

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de La Gravelle

Carte Communale

Etude en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire n°.....
en date du.....
approuvant le projet de la Carte
Communale de la commune de la
Gravelle,

Le Président,

--

Table des matières

1- Contexte	2
1.1- Contexte de la procédure :.....	2
1.2- Contexte réglementaire :.....	2
2- Etat initial de la traversée d'agglomération.....	3
2.1- Situation de la commune :.....	3
2.2- La route départementale n°57	4
2.3- La traversée des deux zones d'activités figurant au projet de plan de zonage de la carte communale :.....	5
2.4- Les caractéristiques naturelles et paysagères des sites :	6
3- Proposition de réduction de la marge de recul :	8
4-Analyse du projet en application des critères figurant à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :	10
4.1- Prise en compte des nuisances.....	10
4.2- Prise en compte de la sécurité	11
4.3- Prise en compte de la qualité architecturale	11
4.4- Prise en compte de la qualité de l'urbanisme.....	12
4.5- Prise en compte de la qualité paysagère	14
5- Conclusion.....	15

1- Contexte

1.1- Contexte de la procédure :

La commune de La Gravelle est actuellement dotée d'une carte communale approuvée par arrêté préfectoral en date du 22 mars 2005.

La commune a été dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20 février 2012 et applicable jusqu'au 4 décembre 2014. Toutefois, suite à une décision du tribunal administratif de Nantes, le P.L.U. a été annulé le 4 décembre 2014. En application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, cette décision a eu pour effet de remettre en vigueur la carte communale antérieure.

Dans le cadre de l'étude du P.L.U., une étude en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, visant à réduire la marge de recul inconstructible sur le secteur à vocation d'accueil d'activités économiques des Pavés, route départementale n°57, avait été réalisée. Toutefois, l'annulation du P.L.U. a engendré l'annulation de l'étude dite « loi Barnier ».

Durant l'application du P.L.U. de la commune de la Gravelle, la zone d'activités économiques des Pavés a vu le jour. Ainsi, dans le but de :

- Limiter la consommation d'espace en utilisant toutes les surfaces comprises en zones constructibles,
- Assurer la mise en œuvre d'un aménagement cohérent de la zone d'activités, qui marquera aussi, avec la zone d'activités de l'ECOPARC, une vitrine économique des Pays de Loiron et de Laval,
- De permettre la mise en œuvre de projet d'aménagement et de constructions de qualité ;

Il est souhaité une réduction de la marge de recul inconstructible de part et d'autre de l'axe de la RD57, de 75 mètres à 35 mètres, sur la zone constructible de la zone d'activités des Pavés, mais aussi de la zone d'activités de l'ECOPARC.

1.2- Contexte réglementaire :

Extrait de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

[...]

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, **fixer des règles d'implantation différentes** de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles

sont **compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

2- Etat initial

2.1- Situation de la commune :



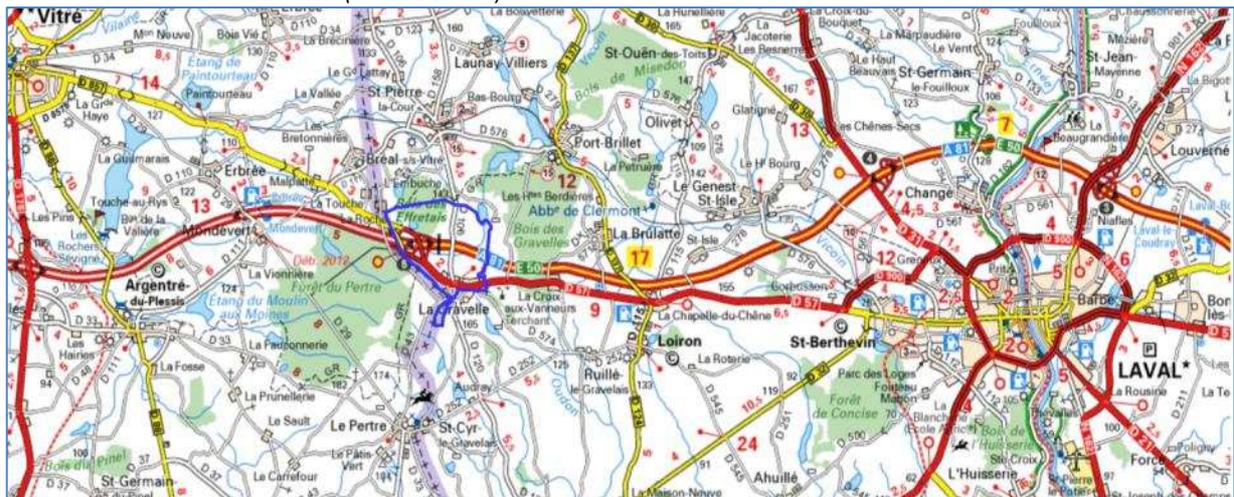
La commune de La Gravelle se situe à l'extrême ouest du département de la Mayenne en limite avec l'Ille et Vilaine et la Région des Pays de La Loire.

