi s'inscrire dans une démarche de développement durable.

3 Mise en œuvre des objectifs communaux

3.1 Zonage et justification

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

Une zone constructible

À PIZIEUX, il existe un faible potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de la commune.

Par ailleurs, deux secteurs limités, limitrophes du bourg, sont également intégrés à la zone constructible.

Ainsi, les élus ont pris le parti de permettre le développement de l'urbanisation au sein ou à proximité immédiate de la zone déjà bâtie du bourg, dans le souci de conforter cet espace, voire même dans le cas de PIZIEUX, de le constituer.

Une zone non constructible

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

Ce zonage résulte ainsi :

- ✓ De la législation en vigueur en matière d'agriculture, d'environnement et d'urbanisme (urbanisation limitée en l'absence d'assainissement collectif, recul imposé par rapport aux bâtiments agricoles pour toute nouvelle habitation, protection des sites naturels...).
- ✓ De la prise en compte des risques naturels (inondation, coulées de boue et mouvements de terrain, ainsi que sismicité).

3.2 La zone constructible

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

Compte tenu du tissu bâti existant, la zone constructible définie recouvre la tache urbaine et deux secteurs d'extension.

3.2.1 Le projet d'aménagement communal

La commune a défini un projet d'aménagement permettant :

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

Assurer la pérennité de l'activité agricole et forestière

Quelques sièges d'exploitation sont situés sur la commune de PIZIEUX (4 selon le RGA de 2010). Le développement de l'urbanisation sera proscrit à proximité de ces sièges afin d'assurer leur pérennité et leur développement futur.

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

Protéger le patrimoine naturel

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

Conforter les équipements

Le développement de l'urbanisation se fera essentiellement au niveau du bourg afin :

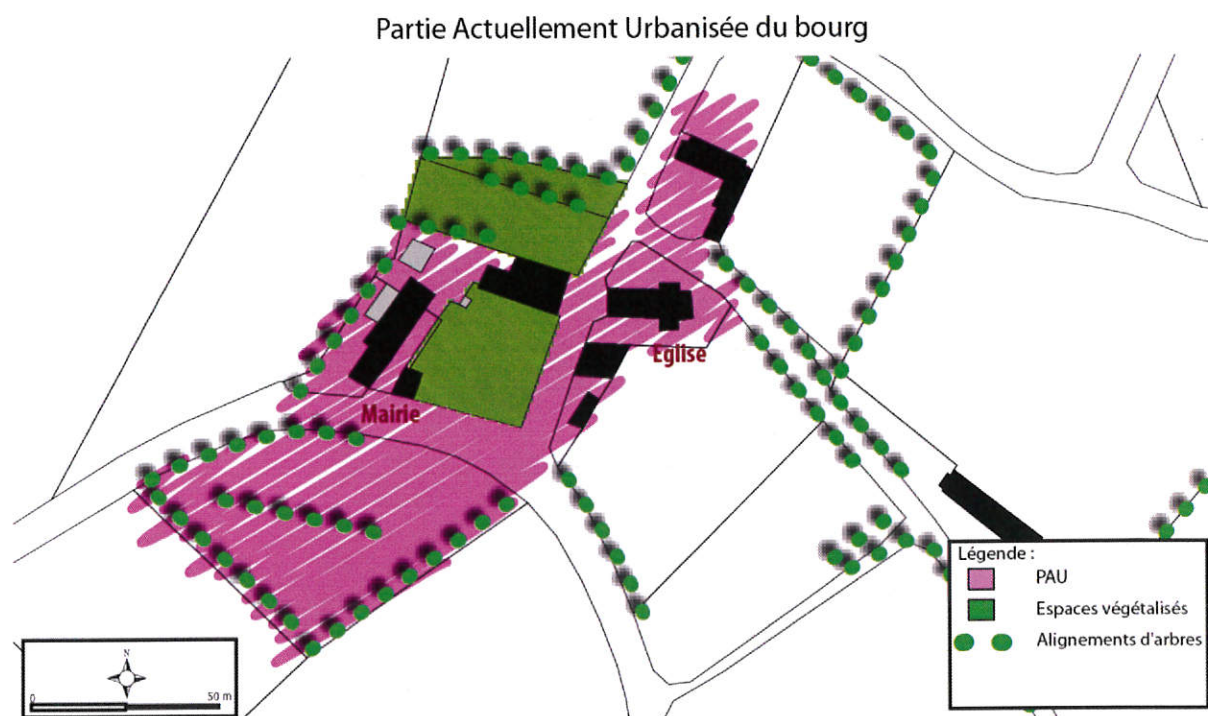
- ✓ de conforter et rationaliser les équipements existants, tels que la salle des fêtes et la mairie.
- ✓ de renforcer la « centralité » du bourg.

