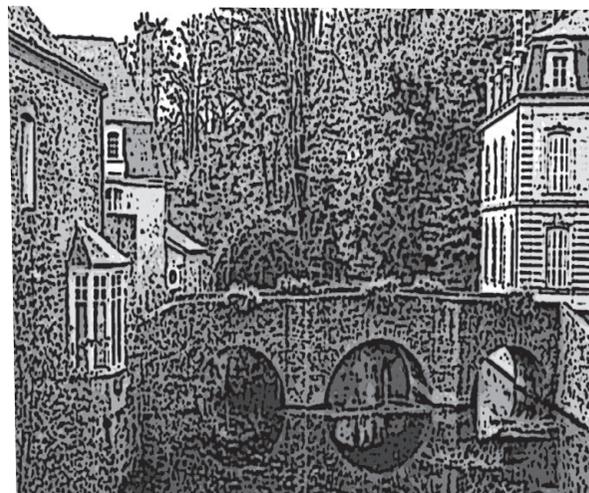


Commune de

Craon

(Mayenne)

Élaboration du plan local d'urbanisme



Pos approuvé le 28 août 1979
1^{re} révision approuvée le 2 avril 1993
2^e révision approuvée
le 28 septembre 2001

Élaboration du Plu prescrite
le 22 décembre 2006

Plu arrêté le 23 novembre 2010

Plu approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
du 22 septembre 2011
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Craon

Le maire, Paul Chaineau

Rapport de présentation

Date :

16 septembre 2011

Phase :

Approbation

1

Mairie de Craon, place de la Mairie, Bp 74, (53400)

tél : 02 43 06 13 09/ fax : 02 43 06 39 20 / courriel : contact@ville-craon53.fr

Thierry Gilson architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87
courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr



L'église de Craon est vouée à Saint-Nicolas ; son clocher est visible de très loin.



PREMIÈRE PARTIE		TROISIÈME PARTIE	
Généralités	5	Diagnostic environnemental et paysager	39
1.1 - Le plan local d'urbanisme	7	3.1 – Données naturelles du site	41
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique		3.1.1 – Climatologie	
1.1.2 – Contenu		3.1.2 – Relief	
1.1.3 - Historique de la procédure		3.1.3 – Hydrographie	
1.1.4 - Motifs de la révision		3.1.4 - Végétation	
1.2 - Présentation générale de la commune	11	3.2 – Paysage rural et urbain	51
1.2.1 - Situation géographique		3.2.1 – Les unités paysagères	
1.2.2 - Rappel historique		3.2.2 – Les formes urbaines par typologie	
1.2.3 - Contexte intercommunal		3.2.3 – Le patrimoine	
DEUXIÈME PARTIE		3.3 – Risques et nuisances	54
Diagnostic socio-économique	15	3.4 – Synthèse du diagnostic, enjeux	55
2.1 – La population	17	3.4.1 – Analyse socio-économique, synthèse	
2.1.1 – Une population qui décroît depuis les années quatre-vingts		3.4.2 – Analyse du territoire, points forts, points faibles	
2.1.2 – Une population vieillissante		3.4.3 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable	
2.1.3 – Une taille des ménages qui diminue		QUATRIÈME PARTIE	
2.2 – Le logement	19	Hypothèses et objectifs d'aménagement	63
2.2.1 – Un parc de logements plutôt récent et composé principalement d'habitat individuel		4.1 – Le projet de la commune	65
2.2.2 - Une construction qui reste dynamique		4.1.1 – Les perspectives démographiques	
2.3 – Le foncier	23	4.1.2 – Les perspectives économiques	
2.3.1 - Foncier et habitat		4.1.3 – L'organisation spatiale souhaitée	
2.3.2 - Foncier et activités		4.1.4 – La politique d'équipement	
2.3.3 - Foncier disponible		4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	71
2.4 – Les activités, l'emploi	24	4.2.1 – Découpage du territoire	
2.4.1 – Un taux de chômage relativement faible		4.2.2 – Évolution du zonage : du Pos au Plu	
2.4.2 – Des exploitations agricoles dynamiques et bien réparties sur le territoire		4.2.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	
2.4.3 – Un tissu d'entreprises artisanales et industrielles bien développé		CINQUIÈME PARTIE	
2.4.4 – Une ville bien pourvue en services et équipements		Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement	85
2.4.5 – Une station verte de vacances		5.1 – Évaluation des incidences du Plu sur l'environnement	87
2.5 – Les réseaux techniques	35	5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	87
2.5.1 - Circulation / transport			
2.5.2 - Alimentation en eau potable			
2.5.3 - Assainissement			
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides			

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer, 2004).

L'urbanisation récente apparaît souvent indifférente au paysage local dans lequel elles s'installent. Les conséquences en sont l'étalement urbain, la consommation d'espace, la création de paysage de banlieue pavillonnaire, la perte de l'identité des paysages et de leurs qualités, la perte d'appartenance à une commune et à un lieu spécifique. (Source : Pnr des Caps et marais d'Opale, fiches thématiques, <http://www.parc-opale.fr>)

L'article L. 110 du code de l'urbanisme précise que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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. »

La loi Sru (solidarité et renouvellement urbains) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le domaine de l'urbanisme, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) sont devenus des Scot (schémas de

cohérence territoriale), et surtout les Pos (plans d'occupation des sols) sont devenus des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et habitat, publiée le 2 juillet 2003, a corrigé certaines dispositions de la loi Sru.

Mais au fait, qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs), préserver la biodiversité, assurer les conditions d'une bonne mixité sociale, prendre en compte les risques. Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées de ville ou de bourg, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Le Plu définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement, facultatives, qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation de réunion publique d'information, la mise à disposition du public des documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.

C'est l'article L123-1 (loi du 25 mars 2009 - art. 32) qui régit les plans locaux d'urbanisme.

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.

Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les plans locaux d'urbanisme intègrent les dispositions des programmes locaux de l'habitat définis aux articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation et tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat. ⁽¹⁾

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan

local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

À ce titre, ils peuvent :

1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

15° délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

16° délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité

des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Nota (1) : cette disposition n'est applicable aux plans locaux d'urbanisme approuvés à la date d'entrée en vigueur de la présente loi qu'à compter de leur prochaine révision. Lorsque l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme a été prescrite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider ou non de les appliquer.»



Le plan local d'urbanisme a vocation à préserver l'activité agricole...



...de même que le patrimoine qu'il soit public ou privé comme ici rue de Champagné.

1.1.3 - Historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune de Craon a été approuvé le 28 août 1979.

La première révision a été approuvée le 2 avril 1993, et le Pos modifié plusieurs fois entre 1995 et 1997.

La deuxième révision du Pos a été approuvée le 28 septembre 2001, une première modification le 20 juillet 2006, une deuxième le 25 novembre 2008 et une troisième le 24 août 2010.

1.1.4 - Motifs de la révision

La commune de Craon a prescrit la révision de son Pos le 22 décembre 2006 pour les raisons suivantes : le Pos actuel ne répond plus aux besoins d'aménagement et d'extension de la ville.

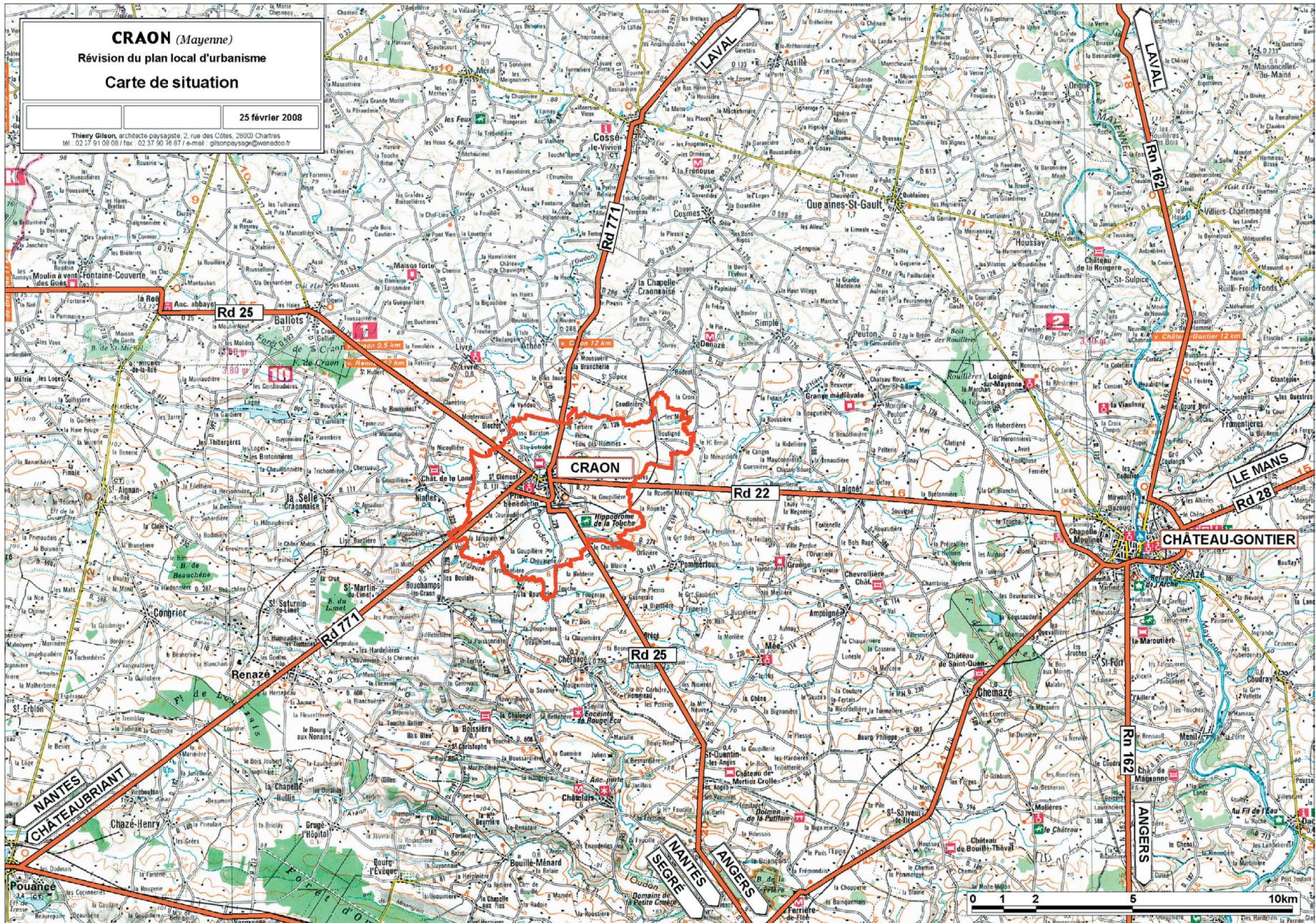


Le centre ville recèle un certain nombre de bâtiments qui ne répondent plus aux normes de confort actuelles...



...ce qui produit un nombre de logements vacants important.

Le nouveau document d'urbanisme devra être mis en compatibilité avec le schéma de cohérence du syndicat mixte du pays de Craon.



1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

Craon, ville centre du sud-ouest du département de la Mayenne, est située à une vingtaine de kilomètres de Château-Gontier, une trentaine de Laval, une cinquantaine d'Angers, une soixantaine de Rennes et une centaine de Nantes. Craon compte 4648 habitants (recensement de 2007) sur une superficie 2456 hectares soit une densité de 189 habitants par km².

Craon est une ville moteur par ses activités, ses services, ses équipements scolaires (deux collèges, deux maisons familiales), son offre culturelle (une programmation annuelle) et sportive (deux complexes sportifs, une piscine, deux salles de tennis couvertes).

1.2.2 - Rappel historique

Le territoire a connu une **occupation humaine très ancienne** et a été défriché dès le III^e millénaire avant J.C.. Son unité s'est faite sur le bassin de l'Oudon. Craon a été une redoutable forteresse médiévale qui, de ses 27 tours et ses 1600 m de murailles, gardait la frontière bretonne.

L'histoire de Craon est liée à celle de son baron dont la puissance est encore attestée rue Lecomte et à proximité, aux Halles. Craon, **ville marchande de campagne**, premier marché du fil de lin blanchi, planté tous les lundis sous les Halles réputées parmi les plus grandes de France et fondées au XII^e siècle. Cette force économique masquait la précarité paysanne et ouvrière. Craon était le siège de la première baronnie d'Anjou, une force politique, judiciaire, religieuse, rayonnant sur une quarantaine de paroisses. Craon, ville de grenier à sel, d'hôpitaux, nous a légué un beau patrimoine architectural.

Quelques dates de l'histoire de la ville.

En 1592, la ville forte tenue par les Ligueurs subit un siège. Les troupes de Henri IV rencontrent un échec cuisant. En 1604, les murs de la ville forte sont rasés et le château fort est détruit. En 1780, le château XVIII^e siècle de Craon se construit.

La Révolution a mis un terme à cette puissance à multiples visages. En 1793, les Vendéens pillent la ville.

La première moitié du XIX^e a eu la lourde tâche de tout reconstruire. Il en est sorti une vie nouvelle. Les derniers vestiges médiévaux ont disparu vers 1820. Entre 1830-1860, l'urbanisme médiéval se modernise avec l'ouverture de nouvelles rues, la construction d'un pont, l'église Saint Nicolas,...

L'urbanisme de la grande circulation s'est greffé sur celui de la défense. C'est la rue Neuve pour laquelle la collégiale Saint Nicolas a été sacrifiée. Trois champs de foire implantés sur l'axe Laval-Nantes ont accueilli les marchés aux bestiaux, dopés par le chemin de fer (1877). Les grands propriétaires, fixés sur leurs domaines, réorganisèrent

l'agriculture : chaulage, plantes fourragères, élevage à viande se sont imposés à travers le métayage. Le Comice et les courses hippiques en sont les vestiges.

En 1900, c'est l'apogée. Le XX^e siècle se trouvant aux prises avec la concurrence des pays neufs, le Craonnais hésite d'abord à se remettre en question.

Après la 2^e Guerre mondiale, le fermage, la filière lait et l'industrie para-agricole lui apportent un troisième souffle. A la fin du XX^e siècle, de nouvelles chances s'offrent à la ville avec d'opportunes entreprises de transport et de tourisme. La rénovation du centre ancien, l'ouverture du camping municipal paysager et la remise en eau de la Rincerie devenue base de loisirs sont les derniers acteurs du renouveau.

Les premières **courses hippiques** du Comice agricole de Craon eurent lieu le 10 septembre 1848 sur la grande prairie de La Touche. Aujourd'hui, c'est toujours le même lieu, considéré en France comme le Temple du cheval.

La ville de Craon a été promue récemment siège administratif du Pays de Craon (37 communes pour 27 469 habitants).

(D'après les informations du site de la ville)

1.2.3 - Contexte intercommunal

Le pays de Craon

La commune appartient au **pays de Craon**. Le syndicat du pays de Craon composé de trois communautés de communes Cossé-le-Vivien, Craon et Sant-Aignan/Renazé regroupe 37 communes représentant 27 747 habitants. Le Scot est en cours d'élaboration.

Le siège administratif est à Craon et les compétences sont les suivantes :

Aménagement de l'espace

Élaboration d'un schéma de cohérence territoriale pour le compte des 3 communautés de communes qui le composent

Mise en œuvre et gestion de contrats passés avec la région Pays de la Loire, dans la perspective de pouvoir conduire des actions visant à maintenir ou à développer le potentiel économique et démographique des communes rurales, améliorer le cadre de vie dans un espace intercommunal au niveau du Pays.

Développement économique

Création, aménagement, gestion, extension et développement de zones d'activités économiques sur le territoire des communes de Cossé-le-Vivien, Craon et Renazé, en bordure de la Rd771.

Construction, acquisition, extension et gestion de bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux et destinés aux activités du tertiaire sur le périmètre des zones d'activités économiques créées, aménagées et gérées par le Syndicat Mixte

Participation à une dynamique de développement local en faveur du commerce et de

commune de
CRAON
(Mayenne)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Limite communale

Légende :

— Limite communale



25 février 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tel : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 70 87
courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr / site : www.gilsonpaysage.com

l'artisanat, mise en oeuvre et suivi d'opérations visant à la restructuration de l'artisanat et du commerce sur le Pays de Craon (ORAC)

Habitat

Élaboration des programmes locaux de l'habitat, mise en oeuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, organisation et financement du suivi animation de telles opérations.

Équipements sportifs et de loisirs

Création, gestion et développement d'une base de loisirs au lieu-dit «La Rincerie» sur le territoire des communes de Ballots et La Selle-Craonnaise (travaux d'aménagement, gestion, organisation et actions de promotion)

Environnement

Déchets ménagers et assimilés : gestion du service de collecte des ordures ménagères sur le territoire des communes qui composent le Pays de Craon, et sur les communes qui souhaiteraient, par convention, être associées à ce service. Gestion des déchetteries et des décharges de classe 3 sur le territoire

Interligne : contribution financière à la gestion des anciennes emprises Snf à vocation de sentiers de randonnées pluridisciplinaires dans la traversée du Pays de Craon, dans le cadre d'un partenariat mis en place avec le conseil général

Affaires culturelles

Contribution au fonctionnement du musée Robert-Tatin à Cossé-le-Vivien dans le cadre d'un partenariat mis en place avec le conseil général, pour un soutien aux dépenses liées à la maintenance et la promotion de l'oeuvre de Robert Tatin.

Nb : il est envisagé d'étendre cette compétence à d'autres sites patrimoniaux et touristiques du Pays de Craon (musée de l'Ardoise et de la Géologie à Renazé, musée de la Forge à Denazé, abbaye de la Roë).

Soutien à l'organisation d'activités culturelles, sportives, touristiques, économiques, environnementales de dimension pays

A titre d'exemple :

- Mayenne Initiative (économie)
- Courses hippiques à l'échelle du Pays de Craon
- Territoire d'Accueil Touristique du Sud Mayenne (tourisme)
- GAL Sud Mayenne (regroupement des pays de Craon, de Châteu-Gontier et de Meslay-Grez autour d'un programme d'actions en matière de développement durable et des énergies renouvelables)

Le Scot est en cours d'élaboration : le document d'orientations générales a été élaboré en février 2009.

La communauté de communes du pays de Craon

Craon appartient à la **communauté de communes du pays de Craon** qui regroupe onze communes représentant 9 221 habitants. Les compétences de la communauté de communes sont :

* aménagement des zones d'activités intercommunales et construction de locaux relais à l'exception des 3 grandes zones d'activités gérées par le syndicat mixte du pays de Craon à Cossé-le-Vivien, Craon et Renazé.

* sauvegarde des services dans les communes, aide au maintien des derniers commerces.

* construction, acquisition, réhabilitation de logements locatifs, promotion de l'habitat.

* participation à l'élaboration ou à la révision des documents d'urbanisme.

* création, gestion et promotion d'espaces culturels à vocation intercommunale.

* gestion d'une école intercommunale de musique.

* soutien aux activités pédagogiques dans le cadre de la fréquentation de la piscine et de la base de loisirs de la Rincerie.

* soutien et participation aux diverses activités pédagogiques des différents établissements scolaires, organisation ou aide à l'organisation des spectacles dans le cadre scolaire (spectacles en chemins).

* soutien d'activités touristiques et culturelles à vocation intercommunale, participation à l'organisation de festivals, gestion et promotion de l'ancienne forge de Denazé.

* gestion de la piscine de Craon.

* aide aux associations pour les actions conduites au plan intercommunal (sport, économie, tourisme, culture). Soutien financier au syndicat d'initiative.

* aide à la création et à l'entretien des sentiers de randonnée, développement d'équipements ou sites de caractère touristique à l'exclusion des équipements ou sites existants propriété des communes.

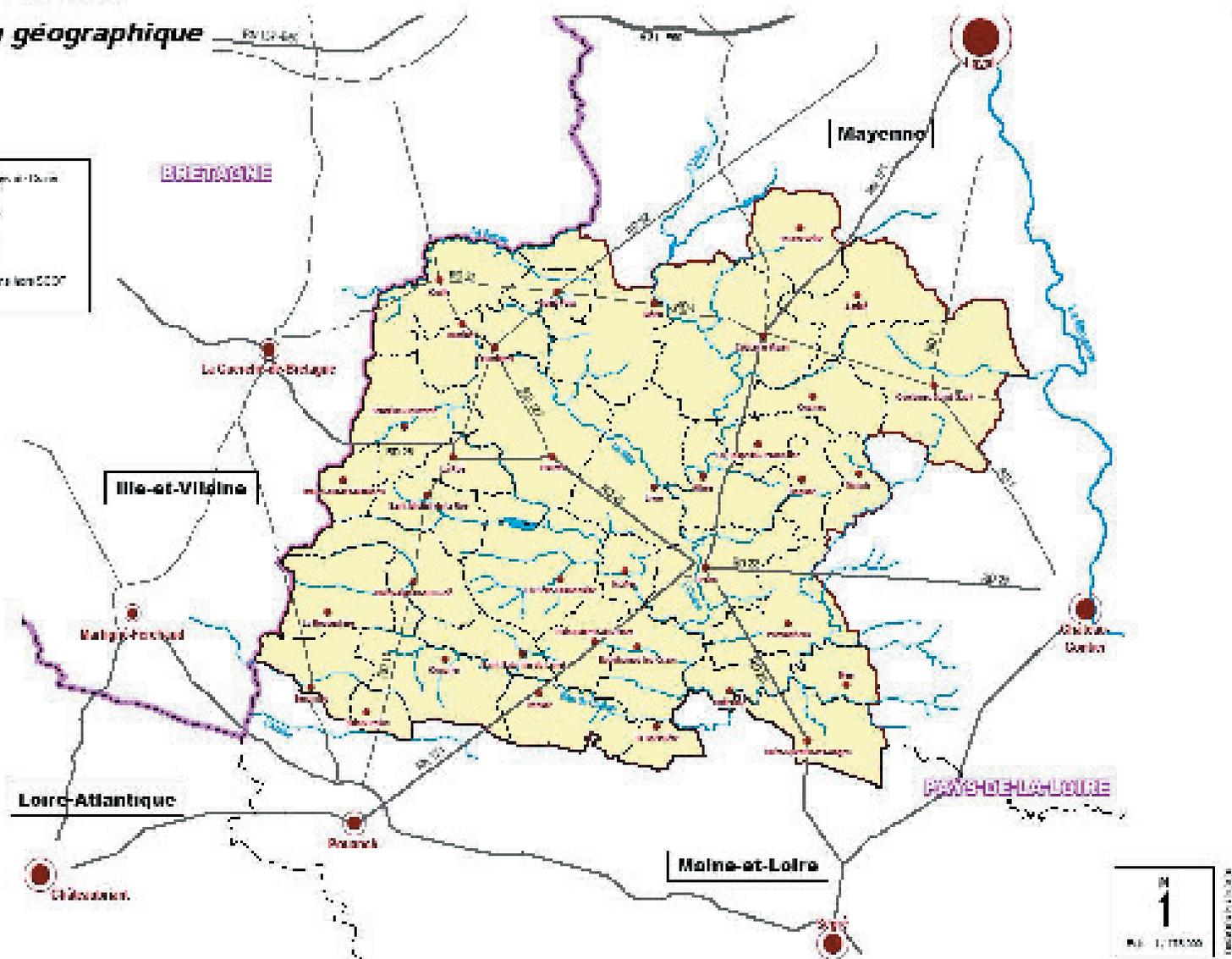
* création et gestion d'un terrain destiné à l'accueil permanent des gens du voyage.

* aménagement et entretien de la voirie rurale (hors périmètre des agglomérations).

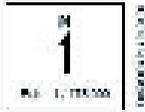
PAYS DE CRAON

>> Situation géographique

-  Territoires du Pays de Craon
-  Territoires limitrophes
-  Limite régionale
-  Communes du SCoT
-  Principales villes de la zone SCoT



SCoT Pays de Craon



**DEUXIÈME
PARTIE**

**Diagnostic
socio-économique**

Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain.

2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

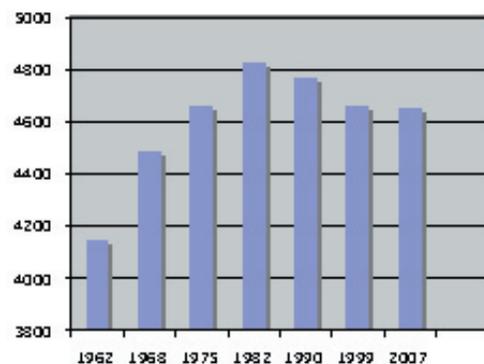
2.1.1 – Une population qui décroît depuis les années quatre-vingts

« Depuis 2004, avec le recensement rénové, le concept de population est légèrement modifié. Les élèves et étudiants majeurs en internat et les militaires vivant en caserne tout en ayant une résidence personnelle sont désormais comptés dans la population des communautés de la commune de leur établissement. Auparavant, ils étaient rattachés à leur résidence familiale donc comptés dans la population des ménages de la commune de leur résidence familiale.

Cela peut avoir deux types de conséquences :

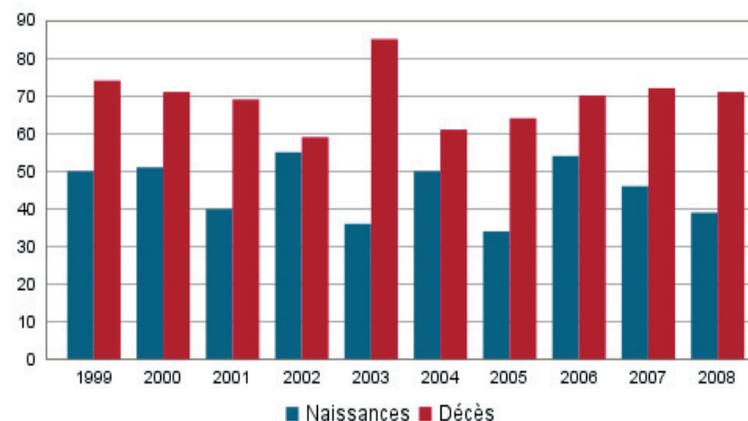
- au plan local, notamment dans les communes sièges de tels établissements, cela peut expliquer une partie de l'évolution de la population. Au niveau national, cela n'a aucune incidence sur le chiffre de la population statistique ;
 - cela entraîne un transfert de la population des ménages vers la population des communautés mais dont l'impact est, sauf exceptions locales, du second ordre car les effectifs concernés sont faibles. »
- INSEE, chiffres clés : documentations sur l'évolution et la structure de la population

Évolution de la population	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	4146	4482	4661	4829	4767	4659	4648



	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Naissances	511	681	635	597	508
Décès	400	487	446	454	532
Solde naturel	111	194	189	143	-24
Solde migratoire	225	-15	-21	-205	-84
Variation totale	336	179	168	-62	-108

Le tableau ci-dessus a été complété avec le graphique qui intègre les données de 2007.



Indicateurs démographiques	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-07
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,6	+0,5	-0,2	-0,2	0,0
- due au solde naturel en %	+0,6	+0,6	+0,4	-0,1	-0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	0,0	-0,1	-0,5	-0,2	+0,5
Taux de natalité en ‰	21,4	19,1	15,5	11,9	9,9
Taux de mortalité en ‰	15,3	13,4	11,8	12,5	14,8

La population de Craon a fortement augmenté dans les années soixante, augmentation due aux soldes naturel et migratoire tous deux positifs. L'augmentation de population s'est poursuivie jusqu'au début des années quatre-vingts avec pour seule cause un solde naturel positif, le solde migratoire étant devenu négatif. Le nombre d'habitants de Craon a ensuite baissé régulièrement ces vingt dernières années.

2.1.2 – Une population vieillissante

Répartition de la population par tranches d'âge	1990		1999		2007	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	2 268	100,0 %	4661	100,0 %	4648	100 %
0 à 14 ans	4761	19,3 %	717	15,4 %	728	15,7 %
15 à 29 ans	920	21,8 %	812	17,4 %	684	14,7%
30 à 44 ans	1037	18,6 %	844	18,1 %	761	16,4%
45 à 59 ans	885	13,9 %	735	15,8 %	899	19,3%
60 à 74 ans	660	15,4 %	882	18,9 %	812	17,5%
75 à 94 ans	735	10,9 %	639	13,7 %	-	-
95 ans ou +	6	0,1 %	32	0,7 %	-	-
75 à 89 ans					680	14,6%
90 ans ou plus					85	1,8%

NB : les tranches d'âges sont légèrement différentes dans le recensement de 2007.

Évolution de la population par âge	1979	1990	1999				2007
	Craon	Craon	Craon	Cdc Pays craonnais	Syndicat mixte pays de Craon	Mayenne	Craon
Les moins 20 ans	1 493	1 259	987	2 313	6 701	73 157	999
les 20 à 60 ans	2 214	2 243	2 121	4 400	12 382	145 699	2072
les plus de 60 ans	1 122	1 259	1 553	2 512	7 111	66 521	1577
Indice de jeunesse	1,33	1,00	0,64	0,92	0,94	1,10	0,63
Poids des - de 20 ans	31 %	26 %	21 %	25 %	26 %	26 %	22 %

La population de Craon est vieillissante.

L'**indice de jeunesse**, pourcentage du nombre de jeunes de moins de 20 ans sur le nombre de personnes de plus de 60 ans, est passé de 1,31 en 1982 à 0,64 en 1999 et 0,63 en 2007 alors que cet indice était dans le département de 1,10 en 1999 et de 1,12 en 2007 et en France métropolitaine de 1,15 en 1999 et 1,14 en 2007.