La commune est située sur l'axe autoroutier Rennes – Laval – Le Mans, soit à 19 km à l'ouest de Laval, à 14 km de Vitré et 50 km à l'est de Rennes.

Les voies soumises à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sont :

- La RD57, dite Route Neuve, reliant Vitré à Laval, soit une zone inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie,
- L'A81 où la marge inconstructible s'élève à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette autoroute.

Localisation de la commune (Via Michelin)



Sources : Wikipédia – Viamichelin.

2.3- La traversée des deux zones d'activités figurant au projet de plan de zonage de la carte communale :

Situation des prises de vues :



Aujourd'hui la zone d'activités des Pavés a été viabilisée en partie, comme le montre la vue n°1.

C'est un espace très ouvert, depuis la RD57. Toutefois des plantations ont été réalisées.



Ensuite, en approchant de l'accès à la zone d'activités des Pavés, les haies et alignement d'arbres existants, malgré leur faible envergure, ont été conservés dans le cadre de l'aménagement (vue n°2).



Au niveau de l'accès à la zone, une aire de covoiturage a été aménagée. Des



plantations y ont été réalisées. Lors du développement de ces dernières, l'aire de co-voiturage devrait être peu visible depuis la RD5 (vue n°3).

La vue n°4 montre la bonne intégration des deux zones d'activités depuis la RD57, assurée par les plantations et le front bâti existant.



L'accès à la zone d'activités de l'ECOPARC est qualitatif : des espaces verts ont été ménagés et aménagés. Les bâtiments présentent une certaine harmonie d'ensemble (vue n°5).



Lorsque l'on s'éloigne de l'entrée de l'ECOPARC, on aperçoit les espaces verts conservés entre la RD57 et les surfaces cessibles de la ZA : ils sont plantés et bien entretenus. Les bâtiments sont peu visibles depuis la RD57 (vues n°6 et n°7).



2.4- Les caractéristiques naturelles et paysagères des sites :

L'enjeu majeur consiste à lutter contre la banalisation des franges des grands axes routiers, en particulier lors d'implantation de zones d'activités en bordure d'axe structurant. Sur cette section de la RD 57, la voie fonctionne à la fois comme une sortie d'autoroute et l'entrée d'agglomération de La Gravelle.

La commune de la Gravelle présente un caractère bocager. L'objectif visé est d'assurer le maintien des haies existantes et d'enrichir la trame grâce à la réalisation de plantations complémentaires, en particulier pour la ZA des Pavés.

Il est à noter que les deux projets de ZA ont fait l'objet d'études au titre de la loi sur l'eau notamment. Ainsi, les zones humides, les haies, les aménagements dédiés à la régulation des eaux pluviales,... ont déjà été étudiés en détails. Les aménagements ayant été réalisés ou

étant en cours de réalisation, il est possible aujourd'hui de constater que les zones humides ont été préservées, les alignements d'arbres, structurants le paysage, ont été conservés et des plantations ont été réalisées afin de participer à l'intégration paysagère des bâtiments.



Photographie aérienne – 2012- Géoportail



Zone d'activités de l'ECOPARC – des arbres d'intérêt ont été préservés dans le cadre de l'aménagement.



Zone d'activités des Pavés – des arbres d'intérêt ont été préservés dans le cadre de l'aménagement et des plantations complémentaires ont été réalisées.

Les ouvrages de régulations des eaux pluviales tiennent compte des milieux sensibles existants.