Etat initial du bourg



3.2.2 Des constructions au sein du bâti existant

La commune souhaite au maximum implanter les futures habitations au sein du bourg, zone déjà urbanisée et artificialisée. L'analyse fait cependant apparaître la rareté des dents creuses.



3.2.3 La nécessaire ouverture de parcelles à l'urbanisation

Afin de répondre au phénomène de desserrement des ménages, les élus se sont vus contraints d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs limitrophes du bourg de PIZIEUX. Cette ouverture a été décidée en fonction :

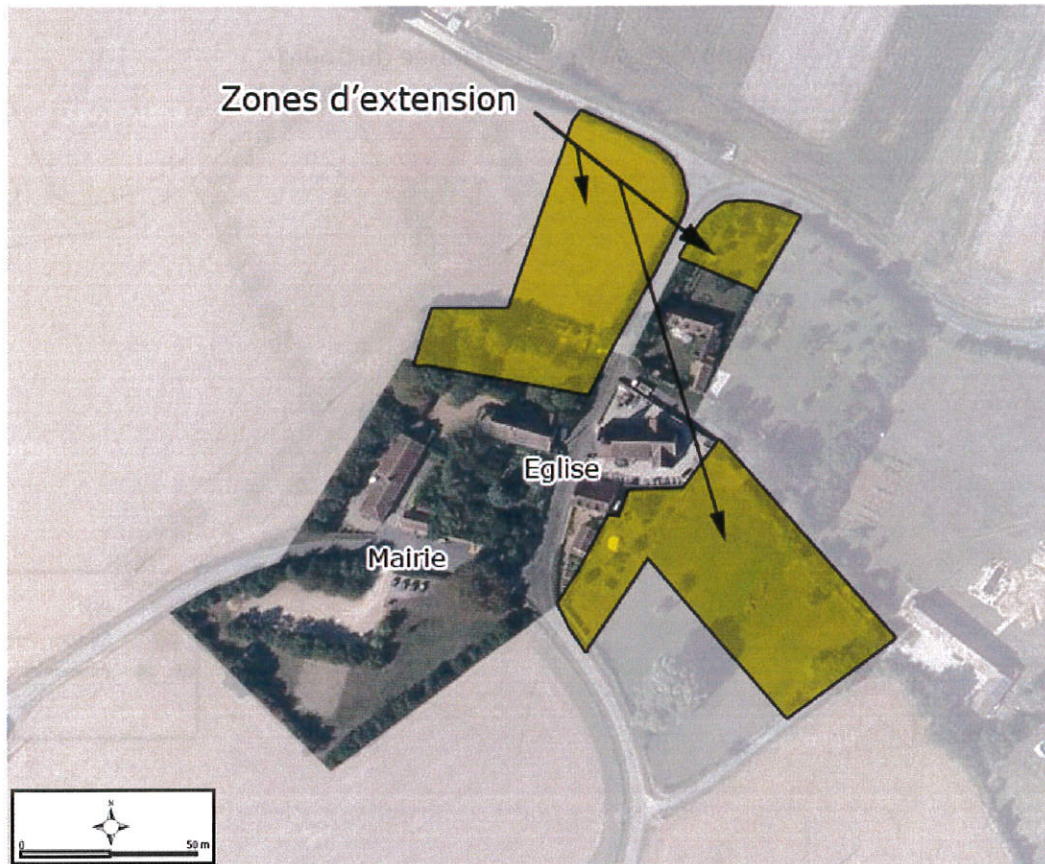
- ✓ de la localisation par rapport au bourg,
- ✓ de la desserte par des voies de communication,
- ✓ de la desserte potentielle par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone,
- ✓ de l'impact modéré sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

A l'issue de plusieurs réunions de travail en commission communale et, compte tenu du tissu bâti existant et des réseaux déjà en place, les élus ont envisagé deux zones d'ouverture à l'urbanisation de faible importance.