Ce vieillissement est dû au non renouvellement des différentes tranches d'âges de la population ou à un renouvellement par à coup (réalisation de lotissements provoquant l'arrivée massive d'une même tranche d'âge, couples avec enfants) ne compensant pas la perte de population dans le tissu bâti existant.

Le vieillissement est dû aussi à la présence d'une maison de retraite et au fait qu'une

population rurale âgée s'implante en ville attirée par les services et équipements, services à la personne (médicaux en particulier) alors que les jeunes ménages ont tendance à s'installer dans les villages où le foncier est moins onéreux.



La présence d'une maison de retraite, le fait que Craon soit un bourg centre dans une campagne dont les villages ne possèdent quasi pas d'équipements explique en grande partie le fait que la population municipale soit vieillissante et continuera à vieillir.

2.1.3 – Une taille des ménages qui diminue

Nombre moyen d'occupants des résidences principales	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	1 321	1 472	1 665	1 789	1 904	1 983
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,2	3,0	2,8	2,5	2,3	2,3

On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont ainsi « réintégrés » dans la population des ménages). En 1999 comme lors de tous les recensements depuis 1968, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Résidences principales selon la taille des ménages	Logements			Personnes en 1999
	1999		Evolution 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	1 904	100,0 %	6,5 %	100,0 %
1 personne	591	31,0 %	13,9 %	13,5 %

2 personnes	700	36,8 %	27,7 %	31,9 %
3 personnes	241	12,7 %	-6,6 %	16,5 %
4 personnes	217	11,4 %	-16,2 %	19,8 %
5 personnes	132	6,9 %	-8,3 %	15,0 %
6 personnes et plus	23	1,2 %	-61,7 %	3,4 %

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales diminue régulièrement depuis la fin des années soixante comme partout en France. Cela s'explique par le vieillissement de la population (le nombre de personnes seules augmentant), le desserrement des ménages dû au nombre croissant de familles monoparentales, au phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental), ...

Depuis 1999, la commune compte 79 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 4,1%. Dans le même temps, le nombre moyen de personnes est resté stable;

2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999 et de 2006)

2.2.1 – Un parc de logements plutôt récent et composé principalement d'habitat individuel

Logements par types	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Résidences principales	1 321	1 472	1 665	1 789	1 904	1963
Résidences secondaires*	28	19	54	54	43	47
soit en %	2%	1%	3%	3%	2%	2%
Logements vacants	37	68	72	135	178	209
soit en %	3%	5%	4%	8%	9%	11%
Ensemble des logements	1 386	1 559	1 791	1 978	2 125	2219

* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels

Les **résidences principales** comprennent essentiellement : les logements ordinaires conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales ; les logements-foyers pour personnes âgées ; les pièces indépendantes : louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers ; les fermes ; les chambres meublées dans les hôtels et les garnis ; les chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ; les constructions provisoires à usage d'habitation ; les habitations de fortune et les locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisés, cave, grenier, bâtiment en ruine, etc.). Les habitations mobiles et les logements (chambres, studios, etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité ne sont pas compris dans les résidences principales.

Les **résidences secondaires** comprennent les logements utilisés pour des week-ends, des vacances ou des loisirs ou les logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriété.

Les **logements occasionnels** sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les personnes qui s'y trouvent le cas échéant au moment du recensement sont recensées dans leur résidence principale.

Les **logements vacants** comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achevés mais

non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc., conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

Logements par type, catégorie et nombre de pièces

Rgp 2006	Rés. principales	Lgts occ.	Rés. second.	Logements vacants	Ensemble	%
1 pièce	27	6	2	17	52	2%
2 pièces	142	4	7	81	234	11%
3 pièces	371	1	7	39	418	19%
4 pièces	540	3	2	10	555	25%
5 pièces	465	2	5	46	518	23%
6 pièces & +	418	0	8	16	442	20%
Ensemble	1 963	16	31	209	2 219	100%

Les logements de 4 pièces et plus représentent **68 %** du parc de Craon, alors que les ménages d'une seule personne représentent en 2006 34 % du nombre total de ménages, auxquels on peut rajouter les 35 % de couples sans enfant (voir tableau ci-dessous).

Ménages selon la structure familiale	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	1 960	100,0	1 904	100,0	4 328	4 392
Ménages d'une personne	636	32,4	600	31,5	636	600
- hommes seuls	248	12,7	212	11,1	248	212
- femmes seules	388	19,8	388	20,4	388	388
Autres ménages sans famille	40	2,0	12	0,6	92	24
Ménages avec famille(s)	1 284	65,5	1 292	67,9	3 600	3 768
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	692	35,3	636	33,4	1 388	1 284
- un couple avec enfant(s)	488	24,9	568	29,8	1 904	2 268
- une famille monoparentale	104	5,3	88	4,6	308	216

Logements par types, catégorie et nombre de pièces

Maisons (2006)	Résidences principales	Lgts occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants		Ensemble
1 pièce	3	2	1	6	4%	12
2 pièces	72	1	7	53	34%	133
3 pièces	278	1	7	35	23%	321
4 pièces	482	1	2	8	5%	493

5 pièces	434	2	5	36	23%	477
6 pièces & +	411	0	8	16	10%	435
Ensemble	1 680	7	30	154	100%	1 871

La très grande part des maisons vacantes est constituée par les petites maisons ; en nombre cela représente 88 logements.

Apparte- ments (2006)	Résidences principales	Lgts occa- sionnels	Résidences secondaires	Logements vacants		Ensemble
1 pièce	23	4	1	11	20%	39
2 pièces	70	3	0	28	51%	101
3 pièces	93	0	0	4	7%	97
4 pièces	58	2	0	2	4%	62
5 pièces	30	0	0	10	18%	40
6 pièces & +	7	0	0	0	0%	7
Ensemble	281	9	1	55	100%	346

Types de logement	1999	2006
Part des maisons	84,5 %	85,6 %
Part des appartements	12,1 %	14,3 %
Ensemble des résidences principales	1904	1963

Le parc de logements a fortement augmenté en une quarantaine d'années : c'est 60 % de logements supplémentaires qui ont été construits entre 1968 et 2006. La part des maisons est largement majoritaire et a augmenté entre 1999 et 2006. Le pourcentage de résidences secondaires est relativement faible, autour de 2 %. Le pourcentage de logement vacants a augmenté régulièrement de 2,6 % en 1968 à 9,4% en 2006 ; ce pourcentage n'est pas négligeable et indique que le tissu bâti existant recèle des potentialités de logements : 209 en 2006.

Résidences principales selon le statut d'occupation

Types de logement	1999	2006
Part des propriétaires	59,6 %	63,2 %
Part des locataires	38,2 %	35,4 %
Ensemble des résidences principales	1904	1963

Dénombrement parc locatif social	2002			
	Craon	Cdc Pays craonnais	Syndicat mixte pays Craon	Mayenne
Total parc locatif social	332	482	1 245	18 288
dont privé	38	58	133	1 738
dont collectivité	84	111	246	1 431
dont Hlm	210	313	866	15 119
dont logements individuels Hlm	113	200	580	4 233
dont logts individuels Hlm	97	113	286	10 886
dont logts OPDHlm	178	281	815	9 593
individuel	86	173	539	3 476
collectif	92	108	276	6 117
dont Médiane habitat	32	32	51	5 481
individuel	27	27	41	751
collectif	5	5	10	4 730
dont autres Hlm	-	-	-	45
individuel	-	-	-	6
collectif	-	-	-	39

Le pourcentage de propriétaires a augmenté entre 1990 et 1999. Le nombre de logements Hlm est passé de 128 en 1982 à 204 en 1999 et 210 en 2002. La vacance pour le logement social est faible : en 2002, 6 logements étaient recensés vacants.

Taille des résidences principales

Nombre de pièces	1999	%	Évolution de 1990 à 1999
Ensemble	1 904	100,0 %	6,5 %
1	48	2,5 %	-28,4 %
2	178	9,3 %	-1,1 %
3	389	20,4 %	11,5 %
4 et plus	1 289	67,7 %	8,1 %

La taille des résidences augmente : le nombre de petits logements (essentiellement les logements d'une pièce) a diminué entre 1990 et 1999. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 4,2 en 1999 à 4,4 en 2006.

Confort des résidences principales	1999	%	Evolution 1990 / 99
Ensemble des résidences principales	1 904	100,0 %	6,5 %
Ni baignoire, ni douche	45	2,4 %	-67,9 %
Avec chauffage central*	1 653	86,8 %	5,0 %
Sans chauffage central	251	13,2 %	17,8 %
Garage-box-parking**	1 192	62,6 %	///
Deux salles d'eau**	185	9,7 %	///

* y compris chauffage «tout électrique» à radiateurs muraux

** cette donnée n'est pas disponible au recensement de 1990

Le confort des résidences principales a augmenté entre 1990 et 1999.

L'âge des résidences principales

Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	1 951	100,0
Avant 1949	737	37,8
De 1949 à 1974	461	23,6
De 1975 à 1989	490	25,1
De 1990 à 2004	263	13,5

Le parc des résidences principales est plutôt récent : plus de 60 % des résidences principales ont été construits après 1949.



Le lotissement du Pin est une opération récente qui mêle différents types de logements et dont les espaces publics sont soignés.



La rue Mozart est plus ancienne ; les aménagements paysagers sont très réussis.

2.2.2 - Une construction qui reste dynamique

Nombre de permis de construire déposés

année	Nombre de logements commencés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1990	14	0	6	0	20
1991	5	0	40	0	45
1992	12	0	7	0	19
1993	9	0	0	0	9
1994	15	0	0	0	15
1995	18	1	39	0	58
1996	14	0	16	0	30
1997	10	0	0	0	10
1998	12	7	9	0	28
1999	22	2	0	0	24
2000	14	0	2	0	16
2001	8	0	0	0	8
2002	15	13	2	0	30
2003	14	9	9	0	32
2004	19	9	0	0	28
2005	19	12	5	0	36
2006	18	0	0	0	18
2007	12	0	0	0	12
Total	250	53	135	0	438

438 logements ont été commencés entre 1990 et 2007, soit une moyenne de 24 logements par an. Plus de la moitié des logements sont en individuel pur. Les logements collectifs représentent environ 30 % des permis de construire déposés.

C'est le pays de Craon qui est compétent en matière de Plh et d'Opah. Il n'y a ni Opah (opération programmée de l'amélioration de l'habitat) ni Plh (programme local de l'habitat) sur le territoire de Craon.

La dernière Opah a été réalisée entre 2001 et 2004 à l'échelle du pays de Craon. Une étude pré-opérationnelle pour une OPAH/ORRET va être conduite en 2011 qui devrait déboucher vers un programme de suivi-animation en 2012-2014

2.3 – Le foncier

2.3.1 - Foncier et habitat

Type de parcellaire

Le parcellaire du centre ville présente un dessin plus serré et aux formes beaucoup plus irrégulières que celui des lotissements au découpage régulier et uniforme.

L'espace agricole en partie remembré -remembrement «à l'amiable»- est constitué de parcelles plutôt grandes.

Les grandes unités foncières et propriétés communales

- Les propriétés communales sont nombreuses : voies, équipements, réserves foncières,...

Ces dernières classées au Pos actuel en zones à urbaniser à destination d'habitat ou d'activités n'ont été qu'en partie consommées.

- Le domaine du château et de l'hippodrome constituent les plus grandes unités foncières de la commune. Elles n'induisent pas de coupure forte dans le tissu urbain.

L'exploitation et les vergers du Pressoir constituent également un domaine important aujourd'hui enclavé dans l'agglomération.

2.3.2 - Foncier et activités

Les activités à vocation industrielle et artisanale sont regroupées au sud et sud ouest de l'agglomération. C'est presque l'une des caractéristiques de Craon : habitat et activités sont bien dissociés sauf à quelques petites exceptions près comme rue Denis-Papin

Le Pos prévoyait un développement de ces zones d'activités à l'ouest et au sud.

2.3.3 - Foncier disponible

- La structure urbaine de Craon recèle de nombreux **terrains non bâtis potentiellement constructibles**. Ce foncier potentiellement disponible représente une surface de 7,2 hectares, dont une partie seulement peut se révéler effectivement constructible dans la durée estimée du Plu, à savoir une dizaine d'années.

- Une opération de **renouvellement urbain** est possible à l'emplacement de l'ancienne gare sur une superficie d'environ 3,3 hectares.

- Les **zones à urbaniser non consommées** à vocation d'habitat sont les zones suivantes

- 1NAh de la Motte : 15,2 hectares
- 1NAh route de Château-Gontier, face au Pressoir : 3,0 hectares
- 1NAh de la Maison Neuve : 12,9 hectares
- 1 NAh du Petit Romé : 2,3 hectares

Soit un total de **33,4** hectares.

La zone 1NAh de l'Hippodrome de 10,3 hectares est construite en très grande partie.

La zone 1 NAh du Petit Romé est construite en quasi totalité.

- Les **zones à urbaniser non consommées** à vocation d'activités sont :

- 1NAa sud : 16,9 hectares
- 1NAa la Touche Mauvière : 8,1 hectares
- 1NAa ouest la Pépinière au lieu-dit les Cartries : 22,5 hectares

Soit un total de **47,5** hectares.

- Le tableau ci-dessous résume l'**évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements et à la consommation d'espaces**. Cela permet de rappeler qu'augmenter le nombre de logements n'a pas toujours comme corollaire l'augmentation du nombre d'habitants.

	1990	1999	2007
Nombre d'habitants	4767	4659 Évolution 1990/1999 : - 108	4648 Évolution 1999/2006 : - 11
Nombre de Logement	1978	2125 Évolution 1990/1999 : + 147	2242 Évolution 1999/2006 : + 117



Le site de l'ancienne gare est une opportunité foncière à saisir ne fût-ce que pour améliorer cet espace peu engageant.

2.4 – Les activités, l’emploi

(D’après les données Insee des recensements généraux de la population de 1999, 2006 et 2007)

2.4.1 – Un taux de chômage relativement faible

Population active	2006	1999
Population active occupée	1781	1839
Chômeurs	122	108
Taux d’activité (%)	74,7 %	73,0 %
Taux de chômage (%)	6,4 %	5,5 %
population active (15-64 ans)	1903	1947

La population active comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent. Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l’exercent au moment du recensement. Les chômeurs au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l’Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail. Ces données ne sont pas comparables aux statistiques de chômage au sens du Bit ou de l’Anpe, mais permettent des comparaisons entre les recensements ou entre des zones différentes.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. Le taux de chômage par classe d’âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s’agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le taux d’activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d’un taux d’activité d’une classe d’âge, il s’agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d’âge.

	2006	1999
Nombre d’emplois dans la zone	2 917	2 639
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 791	1 832
Indicateur de concentration d’emploi	162,9	144,1
Taux d’activité parmi les 15 ans ou plus en %	49,1	50,1

L’emploi au lieu de travail comprend l’ensemble des personnes qui ont une profession et qui l’exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

L’indicateur de concentration d’emploi est égal au nombre d’emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. À Craon, il est très élevé et montre que la commune joue son rôle de bourg centre offrant nettement plus d’emplois qu’il y a d’actifs sur le territoire communal.

Population par tranche d’âge et catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	1999	Part des ...		
		15-29 ans	30-49 ans	50 ans ou +
Agriculteurs exploitants	68	11,8 %	41,2 %	47,1 %
Artisans, commerçants, chefs d’entreprises	128	6,3 %	59,4 %	34,4 %
Cadres et prof. intellectuelles supérieures	112	21,4 %	39,3 %	39,3 %
Professions intermédiaires	312	23,1 %	59,0 %	17,9 %
Employés	492	22,8 %	53,7 %	23,6 %
Ouvriers	740	34,1 %	51,4 %	14,6 %
Retraités	1 336	///	0,0 %	100,0 %
Autres sans activité profes.	728	45,6 %	12,6 %	41,8 %
Ensemble	3 916	20,6 %	27,3 %	52,1 %

La population active ayant un emploi était de 1832 soit 991 hommes et 841 femmes. Parmi celle-ci, 1554 sont des salariés, 278 des non-salariés dont 116 sont indépendants, 116 employeurs et 46 aides familiaux selon les statistiques 1999 de l’Insee.

Rapporté à la population (4659 habitants), le ratio population active/population totale est de 39%. Le taux de chômage était, en 1999, faible.

Emplois selon le secteur d’activité

Nombre	2006			1999		
	%	dont femmes %	dont salariés %	Nombre	%	
Ensemble	3 119	100,0	45,3	89,7	2 647	100,0
Agriculture	108	3,5	22,2	29,6	80	3,0
Industrie	974	31,2	30,6	95,5	912	34,5
Construction	166	5,3	4,8	79,1	162	6,1
Tertiaire	1 872	60,0	57,9	91,0	1 493	56,4
dont commerce	453	14,5	49,9	85,7	281	10,6
dont services aux entreprises	347	11,1	38,3	97,7	197	7,4
dont services aux particuliers	107	3,4	85,1	67,0	115	4,3

Le secteur d’activité est celui de l’activité principale exercée par l’établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Emplois selon le statut professionnel	2006	%	1999	%
Ensemble	2 917	100,0	2 639	100,0
Salariés	2 626	90,0	2 332	88,4
dont femmes	1 186	40,7	1 016	38,5
dont temps partiel	495	17,0	448	17,0
Non salariés	291	10,0	307	11,6
dont femmes	107	3,7	114	4,3
dont temps partiel	38	1,3	22	0,8

Le nombre de salariés à temps partiel est très faible ce qui montre qu'il s'agit d'emplois durables : c'est un point positif pour la commune. Cela dit, il a presque doublé depuis 1999.

Lieu de résidence - lieu de travail

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	1 832	-0,9 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	1 210	-14,1 %
%	66,0 %	-10,1 points
* dans 2 communes différentes :	622	41,0 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	504	42,8 %
- de départements différents	118	34,1 %

Modes de transport résidence - travail

Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	1 832	100,0 %
Pas de transport	176	9,6 %
Marche à pied	162	8,8 %
Un seul mode de transport :	1 415	77,2 %
- deux roues	237	12,9 %

- voiture particulière	1 164	63,5 %
- transport en commun	14	0,8 %
Plusieurs modes de transport	79	4,3 %

Le nombre de personnes travaillant et habitant dans la même commune a diminué entre 1990 et 1999 mais reste tout de même important : 66 %.

La plupart des déplacements domicile/travail nécessite une seul mode de transport et s'effectue majoritairement en voiture sauf qu'il faut noter la part non négligeable des deux-roues.



Circuler à pied en centre ville est facile et la compacité du bâti ancien s'y prête comme ici la rue du Terras.



Lors d'aménagements d'espaces publics, la commune prend toujours en compte les « usagers faibles » comme ici route de Laval.

2.4.2 – Des exploitations agricoles dynamiques et bien réparties sur le territoire

Le territoire de Craon appartient à la région agricole du bocage angevin. L'agriculture reste dynamique à Craon malgré une régression importante ces vingt dernières années comme partout en France. Le territoire demeure une région d'élevage même si la proportion de terres cultivées progresse.

Les surfaces cultivées

En hectares	1979	1988	2000			
	Craon 1979	Craon 1988	Craon	Cdc Pays craonnais	Syndicat mixte pays Craon	Mayenne
Surface totale			2 456	20 182	64 291	517 521
SAU (S. agricole utile)	2 402	2 367	2 017	16 865	55 240	411 664
<i>Part SAU</i>	<i>98 %</i>	<i>96 %</i>	<i>82 %</i>	<i>84 %</i>	<i>86 %</i>	<i>80 %</i>
Nombre exploitations	122	113	71	489	1 585	11 525
dont expl professionnelles	78	65	38	331	1 036	6 799
dont expl > 60 ha	3	4	10	91	307	2 407

En une vingtaine d'années, la proportion de surface agricole utile du territoire de Craon a diminué de 98 % à 82 %, tout en restant légèrement supérieure à la proportion départementale ; durant la même période, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a diminué d'environ la moitié. En revanche, le nombre d'exploitations agricoles de plus de 60 hectares a augmenté.

Les cultures en hectares	1979	1988	2000			
	Craon	Craon	Craon	Cdc Pays craonnais	Syndicat mixte pays Craon	Mayenne
Herbages	1 217	914	343	2 056	6 658	102 017
Terres labourables	1 154	1 422	1 640	15 413	49 106	308 031

En une vingtaine d'années, la part des herbages a fortement diminué alors que les terres labourables ont augmenté.

L'élevage

L'élevage reste une activité agricole importante à Craon ; la part de l'élevage de bovins a cependant diminué en vingt ans tandis que la part des volailles a beaucoup augmenté.

en hectares	1979	1988	2000			
	Craon	Craon	Craon	Cdc Pays craonnais	Syndicat mixte pays Craon	Mayenne
Bovins	3 950	3 505	3 184	31 103	90 192	677 686
<i>dont vaches laitières</i>	<i>988</i>	<i>917</i>	<i>680</i>	<i>8 073</i>	<i>27 545</i>	<i>174 674</i>
Volailles	16 496	750	51 129	354 814	1 038 960	8 376 484
Equins	122	83	57	293	1 091	9 106
Ovins/porcins	2 249	2 913	2 975	28 369	108 984	506 566

L'âge des exploitants et coexploitants	1979	1988	2000
Chef d'exploitation et coexploitants < 40 ans	25	25	21
Chef d'exploitation et coexploitants de 40 à 55 ans	54	49	26
Chef d'exploitation et coexploitants de 55 ans et +	43	44	33
Total	122	118	80

La proportion des chefs d'exploitation et des coexploitants âgés de plus de 55 ans a légèrement augmenté et est passée de 35,2 % à 41,2 % de 1979 à 2000.



L'activité agricole nécessite du stockage.



L'élevage nécessite des constructions, seules autorisées en zone agricole.

Le dernier recensement agricole officiel date de 2000. Le chargé d'études a réalisé une enquête non exhaustive. Des réunions de concertation avec les agriculteurs ont été menées lors de l'étude du Plu comme indiqué dans le projet de Scot.

Un diagnostic agricole a été réalisé -définition du potentiel agricole, identification des projets des agriculteurs...- et a servi de base à l'établissement du document graphique du zonage. (voir tableau ci-après)

Commune de Craon - (Mayenne) Révision du plan local d'urbanisme 25 février 2010

N° plan	Lieu-dit	activité	Intallation classée pour la protection de l'environnement
1	Le Tissu Bourbier		
2	La Grande Tortière		
3	La Jarossaie	Élevage 55 vaches laitières	x
4	Le Boisvien	Élevage 57 vaches allaitantes - 160 porcs à l'engrais 80 porcelets sevrés	x
5	Boutigné	Élevage 36 vaches laitières - 15 vaches allaitantes	x
6	Le Prieuré de Boutigné	Sau 65 ha Élevage 60 vaches allaitantes	x
7a	La Jeulinière		
7b	La Bretonnière	Élevage 58 bovins à l'engrais	x
8a	Flin	Élevage 60 vaches laitières - 15 vaches allaitantes	x
8b	La Tronchée		
9a	Tissu Lemoine		
9b	La Grange Dorée	Élevage 65 vaches allaitantes	x
10	La Motte	Élevage chevaux	
11a	L'Oisellerie		
11b	Le Bas Buron	Sau 13,5 ha Élevage 140 truies verrats - 700 porcs à l'engrais 260 porcelets sevrés	x
12	Les Châtaigniers	Élevage 50 vaches allaitantes - 75 bovins à l'engrais	x
13	Le Pressoir	Culture pommiers	
14a	La Tauperie	Sau 11,5 ha	
14b	La Hairie	Sau 54 hA	
15	La Touche		
16a	La Grange	Élevage 580 porcs à l'engrais - 510 porcelets sevrés	x
16b	Le Verger	Élevage chevaux	

17a	La Touche Mauvier	Sau 25 ha Élevage 342 porcs à l'engrais - 240 porcelets sevrés	x
17b	Le Bouillon	Élevage chevaux	
18	Les Cartries	Sau 52 ha	
19a	La Cruchaudière	Sau 46,5 ha Culture blé, maïs (ensilage) Élevage 70 bovins dont 35 vaches laitières	
19b	Beauvais		
20	La Blanche Bardière = le Chêne vert		
21a	La Parnière		
21b	Le Pineau		
23a	La Tinaillère	Sau 59 ha Élevage 60 vaches allaitantes - 23000 poulets standard	x
23b	La Cruardière		
24	La Goupillière	Sau 44 ha Élevage 50 vaches allaitantes- 19900 poulets standard	x
25	La Fromentinière	Élevage 90 vaches allaitantes - 60 bovins à l'engrais- 80 truies verrats - 250 porcs à l'engrais 180 porcelets sevrés	x
26	La Rivière	Élevage 98 truies verrats - 350 porcs à l'engrais 200 porcelets sevrés	x
-	L'Effrédière	Gaec	
-	La Bussonière	Élevage de chevaux	
	Saint-Marc	Partie de bâtiment encore agricole	
	La Gaillotièr	Partie de bâtiment contenant encore des animaux	

Total élevage : 831 bovins, 4170 porcs, 42900 volailles

Le **remembrement** agricole a été achevé en 1979.

Entreprises employant 10 salariés et plus

Zone industrielle

Acmar Construction, vente de matériels pour l'entretien des surfaces de routes
Effectif : 54 personnes

Zone industrielle La Pépinière

Anjou Diffusion Commerce de gros de fournitures et équipements industriels divers
Effectif : 11 personnes

Centre de Gestion et d'Économie Rural (C.G.E.R.) Centre de gestion et d'économie rural
Effectif : 25 personnes

Sas Sara (Société Aupied Ruppert Aupied) Abattage et découpe de volailles
Effectif : 99 personnes environ

Zone industrielle des Sablonnières

Carpenter S.a.s (Etats-Unis) Fabrication de pièces techniques en matières plastiques
Effectif : 106 personnes environ

Eurocase Fabrication de caveaux funéraires en béton
Effectif : 32 personnes

Transports Gillois Sa Transports, magasins, stockage et gestion
Effectif : 76 personnes

Boulevard Gustave Eiffel

Agro 01 Fabrication d'aliments pour animaux de ferme
Effectif : 13 personnes

Chazé T.P. Entrepreneur de travaux publics (terrassements divers, démolition)
Effectif : 47 personnes

Hautbois Distribution Matériaux, bricolage, jardinage, motoculture
Effectif : 24 personnes

Hegler Fabrication et distribution de tubes et accessoires en plastique
Effectif : 47 personnes

Autres localisations

Celia Production, transformation et commercialisation de produits laitiers
Effectif : 466 personnes - La Chaussée aux Moines

Ets Pineau Sarl - Pulsat Electromenager, chauffage, sanitaire, installation électrique, radio-Tv, climatisation - Effectif : 48 personnes
Boulevard Okehampton

Hôpital Local du Sud Ouest Mayennais Hôpital - Médecine moyens et long séjours - Maison de retraite - Effectif : 257 (dont 155 à Craon et 102 à Renazé)
3 route de Nantes

Remorques Pam SA Fabrication et vente de remorque, construction métallique mécanique
Effectif : 30 personnes environ
8 rue Denis Papin

Sa Hautbois Négoce gros et détail de produits de sol, céréales et engrais, transporteur d'aliments du bétail - Effectif : 15 personnes
Le Pavement

Samab Fabrication d'aliments pour animaux de ferme - Effectif : 40 personnes
Le Pavement

Sarl La Girandière Résidence Services pour personnes âgées - Effectif : 30 personnes
1 bis rue Tremblay

Sarl Transports Gauthier Transports routiers, messagerie, location avec ou sans chauffeur, garde-meubles - Effectif : 21 personnes
Le Moulin du Verger

Sas Socradis - Super U Supermarché, location et vente de voitures particulières et de véhicules utilitaires - Effectif : 77 personnes environ
Rue de l'Europe

Socramat Gedimat Commerce de gros de matériaux de construction et d'appareils sanitaires
Effectif : 55 personnes environ
1 rue Espagne

Transports Gaudin Sa Transports de marchandises, location, service nettoyage, stockage
Effectif : 29 personnes environ
Route de Niaflès



La zone d'activités de la Pépinière est un excellent exemple de qualité urbaine et paysagère....



...où notamment les installations commerciales qui rayonnent bien au-delà de Craon ont trouvé un site favorable.



La zone artisanale du boulevard d'Okehamp-ton accueille un grand nombre d'activités.



L'extension de la zone de la Pépinière est une nécessité, les terrains sont prêts à être occupés ici vers la route de Niaffles.

Population / main d'œuvre	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	72	62	40
Pop familiale active sur les exploitations (1)	220	177	80
UTA familiales (2) (3)	149	114	65
UTA salariés (2)	43	19	18
UTA totales (y compris ETA-CUMA) (2)	194	134	85
UTA totales des exploitations professionnelles (4)	160	114	74

- (1) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
 (2) unité de travail annuel (UTA) : quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
 (3) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
 (4) Exploitations dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

Les unités de travail annuelles ont diminué d'environ la moitié entre 1979 et 2000. Cette diminution s'explique par la disparition d'exploitations agricoles et la mécanisation qui se poursuit.

2.4.3 – Un tissu d'entreprises artisanales et industrielles bien développé

Historiquement ville marchande de campagne, Craon constitue un bassin d'emplois variés et important -2 639 emplois en 1999- et un tissu industriel composé d'entreprises nationales et étrangères solide et riche d'emplois salariés.

