

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

2.4.2. Risques et nuisances

- Risque inondation par débordement de cours d'eau

Le risque inondation par débordement de cours d'eau a été répertorié sur la commune et la zone de risques a été reportée au règlement graphique (issue de l'Atlas des zones inondables de l'Oudon). Le règlement précise les conditions de construction dans ce secteur.

- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASOL/BASIAS) :

Plusieurs sites sont répertoriés sur la commune. Le PLU informe ici sur la présence de pollution potentielle sur la base de données non exhaustives (base de données BASIAS/ BASOL)

- Installations Classées pour la protection de l'Environnement

Plusieurs ICPE sont répertoriées sur la commune. Le règlement précise que les demandeurs doivent vérifier la présence d'ICPE à proximité, pour prendre en compte les dispositions du Code de l'Environnement et du règlement sanitaire départemental (notamment en termes de reculs minimums à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les équipements publics susceptibles de recevoir régulièrement du public).

2.4.3. Éléments de patrimoine et de paysage à protéger

La destruction totale ou partielle d'éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre des dispositions des articles L.151-19, L.151-21, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme est soumise à l'obtention d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable.

Sur la commune de Quelaines-Saint-Gault, plusieurs éléments de paysage et de patrimoine ont été identifiés en vue d'être protégés. Il s'agit :

- D'éléments de patrimoine bâti : églises, chapelle et paroisse, manoirs et châteaux, maisons et dépendances, petit patrimoine (calvaire, colombier)
- D'éléments de paysage : parcs et jardins, alignements d'arbres, haies bocagères, zones humides, chemins de randonnées
- Le patrimoine bâti :

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) et les OAP thématiques « Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire » précisent un certain nombre de prescriptions spécifiques à ces éléments de patrimoine. L'objectif est de porter une attention particulière aux interventions sur ces éléments qui forment une part de l'identité locale.

- Les haies et alignements d'arbres :

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) détaille des mesures destinées à assurer la préservation des haies et alignements d'arbres, et notamment des conditions d'interventions sur ces éléments.

L'OAP thématique « Préserver les haies bocagères » détaille les prescriptions à respecter dans le cadre de la suppression d'une haie bocagère et d'une compensation obligatoire de ce linéaire, ainsi que des recommandations des plans de replantations. Les haies ont été identifiées et hiérarchisées dans le cadre d'un diagnostic bocager réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Mayenne. Les haies identifiées à préserver sont celles qui présentent le plus grand nombre d'enjeux : les haies importantes et secondaires pour leurs rôles multiples (anti érosif, paysager, écologique et agricole) et les ripisylves, ainsi que les haies situées le long des chemins de randonnées et situées aux franges des zones d'urbanisation.

Ce type de protection autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps. Le principe de protection est de préserver la cohérence du maillage bocager, mais en autorisant des modifications qui ne compromettent pas la préservation de l'entité dans ses grandes caractéristiques. On autorisera ainsi des interventions qui ne compromettent pas la préservation de l'élément, ou qui prévoient une compensation satisfaisante sur les plans environnementaux et paysagers.

- Parcs et jardins :

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) détaille des mesures destinées à préserver les éléments constitutifs des parcs et jardins, ainsi que les aménagements/constructions autorisés.

- Chemins de randonnées :

Ils sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments de paysage à préserver.

- Zones humides :

Deux types de zones humides ont été identifiés :

- Les zones humides fonctionnelles, issues d'un diagnostic réalisé à l'échelle du Pays de Craon. L'objectif principal de ce projet a été celui d'assurer la préservation de la qualité des milieux humides conformément aux orientations définies par les SAGE.
- Les zones humides répondant aux critères du code de l'Environnement sur les secteurs que la commune souhaitait ouvrir à l'urbanisation, issu d'un inventaire réalisé en parallèle du PLU. Ces études sont annexées au présent projet de PLU.

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) détaille des mesures destinées à préserver les zones humides identifiées au règlement graphique (fonctionnelles et Code de l'Environnement), en conformité avec les prescriptions des SAGE Mayenne et Oudon.

L'OAP thématique « Intégrer et valoriser les zones humides dans l'espace public » détaille les prescriptions à respecter pour protéger les zones humides, ainsi que des recommandations pour les mettre en valeur dans le cadre d'opérations d'aménagement.