Ces zones d'ouverture à l'urbanisation sont situées en périphérie immédiate de la Partie Actuellement Urbanisée. Une partie de ces zones ouvertes à l'urbanisation, située au nord de l'ancien presbytère, est vouée à la culture du blé sur environ 2 500m².

L'aménagement de ces zones permettra de densifier l'urbanisation au sein du bourg de PIZIEUX et des équipements publics existants.

Au vu de la règle de la réciprocité, l'urbanisation à venir ne générera pas de contrainte quant à l'activité agricole.



3.2.4 Le règlement applicable dans la zone

Le RNU fixe trois catégories de règles qui concernent :

- la localisation et la desserte de la construction (articles R.111-2 à R.111-15 du code de l'urbanisme).
- l'implantation et le volume des constructions (articles R.111-16 à R.111-20 du code de l'urbanisme).
- l'aspect des constructions (articles R.111-21 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

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

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

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

3.3 La zone non constructible

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

3.3.1 Les secteurs identifiés

A PIZIEUX, sont classés en zone non constructible :

Les écarts, hameaux et villages

La commune de PIZIEUX possède de nombreux hameaux et lieux-dits.

Tous ces écarts et hameaux seront classés en zone non constructible.

Les exploitations agricoles

PIZIEUX compte peu de sièges d'exploitation agricole (4 au RGA de 2010).

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

Les espaces végétalisés

La quasi-totalité de ces espaces est représentée par quelques haies bocagères diffuses. On notera également la présence de petits boisements de coteaux, et de la ripisylve du ruisseau du Moire.

Afin de maintenir le caractère paysager de la commune, ces haies seront protégées par le biais de la Loi Paysage.