Activités artisanales et industrielles

Établissements par nombre de salariés	1997	2001			
	Craon	Craon	Cdc Pays craonnais	Syndicat mixte pays Craon	Mayenne
Établissement					
0 salarié	194	169	633	1 909	16 498
1 salarié	51	48	88	234	2 479
2 à 10 salariés	95	103	147	366	3 977
10 à 50 salariés	19	24	29	81	1 043
50 à 200 salariés	4	4	5	16	198
200 à 500 salariés	1	2	2	3	46
Total	364	350	904	2 609	24 241

Les établissements par type d'activité

Établissement	1997	2001			
	Craon	Craon	Cdc Pays craonnais	Syndicat mixte pays Craon	Mayenne
agricole	73	70	477	1 495	10 999
agro-alimentaire	15	16	22	46	446
industriel	20	21	37	97	1 107
commerce	62	66	86	234	2 650
constrcution	26	27	54	169	1 576
services	168	181	315	824	9 182
Total	364	381	991	2 865	25 960

Le secteur d'activités qui comporte le plus d'établissements est le secteur de services. Quelques entreprises constituent de gros fournisseurs d'emplois : *Sas Sara, Célia*, l'hôpital, *Carpenter...*



Le commerce de détail est encore bien présent dans le centre de Craon, ici au bas de la place du Pilon, à deux pas des halles.



Le centre administratif intercommunal vu de la route de Nantes



Le trésor public rue Lecomte.



Le réseau de promenades de Craon avec l'ancienne voie ferrée de la Mayenne, la rocade verte, atouts pour la découverte du paysage .



Le château de Craon est un point focal qui marque le territoire communal.



L'hôtel de ville offre marque la qualité d'un bourg centre.



Le complexe sportif avec piscine, accompagné du stade Maurice-Courné et de courts de tennis constitue un support de vie sociale.



Le camping de Craon est situé à côté du plan d'eau, à deux pas du syndicat d'initiative, des tennis couverts, d'un restaurant et offre l'hébergement de qualité.



Le patrimoine bâti de Craon, la qualité de ses espaces publics et du fleurissement sont remarquables.

Activités commerciales

Craon est aussi une ville commerciale. Le marché a lieu tous les lundis matin. Une trentaine de vendeurs (fleuristes, galettes, volailles, maraîchers, charcutier, vêtements, lingerie,...) se rassemble sur la place du Maréchal-Leclerc, rue Bethléem, sur les promenades Charles-de-Gaulle et sur la place du Mûrier.

La foire commerciale se déroule dans les rues de Craon, les premiers samedis, dimanches et lundis d'octobre. 15 000 visiteurs viennent à la foire de Craon chaque année où sont installés 150 à 200 exposants.

Depuis une trentaine d'années, le comité commercial organise la «Foire des Mouillontins» le 1^{er} mai. C'est le déballage dans les rues (les Halles - rue des Halles - rue Neuve - rue de la Libération). Des forains, des antiquaires, des brocanteurs et les magasins qui souhaitent ouvrir animent le centre ville où 5 000 à 6 000 personnes se rendent chaque année.

Craon possède quelques spécialités locales : le cidre et le pommeau, spécialités de la ferme du Pressoir qui perpétue une tradition cidricole réputée dans la Pays de Craon., le crottin craonnais réalisé par un maître artisan boulanger-pâtissier-chocolatier, et le chaussée aux moines, fromage à pâte pressée fabriqué à la laiterie Célia dont la recette est soigneusement préservée.

(D'après la documentation de la communauté de communes)

2.4.4 – Une ville bien pourvue en services et équipements

Les équipements

Administratifs : la mairie et les services techniques, la poste, le cimetière ;

Sportifs : le complexe sportif (rue Jean Bouin), le complexe sportif du Pin, le stade Maurice-Courné, le stade de Girande, la salle de tennis, les terrains de tennis, la salle omnisports, la piscine M.-Maillard, l'espace Saint-Clément ;

Culturels : l'église Saint-Nicolas ;

Culturels : la Maison Bleue, l'espace Saint-Clément ;

Santé et sécurité : une clinique, deux maisons de retraite, une caserne de pompiers et une gendarmerie ;

Touristiques : le camping municipal «3 étoiles» Locations de chalets et mini-chalets, l'hippodrome ;

Les salles municipales : la salle des fêtes, la salle Pantigny.

Action sociale : la petite enfance (multi-accueil La Coccinelle, *Lrep* lieu de rencontre parents enfants - Ram), l'enfance (les accueils périscolaires, le Clsh (centre de loisirs sans hébergement) ; l'aide aux personnes (le portage des repas à domicile, l'épicerie sociale, le Clic, l'espace emploi, les groupes d'échanges et d'animation) ;

Scolaires : 4 écoles maternelles, 3 écoles primaires, 2 collèges dont 1 privé, et 2 mai-

Les associations de Craon

Sports

Craon a particulièrement développé les équipements sportifs spécifiques à chaque discipline.

27 sports différents sont pratiqués par les adhérents de 26 clubs, associations sportives ou établissements sportifs. 1 269 licenciés sont affiliés à une fédération.

Treize associations sportives disputent des championnats régionaux. Six autres associations permettent de pratiquer des activités physiques de bien-être.

Loisirs

- Atelier Loisirs
- Camping-Car Haut Anjou
- Club de Bridge
- Club de Scrabble
- Club de Tarot
- Comité local des Jardins Familiaux
- Guide de France
- Les Vieilles Soupapes Craonnaises
- Société Départementale des Courses Hippiques de la Mayenne
- Sonicraon

Art et Culture

- Arc-en-ciel
- A.R.P.C.O.C.
- Bibliothèque pour tous
- Chorale Saint Nicolas
- Comité Jumelage du Craonnais
- Craon - Buchenberg
- Jeunesses musicales de France
- Mouillotins et Traditions
- Planches et Paille à Son (théâtre)
- Primelune
- Le Rendez-vous de la Musique
- Saperkupolett
- Syndicat d'Initiative

Animation

- A.I.M.E.
- Amicale des Anciens de Célia
- Amicale des Anciens Combattants d'Afrique du nord et autres Craon

conflits de

- Amicale Cantonale Club Aînés Ruraux
- Amicale Laïque de Craon
- Amicale du Personnel Communal de la ville de Craon
- Amicale du Personnel de l'Hôpital du sud-ouest mayennais
- Amicale des Retraités de Craon
- Amicale des Sapeurs Pompiers
- Les Blés d'Or
- Les Canarvaleux
- Comité Commercial de Craon

- Comité des Fêtes de Saint-Clément
- Comité de Foire de Craon
- Craon Foot Corpo
- Projets Jeunes

Social

- ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural)
- Lire et faire lire
- Association des Conjointes Survivants

Enseignement

- A.P.E. Volney
- A.P.E.L. Ecoles N.D. Pontmain et Saint Joseph
- A.P.E.L. du Prieuré
- Maison Familiale Route de Nantes
- Maison Familiale de l'Hippodrome (route de Segré)
- OGEC Association Ecole Catholique

Agriculture

- A.C.A.R.O. (Agriculteurs riverains de l'Oudon)
- Caisse Locale Assurance Mutuelle Risques Agricoles
- Comice Agricole
- Groupe Défense Sanitaire
- Groupement de Producteurs Lait Célia
- Jeunes agriculteurs du Canton
- Mutuelle Coups Durs
- Pays Paysans Paysages

Divers

- Association des Donneurs de Sang
- A.S.U.D.E. RN 171
- Getex association
- Groupement d'employeurs
- P.U.C

Comité des Jardins Familiaux qui compte 92 adhérents et 3 cités : deux au Miroir et une route de Laval qui est en cours de réhabilitation.



Le camping municipal, un atout indéniable.

sons familiales rurales (enseignement agricole).

Les effectifs ont baissé de 1990 à 1999 : en 1989 la population scolaire s'élevait à 1840 élèves, dont près de la moitié résident hors commune ; en 1999, cette population n'est plus que de 1632 élèves, dont 716 résident à Craon et 916 hors commune. Les élèves provenant des autres communes se concentrent naturellement au niveau du secondaire, ainsi que dans les Maisons Familiales.

La vie associative

La vie associative de Craon est dynamique et comporte de nombreuses associations.

2.4.5 – Une station verte de vacances

Craon est une «station verte de vacances». C'est aussi un carrefour historique entre l'Anjou, la Bretagne, le Maine et la Normandie et un lieu stratégique pour celui qui désire visiter des lieux internationalement connus ou assister à des événements exceptionnels en moins de deux heures de route : le Mont Saint-Michel, Cancale et Saint-Malo, Nantes et La Baule, la vallée de la Loire...

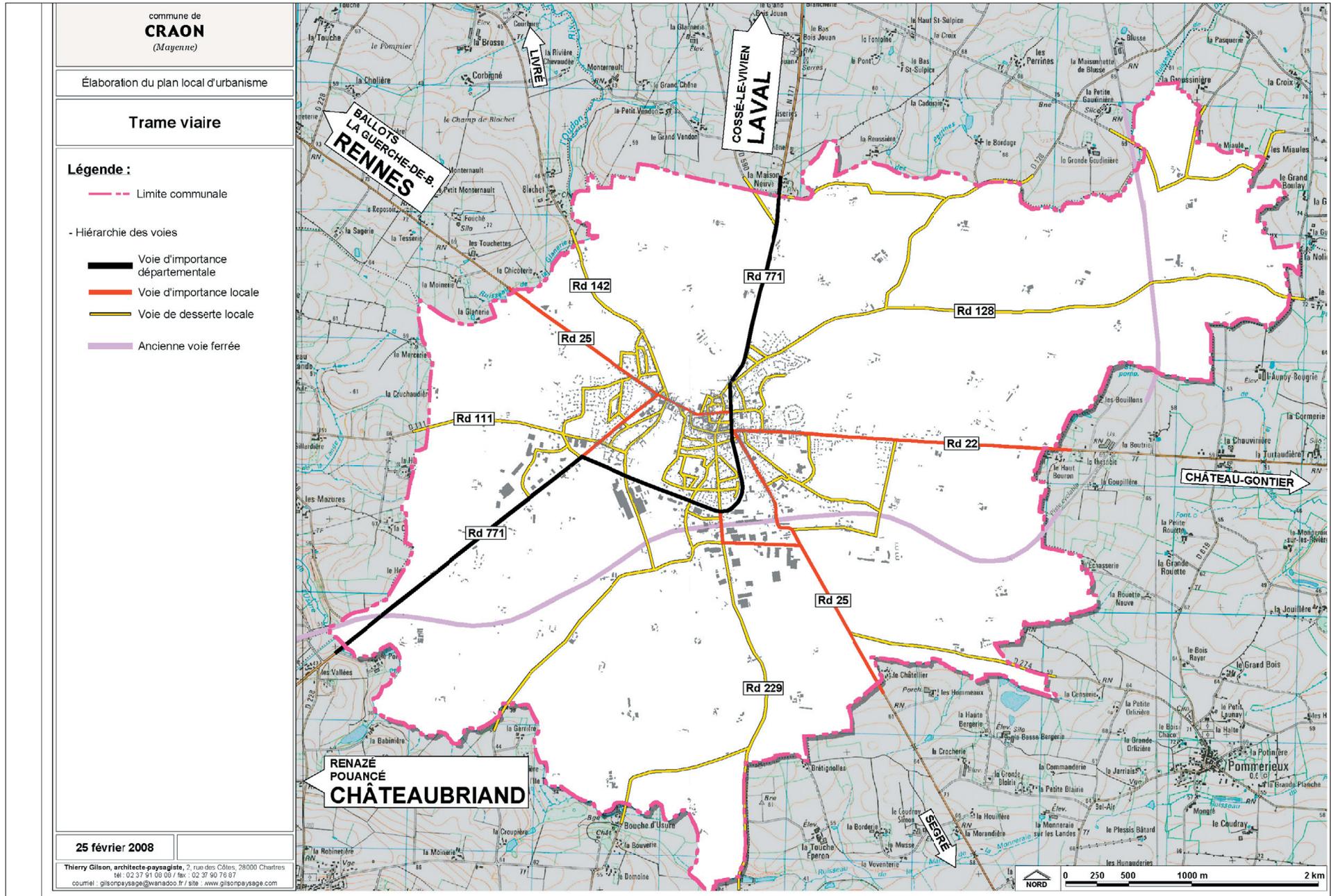
Craon offre différentes structures d'hébergement et de restauration, camping, hôtels et chambres d'hôtes. Le camping municipal du Mûrier, classé 3 étoiles, comprend 27 emplacements ombragés, neuf mini chalets, dont un accessible aux handicapés, et 9 chalets. Craon possède deux hôtels, l'hôtel de l'Étoile, hôtel restaurant du Château, hôtel du Relais et deux chambres d'hôtes, l'une au château de Craon comportant 8 chambres et l'autre, la Demeure de l'Île au fond du parc, au bord de l'Oudon, ancien lavoir du XVIII^e siècle, comportant 3 chambre. Il existe également des chambres d'hôtes aux alentours : le David, le Bas Saint Sulpice, l'Églorière, la Symphonie des Vergers.

La **base de loisirs de la Rincerie** propose diverses animations sportives et de loisirs : sports & nature, catamaran, dériveur, planche à voile, kayak, VTT, mini-golf ou swing-golf, promenade en voilier traditionnel.

Le syndicat d'initiative du Craonnais met en place les premiers **circuits de randonnées**. Le pays du Craonnais offre au public plus de 200 kilomètres de chemins et sentiers balisés. L'acquisition de l'ancienne voie Sncf Renazé-Saint Berthevin, transformée en voie verte, offre aux randonneurs, aux cavaliers et aux cyclotouristes un parcours supplémentaire.

(D'après la documentation de la communauté de communes)

La commune a un projet de centre équestre sur le site de l'ancienne gare.



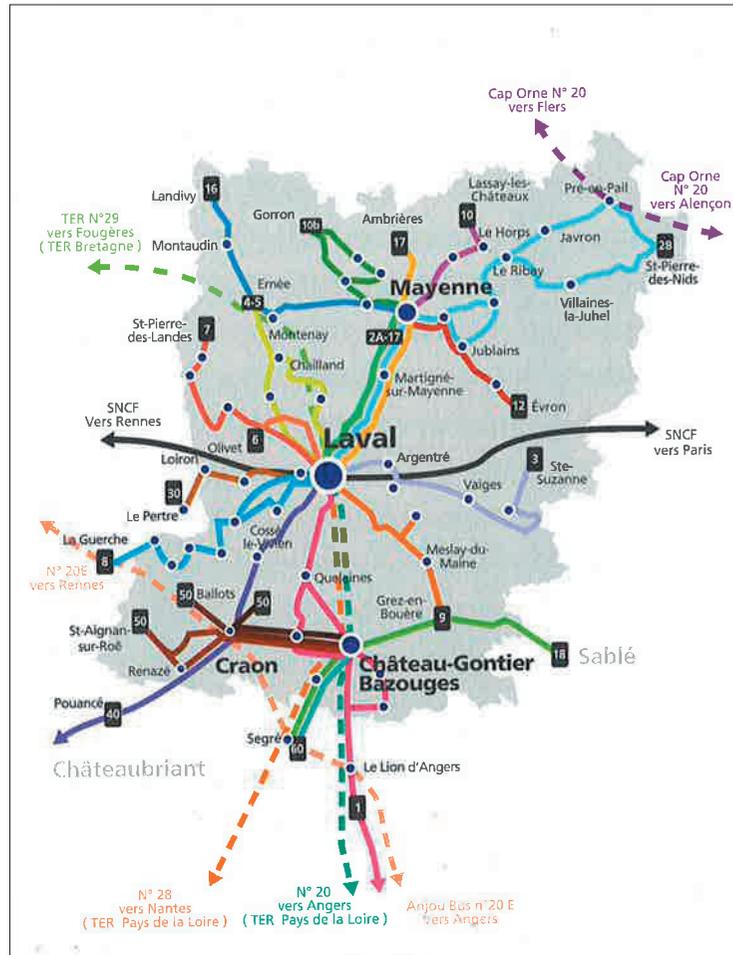
2.5 – Les réseaux techniques

2.5.1 - Circulation / transport

La commune de Craon est traversée par de **nombreuses routes départementales** :

- les voies de première catégorie et soumises à l'application de l'article L 111-1, 4° :
 - . la Rd 771 (axe Laval-Saint-Nazaire), générant un trafic d'environ 6 100 véhicules /jour est classée grande circulation et induit donc l'amendement Dupont,
 - . la Rd 22 (axe Craon-Château-Gontier), générant un trafic d'environ 4 300 véhicules /jour,
 - . la Rd 25 (axe La Guerche-de-Bretagne (35) - Craon-Segré (49)) générant un trafic d'environ 3 000 véhicules /jour,
- une voie de deuxième catégorie, la Rd 111, (axe Craon-Niaffles),
- la Rd 128 (Craon-Denazé), la Rd 142 (Craon-Livré), la Rd 228 (Rd 771-Niaffles), la Rd 229 (Craon-Châtélais (Maine-et-Loire), la Rd 590 (Rd 771-Athée).

Le réseau viaire est de **type radial**, type radial atténué par la réalisation déjà ancienne du boulevard d'Okehampton qui ceinture la ville au sud. Un nouveau raccordement réalisé récemment entre la Rd 771 et la Rd 111 dessert la zone industrielle de la Pépinière. La poursuite au nord-ouest de ce contournement de l'agglomération, reliant la Rd 11 à la Rd 25, a été remise en cause lors de la précédente modification du Plu. Ce projet semble néanmoins d'actualité. Au nord du territoire communal, le domaine du château et les sites archéologiques constituent des contraintes à un éventuel contournement.



Route de Nantes dont le point focal est le château de Craon, est une voie radiale.



Une autre voie radiale qui converge vers le centre ville, la route de Châtélais.

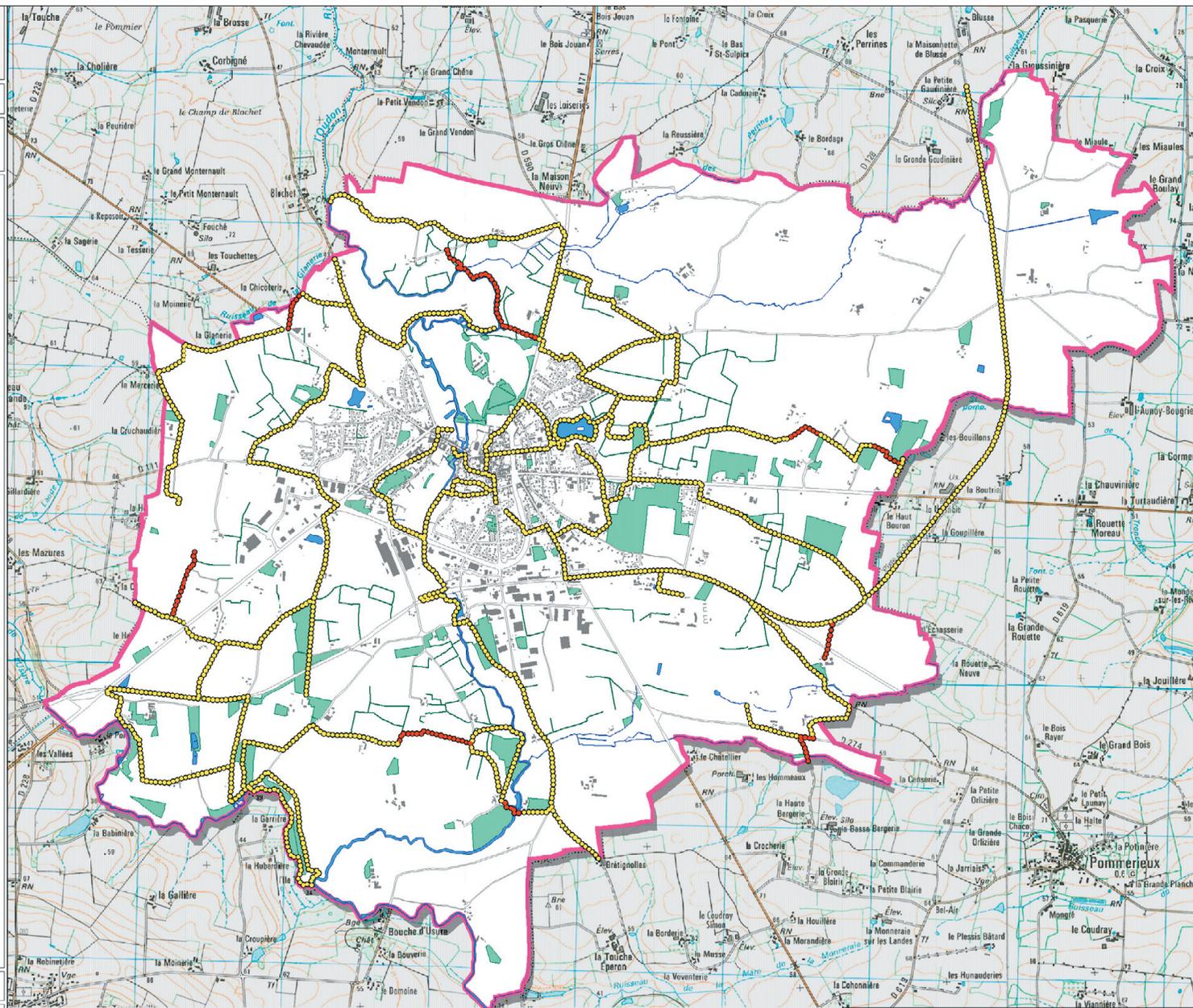
commune de
CRAON
(Mayenne)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Circulations douces, chemins, pistes cyclables

Légende :

-  Limites communales
-  chemin de promenade
-  emplacement réservé pour création de chemin



26 octobre 2010

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tel : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87
courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr / site : www.gilsonpaysage.com

Les transports en commun

La commune de Craon est desservie par plusieurs lignes de transport en commun : lignes de bus 1, 40 et 50 ; transport assuré par le conseil général, Keolis et VAD (Valeurs Ajoutées au Déplacement spécialiste du transport de personnes en situation de handicap).

La ligne 50 Laval-Châteaubriant permet aux usagers de prendre à Laval des correspondances avec la SnCF pour rejoindre Paris ou Rennes.

Les transports scolaires

Dans le cadre de sa politique de transport collectif, le conseil général assure l'organisation et le financement des transports scolaires en Mayenne, de l'ensemble des élèves, de la maternelle à la terminale. Il s'engage, au plus près des familles pour offrir aux élèves mayennais un moyen de transport adapté en milieu rural pour accéder à l'enseignement primaire et secondaire. Sur une année, c'est ainsi que plus de 9 900 élèves sont transportés sur 377 circuits à titre principal scolaire, effectués par 215 autocars parcourant annuellement 3 676 132 km.

Les **chemins de promenade cycliste et piétons** sont nombreux. La commune, la communauté de communes et le syndicat d'initiative œuvrent depuis des années pour réaliser des circuits de promenade et de randonnée cohérents. Certains tronçons sont encore à acquérir.

2.5.2 - Alimentation en eau potable

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

2.5.3 - Assainissement

Eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé et passé à l'enquête publique.

Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. La multiplication des surfaces imperméabilisées (voies de circulation et de stationnement, constructions et toitures,...) conjuguée à la diminution des surfaces végétalisées absorbantes, augmente les écoulements que les collecteurs d'assainissement, les fossés ou les cours d'eau doivent évacuer. Lorsque la capacité de ces évacuateurs est dépassée, il y a débordement. L'influence des zones urbanisables doit être contrôlée.

Il existe un réseau eaux pluviales

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

**TROISIÈME
PARTIE**

**Diagnostic
environnemental
et paysager**

commune de
CRAON
(Mayenne)

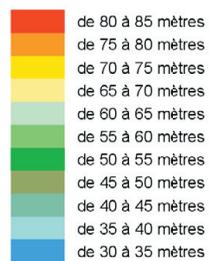
Élaboration du plan local d'urbanisme

Relief

Légende :

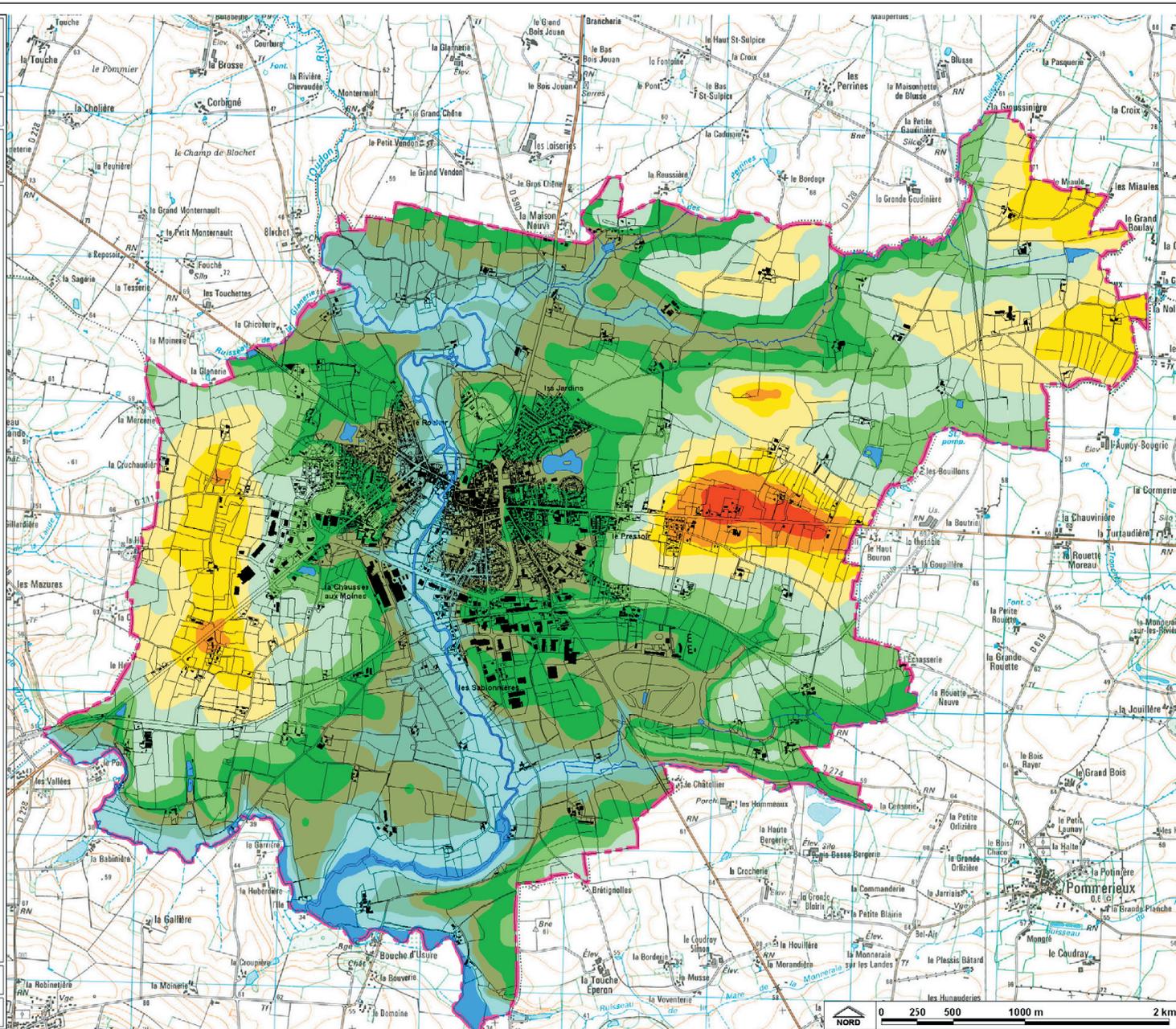
— Limite communale

- Relief



25 février 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tel : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 70 87
courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr / site : www.gilsonpaysage.com



3.1 – Données naturelles du site

3.1.1 – Climatologie

Du fait de la proximité de la mer et de la Baie du Mont-Saint-Michel, le climat de la Mayenne est de type :

- océanique sur les régions centrale et méridionale,
- océanique dégradé sur la partie septentrionale.

Les pluies fréquentes (160 à 180 jours par an) ne sont négligeables en aucune saison, mais présentent un maximum du mois d'octobre au mois de février. Rarement très intenses, hormis sous les orages, elles tombent sous forme de bruines, pluies fines ou crachins. En liaison avec les perturbations venant de l'Océan Atlantique, les vents d'Ouest ou de Sud-Ouest peuvent entretenir une humidité permanente qui se condense sous des formes multiples : rosée, brouillards et brumes.

Les cumuls pluviométriques sont très variables selon les secteurs géographiques mais dépassent partout en moyenne les 700 millimètres. Dans le Haut-Maine et le Pays de Pail, les quantités d'eau avoisinent les 850 millimètres. Sur les Collines de l'Ernée et le Bocage Mayennais, les pluies sont un peu plus importantes avec des totaux variant entre 850 et 900 millimètres, avec un maximum de 970 millimètres à Saint-Mars-sur-la-Futaie. Sur la Mayenne Angevine et le Maine Angevin, régions les moins arrosées de la Mayenne, les quantités d'eau oscillent entre 700 et 750 millimètres. Sur le reste du département, les totaux pluviométriques sont compris généralement entre 750 et 800 millimètres. C'est en décembre et janvier que les pluies les plus importantes sont recensées. Les cumuls mensuels dépassent fréquemment les 100 millimètres notamment sur le Bocage Mayennais et le Pays de Pail. Les mois de juin à août sont en revanche plus cléments et figurent au palmarès des mois les moins arrosés de l'année. Les quantités de pluie qui varient entre 40 et 50 millimètres, sont essentiellement produites par des précipitations orageuses.