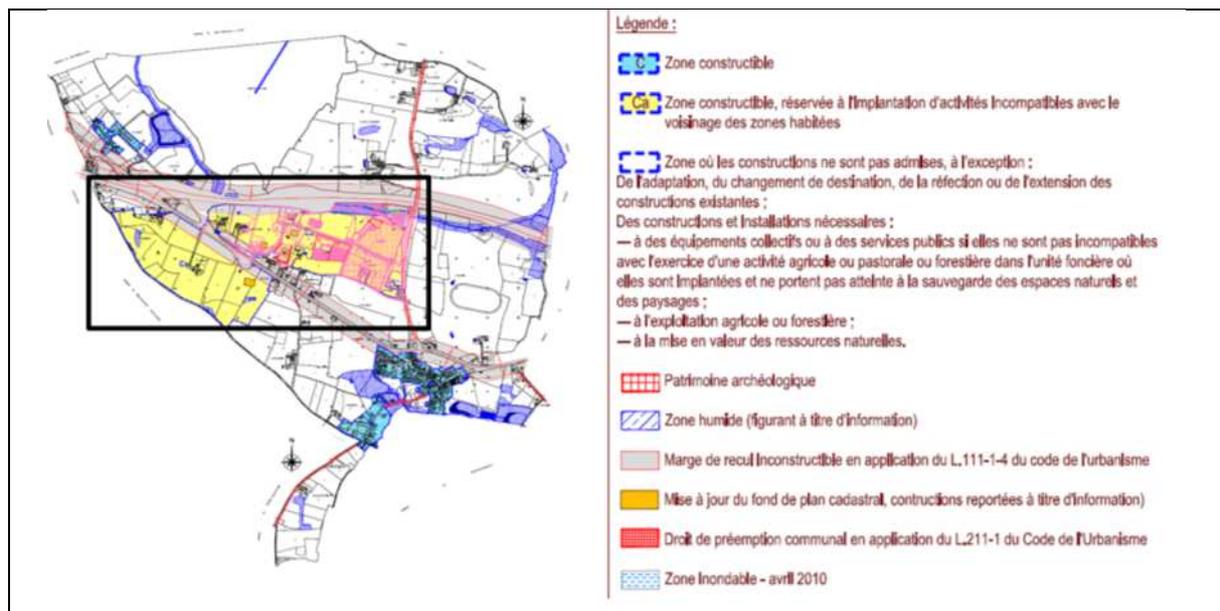
3- Proposition de réduction de la marge de recul :

Afin d'harmoniser l'implantation des constructions sur l'ensemble des zones constructibles, mais aussi d'assurer la mise en œuvre d'un projet visant à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, il est proposé que la marge de recul inconstructible passe de 75 mètres à 35 mètres, au sein des zones constructibles à vocation d'activités, délimitées dans le cadre du projet de la carte communale.

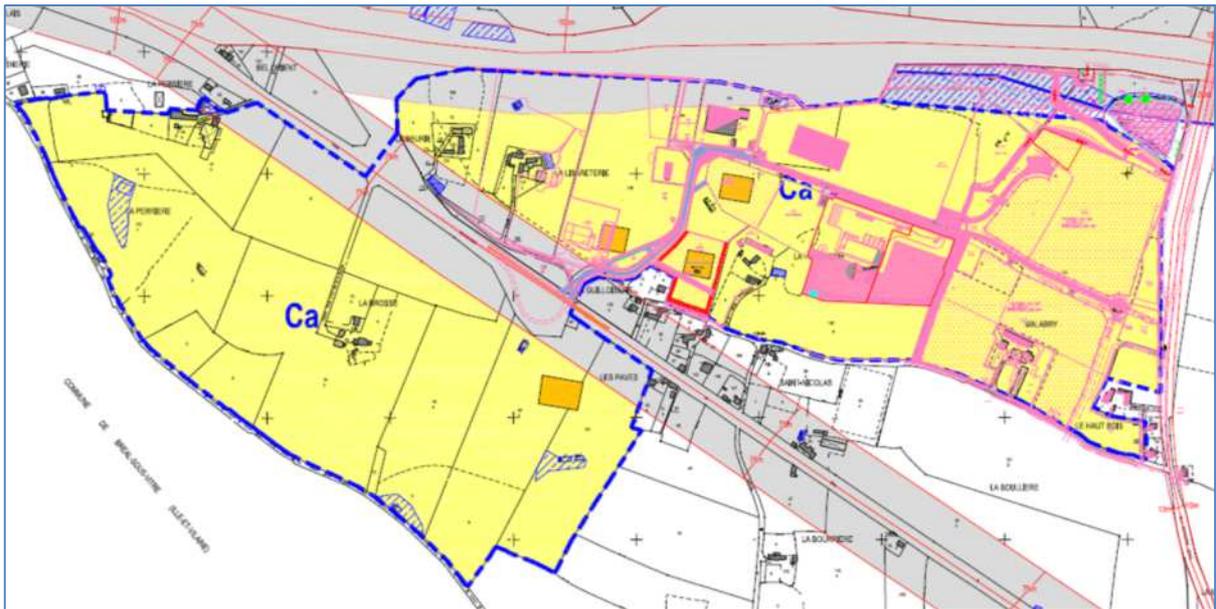
L'extrait du projet de zonage de la carte communale ci-dessous montre le tracé de la marge de recul de 35 mètres au niveau de la zone constructible. Ce choix des 35 mètres correspond au choix initial qui figurait au P.L.U. où il était précisé : « L'opération fait donc l'objet d'une étude de projet urbain, de façon à réduire ces marges, et éviter l'effet de stérilisation du territoire qui en résulte. »