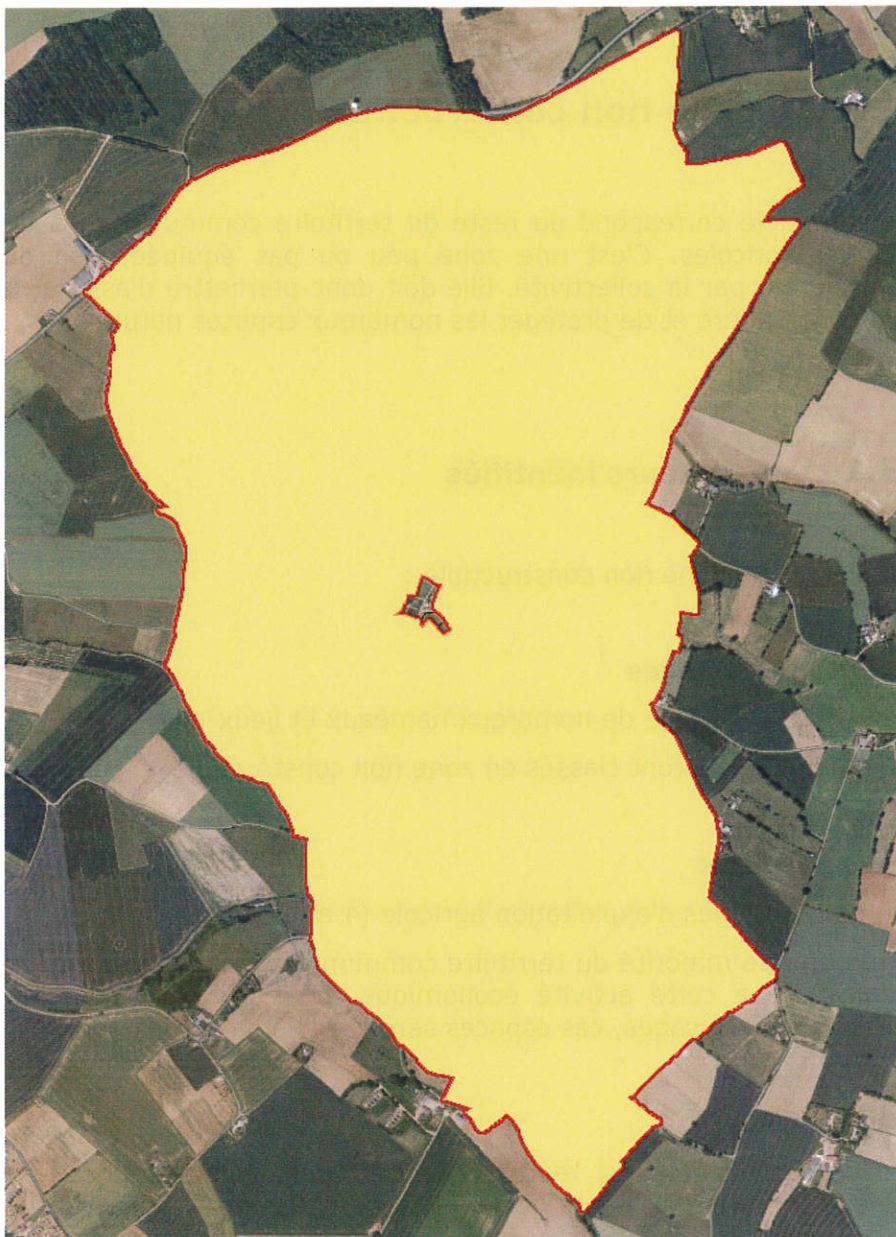
Les espaces hydrauliques

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

Ainsi, les étangs, les vallées, les zones humides ainsi que les zones inondables seront classées en zone non constructible.

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

Zone non constructible



3.3.2 Le règlement applicable dans la zone

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

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

Selon cette disposition du Code de l'Urbanisme, l'attention des habitants est attirée sur le fait que **les annexes non attenantes aux constructions existantes sont interdites**.

3.4 Les secteurs d'activité

Etant donné que les zones d'activités sont du ressort de la Communauté de Communes du Saosnois, la Carte Communale ne prévoit pas de secteur spécifique pour des activités à nuisances.

Cependant, les activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec l'habitat, peuvent normalement s'insérer dans le tissu urbain.

3.5 Récapitulatif des zones

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir maintenir sa population afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

En 2007, le taux d'occupation est de 2,4 personnes par ménage. Du fait du desserrement des ménages, le taux d'occupation en 2021 a été défini à 2,3. La zone constructible doit ainsi permettre la construction de quelques habitations nouvelles.

Les espaces du bourg inclus à la zone de constructibilité pourraient offrir un potentiel résiduel de l'ordre de 3 ou 4 habitations.

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

La zone ouverte à l'urbanisation est exempte de risque naturel connu. Toutes les nouvelles constructions devront être pourvues d'un assainissement autonome, faute d'assainissement collectif au sein de la commune.

Au vu de la configuration spatiale des entités bâties au sein du territoire communal de PIZIEUX et au vu des activités agricoles et de l'environnement, les élus ont choisi de ne pas artificialiser de nouveaux espaces cultivés ou naturels.

A noter qu'en l'absence de tout document d'urbanisme, certaines parcelles qui seront « protégées » de toute urbanisation auraient pu être bâties à court terme dès lors que leurs

propriétaires les auraient mises sur le marché et ce, du fait de leur localisation en périphérie immédiate de la Partie Actuellement Urbanisée et de leur desserte par l'ensemble des réseaux.

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

La totalité des zones constructibles ne représentera à terme que 0,3% du territoire communal de PIZIEUX.

Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
Constructible	1,4	0,3 %
Non constructible	450	99,7 %
Total	451	100 %

4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme

4.1 L'article L 110

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

La carte communale de PIZIEUX prend en compte les besoins de la commune en matière d'habitat. Il inscrit, en effet, des objectifs de croissance démographique et prévoit les besoins en logements qui en découlent. Il tient compte des caractéristiques rurales du territoire et applique une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée, en concentrant le développement urbain dans la partie agglomérée de la commune. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 110.

4.2 L'article L 121-1

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme précise que les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. L'équilibre entre:

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

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

- #### **3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des**

communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

4. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

1. Le principe d'équilibre

Le projet respecte le principe d'équilibre entre renouvellement urbain (comblement des dents creuses dans le bourg), développement urbain maîtrisé (zones d'extensions limitées) et revitalisation du bourg (apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg).

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

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

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

2. Principe de diversité et de mixité

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

3. Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine. En effet, l'intégralité du secteur constructible ne représente que 0,3% du territoire communal.

5 La compatibilité avec les documents supérieurs

La carte communale doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits au L 111-1-1 et L 124-2 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration de la carte communale. Le zonage assure une parfaite compatibilité avec les documents supra communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Sarthe amont.