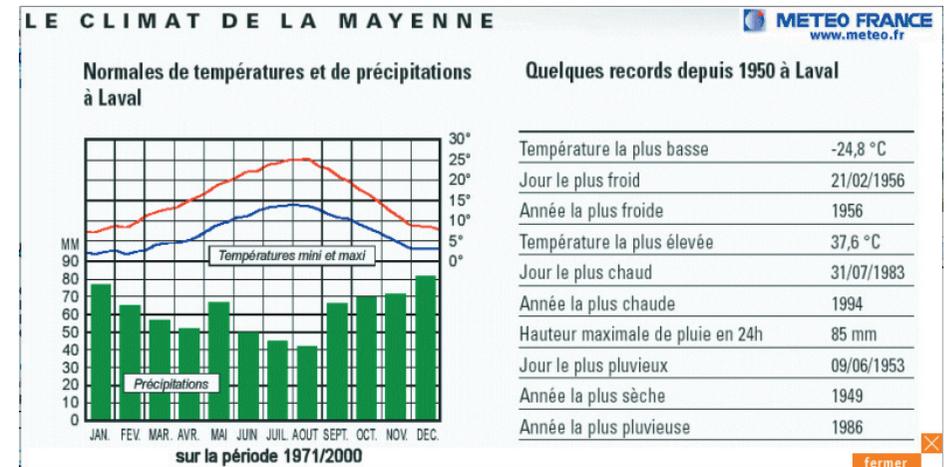
La douceur de la température et d'assez faibles écarts au cours de l'année sont une autre marque de ce climat. Les hivers sont dans l'ensemble assez cléments alors que les étés ne connaissent pas de très grosses chaleurs. La température moyenne de janvier, mois le plus frais, présente peu de différence du nord au sud, et s'établit entre 4 et 5 degrés du Pays de Pail à la Mayenne Angevine.

juillet et août, qui sont les mois les plus chauds, affichent des températures moyennes identiques et variant entre 18 degrés des limites de l'Orne jusqu'à presque 20 degrés aux confins du Maine-et-Loire.

L'insolation annuelle moyenne est comprise entre 1700 heures au Nord et 1800 heures au Sud et la moitié de cet ensoleillement se produit de Mai à Août. D'ailleurs, durant ces quatre mois, le soleil est présent pendant plus de 200 heures avec un maximum en Juillet.

Les vents d'ouest à sud-ouest sont prédominants quelque soit la saison mais les journées ventées demeurent plus rares que sur les départements côtiers. Le nombre de jours avec des rafales supérieures à 60 kilomètres par heure n'est que de 34 à Laval et en moyenne, le vent ne dépasse les 100 kilomètres qu'une seule fois par an.

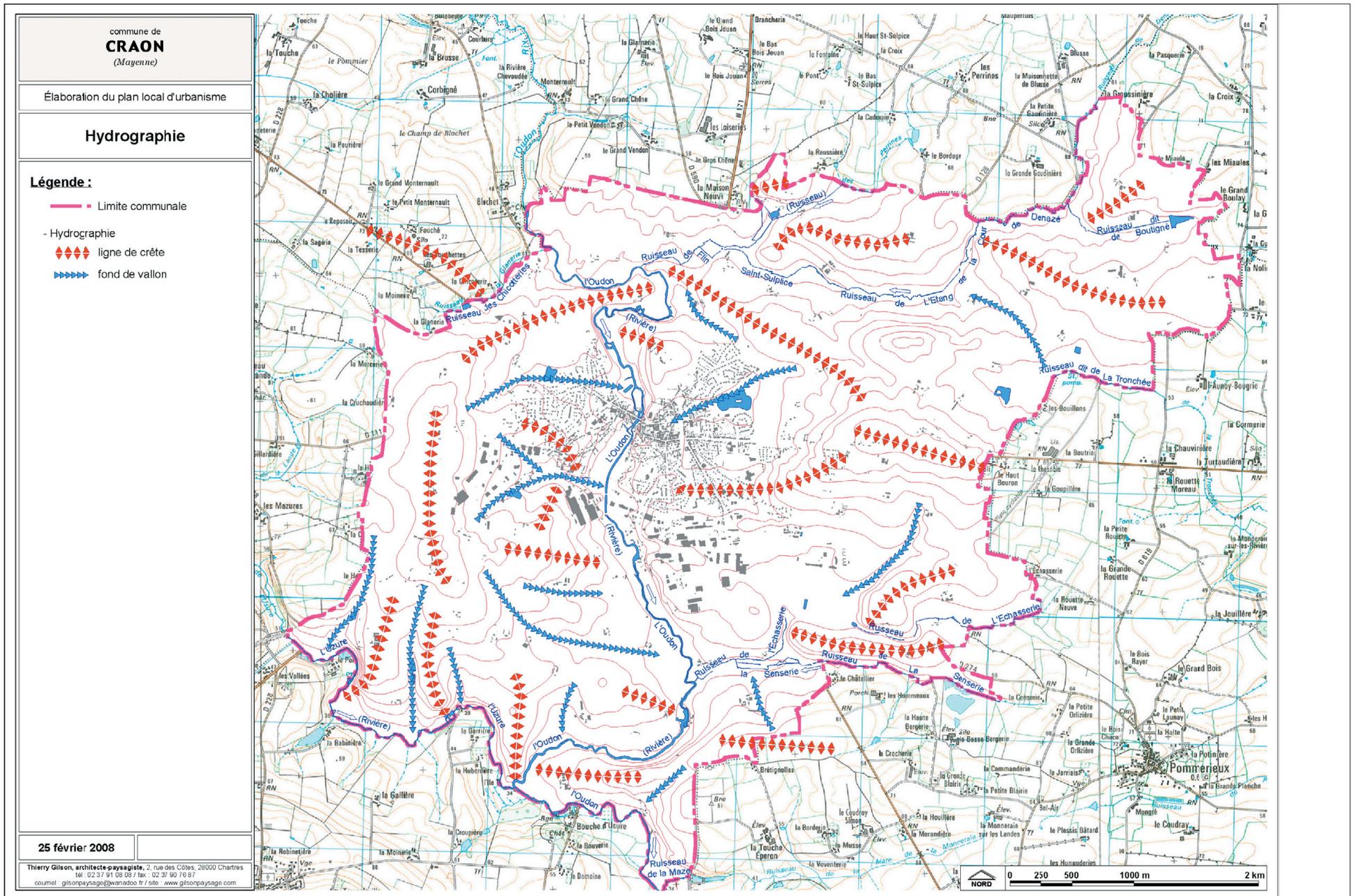
D'autres phénomènes météorologiques peuvent être observés selon la période de l'année ou le lieu. Les brouillards (60 à 70 jours par an) présentent un maximum à l'ouest de la rivière « La Mayenne » et un minimum à l'est. Les orages (15 à 20 jours par an) ont une répartition inverse : maximum à l'est et minimum à l'ouest. La grêle présente un maximum dans la moitié Nord (5 à 10 jours par an) et un minimum dans la moitié Sud (moins de 5 jours par an). Enfin, la nébulosité (couverture nuageuse du ciel) moyenne annuelle est décroissante du Nord (7/10 du ciel) à l'extrême Sud-Est (moins de 6/10 du ciel).



3.1.2 – Relief

Le relief du territoire communal est tourmenté tout étant assez doux. La déclivité est d'une trentaine de mètres entre le point haut situé au nord-est du territoire (altitude de 77 m Ngf) et le point bas situé en limite sud (altitude de 34 m Ngf).

La ville s'est développée sur les deux berges de l'Oudon, à flanc de vallée, Craon sur la rive gauche et Saint-Clément sur la rive droite. La ville est ainsi creusée en son centre par la vallée de l'Oudon qui la traverse et entourée de lignes de crêtes qui la surplombent. Le domaine du château est implanté en léger surplomb par rapport à la ville. Ce relief ménage ainsi des vues intéressantes tant sur le château, la ville que la campagne.



3.1.3 – Hydrographie

La commune est traversée par la rivière l'**Oudon**, affluent de la Mayenne. L'Oudon appartient au sous-bassin versant de la Mayenne, au bassin versant de la Loire et relie Moulin-sous-la-Tour à la Mayenne. L'Oudon prend sa source au nord de Méral et quitte le département à 5 km au sud de Craon. C'est une rivière au cours très tourmenté : entre Cossé-le-Vivien et Craon, elle ne cesse de dessiner des méandres successifs et marque par conséquent le paysage par une empreinte relativement large. Quel que soit le secteur, le profil de la vallée est plutôt évasé ce qui permet l'implantation d'habitations à proximité du cours d'eau.

Ce sont surtout les peupleraies, relativement nombreuses, qui caractérisent aujourd'hui cette vallée.

L'Oudon traverse la ville et sépare Craon de Saint-Clément.

D'autres cours d'eau marquent le territoire :

- au nord-est : les ruisseaux de Flin, de Saint-Sulpice, de l'Étang de la Cour de Dénazé, de Boutigné et de la Tronchée,
- au nord-ouest, les ruisseaux des Chicoteriers et des Perrines,
- en limite sud-ouest, le ruisseau de l'Uzure
- en limite sud le ruisseau de la Mazé,
- à l'est, les ruisseaux de l'Échasserie et de la Senserie.

Les cours d'eau suivants et leurs affluents sont soumis à la servitude de passage des engins mécaniques : l'Oudon, le Flin et l'Uzure.



La végétation, comme ici des platanes à Bouilli, constitue avec le bâti un ensemble homogène



Le réseau de haies bocagères est une des caractéristiques du paysage de Craon, largement prise en compte par le Plu.



De belles demeures, comme ici le Petit Verger, accompagnées de parcs paysagers sont à préserver.



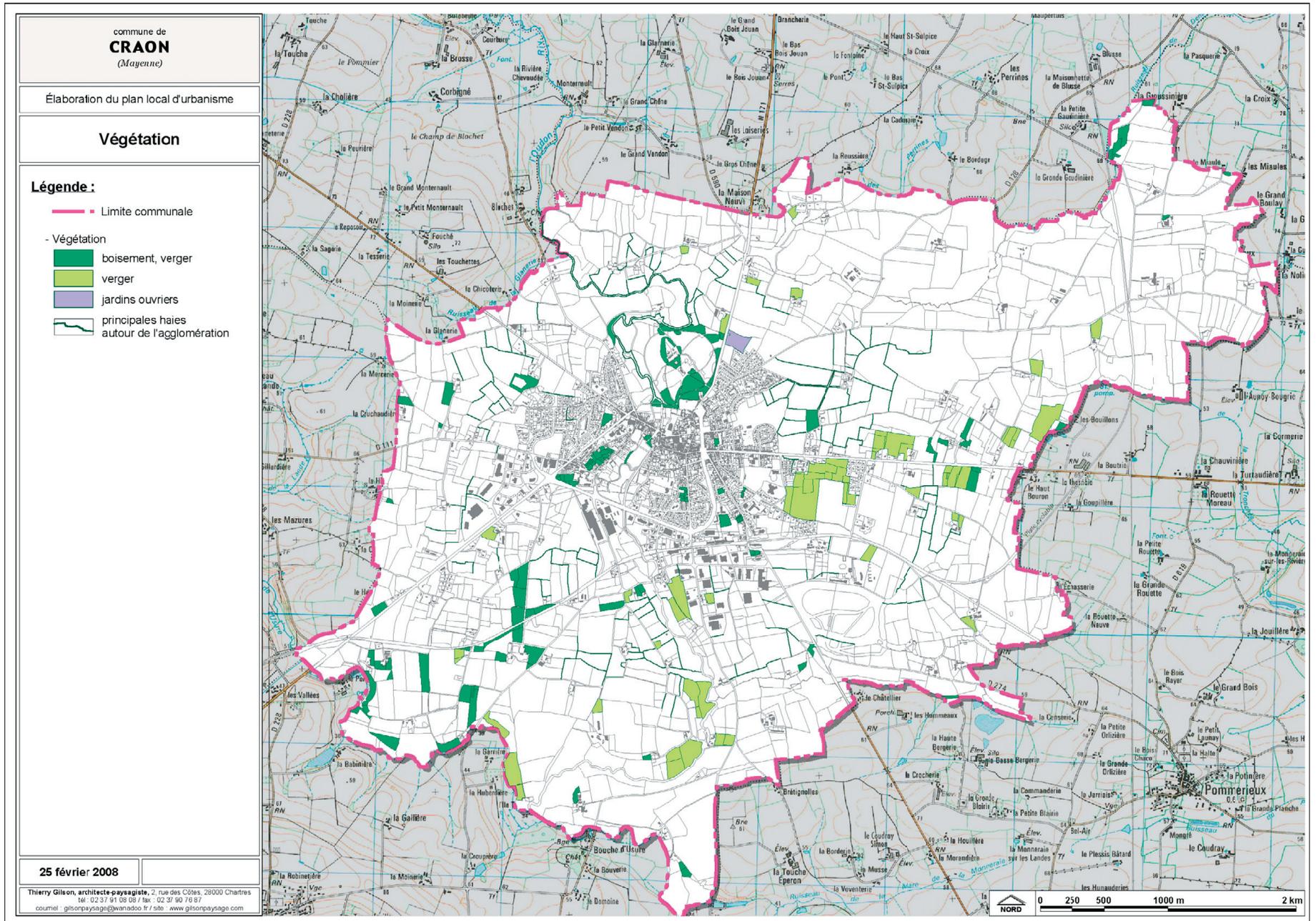
Le plan d'eau du Mûrier est un véritable atout, situé pratiquement au centre ville.



La nature ordinaire ou les terrains cultivés en ville sont un autre aspect de la qualité paysagère de Craon.



Les haies bocagères ont notamment pour effet de gommer ou d'atténuer le contraste trop fort des bâtiments agricoles de teinte trop claire



Biodiversité, trames verte et bleue

Un concept qui peut sembler très mode, dont on parle beaucoup dans les media, est la «biodiversité» et les «trames verte et bleue». Il s'agit en réalité de notions très classiques en écologie (science du milieu vivant et de la relation des êtres vivants entre eux). Ces notions sont présentes sur notre territoire communal et sont prises en compte par le Plu. D'une façon générale, il existe plusieurs types de trames écologiques :

- la trame bleue qui correspond aux cours d'eau quels qu'ils soient et à leurs abords ;
- la trame zones humides qui correspond aux mares et aux zones humides fonctionnelles et non artificialisées ;
- la trame verte herbacée continue qui correspond aux prairies permanentes, aux friches et aux pelouses, au sens écologique du terme par exemple les pelouses calcicoles ; les insectes non volants, les reptiles fréquentent cette trame ;
- la trame arborée qui correspond aux forêts, aux bosquets et boisements, au maillage des haies notamment bocagères ; elle est d'autant plus riche en espèces que les lisières sont variées ;
- la trame terrestre de grande circulation qu'emprunte la grande faune (chevreuils, cerfs, sangliers...).

« La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...]

Restaurer la nature en ville et ses fonctions multiples : anti-ruissellement, énergétique, thermique, sanitaire (eau, air, bruit, déchets), prévention de l'usage de produits chimiques, esthétique, psychologique.

Bandes enherbées et zones tampons végétalisées d'au moins 5 m le long des cours et masses d'eau inscrites dans les documents d'urbanisme. [...]

Assigner aux plans locaux d'urbanisme des objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. [...]

Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues

« Un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus. Si les corridors biologiques sont aujourd'hui devenus indispensables au maintien de la biodiversité, c'est parce que les surfaces naturelles viennent à manquer. Car, faut-il le rappeler, pour exister une espèce doit pouvoir disposer d'un territoire de grande taille pour se nourrir ici, se reproduire là-bas, se reposer ailleurs. Malheureusement, avec l'urbanisation galopante, les grandes surfaces naturelles se font aujourd'hui de plus en plus rares. Du fait de la fragmentation des espaces naturels, les populations ne peuvent plus vivre aujourd'hui sur un espace naturel d'un seul tenant, mais sur un ensemble de zones vitales dites réservoirs de biodiversité, plus ou moins proches ou éloignées. Les zones utilisées par les individus pour se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre sont appelées corridors écologiques. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...). Le problème est que ces trames écologiques font elles-mêmes les frais d'aménagements qui les fractionnent, isolant encore un peu plus les populations. [...] » in L'ÉCHO DU PARC, n°47, Octobre 2009-Janvier 2010, magazine du parc naturel de la haute vallée de Chevreuse

3.1.4 - Végétation

Le territoire communal recèle peu de bois, l'essentiel est cantonné aux berges des rivières, aux parcs arborés des domaines et aux boisements subventionnés.

Les domaines arborés sont les domaines du château, le plus important, de la Jacopière et de la Galtière La commune est concernée par **trois boisements subventionnés** de type « contrat État région » situés à proximité des lieux-dits la Jacopière, le moulin de Chouaigne et l'île Tison.

Bien que peu pourvu en forêt et boisements, le territoire communal apparaît cependant relativement arboré par la présence de haies encore nombreuses et la persistance de quelques vergers. Aucune Znieff n'a été recensée sur le territoire communal.



Des vergers basses-tiges sont en nombre encore important à Craon (cidre, pommeau)..



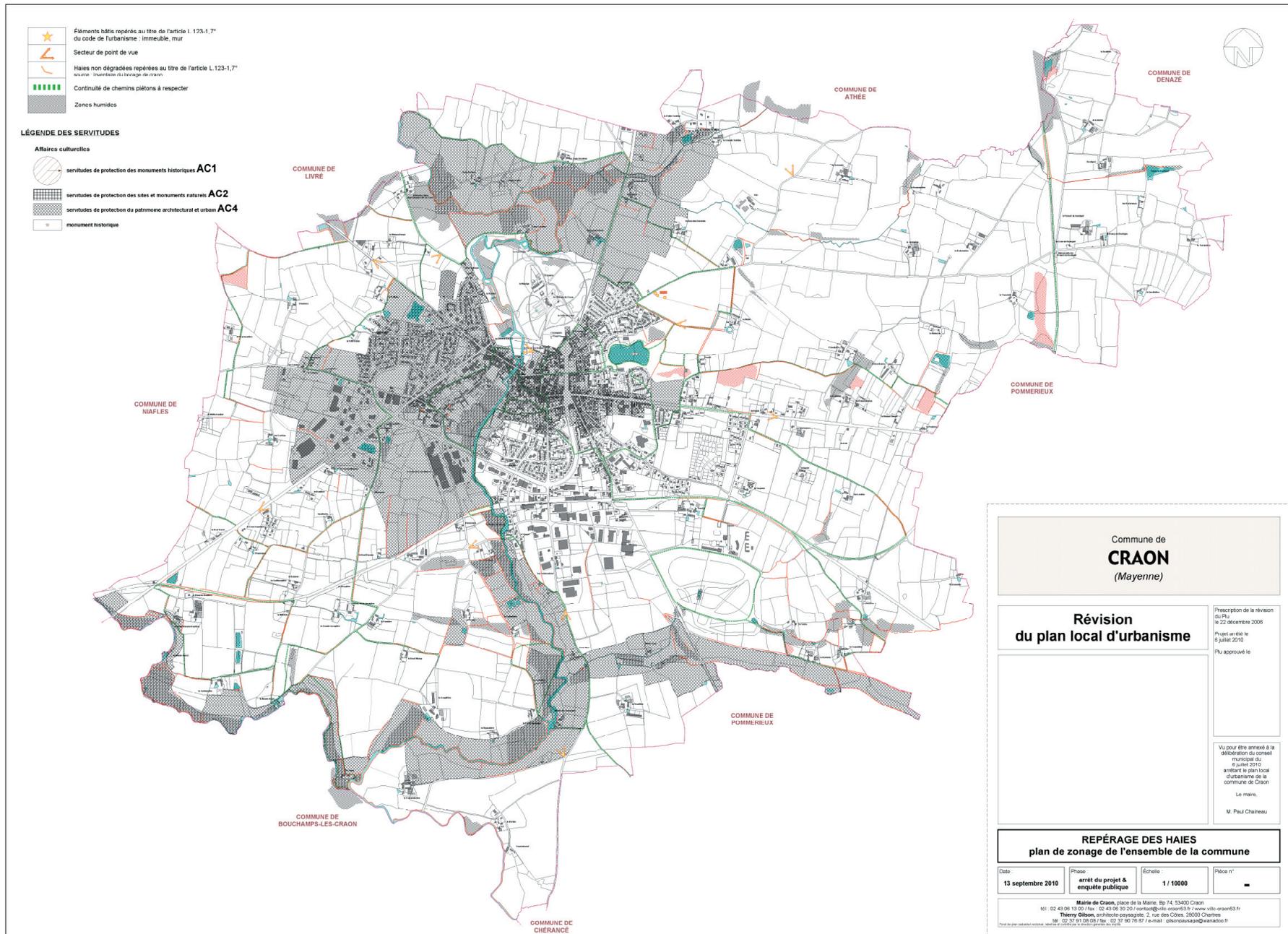
Le pré verger a encore de beaux jours ; l'usage de dés herbant n'est pas l'unique façon d'entretenir l'espace agricole .

- Les **vergers** sont moins importants que les autres cultures : les plus importants sont les vergers du Pressoir situés à l'entrée est de Craon.



Réalisés il y environ cinq ans, les jardins familiaux route de Laval sont une réussite..

- Il existe trois sites de **jardins familiaux** à Craon gérés par le comité local des jardins familiaux : deux au Miroir et un route de Laval qui est en cours de réhabilitation. Au Miroir un terrain est la propriété de la Fédération de même que les jardins route de Laval soit 18 500 m² de surface répartie en 117 parcelles qui varient de 100 m à 200 m².



Commune de
CRAON
(Mayenne)

Révision
du plan local d'urbanisme

Prescription de la révision
du PLU
n° 22 décembre 2006
Plus arrêté le
8 juillet 2010
PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
6 juillet 2010
arrêtant le plan local
d'urbanisme de la
commune de Craon
Le maire,
M. Paul Chaineau

REPÉRAGE DES HAIES
plan de zonage de l'ensemble de la commune

Date: 13 septembre 2010	Phase: arrêt du projet & enquête publique	Échelle: 1 / 10000	Plaque n°: =
-----------------------------------	---	------------------------------	------------------------

Mairie de Craon, place de la Mairie, Bp 74, 53400 Craon
tel : 03 43 08 13 02 fax : 03 43 02 20 20 contact@cc-craon05.fr www.ville-craon05.fr
Thierry Gilson, architecte paysagiste, 2, rue des Coëx, 38000 Chartres
tel : 02 37 61 128 09 fax : 02 37 50 75 87 e-mail : gilsonthierry@orange.fr
Plan de zonage de l'ensemble de la commune



La culture est variée et permet un maintien du paysage qui est essentiel.



Craon et le cheval, un mariage qui dure



L'élevage nécessite des installations, comme ici l'ensilage, dont l'aspect n'est pas toujours réussi.



L'élevage est une activité agricole très importante et très diverses : bovins laitiers ou viande, ovins, volailles....

- La roseraie de Saint-Clément

De création récente, en 1994, le jardin des roses occupe les 8 500 m² de l'ancien potager du Prieuré de Saint-Clément. Mille rosiers anciens et modernes, des arbustes de terre, de bruyère et de vivaces sont dispersés dans un labyrinthe de verdure dont le centre est un ancien lavoir. Les allées en gazon, à la manière anglaise, sont encadrées de haies composant l'ossature du labyrinthe, taillées à hauteur d'homme, ou parfois, sur plusieurs niveaux successifs, pour créer une perspective.

- Craon possède de nombreux **arbres remarquables** :

- un buis, un platane à feuilles d'érable (5,2 m de circonférence) et un staphylier à feuilles pennées au lieu-dit le Verger,
- deux chênes pédonculés (6,54 m et 5,4 m de circonférence), un pin parasol (4,73 m de circonférence) et les pommiers du jardin dans le parc du château,
- allée de cinq chênes pédonculés (le plus gros mesure 5,72 m de circonférence) au lieu-dit La Galtière,
- un houx commun de deux mètres de circonférence à la Jacopière,
- un saule pleureur en bordure de l'Oudon rue de la Libération.

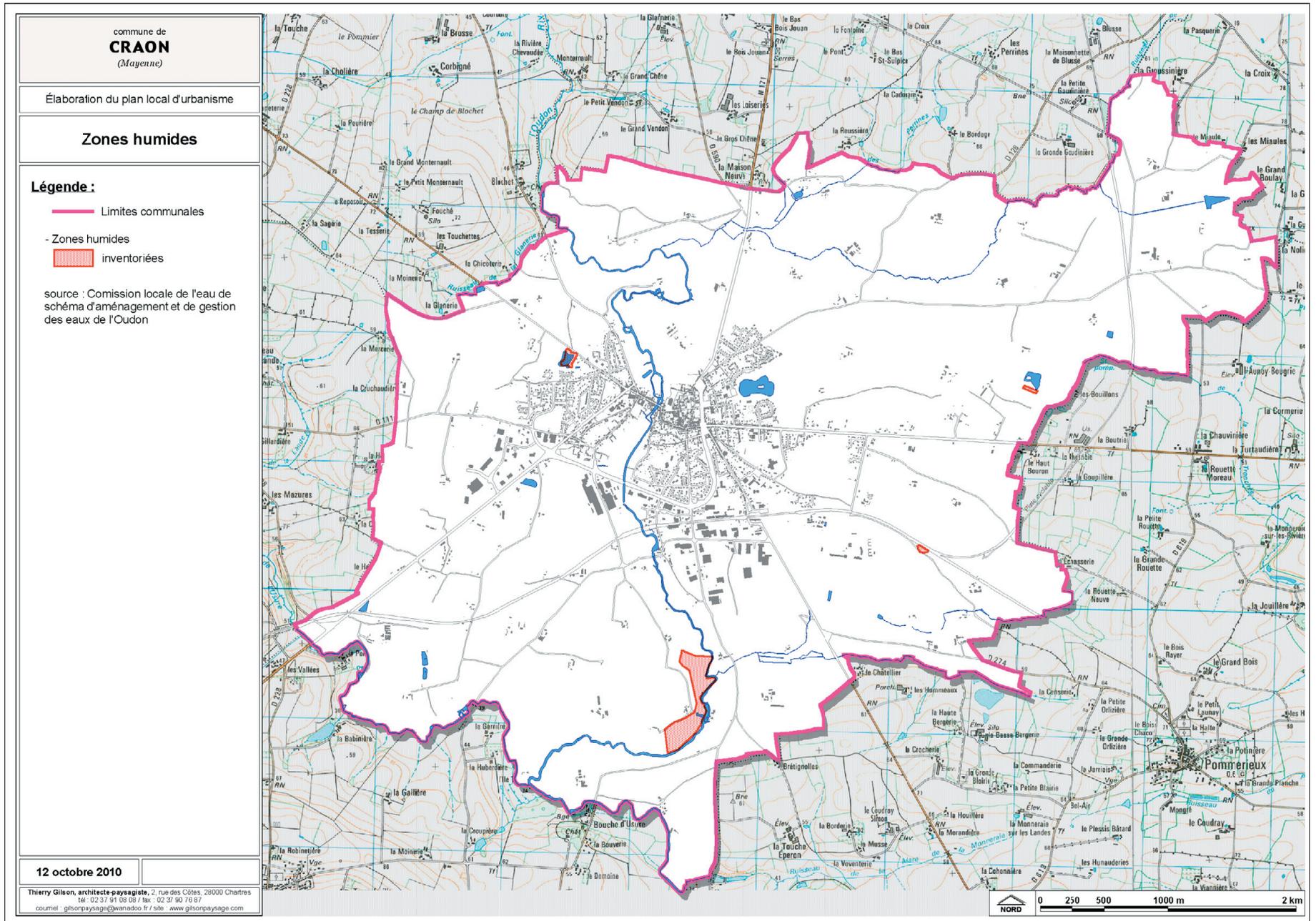
Citons encore les magnifiques allées de platanes vers le lieu-dit la Motte et les beaux chênes le long de la route de Château-Gontier à l'entrée est de Craon.

- Le **bocage** est encore très présent sur le territoire communal qui n'a jamais connu de remembrement autoritaire, les seuls remembrements l'ont été à l'amiable donc sans travaux connexes.

Un travail de recensement des haies bocagères a été effectué par le syndicat de Pays, recensement réalisé en fonction de leur état, dégradé ou non. Les haies non dégradées sont reportées sur un plan et sont prises en compte par le règlement comme élément important de la biodiversité.

« La présence actuelle du bocage est la résultante de pratiques agricoles, traditionnelles et contemporaines. Ce bocage est actuellement entretenu ou détruit par les agriculteurs, en fonction d'avantages et d'inconvénients spécifiques (pratiques agricoles, mode de culture, coût d'entretien...). Cependant, la dégradation du bocage, d'une part, et la reconnaissance de son utilité (sociale, écologique, voire économique), d'autre part, nécessitent qu'il soit protégé. Il y a donc une nécessité de concilier les différents enjeux, afin de composer un consensus liant respect de la propriété privé et préservation d'un bien public.

L'élaboration du PLU constitue une opportunité pour préserver le bocage tout en considérant ses possibilités d'évolution. Le principe général est le « maintien de la qualité bocagère du territoire ». Extrait du Guide méthodologique (en complément de la Plaquette d'information « Plans Locaux d'Urbanisme - la prise en compte des espaces boisés – Préfecture de la Mayenne - 2008



Peupleraies

Voici un texte évoquant le problème représenté par les peupleraies en fond de vallée in « Guide de protection des berges de cours d'eau en techniques végétales » B. Lachat, Ministère de l'Environnement, Diren Rhône-Alpes, 1994.