La réduction de la marge de recul de 75 mètres à 35 mètres, outre le fait que cette réduction a déjà fait l'objet d'une validation de la part des services de l'Etat, permettra un rétrécissement du champ visuel. Cela favorisera une limitation de la vitesse des véhicules à la sortie de l'autoroute A81, ce qui participera, à la sécurisation de l'accès à l'agglomération de la Gravelle.

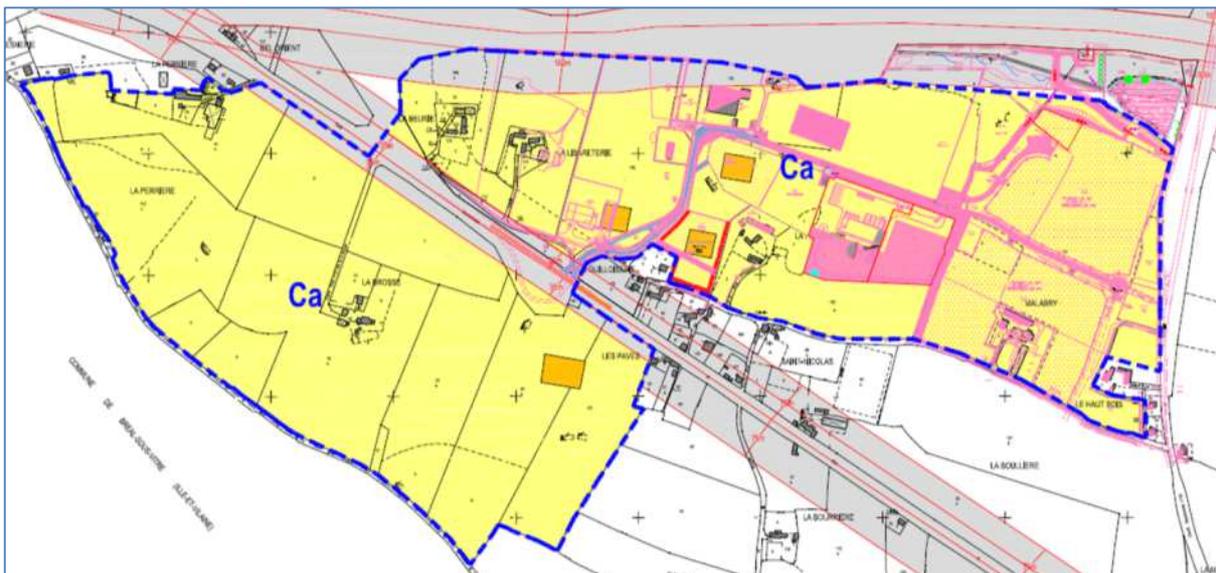
Extrait du plan de zonage : les ZA des Pavés et de l'ECOPARC (Pour plus de lisibilité, se reporter au plan de zonage de la carte communale)



Extrait du plan de zonage – marge de recul de 75 mètres



Extrait du plan de zonage – marge de recul de 35 mètres



4-Analyse du projet en application des critères figurant à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

4.1- Prise en compte des nuisances

Les nuisances sont principalement sonores : La gêne peut être provoquée aussi bien par un bruit constant et régulier que par un niveau sonore bref mais élevé. Le seuil de tolérance admis en matière de bruit est de 60 décibels. A ce niveau, on atteint un niveau de confort admissible par la majorité.