5.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

PIZIEUX est incluse dans le SDAGE du Bassin LOIRE-BRETAGNE, adopté le 18 novembre 2009, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Quinze 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
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

L'ensemble des objectifs concernant la commune de PIZIEUX a été respecté dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

5.2 Le SAGE du bassin de la Sarthe amont

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).

PIZIEUX est incluse dans le SAGE du bassin Sarthe amont, approuvé le 02 janvier 2012.

Le SAGE se mobilise autour de 5 enjeux majeurs :

1. L'amélioration de la qualité des eaux de surface
2. L'amélioration des ressources en eaux potabilisables
3. La lutte contre l'eutrophisation
4. La protection des populations piscicoles
5. La gestion quantitative de la ressource en eaux (crues et étiages)

L'ensemble des objectifs concernant la commune de PIZIEUX a été respecté dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

CHAPITRE 5

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE 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 PIZIEUX ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de carte communale auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée.

1 Incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

L'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Aucune construction n'a vu le jour sur PIZIEUX lors de la dernière décennie.

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Consommation d'espace pour l'habitat

La zone ouverte à l'urbanisation représente une surface totale de 0,68 ha, soit 0,15% de la surface de la commune.

Entre 2002 et 2012, 0,95 hectare de surfaces naturelles et agricoles ont été consommées, permettant la construction de 8 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de 8 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2022, la présente carte communale prévoit la construction de quelques logements. Bien que la volonté des élus soit de densifier la partie agglomérée de PIZIEUX, aucun outil ne permet de maîtriser cette densité dans les dents creuses du bourg. Concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension du bourg, une densité moyenne de 10 logements à l'hectare sera recherchée, ce qui signifie que les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 800 m² en moyenne.

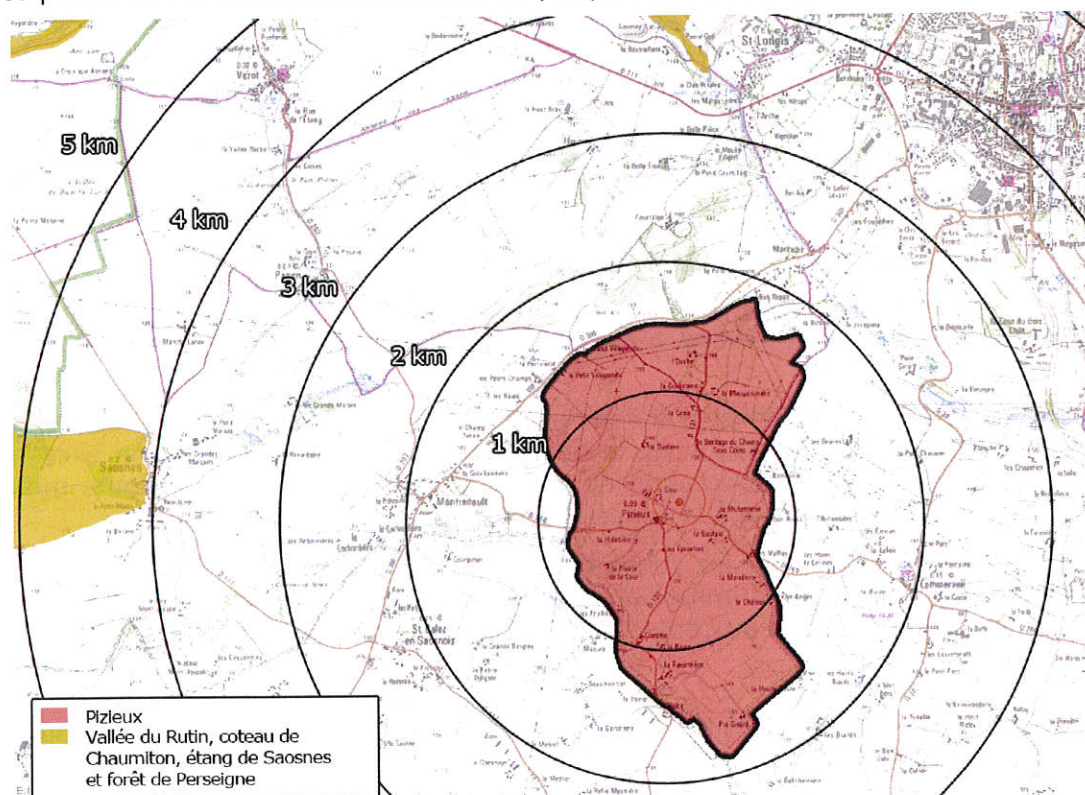
2 Incidences sur les milieux et les paysages

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

Le département de la Sarthe compte 12 sites Natura 2000, d'importance communautaire (SIC). Sur ces 12 sites, 11 sites sont rendus opérationnels par la validation de leur Document d'Objectifs (DOCOB).