« Cultivars de peupliers

Originaires des bords de la Méditerranée, le peuplier noir (Populus nigra), qui est certainement le peuplier le plus spontané le plus répandu en Europe, a atteint à l'aide de l'homme les pays scandinaves. Sous nos latitudes, il est difficile de savoir si sa répartition est imputable à la seule influence anthropique ou à une progression naturelle. Une chose est certaine, la populiculture l'a fortement avantage. Le peuplier noir forme des peupleraies naturelles et figure souvent en compagnie du saule blanc (Salix alba), comme composant d'associations végétales rivulaires typiques, généralement lié à un substrat grossier.

Mais il existe de nombreux peupliers hybrides et cultivés, de même que des espèces américaines pures (par ex. Populus deltoïdes, Populus trichocarpa). Les cultivars peuvent avoir pour origine un peuplier indigène, à l'exemple du peuplier d'Italie (Populus nigra var. italica), utilisé comme plante ornementale en raison de sa silhouette fuselée typique. Mais de nombreux cultivars sont des hybrides, et souvent d'espèces non indigènes.

De manière générale, les cultivars n'ont pas leur place dans les forêts riveraines. Leur port très élevé entraîne souvent un masquage et une fermeture du paysage. De plus, avec le vent, un effet de bras de levier est produit sur les racines beaucoup trop superficielles pour une protection des berges qui provoque un déchaussement de l'arbre et une déstabilisation de la berge où l'eau peut commencer ses actions corrosives. Les peupliers étouffent aussi, souvent, la végétation indigène (étiolement et mort), notamment les aulnes et les frênes, et libèrent des substances qui inhibent leur croissance. La toxicité des peupliers est bien connue d'un point de vue piscicole.

Le peuplier noir s'avère être l'espèce la plus dangereuse pour la vie aquatique à cause d'un pouvoir désoxygénant enzymatique élevé et un contenu phénolique important. Les feuilles d'automne, très denses, s'enfoncent rapidement dans l'eau, libérant de grandes quantités de ces substances hydro-solubles.

Le peuplier, de par sa physiologie, produit au cours de sa croissance rapide beaucoup de bois mort sous forme de branches sèches qui se détachent à tout moment. Cet arbre, incontestablement, est le plus gros producteur d'embâcles en cours d'eau. Sa forte prolifération en fait aussi une espèce redoutable dans l'appauvrissement de notre végétation indigène et la perte de diversité floristique. Les peupleraies pures, la plupart du temps dépourvues de sous-bois, offrent un intérêt biologique médiocre. Pour ces raisons, ces essences capables de rejeter sont à exclure de tout aménagement de berges.

Deux autres peupliers indigènes sont encore à signaler. Il s'agit tout d'abord du peuplier blanc (Populus alba), dont la spontanéité est incertaine malgré tout, et qui présente une tendance méditerranéenne. Quant au peuplier tremble (Populus tremula), qui est généralement assez disséminé, il n'est pas infodé aux cours d'eau au même titre que Populus nigra, et forme rarement des peuplements importants. »

Un autre avis d'un biologiste sur les peupliers, celui de Pierre Boudier, conservateur du muséum d'histoire naturelle de Chartres, paru dans le cadre d'un interview publié par le périodique « Forêt 28 » n° 47 : [...] « Vous savez, par exemple, que certains ont protesté contre les plantations de peupliers. Je ne veux pas juger de l'aspect paysage, ni l'aspect économique, mais je constate que si l'on installe des peupliers sur une tourbière, on réduit le milieu de 200 à 300 espèces végétales à 10 ou 20. En termes de bio-diversité le bilan est extrêmement négatif. » [...]

Quelques nouvelles haies sont replantées (vers la Jarosseraie notamment) et, en agglomération urbaine, les plantations sur les nouveaux espaces publics sont fréquentes et de bonne qualité.

- les zones humides

Un recensement des zones humides a été effectué dans le cadre du Sage de l'Oudon par la commission locale de l'eau. Le Plu prend en compte ces zones humides pour assurer leur préservation.

La problématique des peupleraies a déjà évoquée dans le chapitre hydrographie. Elle est reprise ici dans le chapitre végétation.

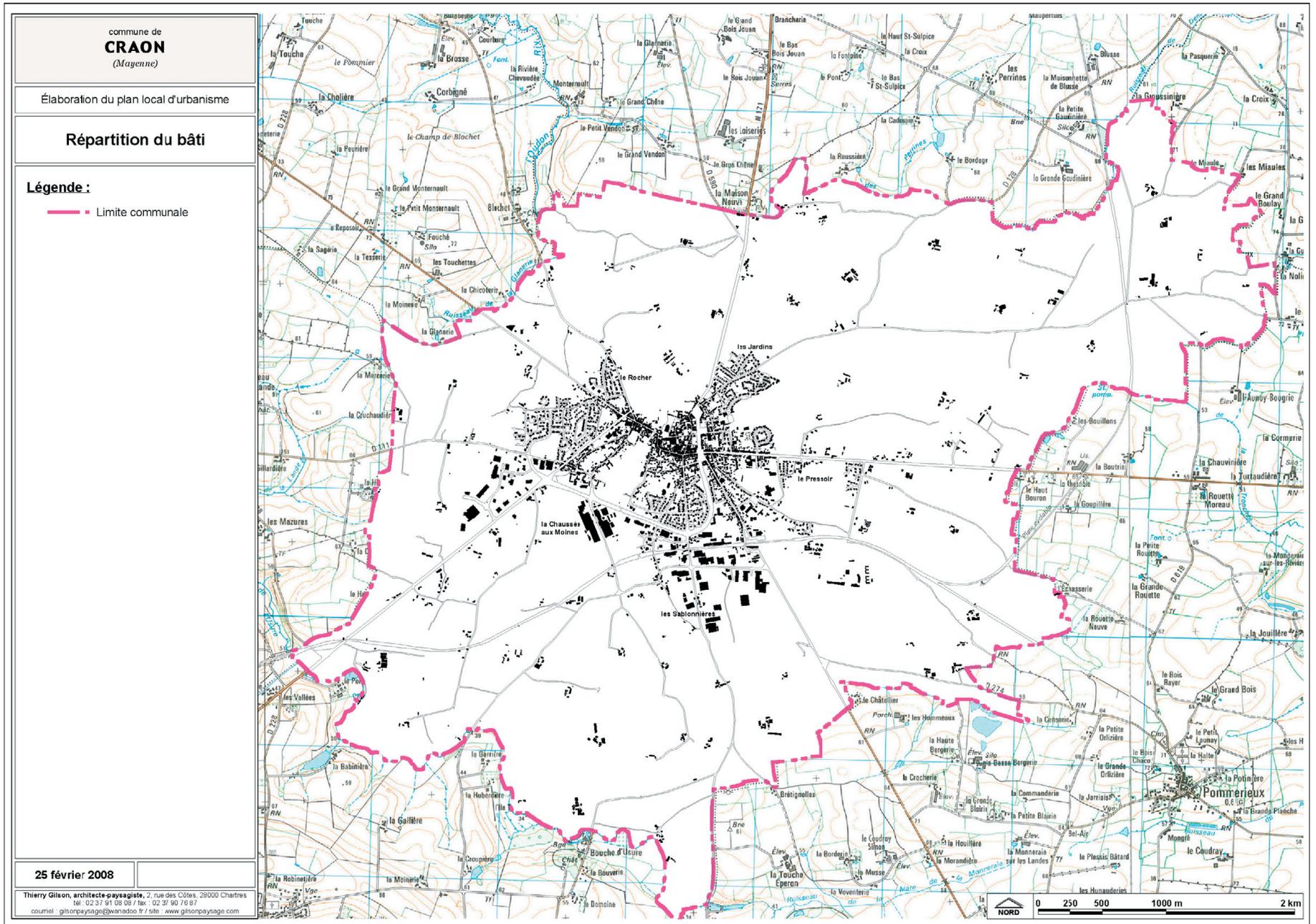
Les plantations, faites au cordeau, dessinent des sous-bois très ordonnés. La silhouette caractéristique de ces arbres en fait un repère visuel facilement reconnaissable. Une généralisation de cette pratique conduirait à une forme de banalisation des paysages (perte de leur identité) et une fermeture visuelle de la vallée.

(D'après l'atlas des paysages de la Mayenne, Haut Anjou mayennais).

Zone humides

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

Définitions : une plante hygrophile croît dans les milieux humides ; l'étiage correspond statistiquement sur plusieurs années à la période de l'année où le débit d'un cours d'eau atteint son point le plus bas ; un bassin versant ou bassin hydrographique est une portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan.



3.2 – Paysage rural et urbain

3.2.1 – Les unités paysagères

Craon appartient au **Haut-Anjou mayennais**.

Cette unité couvre la majeure partie sud du département et se caractérise par un relief assez étiré que recouvrent des parcelles agricoles de grandes dimensions et souvent céréalières. Entre ces parcelles, il subsiste peu de haies bocagères.

Ces caractéristiques vont de pair avec des vues assez lointaines en dehors des abords des vallées, et le plus souvent écrasées. Cette ouverture visuelle, la culture des céréales notamment du blé, l'ensoleillement, plus présent qu'au nord, composent des paysages lumineux et ouverts. Par ailleurs, les vergers de production sont également nombreux et l'élevage hors sol est assez présent.

(D'après l'Atlas des paysages de Mayenne, Diren Pays de Loire)

Le territoire communal qui se caractérise par quelques entités paysagères :

- l'agglomération urbaine située au centre du territoire et qui en occupe une grande partie,
- la vallée de l'Oudon,
- la vallée du Dénazé, au relief plus évasé,
- le plateau agricole où subsiste un réseau de bocage.

3.2.2 – Les formes urbaines par typologie

Il est intéressant de comparer quelques-unes des formes urbaines évoquées ci-dessus avec la consommation d'espace qu'elles génèrent. Nous allons comparer une portion de territoire du centre ville, une portion de faubourg et un lotissement de maisons individuelles.

Concernant la surface bâtie, les calculs sont faits en prenant une base de constructions à rez-de-chaussée, deux étages et des combles pour le centre ville, un rez-de-chaussée et des combles pour le faubourgs, un rez-de-chaussée et des combles pour les constructions des lotissements .

Ces calculs démontrent que, pour la même surface, le centre ville offre le plus de surface bâtie : environ deux fois et demi plus de surface de plancher que pour le faubourg et environ cinq fois plus que pour le lotissement.

À l'inverse les espaces représentent une superficie dix fois moindre en centre ville que dans le lotissement.



Avenue Pasteur, une forme urbaine, l'habitat pavillonnaire plus ou moins groupé.



Une autre forme urbaine est, en campagne, l'habitat pavillonnaire isolé.



L'habitat collectif en «barres» est une forme urbaine qui fit florès dans les années soixante



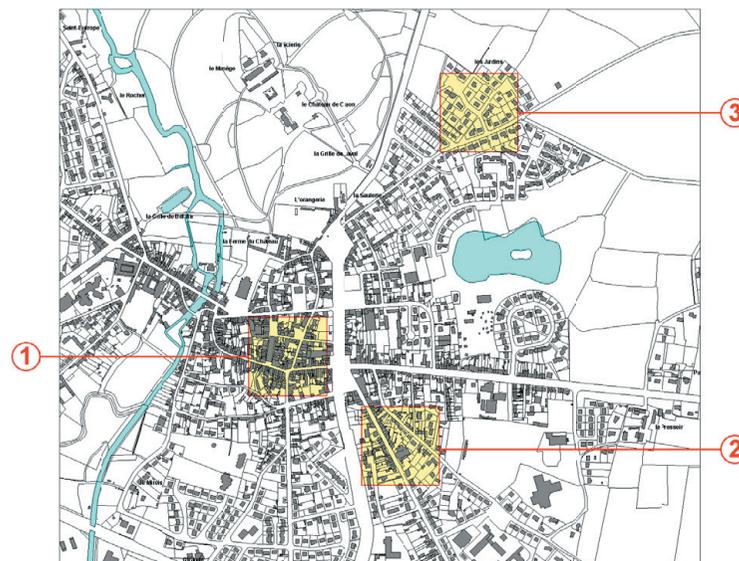
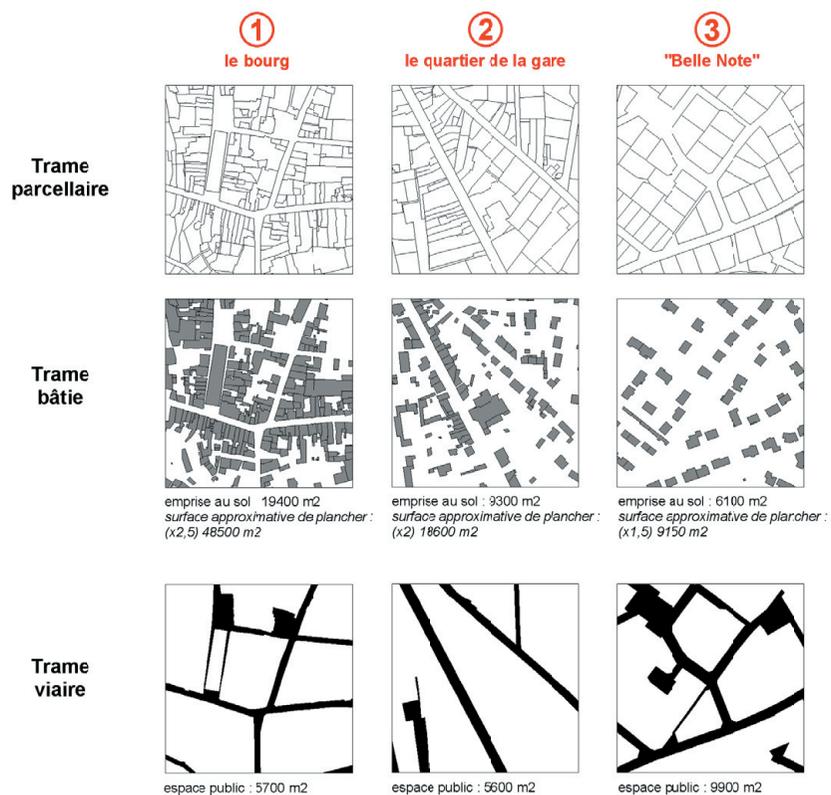
L'habitat groupé en centre ville est une forme urbaine très ancienne et qui procure intimité et qualité de vie.

Formes urbaines et consommation d'espace à Craon

La colonne n° 1 analyse le bourg (bâti ancien), la n° 2 les extensions urbaines récentes, alors que la n° 3 correspond au lotissement de "Belle Note".

La comparaison de ces trois types d'urbanisation distincts montre la différence d'emprise au sol, d'implantation, de forme urbaine, en un mot de l'ambiance.

Ces secteurs ont été choisis car ils représentent bien les trois principaux modes d'urbanisation de la commune.



	①	②	③
Emprise au sol	19400 m ²	9300 m ²	6100 m ²
Espaces publics (voirie, espace libre, ...)	5700 m ²	5600 m ²	9900 m ²
Espaces privés (jardin, parc, ...)	14900 m ²	25100 m ²	24000 m ²
Surface de plancher estimée	48500 m ²	18600 m ²	9150 m ²
% surface espaces publics/ surface de plancher	11,5 %	30 %	108 %

La surface approximative des carrés de référence est de 40 000 m²

3.2.3 – Le patrimoine

monuments historiques

Craon possède de nombreux monuments historiques :

- le château XVIII^e, la chapelle et l'orangerie, les parterres devant le château, le vestibule et l'escalier d'honneur avec sa rampe en fer forgé, classé monument historique en date du 19 mars 1971 ;
- le château et le parc, notamment les vestiges d'implantation médiévale, le château et le parc des XVIII^e et XIX^e siècles, inscrits à l'inventaire des monuments historiques par l'arrêté du préfet de région du 11 juillet 1990,
- les halles du XIX^e inscrites le 9 novembre 1984,
- le prieuré bénédictin Saint-Clément inscrit le 13 février 1989,
- le grenier à sel impasse des Onguents inscrit le 26 juin 1989,
- le grenier à sel rue du Pavé inscrit le 22 juillet 1991.



Souvent très visible de loin, le château de Craon est un bijou architectural...



...fièrement installé au cœur d'un parc qui attire de nombreux visiteurs.



Les halles, place du Pilon

Ces monuments historiques sont inscrits à l'intérieur de la Zppaup, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, créée par arrêté du préfet de région en date du 5 mai 2003. La Zppaup recouvre une part importante du territoire urbanisé et non urbanisé de Craon.

Le château et son parc constituent un site classé par arrêté du 13 mars 1943.

Sites, paysages urbains et patrimoine bâti

Craon possède, outre ces monuments classés, un patrimoine architectural et paysager important.

- En ville : l'église Saint-Nicolas, le vieux pont, la roseraie de l'ancien prieuré Saint-Clément, l'église Saint-Clément, la chapelle route de Chatelais.
- Hors la ville : le château et parc de la Galetière, le château et parc de la Jacopière, l'ancienne closerie (XVI^e et XVII^e siècles) au lieu-dit le Haut-Bouron, le moulin du Verger, le moulin et ancien lavoir du Bigot et le moulin et logis et ancien lavoir de Chouaigne.



Le centre ville comporte aussi des constructions à l'architecture affirmée, par exemple Art Déco



De belles maisons sont installées dans le centre ville



Le patrimoine bâti en campagne est très important (la Grange Dorée).



Au sud du territoire communal, le moulin Bigot.

Sites naturels

La vallée de l'Oudon, le parc de loisirs de Craon (plan d'eau), le nouvel espace paysager au lieu-dit la Galtière constituent des sites naturels d'intérêt communal.

Les sites archéologiques

Les sites archéologiques sont repérés sur le plan des contraintes.

- 53 084 0001 La Motte Guillaume (motte castrale)
- 53 084 0002 Le Pineau (maison forte)
- 53 084 0003 Tissu Bourbier (enclos quadrangulaire)
- 53 084 0004 Tissu Baraton (enclos quadrangulaire)
- 53 084 0005 Prieuré et place St-Clément (prieuré et cimetière)
- 53 084 0006 Tissu Baraton (fossé parallèle)
- 53 084 0007 La Bordrie (motte castrale)
- 53 084 0008 Tissu Lemoine (enclos quadrangulaire)
- 53 084 0009 Le Boisvien (enclos carré)
- 53 084 0010 La Barinière (enclos ovale)
- 53 084 0011 Les Landes (enclos curvilinéaire)
- 53 084 0012 Les Landes (enclos rectilinéaire)
- 53 084 0013 La Guitonnière (enclos curvilinéaire carré)
- 53 084 0014 Le Pineau / Le Petit Verger (enclos quadrangulaire)
- 53 084 0015 Le Petit Verger / Rimechard (fossés rectangulaire)
- 53 084 0016 L'Echasserie (enclos quadrangulaire)
- 53 084 0017 L'Echasserie (enclos quadrangulaire)
- 53 084 0018 Tissu Baraton (théâtre)
- 53 084 0019 Tissu Baraton (enclos curvilinéaire rectilinéaire)
- 53 084 0020 La Turminièrre (motte castrale)
- 53 084 0021 Château Neuf / La Ferme du Château (château fort)
- 53 084 0022 Collégiale St-Nicolas (cimetière)
- 53 084 0023 Collégiale St-Nicolas (église)
- 53 084 0024 Hôpital et couvent du Sacré-Cœur (hôpital et couvent)
- 53 084 0025 Le Château (château non fortifié)
- 53 084 0026 Chapelle St-Eutrope (prieuré)
- 53 084 0027 La Touche Mauvière (enclos carré)
- 53 084 0028 La Croix Raudière (enclos double circulaire)
- 53 084 0029 La Méhérie (enclos carré)
- 53 084 0030 La Meteurie (fossé et inhumation?)
- 53 084 0031 Tissu Baraton (bâtiment circulaire)
- 53 084 0032 Tissu Baraton (enclos quadrangulaire et fossé)
- 53 084 0033 La Galtière (carrefour et voie)
- 53 084 0034 La Tronchée (enclos et fossé)
- 53 084 0035 Villeneuve (enclos double quadrangulaire)
- 53 084 0036 La Bretonnière (enclos quadrangulaire et fossé)
- 53 084 0037 Le Moulin David (enclos quadrangulaire)

- 53 084 0038 La Puce (voie)
- 53 084 0039 Le Moulin du Verger (moulin à eau)
- 53 084 0040 La Touche (enclos rectangulaire)
- 53 084 0041 Tissu Baraton (enclos circulaire)
- 53 084 0042 L'Ile Tison (éperon barré)
- 53 084 0043 La Maisonnnette de l'Effredièrre (enclos rectangulaire)

3.3 – Risques et nuisances

Risques naturels

- Inondations

Le plan de prévention des risques inondations a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2004. Le périmètre comporte les parties de territoire situées le long de l'Oudon entre les lieux-dits « Saint-Eutrope » et « Bouche d'Uzure ». Les terrains situés en amont et en aval du Ppri sont également exposés aux risques d'inondation.

Les berges de l'Oudon, au nord du territoire de Craon, sont concernées par l'atlas des zones inondables (Azi) de l'Oudon et de ses affluents. La carte «cartorisques» ci-joint présente les zones inondables de la partie nord du territoire.

Craon appartient au syndicat mixte du bassin de l'Oudon pour la lutte contre les inondations -S.Y.M.B.O.L.I- qui regroupe deux syndicats : le syndicat de bassin de l'Oudon nord et le syndicat de bassin de l'Oudon Sud, 84 communes et environ 66 000 habitants. Ce syndicat prévoit et réalise les aménagements permettant de réduire les risques d'inondation : protections locales au droit des zones urbanisées, sur-stockage des eaux dans des grands plans d'eau existants et dans des retenues temporaires à créer. Ces projets viennent en complément de la prévention et de la prévision exercées par l'État ou les communes.

Craon appartient aussi au syndicat de Bassin de l'Oudon Nord regroupe 39 communes. Ses compétences sont : la connaissance des ressources en eau d'écoulement superficiel, la conservation qualitative et quantitative du patrimoine hydraulique (rivière l'Oudon et affluents) et l'aménagement des conditions d'écoulement de l'eau.

- Risque sismique

Une nouvelle réglementation sismique est applicable à partir du 1er mai 2011. La Mayenne actuellement classée en zone de sismicité 0 (négligeable) va être classée en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique s'appliquera aux bâtiments de catégorie d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique (voir plaquette jointe en annexe).

Risques technologiques

Plusieurs risques technologiques sont recensés sur le territoire communal :

- Transport de matières dangereuses

Les transports de matières dangereuses sur les routes à grande circulation notamment la Rd 771 qui traverse l'agglomération constituent des risques.

- Transport de gaz naturel sous pression

Il existe une canalisation de transport de gaz « l'Hôtellerie de Flée - Craon » de diamètre 100 mm. Cette canalisation gaz est soumise à l'arrêté du 4 août 2006 sur la sécurité des

canalisations de transport de gaz. Grt Gaz région Centre Atlantique doit être consulté dès lors qu'un projet se situe dans la zone des dangers significatifs. Grt Gaz doit être consulté au niveau des DR et des déclarations d'intention de commencer des travaux pour tous les travaux situés à moins de 100 m de l'ouvrage.

- Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont : *Agro 01* (fabrication d'aliments pour animaux), *Carpenter* (transformation de matières plastiques), *Celia* (fromagerie), *Hegler* (transformation de matières plastiques) *Smpc Craon* (déchetterie), *Sara Sa* (abattoir et conditionnement de volailles, Zi de la Pépinière), *société Richard* (abattoir de volailles route de Rennes), abattoir public route de Chalais.

Nuisances

- Bruit

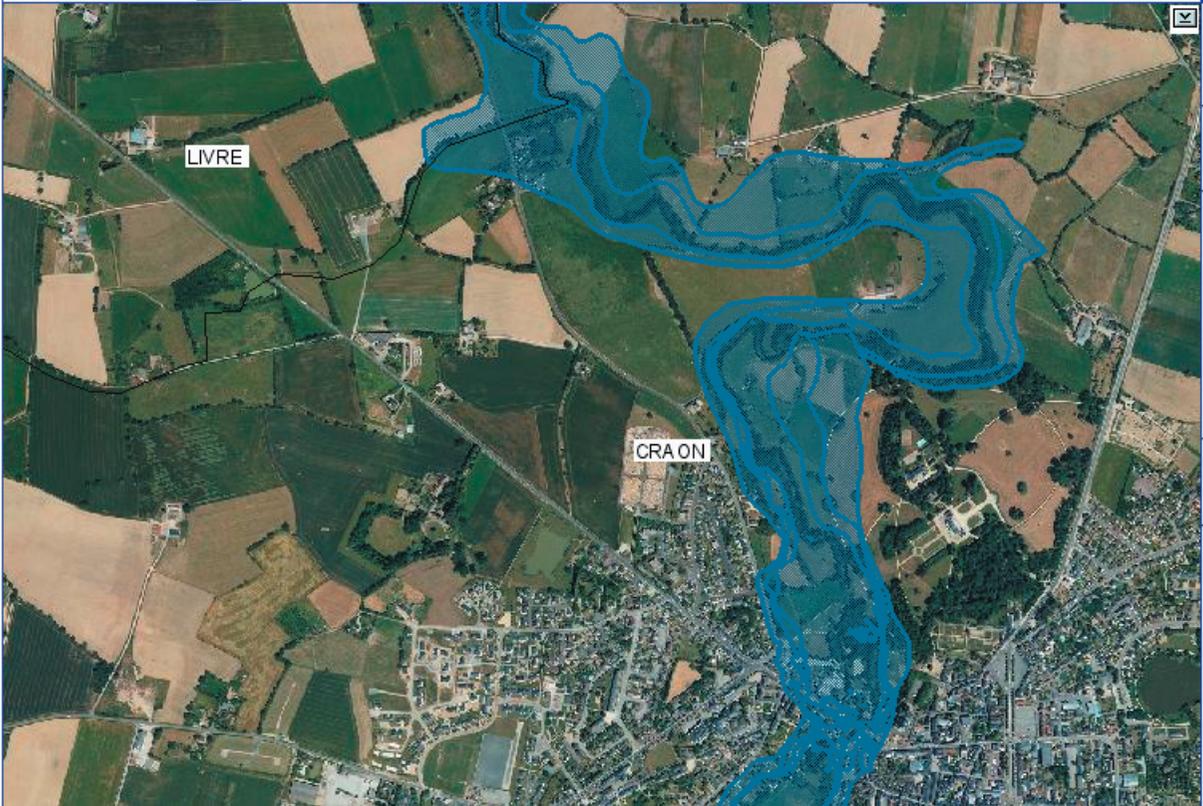
La Rd 771 génère un secteur exposé aux nuisances sonores de 100 mètres de largeur mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.


MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Accueil > Cartographie des risques en Mayenne **CARTORISQUE**

Information préventive | Information Aquéreurs Locataires | PPR détaillés


Accéder à une commune



Légende | Thèmes | Aller à ...

-  Communes
-  Aléa inondation - Couche de synthèse
- Atlas inondation - Aléa**
-  Lit mineur
-  Lit moyen
-  Lit majeur
-  Zone inondable maximale connue en 1995
- Atlas inondation - Zone inondable**
- 

© IGN - MEDDTL
 Avertissement : Les cartes sont publiées sur ce site à titre informatif. Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

Pour plus d'informations

- [Prim.net](#) (informations sur les risques)
- [Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement](#)
- [DDE Mayenne](#)

Retour haut de page

© Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

[écrivez-nous](#) | [infos légales](#) | [qui sommes nous ?](#)

3.4 – Synthèse du diagnostic, enjeux

3.4.1 – Analyse socio-économique, synthèse

L'analyse socio-économique met en évidence que, si la ville de Craon est bien pourvue en services et équipements et demeure un pôle d'emploi important au niveau du bassin de vie, son statut de ville centre est à affirmer. L'activité agricole est encore très dynamique et bien répartie sur le territoire, son tissu d'entreprises artisanales et industrielles est bien développé, la construction reste dynamique, mais sa population tend à décroître et à vieillir depuis les années quatre-vingts. L'offre de logements est à diversifier pour notamment répondre aux besoins des jeunes décohabitants et des personnes âgées mais aussi aux personnes venant travailler.

3.4.2 – Analyse du territoire, points forts, points faibles

L'analyse du territoire met en évidence des points forts et des points faibles.

Les points forts

- Un paysage équilibré :

Une campagne vallonnée, de belles vallées où la présence végétale reste importante malgré le petit nombre de forêts et de boisements, (haies, vergers, végétation des parcs ...),

- une agglomération à échelle humaine dynamique et attractive : habitat, activités (commerciales, artisanales et industrielles), services, ...

- ... située dans un territoire resté vivant grâce à la présence d'exploitations agricoles encore nombreuses malgré un important déclin,

- des éléments identifiants forts : le château et son parc, l'hippodrome de la Touche, des produits du terroir ...

- la nature en ville qui constitue des espaces récréatifs de qualité : la vallée de l'Oudon traversant la ville du nord au sud, la base de loisirs et le plan d'eau du Mûrier, le plan d'eau route de Rennes,...

- l'important réseau de chemins de promenade, dont l'ancienne voie ferrée de la Mayenne, qui relie ville et campagne et Craon aux communes limitrophes,

- un patrimoine urbain ancien de qualité en ville et à la campagne ainsi que de beaux matériaux locaux : schistes, ardoise, enduits chauds...