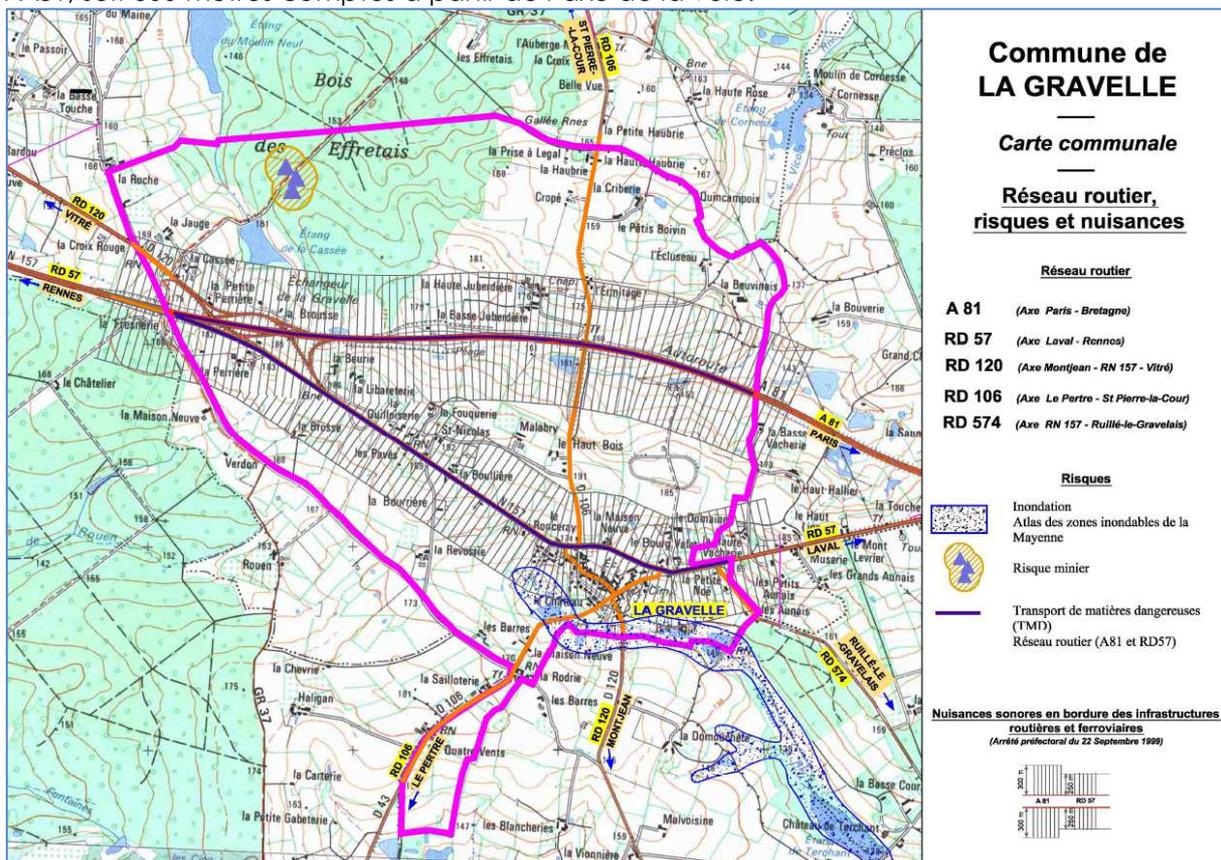
Sur le secteur d'étude, les nuisances sonores ont pour source principale la circulation automobile :

Concernant les nuisances sonores (bruit route) générées par les infrastructures de transport terrestre, la RD 57 supporte un trafic permettant son classement à grande circulation. En 2014, la fréquentation s'élève à 9931 véhicules/jour, dont 1953 poids lourds en moyenne.

Conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement, elle génère un secteur d'exposition aux nuisances sonores de 200 m de part et d'autre de son axe.

Ce classement des voies permet de déterminer des secteurs de part et d'autre de la voie où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

Il est à noter que la ZA de l'ECOPARC est aussi soumise aux nuisances liées à la proximité de l'A81, soit 300 mètres comptés à partir de l'axe de la voie.



Source : Porter à connaissance de l'Etat – avril 2015

4.2- Prise en compte de la sécurité

Sur cette section de la RD 57, la voie fonctionne à la fois comme une sortie d'autoroute et l'entrée d'agglomération de La Gravelle.

Des aménagements ont déjà été réalisés. Ainsi les deux zones d'activités bénéficient chacune d'un accès sur la RD57, sécurisé par un rond-point. Ce giratoire est doté de quatre branches : la branche sud dessert la ZA des Pavés, l'aire de co-voiturage et la liaison vers le village du Pertre ; la branche nord dessert la ZA de l'ECOPARC et les lieux-dits de la Libareterie et la Beurie (contre allée existante). Ainsi, les deux ZA sont desservies par les voies de desserte interne débouchant sur ce rond-point. Aucun accès sur la RD57 n'est admis.