La commune de PIZIEUX est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche est celui de la « Vallée du Rutin, coteau de Chaumiton, étang de Saosnes et forêt de Perseigne ». Ce site, d'une superficie de 720 hectares, regroupe une partie du massif forestier de Perseigne (en dehors des parties boisées), caractérisée par des vallons encaissés dont les cours d'eau sont localement bordés de ripisylves, la vallée du Rutin encaissée entre des coteaux calcaires couverts de landes et pelouses sèches, contrastant avec des plateaux intensément cultivés sur sa périphérie, et l'étang de Saosne.



Son altitude est comprise entre 105 et 340 mètres.

Le Rutin, secteur du site Natura 2000 le plus proche géographiquement de la commune de PIZIEUX, correspond à la partie est de ce site.

C'est un affluent de la Dive, qui prend sa source près du hameau des Sablonnières, sur le territoire d'Aillières-Beauvoir, à six kilomètres au nord de PIZIEUX. Le Rutin se jette dans la Dive au niveau du lieu-dit Le Moulin de Contres, sur la commune de Saint-Rémy-des-Monts, à deux kilomètres au sud (en aval) de la ville de Mamers.

La vallée du Rutin est séparée de la commune de PIZIEUX par la partie est de la commune de Saosnes et la partie sud de la commune de Saint-Longis. Or, aucun affluent du Turpin ne s'écoule sur la commune de PIZIEUX. Compte-tenu de cette situation géographique et topographique de la commune, le parti d'aménagement, développé dans la Carte Communale de PIZIEUX, ne porte pas atteinte au site Natura 2000. En conséquence, **la Carte Communale de PIZIEUX n'est pas soumise à évaluation des incidences Natura 2000.**

Les conséquences fonctionnelles des ouvertures à l'urbanisation

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

En ouvrant des zones à l'urbanisation au cœur des Parties Actuellement Urbanisées ou en périphérie immédiate de parcelles ayant fait l'objet d'une urbanisation, les élus ont pris le parti de conserver le cadre de vie existant.

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

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

Les conséquences paysagères des ouvertures à l'urbanisation

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

Les parcelles ouvertes à l'urbanisation ont été choisies dans un souci de cohérence avec l'urbanisation et la végétation existantes.

Aucun talus planté ni espace boisé ne devrait disparaître du fait du développement de l'urbanisation.

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

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

Poursuivant l'objectif de densifier les zones urbanisées, les élus de PIZIEUX ont opté pour un développement futur à proximité immédiate des espaces déjà urbanisés. Le dimensionnement des zones constructibles répond aux objectifs préalablement fixés par le groupe de travail.

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

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

De plus, les vallées, les étangs et les zones humides restent protégés.

Concernant ces dernières, la pré-localisation réalisée par la DREAL a pu constituer une base pour orienter les zones à urbaniser, et protéger les zones humides sensibles.

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

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

3 La problématique des réseaux et des déchets

Les eaux usées

La commune de PIZIEUX ne dispose pas d'assainissement collectif. De ce fait, toutes les constructions devront prévoir un système d'assainissement autonome.

Par ailleurs, le nombre très restreint de nouvelles constructions ne perturbera pas le réseau d'eaux pluviales existant.

Le réseau d'eau potable

Il n'existe pas de captage public d'eau potable sur la commune de PIZIEUX, qui adhère au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Saosnois.

Les ordures ménagères

Les zones constructibles sont situées sur l'itinéraire de collecte des ordures ménagères gérée par la Communauté de Communes du Saosnois, les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

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

4 La prise en compte des risques

Le risque inondation

Les parties sud-ouest des parcelles A 199 et A 200 sont proches d'un petit ruisseau. Seules les parties nord-est, plus hautes, sont intégrées à la zone constructible. Le risque inondation peut ainsi être écarté.