- de beaux traitements architecturaux contemporains en bois : camping, médiathèque.
- de beaux **faubourgs** : route de Château-Gontier, rue de la Gare, présentant de beaux bâtis urbains R + 1 + C comme dans la rue de Champagné,
- l'habitat social collectif bien inséré dans le tissu urbain,
- des **lotissements** intéressants :
 - . souvent bien entretenus ;
 - . des voies piétonnes généralement nombreuses ;
 - . des rues vertes et tranquilles, sans stationnement sauvage (vers les Jardins),
 - . une composition offrant une bonne densité et mixité bien que les voies soient trop larges, le stationnement non matérialisé et les voitures stationnées sur les trottoirs (lotissement le Mûrier) ;
 - . le bâti implanté à l'alignement dans le lotissement au nord est (rue Nungesser) ;
 - . de vieux arbres préservés dans l'urbanisation récente ;
- des vues lointaines intéressantes sur les extensions récentes (vers la Galtière) du fait de l'homogénéité des toitures,
- de beaux ouvrages hydrauliques,
- une belle **transition ville/campagne** et une belle entrée depuis Laval avec des jardins familiaux réussis,



Vue sur la campagne de la Rd 128



Vue sur Craon et le château de la Rd 771

- Un paysage urbain de qualité

- un patrimoine de qualité qui fait l'objet de protection (classement au titre des monuments historiques et Zppaup),
- un centre ville varié, vivant, mêlant bâti ancien et bâti récent et offrant de belles perspectives vers l'église



Le prieuré Saint-Clément



Le centre ville de Craon



Bâti traditionnel en centre ville



La perspective vers le château de la route de Nantes

- le centre de Saint-Clément très varié,
- le quartier du Rocher et de Saint-Eutrope,
- de belles demeures, le Verger, le château de la Jacopière, ...
- des points de repère : églises Saint-Nicolas et Saint-Clément, Célia, ...
- les axes de composition historiques : le grand axe visuel sur le château depuis la route de Nantes, le château et son parc constituant un point focal, ainsi que des tracés urbains intéressants,
- de beaux aménagements : le long de l'avenue de Champagne au droit du château, la place près de la gare, les dépendances vertes de la rocade, les aménagements paysagers de la zone d'activités de Super U...

Une végétation intéressante

- un bel espace naturel derrière la médiathèque : gros chênes et pâtures,
- de beaux chênes, des arbres remarquables,
- une magnifique allée de platanes vers la Motte,
- de belles haies préservées et des haies intelligemment replantées (à la Jarossaie par exemple),
- quelques vergers encore présents.



Lotissement bien planté



Arbres préservés au sein d'extension urbaine récente



Aménagement paysager le long de la rocade



Vue sur les toits des lotissements depuis la route de Rennes



Plantations route de Laval



Bel alignement d'arbres derrière l'espace de loisirs



Bel alignement de platanes à la Motte

Un patrimoine bâti traditionnel intéressant

- quelques belles vieilles fermes,



Bâtiment agricole traditionnel à la Grange Dorée



- du bâti rural bien restauré entre la Motte et la route de Château-Gontier,
- du bâti agricole utilitaire en bois.

Les points faibles

Au centre ville

- la composition de la place du 11 Novembre : volume bâti qui n'est pas bien proportionné à l'espace, arbres mal positionnés, ...
- l'espace de l'ancienne gare à reconquérir,
- la rue Tournebride de Saint-Clément d'aspect très triste,
- l'entrée du stade sur la route de Château-Gontier trop confidentielle,

En périphérie

- des immeubles collectifs au traitement médiocre : des abords des immeubles collectifs, dont ceux de Saint-Clément,
- la monoculture du pavillonnaire (allée Laennec par exemple...), des lotissements d'aspect banal avec souvent le stationnement non matérialisé et les voitures sur les trottoirs,
- des fonds de parcelles peu attractifs (plaques de béton à l'entrée, route de Laval)
- des plantations médiocres et non à l'échelle du site, route de Château-Gontier, hormis les quatre beaux chênes,
- les peupleraies,
- le manque (relatif et ponctuel) d'homogénéité des plantations de la rocade,
- les bâtiments de l'entreprise *Vagualot*.



Place du 11-Novembre : le commerce est aujourd'hui rénové et d'un aspect réussi



Immeuble collectif à l'architecture médiocre, aujourd'hui abattu (rue des Vaux)

Dans les zones d'activités

- la médiocrité de certains fonds de parcelles des activités économiques,
- les abords plus que médiocres de Gillois,
- la présence d'habitations dans la zone d'activités,
- quelques friches *Santa Fe* route de Denazé, et un ancien abattoir route de Rennes,



Des abords de zone d'activités du Verger médiocres

Paysage rural

- un peu de mitage du paysage par des constructions de teintes souvent trop claires et donc trop prégnantes,
- quelques petits lotissements un peu incongrus dans leur site, par exemple la Tortière du Milieu,
- un remembrement parfois trop brutal,
- un bâti agricole utilitaire parfois laid et trop clair,
- des installations et dépôts ensilages et autres, plastiques noirs, vieux pneus...



Friche économique de Santa Fe

3.4.3 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain, résumés dans le tableau ci-après.

Occupation du sol

<i>Conclusions du diagnostic</i>	<i>Enjeux (l'enjeu suscite échanges et débat, c'est un groupe nominal sans verbe ; le diagnostic fait le lien entre thématique et enjeux)</i>	<i>Objectifs (répondent à la question Pourquoi ? Dans quel but ? Il faut les déterminer en qualité ou en quantité ; ils commencent par un verbe qui ne peut être un verbe d'action (on ne peut pas les faire avec les mains). Les actions répondront à ces objectifs, en prévoyant moyens et outils. L'action est la réponse à une cible laquelle est un objectif</i>
<ul style="list-style-type: none"> - En campagne, un habitat traditionnellement dispersé ; - une structure urbaine constituée autour de deux noyaux anciens : Craon et Saint-Clément ; - des secteurs bâtis affectés à différents usages dans le bourg : habitat (pour l'essentiel), équipements, commerces et services de proximité, artisanat... ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de la dynamique urbaine et le maintien d'un espace rural vivant 	<ul style="list-style-type: none"> - En campagne, ne permettre que l'évolution du bâti existant ; - en ville, Craon et Saint-Clément, favoriser le renouvellement urbain et l'urbanisation en «épaisseur» ; - permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat en centre bourg ;
<ul style="list-style-type: none"> - Des activités industrielles réparties au sud de l'agglomération ; - des habitations de tiers coincées dans les zones d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de la dynamique économique - La séparation des activités et de l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le regroupement des activités et permettre leur extension facilement. - Interdire l'habitat futur dans les zones d'activités ; fortement contraindre l'habitat existant en zone d'activités.
<ul style="list-style-type: none"> - Une commune rurale et agricole : le nombre d'exploitations agricoles en activité en témoigne 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de l'image agricole de la commune et du potentiel agricole des terres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Proscrire le mitage de l'espace agricole : n'y autoriser que les constructions nécessaires à l'activité agricole.
<ul style="list-style-type: none"> - Des activités touristiques importantes (domaine du château, base de loisirs, hébergement, chemins de randonnée, voie verte...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'attractivité de la commune dans ce domaine 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les activités de loisirs et de tourisme et préserver le cadre champêtre et le patrimoine.

Forme urbaine

<i>Conclusions du diagnostic</i>	<i>Enjeux</i>	<i>Objectifs</i>
- Le centre ancien compact.	- La préservation des formes urbaines traditionnelles	- Édicter des règles d'implantation adaptées au bâti existant et tenant compte de la Zppaup
- Un peu d'étalement urbain le long de certaines voies	- Une gestion de l'espace économe	- Limiter l'étalement urbain et proscrire l'extension urbaine linéaire : favoriser la compacité du tissu bâti.
- Des extensions urbaines récentes réalisées essentiellement sous forme de lotissements : monoculture du pavillon mais avec une relative diversité des occupations et utilisations du sol et peu d'impasses ; - quelques secteurs d'habitat collectif dégradés (St-Clément).	- La préservation de l'identité de la commune	- Favoriser la diversification des formes urbaines : appliquer aux nouvelles constructions les caractéristiques rurales du bâti existant (parcellaire plutôt « en lanière » perpendiculaire à l'axe de la voie, parcellaire non homogène, implantation à l'alignement et/ou sur une limite séparative ce qui permet une bonne évolution de l'habitat, permettre les constructions à un R+1+C, prôner l'utilisation de matériaux et végétaux locaux...) ; - Profiter de l'aménagement de certains secteurs pour améliorer certaines franges existantes médiocres ; - requalifier ces quartiers.

Population

<i>Conclusions du diagnostic</i>	<i>Enjeux</i>	<i>Objectifs</i>
- Une population en légère baisse malgré une augmentation de la surface bâtie.	- La croissance démographique	- Favoriser la diversification de l'habitat en terme de taille (des grands et des petits logements) et de statuts (accession à la propriété, locations, habitat social...)
- Une population plutôt légèrement vieillissante.	- Un équilibre dans la pyramide des âges retrouvé	- Permettre la diversification de l'offre en logements pour accueillir aussi bien des familles que des jeunes « décohabitants » ou des personnes âgées.

Logement

<i>Conclusions du diagnostic</i>	<i>Enjeux</i>	<i>Objectifs</i>
- Une forte demande en logements due au développement des activités économiques, commerciales, artisanales et industrielles.	- Le développement économique et la préservation de l'environnement : offrir du logement en même temps que des emplois, c'est contribuer à limiter les déplacements domicile/travail	- Répondre à cette demande de logements en prévoyant un développement adapté aux besoins notamment en logements locatifs de petite taille (T2, T3) que ce soit en petits immeubles collectifs ou en logements individuels.
- Une tendance des jeunes primo-accédants à s'installer dans les villages où le prix du foncier est moindre, les personnes âgées restant ou revenant au bourg centre pour bénéficier des services à la personne	- Une plus grande mixité sociale et une population équilibrée dans sa composition : donner l'envie de vivre en ville	- Requalifier des logements dans le tissu urbain ; - permettre le renforcement du parc de petits et moyens logements ; - permettre l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies respectueuses de l'environnement limitant les dépenses de fonctionnement et d'entretien ; - encourager la constitution de réserves foncières pour pouvoir absorber les variations du marché et limiter les spéculations foncières ; - améliorer la qualité de vie en ville par une offre de services, d'équipements...

Activités / emploi

<i>Conclusions du diagnostic</i>	<i>Enjeux</i>	<i>Objectifs</i>
- Des exploitations agricoles nombreuses	- Le maintien et le développement des exploitations agricoles	- Prendre en compte les contraintes liées à l'exploitation agricole en particulier les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Un tissu économique artisanal et industriel vivant	- Le développement économique et l'emploi	- Regrouper les activités, leur assurer des extensions possibles et une bonne desserte ; - séparer habitat et activités nuisantes.

- Un tourisme de proximité bien développé : Craon est une destination connue, une étape appréciée	- Le développement touristique de Craon	- Permettre le développement des activités touristiques par la création de secteurs spécifiques. - renforcer l'offre de services liés au tourisme (tourisme rural, accueil, restauration...)
- Des entreprises qui se développent	- La limitation déplacements domicile/ travail	- Offrir des logements aux travailleurs et leur donner envie d'habiter Craon

Équipements

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
- Un besoin d'équipements	- Des services renforcés	- Permettre la réalisation de ces équipements
- Une desserte routière du bourg trop radiale qui ramène un trafic de transit lourd aux portes du centre ville	- Une meilleure répartition du trafic - Une diversification des modes de transport en développant les liaisons « douces »	- Favoriser la création de voies radio-concentriques dans les futurs quartiers à urbaniser ; anticiper le projet de la déviation nord-ouest - bien hiérarchiser les voies : transit, desserte locale, desserte de quartier... - faciliter l'utilisation d'autres modes de transport : voies piétonnes, pistes cyclables... - optimiser les équipements sportifs et scolaires
- les équipements sportifs et scolaires		

Environnement

Conclusions du diagnostic	Enjeux	Objectifs
- Un relief mouvementé qui génère un paysage varié et qui permet des vues intéressantes notamment les entrées de ville en « plongée » sur la ville, et notamment sur le château ou sur l'église, - la vallée de l'Oudon qui constitue une « entaille » verte au sein du tissu bâti, la vallée du ruisseau de Dénazé,	- La préservation des vues les plus intéressantes - préservation de ce poumon vert au sein de la commune et du centre bourg	- Poursuivre la mise en valeur ces richesses paysagères - Protéger les vallées, les mettre en valeur comme espaces paysagers, y intégrer des circulations douces, piétonnes et cyclistes...

- Une campagne verdoyante avec une végétation très présente : peu de massifs boisés mais un réseau bocager important et des prés vergers	- La préservation des structures végétales	- Protéger ces milieux pour leurs intérêts paysager, floristique et faunistique : préservation des corridors écologiques ; - promouvoir la filière bois (production de bois de chauffage...) et contribuer à son développement (incitation à la replantation...).
- Un environnement (au sens écologique) encore préservé	- L'utilisation d'énergies renouvelables ;	- permettre la réalisation de constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques
- Des milieux humides liés aux rivières, ruisseaux et fossés.	- La préservation de ces milieux et de la ressource en eau	- dans les milieux humides les plus remarquables, interdire toute construction et tout aménagement ; - protéger les mares les plus importantes ; - inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source ; - protéger la ressource en eau potable ;
- La vallée de l'Oudon, inondable ; - le transport de matières dangereuses sur les routes à grande circulation.	- La sécurité des personnes, des biens et de l'environnement	- Prendre en compte les risques dans l'élaboration du règlement et du zonage (Ppri notamment). - Éviter les établissements recevant des personnes sensibles au bord des voies à grande circulation (accès aux écoles)



La topographie très marquée confère à l'observateur venant de Château-Gontier une vue superbe sur la ville dominée par le clocher.



La campagne de Craon est douce, verdoyante avec une végétation très présente, notamment le réseau bocager

Paysage

<ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs locaux d'intérêt paysager : <ul style="list-style-type: none"> . le long des deux vallées principales et dans leur confluence, . des domaines d'intérêt architectural et paysager, châteaux de Craon, de la Jacopièrre... - du périurbain banalisé avec parfois des entrées de ville médiocre. - un impact de certaines entreprises visuellement négatif. 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la qualité des paysages - la poursuite de la (re)qualification du paysage des espaces périurbains - la qualité des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - Éviter tout mitage de l'espace naturel : n'autoriser que l'évolution du bâti existant ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - poursuivre la (re)qualification des entrées de ville : poursuivre les aménagements paysagers structurants existants, finir l'urbanisation en traitant les franges urbaines, réserver des emplacements pour des aménagements paysagers et pour la sécurité routière ; - veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère des bâtiments d'activités.
<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage agricole vivant : des exploitations agricoles bien réparties sur le territoire, une part encore importante de l'activité agricole consacrée à l'élevage 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation des espaces agricoles et les paysages qui y sont liés (bocages, prés vergers) 	<ul style="list-style-type: none"> - N'autoriser que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, l'évolution du bâti existant et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Patrimoine

<ul style="list-style-type: none"> - Un patrimoine bâti de très grande qualité : <ul style="list-style-type: none"> - des monuments ; - des éléments architecturaux et paysagers remarquables : centre ville et Saint-Clément, les différents domaines ; - du patrimoine bâti traditionnel en campagne ; - Des constructions à usage agricole de qualité (bâti traditionnel, constructions en bois...) mais aussi dégradées (tôles ondulées, pneus et ensilages...) - Craon c'est aussi le cheval, patrimoine culturel - un riche patrimoine archéologique 	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation du patrimoine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger ou repérer les éléments architecturaux et paysagers les plus remarquables qui n'ont pas de statut particulier : soumettre à autorisation la démolition de certains éléments bâtis à valeur patrimoniale et soumettre à conditions l'évolution ou la destruction du patrimoine local ; - en campagne, dans des secteurs identifiés, maîtriser l'aspect extérieur (matériaux, couleurs) et l'aménagement des abords des constructions et des réhabilitations de bâti traditionnel. - favoriser le développement des activités liées au cheval en général et à l'hippodrome en particulier. - évaluer les incidences de certains projets sur la richesse archéologique
--	--	---

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

4.1 – Le projet de la commune

4.1.1 – Les perspectives démographiques

La commune souhaite croître d'environ 0,9 % par an dans les dix prochaines années. Craon compte aujourd'hui environ 4 648 habitants et envisage donc d'atteindre environ 5 000 habitants d'ici une dizaine d'années, ce qui correspond à une augmentation d'environ 435 personnes correspondant à environ 285 ménages à raison de 2,05 habitants en moyenne par logement.

Il faut noter que le Scot ne prévoit pas de dispositions quantitatives en termes d'habitat (nombre de logements, espace urbanisable nécessaire). «Compte-tenu des caractéristiques du territoire (faible croissance démographique d'ensemble et nombre limité de logements prévisibles – quelque 150 par an -), ces dispositions seront développées et précisées dans le programme local de l'habitat (Plh)» (extrait du Dog Scot février 2009). Le Plh n'existe pas actuellement dans le pays de Craon. On peut estimer toutefois que la croissance voulue par la commune s'inscrit bien dans les objectifs généraux du Scot de renforcement du pôle majeur du pays de Craon que constitue la ville de Craon. Cette augmentation de 0,9 % doit également comprendre le maintien du « point mort démographique ».

Le « point mort démographique » est le nombre de logements nouveaux nécessaire au maintien du nombre d'habitants actuel et se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc de logements : remplacement des logements détruits ou désaffectés,
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale : diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort,
- la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Rappel des **principales données démographiques** concernant Craon :

Population au dernier recensement	4 648
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années	2,05
Nombre total de logements au dernier recensement	2 219
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	1 983
Nombre de logements vacants au dernier recensement et proportion par rapport au nombre total	209 9,4%
Superficie des terrains constructibles dans tissu existant ou « dents creuses »	72 000

Nombre de logements possibles en renouvellement urbain	25
Nombre de logements possibles en dents creuses (1 logement pour 650 m ² en moyenne)	131

Pour les dix prochaines années, le desserrement des ménages continuera à évoluer et le nombre moyen d'occupants par ménage, c'est la tendance générale.

On peut estimer qu'à Craon, dans dix ans, le nombre moyen d'occupants par ménage qui s'élève aujourd'hui à 2,35 pourrait passer à 2,05. Cette valeur tient compte notamment du vieillissement de la population. Vieillesse qui s'accroîtra à cause du rôle de bourg centre (les retraités issus du milieu rural continueront à s'établir à Craon qui dispose de tous les services nécessaires pour une population âgée de plus en plus nombreuse).

À Craon, le maintien du « point mort démographique » nécessite ainsi la construction d'un nombre de logements dont le calcul suit.

maintien du point mort démographique	2010	2020	Résidences principales supplémentaires
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à 10 ans	-	2 267	284
Nombre total de logements au dernier recensement	1 983	-	
Population actuelle et à l'horizon 10 ans	4 648	4 648	
Nombre moyen d'occupants par logement	2,25	2,05	

Pour conserver la même population qu'aujourd'hui dans dix ans, il faudrait 2 267 résidences principales soit 284 de plus que nombre actuel : c'est le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle. À Craon, le maintien du « point mort démographique » nécessite ainsi la construction d'environ 284 logements en dix ans.

Pour atteindre les objectifs démographiques souhaités par les élus et traduit dans le Plu, il faut prévoir le nombre de logements suivant pour les dix années à venir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	284
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	207
À déduire une part (35 %) de logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	73
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	25
À déduire une part (40 %) de logements possibles en dents creuses :	52
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	341

C'est donc **environ 340 nouveaux logements** qu'il faut rendre possible pour atteindre les objectifs démographiques visés.

On considère qu'on peut réaliser en moyenne entre quinze et vingt logements par hectare, espaces publics compris dans les terrains périphériques d'une commune de la taille de Craon, qui doit également conserver un côté «rural» ; c'est donc environ 20 hectares qu'il faut ouvrir à l'urbanisation.

Or, pour tenir compte de la rétention foncière (tous les propriétaires ne seront pas vendeurs) et de la régulation de l'offre et de la demande (offrir suffisamment de terrains à bâtir pour ne pas faire flamber les prix), les élus ont souhaité rendre constructible un peu plus de terrain que strictement nécessaire. Cela porte au total, **à long terme**, pour l'habitat, environ 25 hectares de zones à urbaniser à court et à long terme.

4.1.2 – Les perspectives économiques

La commune de Craon souhaite assurer un développement économique durable et favoriser l'emploi. Il est utile de rappeler ici que « développement durable » comporte trois volets : certes le volet environnemental mais aussi les volets social et économique, ces deux derniers souvent oubliés.

Les élus estiment indispensable que, à proximité de zones d'habitat, de l'emploi diversifié soit offert aux habitants actuels et futurs ne fût-ce que pour limiter les trajets domicile-travail ; c'est aussi pour cette raison que les élus mènent une politique ambitieuse de liaisons douces car elles serviront aussi aux moyens de transport alternatifs à la voiture.

Le Plu rend possible en zone urbaine les activités compatibles avec le voisinage des zones habitées et s'inscrit dans la politique déjà affichée au plan d'occupation des sols puisque certaines zones d'urbanisation future à vocation d'activités du Pos sont validées par le Plu. Cela dit, il faut noter que pour une meilleure utilisation de l'espace et pour ne pas empiéter sur les terres agricoles ou naturelles, le total des zones dédiées à l'activité économique au Pos a été réduit d'une vingtaine d'hectares!

Les élus n'ont pas souhaité réduire à la portion congrue les zones dévolues à l'activité car ils souhaitent poursuivre leurs efforts qualitatifs faits jusqu'à ce jour pour l'amélioration et l'insertion paysagère des sites d'activités. Il n'est que de constater comment les activités notamment commerciales s'insèrent intelligemment dans le cadre de la route de Nantes, laquelle est un axe de vision majeure pour le château. De plus, offrir des lieux de travail plantés, arborés, irrigués de pistes cyclables et embellis par des plantations est un atout supplémentaire pour les activités et leurs employés.

L'extension des zones d'activités se justifie pleinement par la **prise en compte du Scot**

-conforter le rôle de pôle central que joue Craon- et par le besoin actuel de terrains destinés à l'activité économique. Les zones d'activités d'intérêt stratégique de niveau Pays sont au nombre de trois et se localisent sur les communes de Craon, de Cossé-le-Vivien et de Renazé.

L'extension des zones d'activités est d'ailleurs moindre que ce qui était prévu au Pos puisque la zone à urbaniser future est réduite de 18,7 hectares.

Le besoin de terrains voués à l'activité économique est réel : ainsi la zone d'activités du pays de Craon, dite zone de la Pépinière entre les routes de Niaffles et de Nantes, ne présente plus que quelques terrains disponibles, pour seulement 4 hectares.

L'extension de la zone d'activités au lieu-dit les Carries est déjà prévue au Pos : reconduite par le Plu, elle est néanmoins réduite de quelques hectares. Cette zone est parfaitement justifiée car il s'agit d'un projet cohérent porté par le Pays de Craon lequel maîtrise le foncier d'une bonne partie du secteur. Il faut souligner que le Plu préserve l'activité agricole existante aux Carries en permettant les constructions et installations nécessaires à l'agriculture : le règlement est spécifique à cette zone et prend en compte la particularité de l'exploitation agricole déjà en place.

À noter aussi que l'extension de la zone d'activités prévue au sud de la ville par le Pos est supprimée, route de Chatelais.

4.1.3 – L'organisation spatiale souhaitée

Le Plu respecte les principes d'économie d'espace : les limites des zones urbaines et à urbaniser restent dans l'enveloppe de celles du Pos.

Afin de limiter la consommation d'espace et d'anticiper sur une meilleure densification des terrains urbanisables, les élus ont notablement réduits les zones «NA» du plan d'occupation des sols.

Ces diminutions sont les suivantes :

- zone INAh du Pos de la Maison Neuve diminuée de 4,1 hectares,
- zone INAh du Pos du Petit Romé diminuée de 2,3 hectares,
- zone INAa au sud de la ville diminuée de 16,0 hectares,
- zone INAa à l'ouest de la ville diminuée de 2,7 hectares.

Le total de ces terrains n'étant plus constructibles correspond à une **diminution des zones à urbaniser de quelque 25 hectares**.

Le dimensionnement des zones 1AUh (destinées à l'habitat) reste dans l'épure d'une prospective de 10 ans et se justifie au regard des données du Scot.

Craon est un bourg centre qui offre un grand nombre d'emplois, de services et d'activités. Le projet collectif est de développer ce bourg centre notamment pour limiter les trajets domicile travail. Il faut noter que souvent l'on constate que le document

d'urbanisme d'un bourg centre présente un effet centrifuge : les candidats à la construction (et singulièrement les jeunes ménages) estiment moins coûteux d'aller construire à quelques kilomètres dans une commune sans service ni activité, où le foncier est moitié moins cher et deux fois plus grand (tel terrain de 1 500 m² est offert au tiers du prix d'un terrain de 800 m² dans le bourg centre).

Il est éminemment préférable, au regard de la consommation d'espace, de renforcer l'urbanisation d'un bourg centre plutôt que de laisser s'éparpiller des logements sur de plus grands terrains en campagne dans des villages qui n'offrent ni emploi ni service, impliquant de nombreux déplacements pour le travail et la vie quotidienne.

Craon non seulement est un bourg centre mais possède les équipements collectifs d'une petite ville ; or la conjoncture actuelle (ce que l'on a expliqué plus haut) a fait que les jeunes ménages ont construit sur des terrains relativement grands et pas chers dans les villages plus ou moins proches de Craon. Cela au détriment d'une utilisation économe



Chemin de la Motte, une zone à urbaniser permettra de donner aux habitants une alternative à l'habitat pavillonnaire...



...en offrant un «éco quartier» qui s'insérera dans le paysage.

des sols et d'un développement durable : parcelles plus grandes, déplacements pendulaires en voiture... Parallèlement, ce sont les ménages les plus âgés qui sont venus s'établir à Craon profiter des services de ce bourg centre, augmentant l'âge moyen des habitants sur la commune et diminuant la moyenne d'habitants par logement. Les élus veulent donc inverser cette tendance et se donner les moyens de regrouper de façon plus cohérente les habitants auprès des services et des activités économiques, limitant l'impact de la péri-urbanisation en campagne et optimisant les trajets vers commerces, services et emploi. Cela ne peut aussi que protéger durablement l'activité agricole en dehors du bourg centre : construire en campagne en développant des hameaux sans ancrage collectif n'a plus de pertinence ne fût-ce que par l'atteinte au milieu naturel et agricole.

Le Plu doit permettre de regrouper de façon plus cohérente les habitants auprès des services et des activités économiques, limitant l'impact de la péri-urbanisation en cam-

pagne et optimisant les trajets vers commerces, services et emploi. C'est ce que prévoit le Plu de Craon. Les perspectives du Plu sont à dix ans. Mais le Plu anticipe aussi la vision du développement d'ici à 20/30 ans. Il s'agit par exemple du secteur route de Laval lequel est rendu inconstructible pour en rendre réalisable l'urbanisation au-delà du terme du futur Plu soit au-delà de dix ans sachant qu'en plus cette urbanisation nécessite de réviser la Zppaup.

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'explicitier les potentialités d'aménagement des différents secteurs. Le nombre de logements indiqué est purement indicatif.

Les superficies indiquées sont surestimées : en effet, le calcul de la superficie comporte la moitié de la superficie de l'emprise des voies au droit du secteur puisque les limites des zones et secteurs sont calées sur l'axe des voies riveraines.

Secteur de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat

	Superficie en hectares	Nombre probable de logements
1 - Secteur de la Motte (est)	14,2 ha	215 à 285 logements
2 - Secteur de la Maison Neuve	6,9 ha	110 à 130 logements
3 Secteur de la Motte (ouest)	4,1 ha	60 à 80 logements
Total	25,2 ha	385 à 495 logements

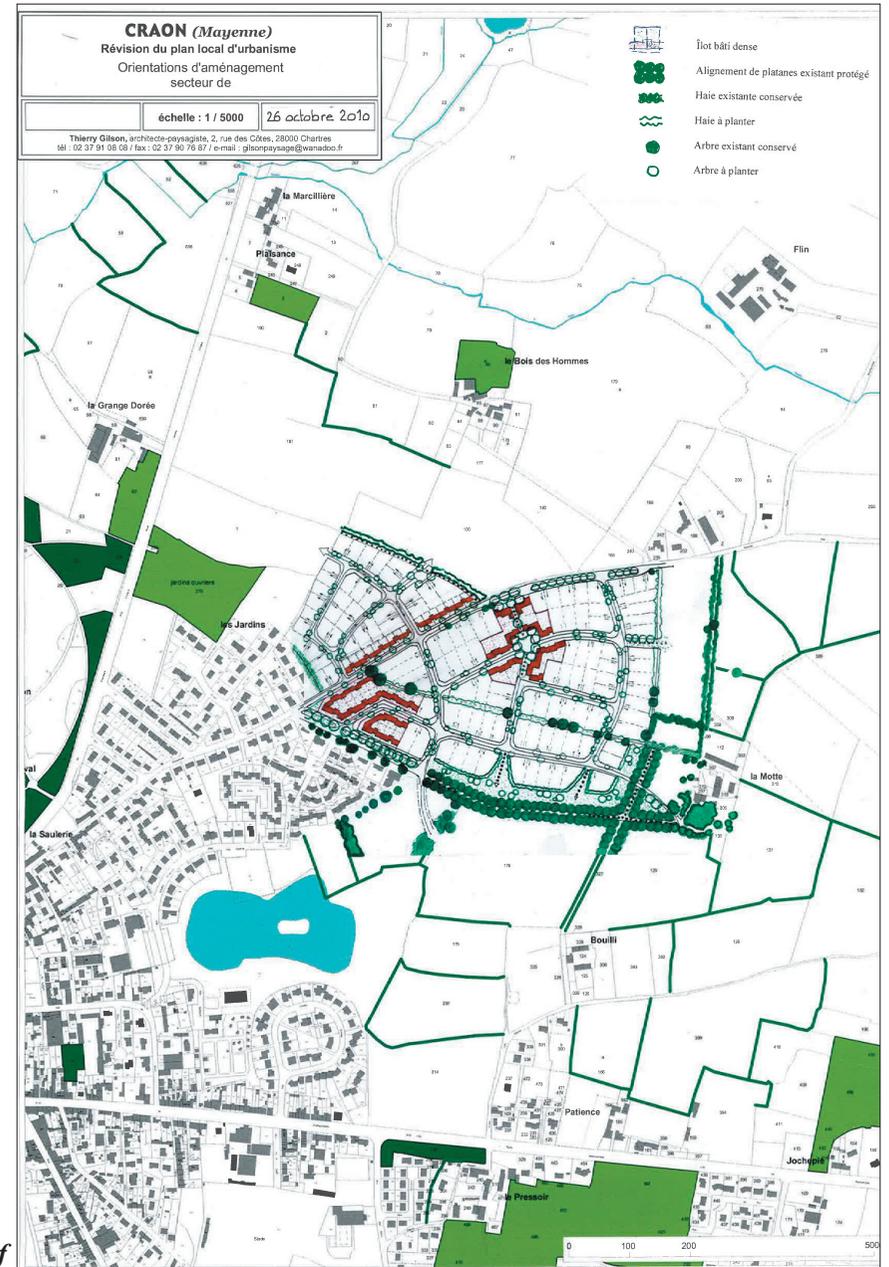
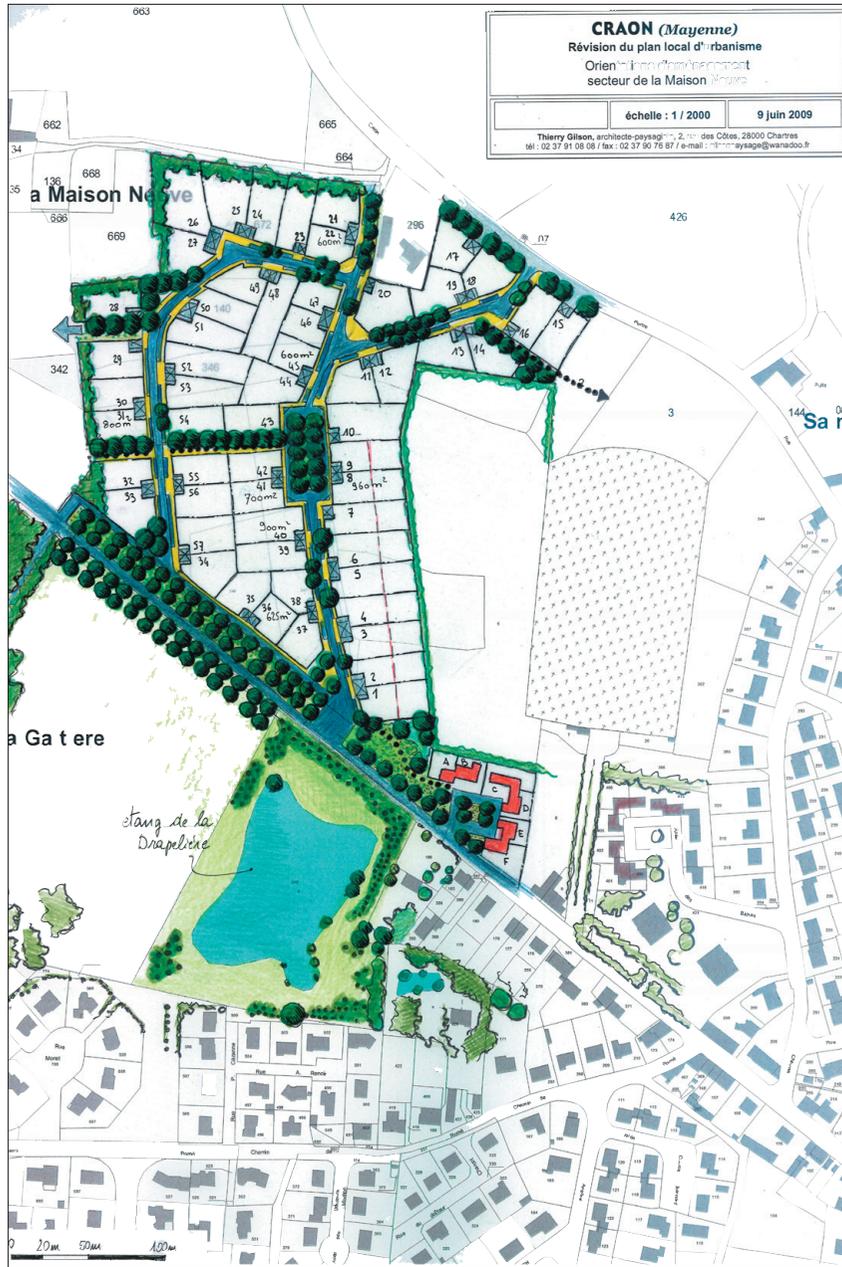
Les superficies d'urbanisation future dévolues à l'habitat correspondent aux perspectives démographiques voulues par la commune.

Secteur de développement urbain à court terme à vocation d'activités

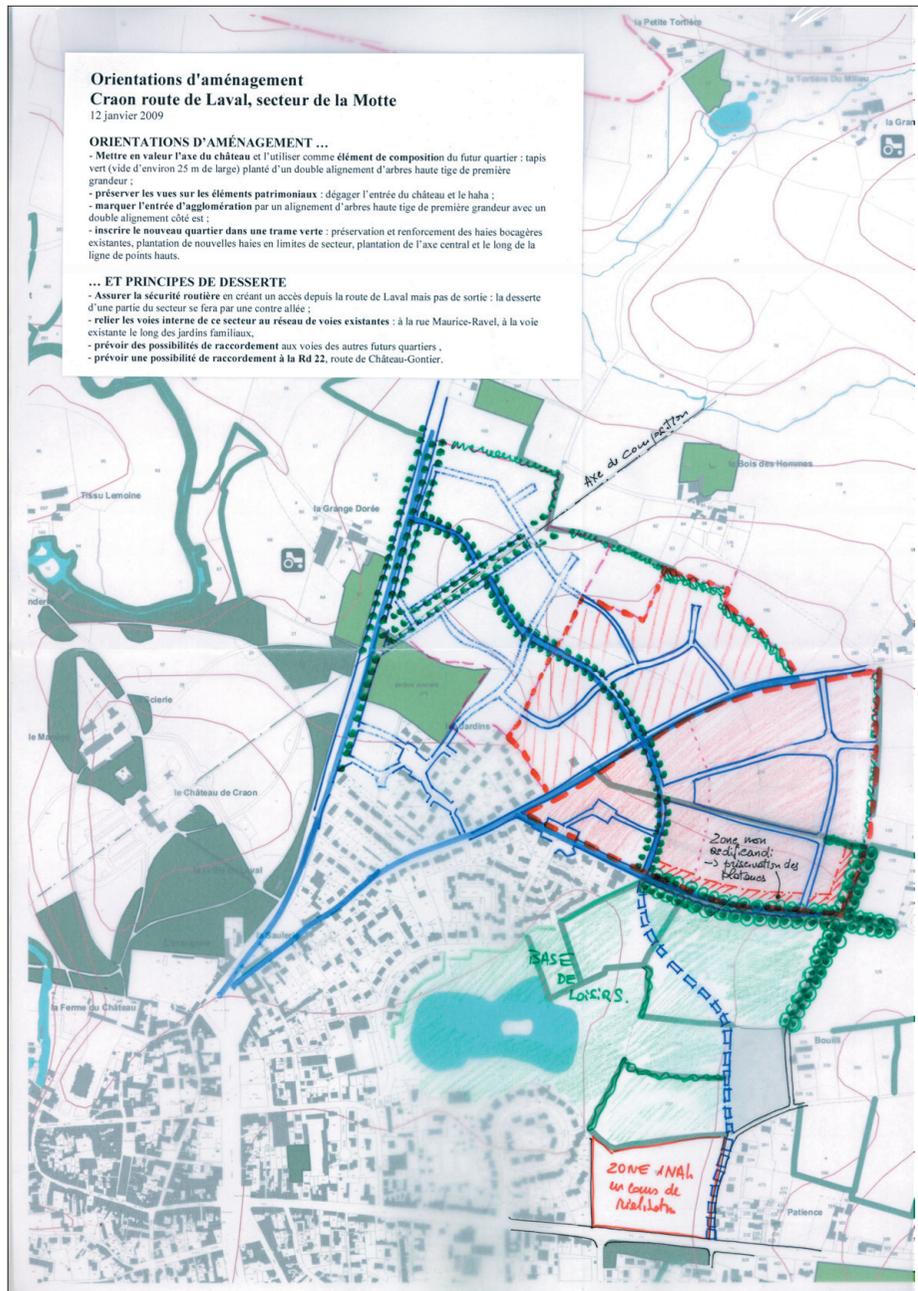
	Superficie en hectares
1 - Secteur de la Touche Mauvière	8,0 ha
2 - Secteur de la Pépinière	22,5 ha
Total	30,5 ha

4.1.4 – La politique d'équipement

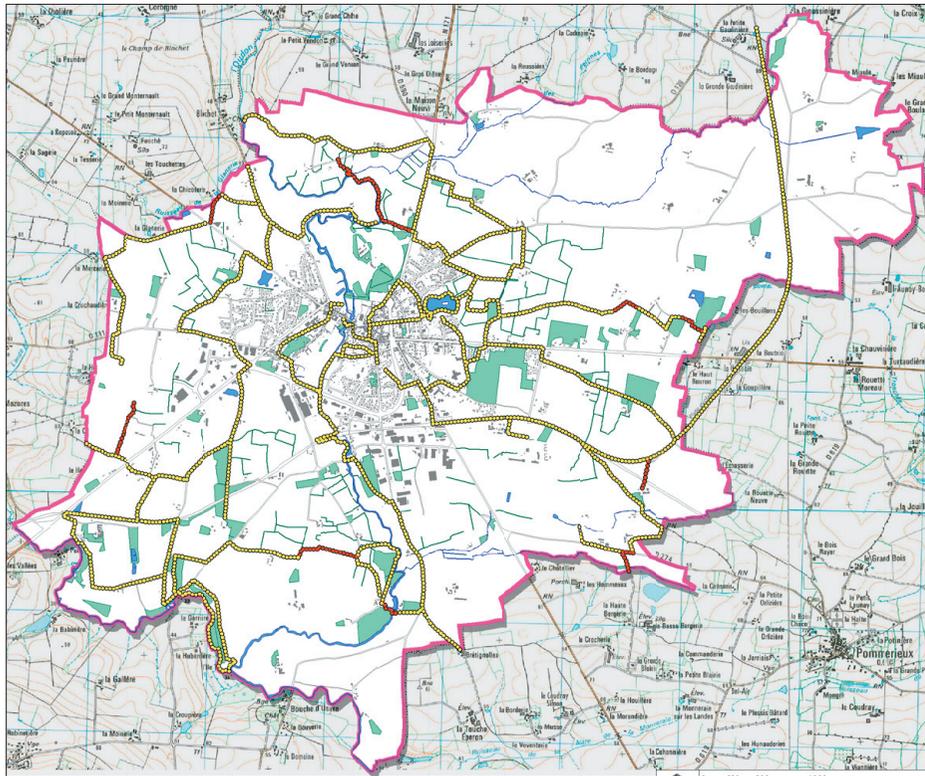
La politique d'équipement s'appuie entre autre sur les emplacements réservés suivants. Il s'agit de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif : espaces publics, équipements communaux et intercommunaux (terrain d'accueil des gens du voyage par exemple, chemins piétons (et en particulier le très beau projet de «rocade verte» irriguant tout le territoire communal), élargissement de voies (notamment pour des



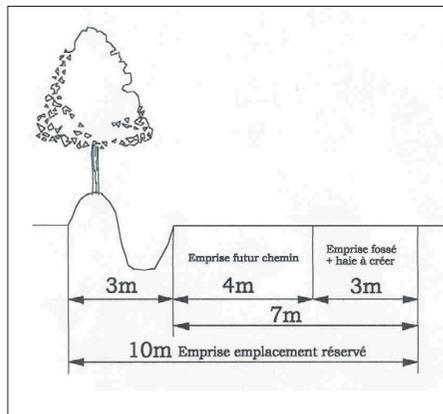
*Ces exemples
d'aménagement
sont présentés
ici à titre
purement indicatif*



L'exemple d'aménagement présenté ci-contre à titre purement indicatif correspond à une vision du développement possible d'ici à 20/30 ans.



<p>commune de CRAON (Mayenne)</p> <p>Élaboration du plan local d'urbanisme</p> <p>Circulations douces, chemins, pistes cyclables</p> <p>Légende :</p> <p>— Limites communales</p> <p>○ ○ ○ ○ chemin de promenade</p> <p>● ● ● ● emplacement réservé pour création de chemin</p>
--



L'emprise des emplacements réservés pour les chemins de randonnée est comprise entre 10 m, comme le montre le schéma ci-dessus, et 7 m suivant la configuration des lieux.

questions de sécurité et de visibilité routières), équipements liés à l'activité équestre (permettre l'évolution du champ de courses, affirmer la vocation de pôle équestre de longtemps la spécificité de Craon). Par exemple, le développement du pôle de courses hippiques nécessite l'instauration d'un emplacement réservé d'une dizaine d'hectares à l'échelle de l'équipement actuel et de son développement à terme.

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1 – Découpage du territoire

	Désignation	Bénéficiaire
01.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
02.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
03.	accès, réseaux et entretien autour du cimetière	Commune
04.	dégagement de visibilité	Commune
05.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
06.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
07.	accès et réseaux avenue de Longchamp	Commune
08.	accès et réseaux avenue de Longchamp	Commune
09.	accès et réseaux rue Ténor-de-Beaune	Commune
10.	élargissement de voirie rue du Poirier	Commune
11.	élargissement de voirie rue de Gauvennerie	Commune
12.	élargissement de voirie rue de Gauvennerie	Commune
13.	accès et stationnement rue du Pavé	Commune
14.	élargissement localisé et trottoir de la rue Vaux	Commune
15.	continuité piétonne : accès à un espace public, quartier Romé	Commune
16.	élargissement de voirie route de Niaflès	Conseil général
17.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
18.	réalisation d'une voirie reliant les chemins de la Chaussée-aux-Moines et de Villeneuve	Commune
19.	élargissement localisé de l'emprise du boulevard Eiffel	Commune
20.	voirie et continuité piétonne entre la rue du Poirier et l'ancienne voie Sncf	Commune
21.	construction du pôle équestre	Commune
22.	construction du pôle équestre	Commune
23.	connection entre la Rd29 et l'hippodrome, lieu-dit La Touche	Commune
24.	développement du pôle de courses hippiques	Commune
25.	création d'une voie de desserte	Commune
26.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
27.	développement du pôle de courses hippiques	Commune
28.	voie de liaison entre les routes de Chatelais et de Segré	Commune
29.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
30.	réalisation d'une «rocade verte» (chemin de randonnée)	Commune
31.	dégagement de visibilité	Commune

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

«zones U» : Art. R. 123-5. – « *Peuvent être classés en zone urbaine, 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.* »

«zones AU» : Art. R. 123-6. – « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* « *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.* »

« *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.* »

«zones A» : Art. *R. 123-7. – « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.* »

«zones N» : Art. *R. 123-8. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

« *En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient*

d'occupation des sols. »

« *En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* »

Le territoire communal de Craon est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua, Ub Uc, Ue et Ul**.

La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant le centre ville.

La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant les faubourgs.

La zone **Uc** recouvre les parties du territoire communal correspondant à des extensions récentes principalement occupées par des habitations. Le secteur Ucv correspond au secteur des gens du voyage.

La zone **Ue** recouvre les parties du territoire communal constituant les secteurs dévolus à l'activité économique, et son secteur Uea dévolu aux activités économiques non nuisantes. Le secteur Uea correspond au secteur à dominante d'activités économiques non nuisantes.

La zone **Uhp** recouvre les parties du territoire communal dédiées aux activités équestres.

La zone **Ul** recouvre les parties du territoire communal à vocation de loisirs.

- **les zones à urbaniser** (ou AU) décomposées en zone **1AUh** d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat, **1AUe** secteur d'urbanisation à court terme à dominante d'activités au sens large et **2AUh**, secteur d'urbanisation à long terme à dominante d'habitat.

- **la zone agricole**, qui est la zone **A** et son secteur **Ap** de protection du patrimoine.

- **la zone naturelle**, comprend la zone **Nh**, zone de protection du paysage, le secteur **Nh1** de hameau, le secteur **Nl** d'activités de loisirs et le secteur **Np** de protection du patrimoine végétal.

Découpage du territoire en zones : comparaison entre le zonage du Pos actuel et celui du projet de Plu

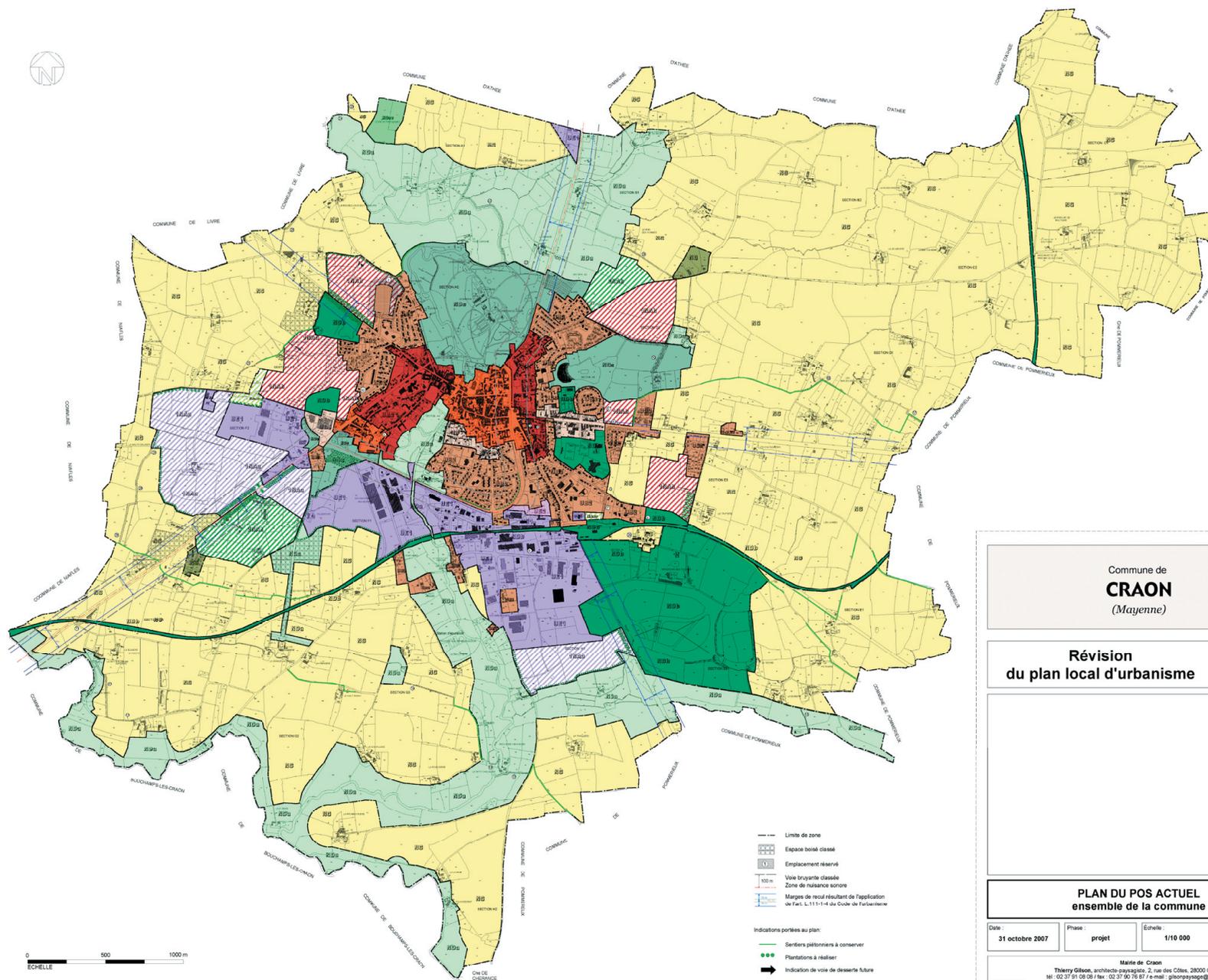
Type de zones	Zones du Pos actuel		Type de zones	Zones du Plu	
Zones urbaines	UA1 Secteur UA 1 Secteur UA2	Zone centrale ancienne à vocation principale d'habitat Zone centrale historique Zone péricentrale ancienne	Zones urbaines	Ua	Zone d'habitat ancien
	UB Secteur UB 1 Secteur UB2	Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat Zone d'extension récente dense Zone d'extension récente diffuse		Ub Uc Ucv Uhp U1	Zone de faubourg Zone d'extension récente Secteur des gens du voyage Zone urbaine dédiée aux activités équestres Secteur à vocation de loisirs
	UE Secteur UE1 Secteur UE2	Zone réservée aux activités économiques Zone équipée pour les activités économiques Zone équipée pour les activités tertiaires		Ue Uea	Zone urbaine à dominante d'activités économiques Secteur urbain à dominante d'activités économiques non nuisantes
Zones naturelles ou non équipées	NA Secteur 1NAh Secteur 2NAh	Zone naturelle destinée à l'urbanisation future Zone à vocation d'habitat, réservée à l'urbanisation future à court ou moyen terme Zone à vocation notamment d'habitat, réservée à l'urbanisation future à long terme	Zones à urbaniser	AU 1AUh 2AUh	Zone d'urbanisation future Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat Secteur d'urbanisation future à terme à dominante d'habitat
	NAa Secteur 1NAa Secteur 2NAa Secteur NAav	Zone réservée aux activités économiques Zone réservée aux activités économiques à court ou moyen terme Zone réservée aux activités économiques à long terme Zone réservée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage		AUe 1AUe	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités Secteur d'urbanisation future à vocation d'activités
	NC	Zone naturelle destinée essentiellement à l'exploitation du sol et du sous-sol.		Zone agricole A Ap	Zone d'activités agricoles Secteur agricole de protection du patrimoine
	NB	Zone naturelle non protégée, desservie partiellement par les équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles les constructions ont déjà été édifiées		Nh1	Secteur de hameau
	ND Secteur NDa Secteur NDb Secteur Ndc	Zone naturelle protégée Secteur soumis à une protection en raison de la qualité du paysage, de l'intérêt écologique du milieu, de la valeur de son boisement. Secteur soumis à une protection, mais dans lequel peuvent être admis des équipements publics ou collectifs de sportifs, de loisirs, ne portant pas atteinte au site. Secteur soumis à une protection, mais dans lequel peuvent être admis des équipements collectifs de loisirs, sous condition d'une surface minimum de 1 ha et d'un COS de 0,1, et zone de jardins familiaux.	zone naturelle	Nh N1 Np	Zone de protection du paysage Secteur d'activités de loisirs Secteur de protection du patrimoine végétal

Comparatif des superficies des zones du plan local d'urbanisme

Zones urbaines	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines et urbanisables
Ua	57,6	2,35	11,41
Ub	13,9	0,57	2,75
Uc	134,6	5,48	26,66
Ucv	3,0	0,12	0,59
Ue	125,7	5,12	24,90
Uea	1,8	0,07	0,36
Uhp	95,1	3,87	18,34
Ul	17,4	0,71	3,45
Sous-total	449,1	18,29	89,95
dont superficie occupée par les équipements collectifs (écoles, hôpital, stades etc)	32,0	1,30	6,34
Zones à urbaniser	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines et à urbaniser
1AUh	25,3	1,03	5,01
1AUe	30,5	1,24	6,04
Sous-total	55,8	2,27	11,05
Zones agricole et naturelle	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	
A	1411,6	57,48	
Ap	136,3	5,55	
Nh	154,2	6,28	
Nh1	3,6	0,15	
Nl	32,3	1,32	
Np	213,1	8,68	
Superficie totale de la commune	2456,0	100,00	

Comparatif des superficies des zones du plan d'occupation des sols

Zone	superficie (ha)	% /par rapport à la totalité du territoire	% par rapport aux zones urbanisées(ables)
UA1	25,1	1,02	5,61
UA2	32,6	1,33	7,29
UB1	12	0,49	2,68
UB2	103,1	4,20	23,04
UE1	111,4	4,54	24,90
UE2	1,9	0,08	0,42
NB	5,3	0,22	1,18
Sous-total	291,4	11,86	65,13
Zones à urbaniser	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones à urbaniser
1NAh	62	2,52	13,86
1NAa	74,7	3,04	16,70
2NAh	21,5	0,88	4,81
NAav	3,1	0,13	0,69
Sous-total	161,3	6,57	36,05
Zones agricole et naturelle	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	
NC	1432,7	58,33	
Nda	349,9	14,25	
NDb	124,9	5,09	
NDc	90,9	3,70	
NDav	4,9	0,20	
Superficie totale de la commune	2456	100,00	



- Limite de zone
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▨ Emplacement réservé
 - 100 m
 - Voie bruyante classée
 - Zone de nuisance sonore
 - Marges de recul résultant de l'application de l'art. L.111-14 du Code de l'urbanisme
- Indications portées au plan:
- Sentiers piétonniers à conserver
 - Plantations à réaliser
 - ➔ Indication de voie de desserte future

Commune de
CRAON
(Mayenne)

**Révision
du plan local d'urbanisme**

Prescription de la révision du PLU :

Projet arrêté le :

PLU approuvé le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

arrêté le plan local d'urbanisme de la commune de :

Le maire,

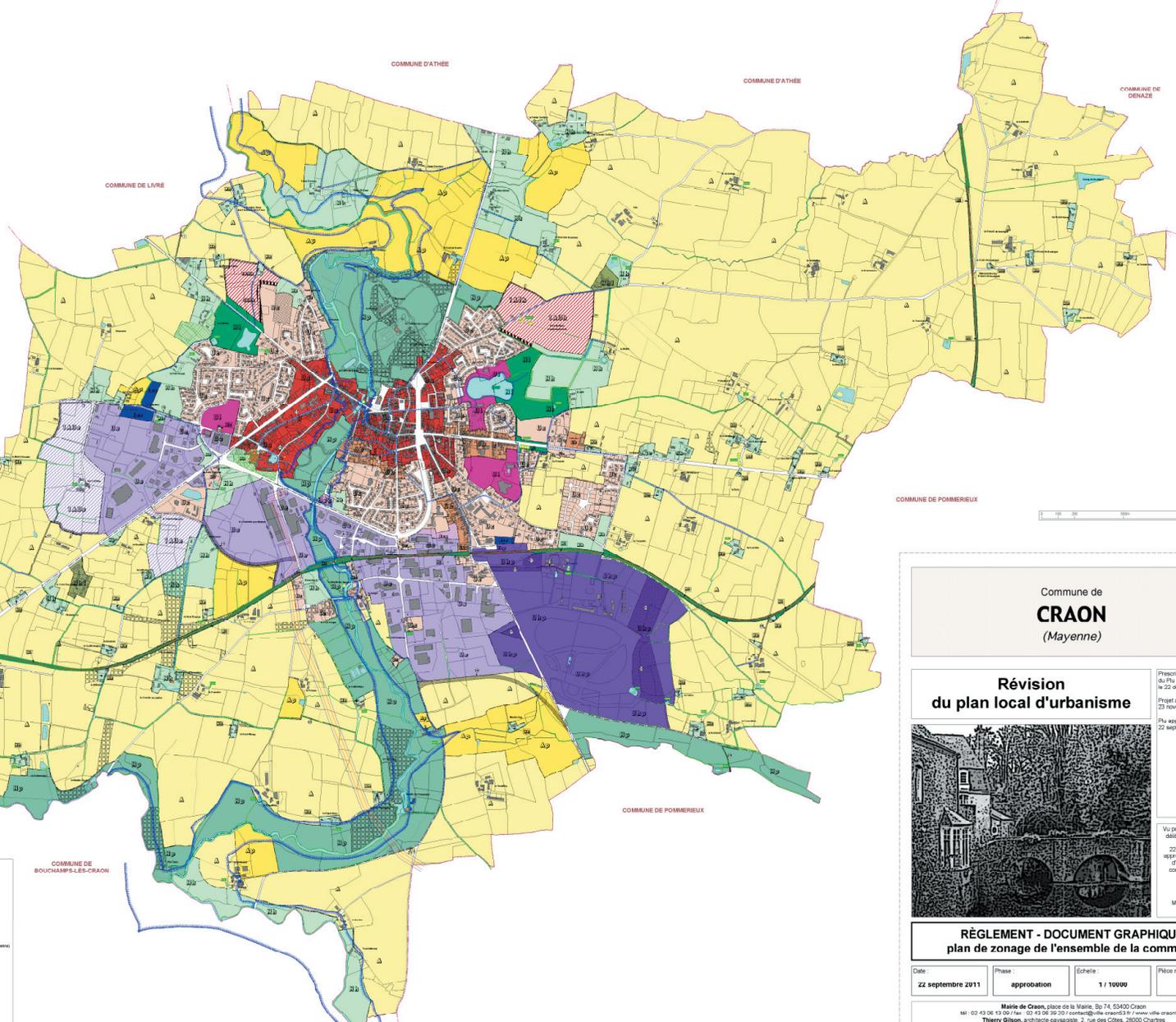
**PLAN DU POS ACTUEL
ensemble de la commune**

Date : 31 octobre 2007	Phase : projet	Echelle : 1/10 000	Plaque n° :
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	-------------

Mairie de Craon
Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 38000 Chartres
tél : 02 37 91 06 09 / fax : 02 37 90 76 87 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

LÉGENDE

- Limite de zone
- Zone d'habitat ancien
- Zone de faubourg
- Zone d'extensions récentes
- Secteur des gers du voyage
- Zone à dominante d'activités économiques
- Secteur à dominante d'activités économiques non nuisantes
- Zone urbaine dédiée aux activités équestres
- Zone urbaine à vocation de loisir
- Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités
- Secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Zone d'activités agricoles
- Secteur agricole de protection du patrimoine
- Zone de protection du paysage
- Secteur de hameau
- Secteur d'activités de loisirs
- Facteur de protection du patrimoine végétal
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Plantations à maturer
- Zones non bâties
- Zones hydrauliques inventoriées
- Zones classées dans le plan de régime d'aménagement et de gestion des eaux de Craponne
- Espaces réservés au titre des articles L. 124-1-5-7° du code de l'urbanisme
- éolien et éoliennes
- emprise paysagère
- sites
- haies hautes - inventaire du bocage de Craon
- Contraintes de chemins pastoraux à respecter :
 - chemins de servitude de Craon et "Mouline veuve"
 - chemins des terres de Lavil et Renaud
 - autres chemins
- Zones de danger relatives à la circulation de piétons :
 - 22 passages officiels
 - 22 passages officiels
 - 22 autres itinéraires
- Implantation obligatoire en vertu de l'article R111-47 de l'urbanisme :
 - certaines constructions (art. L. 111-4°)
- Zone inconstructible
- Verseur des centres et plan de services publics
- Droit de préemption urbain institué par la délibération du conseil municipal du 22 septembre 2011



Liste des emplacements réservés

N°	Description	Surface (m²)	Statut
01	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
02	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
03	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
04	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
05	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
06	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
07	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
08	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
09	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
10	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
11	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
12	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
13	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
14	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
15	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
16	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
17	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
18	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
19	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
20	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
21	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
22	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
23	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
24	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
25	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
26	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
27	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
28	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
29	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
30	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
31	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
32	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
33	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
34	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
35	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
36	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
37	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
38	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
39	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
40	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
41	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
42	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
43	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
44	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
45	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
46	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
47	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
48	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
49	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune
50	habitat d'urgence "zone d'habitat ancien"	8200 m²	commune

Commune de
CRAON
(Mayenne)

**Révision
du plan local d'urbanisme**

Prescription de la révision
du PLU
le 22 décembre 2006
Projet arrêté le
20 novembre 2010
PLU approuvé le
22 septembre 2011

**RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune**

Date: 22 septembre 2011

Phase: approbation

Échelle: 1 / 10000

Plan n°: -

Mairie de Craon, place de la Mairie, Bp 74 53400 Craon
M : 02 43 06 13 06 / Fax : 02 43 06 39 20 / e-mail: info@ville.craon53.fr / www.ville.craon53.fr
Thierry Gibelin, architecte paysagiste, 2, rue des Collèges, 53000 Craon
M : 02 37 91 08 03 / fax : 02 37 90 76 67 / e-mail : gibelinpaysage@wanadoo.fr

4.2.2 – Évolution du zonage : du Pos au Plu

Les principes qui ont présidé à l'élaboration du projet ont été :

- d'assurer les possibilités de renouvellement urbain, tant à destination de l'habitat que de l'activité, et de limiter au maximum mitage et étalement urbain, afin de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles ;
- de prendre en compte les risques naturels dont le risque inondation ;
- d'être le plus cohérent possible entre les différentes procédures et réglementations affectant le territoire : ainsi le Plus intègre-t-il, dans le zonage et dans le règlement, les données issues de la Zppaup et des autres servitudes.