Le risque sismique

Toute la partie nord-ouest du département étant soumise à un risque sismique faible, aucune prescription visant à lutter contre ce risque ne figure dans la carte communale.

Conclusion générale

L'objectif initial de la commune est de maîtriser son développement et de maintenir sa population aux alentours des 90 habitants.

Tout au long de l'élaboration de la carte communale, la commune a particulièrement porté attention :

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

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

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

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

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE LA SARTHE**
Service Urbanisme et Aménagement

ARRETE N°2014084-0013 du 25 mars 2014
approuvant la Carte Communale de Pizieux

LE PREFET DE LA SARTHE
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.124.7 et R. 124.8 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Pizieux en date du 4 février 2014 approuvant la Carte Communale ;

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles réunie le 17 septembre 2013 ;

VU l'avis de l'Autorité Environnementale, portant décision d'examen au cas par cas, au titre de l'évaluation environnementale, en date du 28 août 2013 ;

VU le décret du 23 décembre 2010 nommant M. Pascal LELARGE, Préfet de la Sarthe ;

Considérant que les dispositions arrêtées par le Conseil Municipal de Pizieux ne sont pas contraires aux objectifs visés aux articles L. 110 et L. 121. 1 du Code de l'Urbanisme ;

SUR proposition de M. le directeur départemental des territoires,

SUR proposition de Mme la secrétaire générale de la Préfecture de la Sarthe,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : La carte communale de la commune de Pizieux dont les documents graphiques et le rapport de présentation sont annexés au présent arrêté est approuvée.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de la mesure de publicité la plus tardive .

Un recours gracieux peut également être exercé auprès du Préfet de la Sarthe, dans les mêmes conditions de délais. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

ARTICLE 3 : La secrétaire générale de la Préfecture de la Sarthe, le directeur départemental des territoires, le maire de la commune de Pizieux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale


Marie-Paule FOURNIER

Extrait du registre
des délibérations de la commune de PIZIEUX
séance du 04/02/2014

Date de la convocation
27/01/2014

Date d'affichage

Nombres de membre
Afférents au Conseil
municipal : 9
En exercice présents : 6
Votants : 7

L' an 2014 et le 4 Février à 20 heures 30 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil (mairie) sous la présidence de MULOT Jean, Maire

Présents : M. MULOT Jean, Maire, Mmes : CINTRAT Aline, PETITHOMME Claudette, PIGAL Sylvie, MM : FRENEHARD Bruno, PETITHOMME Gilbert

Absent(s) : M. LAUNAY François
Excusé(s) ayant donné procuration : Mme CUSSY Françoise à M. FRENEHARD Bruno,
Excusé(s) : Mme BEUCHER Florence
Mme PETITHOMME Claudette a été élu(e) secrétaire.

Réf : 2014/01-03

A l'unanimité
Pour : 7
Contre : 0
Abstentions : 0

Objet de la délibération : **Approbation de la carte communale**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de carte communale a été élaboré et présente les différentes pièces du dossier soumises à son approbation.

Mention exécutoire :
Non

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.124-1 et suivants, R.124-1 et suivants,
Vu la délibération du 26 juillet 2010 décidant l'élaboration de la carte communale,
Vu l'avis favorable de la Chambre d'agriculture en date du 16 septembre 2013,
Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles en date du 17 septembre 2013,
Vu l'arrêté municipal du 18 novembre 2013 soumettant le projet de carte communale à enquête publique,
Vu le rapport et les conclusions favorables du commissaire-enquêteur,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Considérant que le projet tel qu'il est présenté est prêt à être approuvé conformément à l'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- approuve la carte communale telle qu'elle est annexée,
- décide de transmettre la présente délibération et le dossier de carte communale au Préfet de la Sarthe qui dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver,
- précise que le présente délibération ainsi que l'arrêté préfectoral d'approbation feront l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département,
- précise que le dossier de carte communale sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Pizieux aux jours et heures habituels d'ouverture.

Acte rendu exécutoire
après dépôt en
Sous-Préfecture
de
Mamers
le :

et publication
notification ou
du :

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :
En mairie, le 04/02/2014
Le Maire



Sous Préfecture

13 FEV. 2014

de Mamers