Les zones urbaines

- Les zones UA et UAa du Pos sont fondues en une seule zone Ua , la différence faite par le Pos entre le centre et l'hypercentre ne se justifiant plus.
- La zone UB1 d'extension urbaine récente dense du Pos devient la zone Ub au Plu, zone augmentée d'un côté de la rue de la Gare qui correspond à un tissu urbain de faubourg relativement dense et antérieur au milieu du XX^e siècle.
- La zone UB2 d'extension urbaine récente diffuse du Pos, augmentée de la zone 1NAh du Pos consommée devient au Plu la zone Uc.
- Les zones UE1 et UE2 du Pos deviennent la zone Ue sauf pour le petit secteur de la Puce qui est classé en zone naturelle Nh du fait de son éloignement du centre bourg. L'intérêt du nouveau classement est de ne pas créer de nouvelle zone à vocation économique en dehors de celle du Pays de Craon (zone Villeneuve) ; il n'est pas prévu de développement économique au nord du territoire communal. Il s'agit en effet d'un écart éloigné du bourg. Il n'est en outre pas souhaitable d'augmenter la circulation (accès, sorties...) sur cette route départementale pour des raisons de sécurité routière. Le règlement permet toutefois dans ce secteur une activité de service à la personne, de restauration et de bureaux.
- Le secteur Uhp (avec « h » pour « hippique ») de l'hippodrome englobe toutes les infrastructures de l'hippodrome et le quartier de l'ancienne gare. Ce dernier fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Une étude de définition sur le renforcement d'un pôle équestre dans ce secteur a été lancée. Le secteur Uhp a pour vocation de préserver les installations actuelles et de prévoir leur évolution à long terme : l'activité hippique au sens large est l'activité phare de Craon!
- Le secteur UI (avec « l » pour « loisirs ») est destiné à préserver et permettre l'évolution des espaces de loisirs et de sports comme le camping, la médiathèque, le stade.

Les zones à urbaniser

- La zone 1NAh du Pos devient au Plu la zone 1AUh à l'exception des secteurs réalisés ou en cours de réalisation : lotissement du Petit Romé, lotissement de l'hippodrome et secteur route de Château-Gontier. Il est en effet logique de passer les terrains viabilisés et construits d'une zone à urbaniser à une zone urbaine.
- La zone 2NAh devient au Plu, très logiquement, la zone 2AUh.
- La zone 1NAa du Pos devient la zone 1AUe du Plu sauf la partie urbanisée maintenant, zone d'activités de la Pépinière, qui est classée en Ue et la partie sud de la Sablonnière et l'extrémité ouest route de Niaffles classées en zone agricole.
- Le secteur NAAv du Pos est classé au Plu en secteur Ucv avec des limites quelque peu modifiées ; il permet l'accueil des gens du voyage.

La zone agricole

- La zone NC du Pos est classée au Plu en zone A pour l'essentiel ; quelques secteurs les plus intéressants du point de vue du patrimoine sont classés en secteur Ap (exploitation de la Grange Dorée) ou pour partie en Ap et Np (exploitation de Saint Marc) car ils sont inclus dans le périmètre de la Zppaup. Les Carries sont classées en 1AUe car enclavées dans la future zone d'activités. L'exploitation de la Touche n'est plus agricole ; elle est classée en Uhp pour permettre la réalisation d'un projet d'activités équestres.

La zone naturelle

- La zone NB du Pos est classée pour le secteur de la Croix-Raudière en secteur Nh de hameau, et pour le secteur le Bois des Hommes en secteur Nh1 pour la partie construite et en secteur Nh pour la partie naturelle.

- La zone NDa du Pos est classée au Plu en zone Np, Nh ou Ap selon les secteurs et leur intérêt naturel, paysager ou à la fois agricole et patrimonial.

- La zone NDb du Pos est classée au Plu en secteur Uhp pour l'hippodrome, UI pour le stade et NI pour la Galtière et la Rapinière.

La protection des paysages et des milieux naturels nécessite la stricte limitation des constructions hors des parties actuellement urbanisées de la commune. La construction ne peut ainsi pas être autorisée dans les



Certains boisements sont protégés par la trame «espaces boisés classés» (Chouaigne).

secteurs d'urbanisation diffuse éloignés de la partie agglomérée de la commune, qui ne constituent pas une structure urbaine organisée, -ni agglomération, ni village-, où certaines parties demeurent vierges de toute construction et qui ne présentent pas une densité significative de constructions.

Les espaces boisés classés

Certains terrains mis en espaces boisés classés au plan d'occupation des sols sont supprimés par le Plu : au sud du lieu-dit Villeneuve, vers la Galtière, -espace classé en zone naturelle au Plu-, à l'entrée sud-ouest par la route de Nantes, et les alignements de platanes de la Motte et quelques alignements de l'hippodrome.

Ces suppressions sont largement compensées par l'instauration d'espaces boisés classés sur des terrains support d'une végétation intéressante et sur les bois ou bosquets émaillant la campagne et notamment sur les boisements suivants : boisements situés dans la vallée de l'Oudon ou boisements situés de Soullioche à la Jacopière, petit boisement avant l'entrée de ville le long de la route de Château-Gontier, plantations et boisements du parc du château. Ont aussi été recouverts d'une trame espace boisé classé les terrains qui ont été boisés avec l'aide de subventions d'État.

Les espaces boisés classés sont aussi remplacés par un repérage au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme pour les alignements de platanes au nord est du bourg. À noter que, systématiquement, une bande de quelques mètres de largeur non recouverte de trame «espace boisé classé» est ménagée entre le bois et la voie (route ou cours d'eau) de façon à permettre des travaux d'entretien ou la réalisation de chemins ou de bandes enherbées le long de ces cours d'eau et fossés.

Les emplacements réservés

Ils ont été actualisés pour prendre en compte les acquisitions de la commune ou les nouveaux projets. Ils sont décrits dans le chapitre précédent «Politique d'équipements».



Route de Niaffles, un emplacement réservé permettra d'améliorer l'accueil des gens du voyage.



Auprès de l'hippodrome, des emplacements réservés permettent l'évolution de cette infrastructure indissociable de Craon.

Les protections au titre de la loi paysage

Une des évolutions importantes entre le Pos et le Plu est une meilleure prise en compte du paysage et de l'environnement par l'utilisation des dispositions de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme). Cet article permet par sa traduction au règlement ainsi qu'à son document graphique de préserver finement les principaux éléments constitutifs du paysage en particulier les haies bocagères. En effet, les coupes et abattages peuvent être interdits au moins partiellement si la collectivité le décide lors de la délivrance de l'autorisation puisque cela est prévu au règlement du Plu, alors que la mise en espaces boisés classés n'interdit pas les coupes (il les soumet à autorisation). Les replantations peuvent être encadrées en qualité et en quantité par la collectivité ce qui ne permet pas non plus l'espace boisé classé. Ce dispositif est compatible avec une gestion dynamique des espaces pour le maintien d'espèces végétales ou animales qui nécessitent une diversité de milieux ou qui nécessitent des milieux ouverts et il correspond parfaitement à la prise en compte d'une avenue plantée puisque le sol n'est «boisé» que tous les 10 m : entre chaque arbre il n'est pas boisé! Enfin, pour l'activité agricole, c'est une souplesse appréciable en fonction des évolutions des pratiques agricoles : changements de culture, évolution des matériels, exploitation du bois énergie...

Les plantations à réaliser

En fonction des limites des zones à urbaniser, d'une part, et des réalisations maintenant achevées, d'autre part, les plantations à réaliser sont ajustées et précisées. Le Plu instaure des plantations à réaliser en limite de certaines franges urbaines. La trame «plantations à réaliser» instaurée en frange sud du secteur IAUe route de Nantes se justifie car il est nécessaire de tirer un rideau bocager à l'échelle du paysage et à proximité d'une des plus belles entrées de ville. Cette trame se justifie aussi en frange sud de la nouvelle voie de contournement de l'usine Célia afin de préserver la qualité paysagère de cette frange urbaine.



Le long de l'ancienne voie ferrée de la Mayenne, la plupart des haies existantes est repérée pour concrétiser leur rôle social et paysager.



Les plantations le long de l'Oudon sont souvent repérées pour pérenniser leur rôle paysager et hydraulique (fixation des berges).

4.2.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

- Justifications des différentes règles

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En **Ua**, **Ub**, **Uc** et **1AUh**, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas par exemple des constructions à usage industriel ou agricole.

En zones à urbaniser **1AUh**, des conditions sont édictées pour assurer une cohérence d'urbanisation, pour y rappeler la compatibilité avec les orientations d'aménagement, pour préserver la faisabilité des opérations.

En secteur **Ucv** sont en plus clairement autorisées les occupations liées aux caravanes pour correspondre à la spécificité du secteur et permettre l'accueil des gens du voyage. Dans la zone **Ue**, les habitations sont l'objet de contraintes fortes cela pour éviter les conflits d'usage et surtout ne pas entraver le développement des activités auxquelles la priorité est donnée. Le secteur **Uea** introduit des restrictions à l'activité pour tenir compte de la proximité de zones d'habitat et d'une résidence pour personnes âgées.

En **1AUe**, des conditions sont édictées pour assurer une cohérence d'urbanisation et éviter les conflits de voisinage ; y sont autorisées en plus les constructions à usage agricole liées à une exploitation existante pour tenir compte de la situation au lieu-dit les Cartries.

En **Uhp** seules sont autorisées les constructions liées aux activités équestres cela pour conforter le rôle de Craon dans l'hippisme.

En **UI** seules sont autorisées les constructions liées aux activités de sports et de loisirs pour renforcer l'attractivité de ce secteur.

En zone agricole **A** ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol permettant la protection et la mise en valeur du potentiel agronomique.

En secteur naturel **Nh**, afin de préserver le paysage, les sites, les secteurs biologiques où trames verte et bleue sont présentes, seule l'évolution du bâti existant est autorisée. Le changement de destination est permis en secteur naturel **Nh** : même s'il peut s'agir de bâti qui était encore il y a peu à usage agricole, ce bâti existant dont l'inventaire précis a été fait et correspond précisément aux limites du secteur **Nh**, n'a dans les faits plus aucun caractère agricole. En effet, ce bâti est inadapté à l'outil de travail actuel ou l'exploitation agricole est désaffectée ; le règlement limite au seul «bâti patrimonial» le changement de destination afin de limiter l'accueil de tiers dans la zone naturelle.

En secteur **Nh1** sont autorisées en plus des constructions nouvelles ; en secteur **Nl**, des occupations et utilisations du sol supplémentaires sont admises pour affirmer la vocation de loisirs et de sports de ces terrains.

Dans chacune des zones concernées sont pris en compte :

- les éléments de patrimoine identifiés (article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) pour leur assurer une protection (instauration d'une autorisation en cas de modification) ;
- la présence de plantations à réaliser pour parfaire l'intégration paysagère ;
- les nuisances sonores afin de préserver la tranquillité des riverains ;
- les contraintes liées à la zone inondable afin de préserver la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement ;
- les zones humides fonctionnelles, pour être compatible avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Oudon ; ces dernières ont été identifiées par une trame qui se superpose sur le zonage et permet de prendre en compte la continuité de ces espaces dans lesquelles les occupations et utilisations du sol sont contraintes ;
- les servitudes liées à la canalisation de gaz pour assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.

L'article 3 (desserte par les voies)

Pour des raisons de sécurité routière et d'accessibilité des secours, dans toutes les zones, il est précisé que pour être constructibles, les terrains doivent être desservis dans des conditions adaptées à la destination des constructions projetées.

Dans chacune des zones concernées :

- pour assurer la cohérence de l'aménagement, il est mentionné les principes d'accès et de desserte figurant au document graphique ;
- pour assurer la sécurité des usagers des voies départementales, des contraintes ou des limitations d'accès sont édictées ;
- la « continuité de cheminement piétonnier » est mentionnée afin de préserver les itinéraires piétons.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones urbaines, dans les zones à urbaniser et en zone naturelle, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain et naturel, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.

En A, cet article n'est pas réglementé.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)

Sur l'ensemble du territoire, ni des raisons paysagères, ni des raisons techniques (tous les terrains classés en zone urbaine ou à urbaniser sont reliés au réseau d'assainissement

collectif) ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)

En Ua et Ub, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et des emprises publiques de façon à conserver le caractère du centre ville et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; néanmoins, des assouplissements sont prévus si la continuité urbaine est assurée par des dispositifs.

Dans les zones Uc, Uhp, Ul, 1AUh et N cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques ou de les implanter en recul de façon, cette souplesse permettant de moins réduire le droit à construire et permettant une exposition au soleil optimale en fonction des terrains.

En Ue, 1AUe et A le recul des constructions est rendu obligatoire pour des raisons de sécurité et de visibilité routières ; c'est le type de voie qui détermine l'importance du recul.



L'implantation en recul par rapport à l'alignement caractérise une époque comme ici cité de Champagné...



...alors que pour un «faubourg» comme ici route de Château-Gontier l'implantation à l'alignement générale mais pas systématique.



En centre ville, Grande rue, la qualité du bâti est renforcée par une implantation à l'alignement tout à fait remarquable.



Rue Nungesser, l'implantation en recul n'en a pas moins créé une «forme urbaine» intéressante et agréable à vivre.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant. Des assouplissements sont aussi prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, afin que le caractère officiel ou d'usage *commun* de ces constructions puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire».

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En zones Ua et 1AUh, cet article exprime, pour les constructions à édifier à l'alignement, l'obligation d'implantation sur limite(s) séparative(s) afin de préserver la forme urbaine et de limiter la consommation d'espace. Cet article module l'exigence selon la proximité avec le domaine public. De la souplesse est prévue pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En zones Ub, Uc, Ue, Ul, 1AUe, A et N, les exigences sont faibles afin de tenir compte du caractère très divers des occupations et utilisations du sol acceptés.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les extensions de constructions existantes. Des assouplissements sont aussi prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, afin que le caractère officiel ou d'usage *commun* de ces constructions puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire».

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est nulle part réglementé.

L'article 9 (emprise au sol)

Cet article n'est réglementé qu'en zone d'activités de façon à limiter les surfaces imperméabilisées et à imposer un minimum d'espace consacré notamment aux plantations et au stationnement, pour faciliter l'intégration paysagère et les déplacements.

L'article 10 (hauteur des constructions)

Dans les secteurs urbains à dominante d'habitat, Ua, Ub, Uc, 1AUh et en zone N, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans des gabarits modérés plus hauts en centre ville qu'en périphérie. De la souplesse est prévue pour s'adapter aux gabarits actuels et respecter le caractère des lieux.

En Ue et 1AUe, seules pour les constructions contenues dans une bande de part et d'autre de la Rd 771 une hauteur maximale est imposée, cela afin de préserver le paysage de cette entrée de ville.

En Uhp, Ul et A, cet article n'est pas réglementé.

Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, afin que le caractère officiel ou d'usage *commun* de ces constructions puisse être affirmé en les différenciant si besoin est du bâti «ordinaire».



En centre ville, les habitations présentent très généralement 3 niveaux : rez-de-chaussée, un étage et des combles...



En centre ville, le nombre de niveaux peut atteindre 5 : rez-de-chaussée, trois étages et un comble.



...comme ici en face de la mairie

L'article 11 (aspect extérieur)

Dans les secteurs inclus dans la Zppaup, c'est la réglementation de cette dernière qui s'applique. Ainsi en Ua et en 1AUh, cet article ne donne que quelques règles générales pour une bonne insertion dans le site et pour qualifier les clôtures. Ce niveau d'exigence est justifié par l'existence de la Zppaup, par l'aspect des constructions existantes (en Ua) et par la présence des orientations d'aménagement qui précisent la forme urbaine (en 1AUh) et par la présence, le cas échéant comme en Ua et 1AUe par exemple, de perspectives sur le château de Craon. En UI, les prescriptions générales sont complétées en imposant la prise en compte des abords de la parcelle vus de l'espace public.

En Ub, Uc, Ue, UI, 1AUe, A et N, cet article réglemente, hors des limites de la Zppaup, de façon assez générale les toitures, façades et clôtures de façon à ce que les constructions nouvelles s'harmonisent avec le bâti ancien ou s'intègrent dans le paysage environnant. Ainsi sont rendues possibles, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les constructions écologiques ou utilisant des énergies renouvelables afin d'inciter à une meilleure prise en compte du développement durable et ainsi mieux respecter les engagements du Grenelle de l'environnement.

Le présent chapitre est abondamment illustré d'exemples de bâtis ou matériaux existant dans la commune et pouvant servir de référence aux pétitionnaires.

En Ue et 1AUe cet article complète les prescriptions générales en imposant la prise en compte des risques et des nuisances.

Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire.

Toutes ces exigences sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage tant urbain que naturel tout en autorisant les constructions novatrices et les bâtiments basse consommation afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (Ges).

Dans les zones concernées sont également prises en compte les dispositions propres à la prise en compte du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) qui sont fixées de façon à préserver ce patrimoine local.

L'article 12 (stationnement)

En Ua et Ub, des places de stationnement ne sont imposées que pour des opérations de plusieurs logements. Il s'agit de ne pas restreindre le droit à construire pour conserver un centre ville et des faubourgs vivants et préserver le patrimoine bâti. Il s'agit aussi de permettre la réaffectation des logements vacants.

Dans les autres secteurs urbains et à urbaniser, un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de construction, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies.

En Uc, en cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places sur le terrain, possibilité est laissée au pétitionnaire de justifier la réalisation dans un secteur proche de ces dites places.



L'exigence de places de stationnement sur la parcelle est motivée par la volonté de ne pas voir stationner les véhicules notamment sur les trottoirs



Les magnifiques platanes de l'allée de la Motte sont repérés au titre de la loi paysage



Certaines haies bocagères sont repérées au titre de la loi paysage ce qui impose le dépôt d'une demande préalable en cas d'arrachage

En Ue et 1AUe le nombre de places exigé est fonction de la surface de plancher et du type d'équipement. Là aussi la réalisation de places de stationnement est impérative. Dans tous ces secteurs, le stationnement des vélos est prévu afin de faciliter les modes de déplacements doux.

En Uhp et Ul, cet article règlemente le stationnement de façon générale.

En A et N, cet article n'est pas réglementé.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

L'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité des lieux. Sur tout le territoire, sauf en Ua -centre ville très minéralisé où cette règle ne se justifie pas-, la plantation de certaines essences pour les haies situées le long du domaine public est interdite afin d'éviter la banalisation du paysage et augmenter le potentiel de biodiversité.

Dans la zone 1AUe, il est exigé un pourcentage minimum de terrain en espaces verts, afin de conserver un aspect paysager.

Dans les zones concernées, cet article indique aussi les conditions de préservation des végétaux existants protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), et les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1, 7°.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)

Le coefficient d'occupation du sol n'est réglementé dans aucune zone.



Le bâti ancien met en œuvre une palette de matériaux assez large : colombages, briques, pierres appareillées ou non, enduits... Notons l'usage, judicieux, de clins de bois pour la médiathèque

Couvertures et ouvertures en toiture, traditionnelles, présentent des proportions parfaites



Les ouvertures en façade respectent des proportions souvent basées sur le nombre d'or



Les murs de clôture sont une des composantes de l'espace public, puisqu'ils délimitent le domaine privé du domaine public. A Craon, ils sont constitués de maçonnerie en éléments locaux ; lorsqu'ils sont agrémentés de rosiers grimpants, l'effet est remarquable. Un lotissement récent a imposé l'utilisation de haies arbustives qui, à terme, donneront un effet plaisant.



Les fonds de parcelle visibles de l'espace public ne sont pas une disposition attractive ; par ailleurs, les planches de ciment ne constituent pas une clôture de bel aspect..



Les façades des constructions traditionnelles que ce soit en campagne ou en ville présentent des teintes soutenues et en tous les cas non réfléchissantes. Ces dispositions sont seules gages d'une insertion sans heurt dans un paysage urbain ou rural.

CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement

5.1 – Évaluation des incidences du Plu sur l’environnement

- Protéger les milieux agricoles et naturels :

le plan local d’urbanisme tient compte des contraintes, risques naturels, comme le caractère inondable de la rivière, du respect de la biodiversité, de la prise en compte des trames verte et bleue (en particulier le réseau bocager).

Le premier site natura 2000 se situe à environ 27 km de la commune de Craon. Il s’agit des sites des basses vallées angevines et des prairies des Baumettes dans le secteur de Ménil. Compte tenu de l’éloignement des sites, les orientations prises dans le Plu de Craon n’ont pas d’effet direct ni indirect sur ces zones. Le Plu n’a donc pas fait l’objet d’une évaluation environnementale.

- **Prendre en compte le risque inondation** en limitant le ruissellement des eaux pluviales : toute nouvelle urbanisation n’accentuera pas le risque inondation puisque le recueil des eaux de ruissellement sera imposé sur chaque parcelle.

- **Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant** dans une perspective de gestion économe de l’espace.

Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage et un développement mesuré est prévu dans les hameaux.

La surface globale des secteurs voués à l’urbanisation future (zones 1AU et 2AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune et correspond à la vocation de bourg centre.

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les futures zones à urbaniser pourront être toutes raccordées au réseau collectif d’assainissement qui est en capacité de recevoir ces nouveaux effluents.

Dans les zones non raccordées au réseau collectif d’assainissement et où quelques constructions sont rendues possibles, le règlement du Plu impose des conditions nécessaires à la réalisation d’un assainissement autonome adapté.

- **Préserver l’activité agricole** en classant une grande partie du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions.

- **Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural** par un classement et des protections appropriés.

- **Inscrire les futures franges urbaines des nouveaux quartiers dans des écrans végétaux** de façon à limiter leur impact visuel dans le paysage.

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement

Le plan local d’urbanisme de Craon est établi de telle sorte que le développement de l’urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels et bâtis qui composent l’actuel environnement. Dans cette optique, le plan local d’urbanisme a prévu différentes mesures.

- Les dispositions du Plu favorisent la mixité sociale : dans les zones d’extension urbaine, la problématique du logement locatif social est abordée, et la typologie des logements proposés ; la possibilité de suivre un parcours résidentiel sur le territoire est offerte.

- Le Plu prend en compte les risques et en particulier le risque d’inondation de l’Oudon en classant les espaces concernés non constructibles.

- Le Plu prend en compte la biodiversité et les trames verte et bleue : maintien des corridors biologiques comme celui inféodé à l’Oudon, comme l’ancienne voie ferrée de la Mayenne, comme le maillage de haies bocagères et comme le réseau des zones humides. Le repérage au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l’urbanisme) des haies bocagères correspond tout à la fois à une utilisation agricole de l’espace et à une prise en compte de la qualité du paysage et de la biodiversité. Les haies repérées au titre de la loi paysage sont les haies situées le long des cours d’eau, le long des chemins de promenade et notamment l’ancienne voie ferrée de la Mayenne, le long des avenues de la Motte, de Bouilli, de la Jacopière et celles situées dans la Zppaup, à savoir les secteurs Ap et Np. Le Plu impose une replantation à valeur environnementale équivalente pour les haies repérées au titre de la loi paysage.

Le Plu instaure des plantations à réaliser en limite des franges urbaines. La trame plantations à réaliser instaurée en frange sud du secteur 1AUe route de Nantes se justifie car il est nécessaire de tirer un rideau bocager à l’échelle du paysage et à proximité d’une des plus belles entrées de ville, le long de la route de Nantes.

- Le **maintien en zone naturelle** des espaces et des paysages remarquables du point de vue environnemental : rivière et ruisseaux, vallées, prairies humides... Il en va de même pour les sites patrimoniaux en particulier le parc du château.

- La préservation des boisements par la mise en place d’une trame **espaces boisés classés** sur les principaux boisements (importants par leur aspect paysager, leur contribution à la trame verte, ou tenant compte de leur mode de subvention) ; dans ces espaces boisés classés, figurant sur les documents graphique du règlement, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

- La **préservation de l'espace agricole** couvrant une grande partie du territoire qui sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

- La **limitation de l'étalement urbain** : les secteurs à urbaniser sont prévus et circonscrits autour du tissu urbain existant de façon à assurer une gestion économe de l'espace, et les limites de cette urbanisation traitées et tenues.

- L'**identification au titre de l'article L 123-1, 7°** de certains éléments architecturaux et paysagers (loi paysage) pour leur contribution à l'environnement.

Le Plu préserve certaines **haies**. La préservation de la biodiversité est un critère essentiel pour le repérage de ces haies. Sont ainsi repérées les haies situées perpendiculairement à la pente ou les ripisylves dont le rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, soutien des talus, participation à des trames végétales en réseau, fonction récréative et participation au lien social par la promenade.

- La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme ; celles-ci, à réaliser par le pétitionnaire, sont prévues en limite de certaines zones d'extension urbaine de façon à insérer ces nouveaux quartiers dans un écran végétal.

- Le **développement des cheminements et des circuits de promenade** assurant de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers et permettant aussi la découverte du paysage.

- La prise en compte de **nouvelles façons de construire**, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.

- La poursuite de la mise en place d'un important **réseau de circulations douces** (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.

- La **qualité de l'air** est aussi prise en compte par le règlement du Plu qui, suivant les zones, exige un minimum de plantations d'arbres sur les parcelles.

- Le maintien en **secteur inconstructible** de la vallée de l'Oudon en plein centre ville, pour acter le caractère libre de ces espaces et éviter son urbanisation.

- Pour l'établissement des **haies**, l'utilisation d'essences exotiques est interdite en campagne, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L'interdiction des essences exotiques permet de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.

En conclusion, c'est surtout l'ensemble des dispositions du Plu, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité sans toutefois enfermer constructions et réalisations dans un carcan de règles trop strictes.