Ainsi, le rond-point et la réalisation de constructions à usage d'activités de part et d'autre de la RD57 marqueront visuellement l'entrée dans une zone où la circulation doit être apaisée.



4.3- Prise en compte de la qualité architecturale

La ZA de l'ECOPARC répond à la norme ISO 14001, quant à la ZA des Pavés, elle a fait l'objet d'un permis d'aménager. Ces deux zones d'activités sont dotées de règlement où des prescriptions architecturales ont été détaillées.

A ce jour, l'ensemble des constructions existantes constitue une certaine harmonie, grâce aux teintes neutres choisies ainsi qu'aux volumes des constructions.



Bâtiment existant sur la ZA des Pavés



Bâtiments existants sur la ZA de l'ECOPARC



Ainsi, malgré la diversité des activités existantes et à venir, l'objectif visé est d'assurer un effet visuel soigné et d'améliorer l'image générale des zones d'activités ainsi que le parcours de la RD57.

Ainsi, sur la ZA des Pavés, les bâtiments devront être tels qu'on peut les imaginer à notre époque interrogée par développement durable : ils seront donc à la fois :

- des lieux d'activités, donc des bâtiments ne cherchant pas à masquer leur fonction,
- des marqueurs du territoire, à l'instar de l'hôtel d'entreprises existant, ce qui leur imposera une qualité d'exécution et de choix de matériaux.

En accord avec le caractère actuel du site, les bâtiments prévus auront :

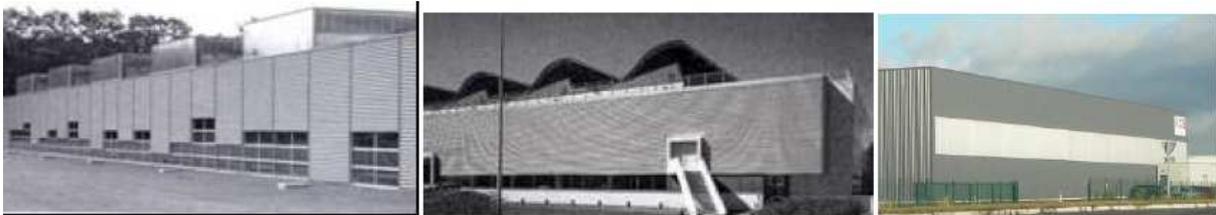
- D'une part un aspect identifiant leur fonction,
- D'autre part une expression contemporaine dans le choix des matériaux et de la volumétrie.

Tels que le programme les définit, ils sont en outre :

- De taille proportionnelle à leur encaissement par rapport à la RD 57,
- Edifiés dans un ensemble paysager et viaire qui assurera une transition douce depuis la crête jusqu'au point bas (zone humide),

Cet aspect non négligeable de l'intégration architecturale devra être traduit dans le règlement suivant quelques principes qui compléteront les prescriptions techniques :

- La composition des façades soulignant l'horizontalité de l'aménagement par un maximum de trois ou quatre bandes horizontales : en volume (soubassement, corps principal, attiques ou sheds) ou simplement en matériaux / colorimétrie et ouvertures.



Exemples de compositions horizontales : de gauche à droite : aléatoire, volumétrique, colorimétrique.

- La qualité des matériaux :
 - Dans des tons en usage dans les zones d'activités les plus récentes
 - reprenant les séquences prévues en premier plan, parallèlement à la RD 57,
 - masquant des parties techniques suivant la composition.
- La signalétique, les enseignes notamment si les locataires ou acquéreurs sont amenés à mettre en valeur leurs logos et leurs raisons sociales.
- Les éléments ajoutés (éclairage extérieur) le long de la RD 57, qui devront mettre en valeur l'architecture et le paysage.

4.4- Prise en compte de la qualité de l'urbanisme

Nous traiterons ici plus particulièrement la ZA des Pavés, cette dernière étant en partie viabilisée mais présentant encore les caractéristiques d'un secteur non bâti.

Dans le cadre de sa conception, le projet a intégré les enjeux identifiés lors de l'étude diagnostic. Un scénario d'aménagement et une composition ont été proposés, permettant de poser les grandes logiques d'évolution de ce site.

L'objectif visé a consisté à définir les conditions d'urbanisation en respectant les logiques de développement économique et celles d'insertion dans l'environnement.

« Cette combinaison est seule à permettre de justifier concrètement l'insertion du projet dans l'environnement.

La composition proposée repose sur une perception à plusieurs échelles des éléments forts de l'environnement :

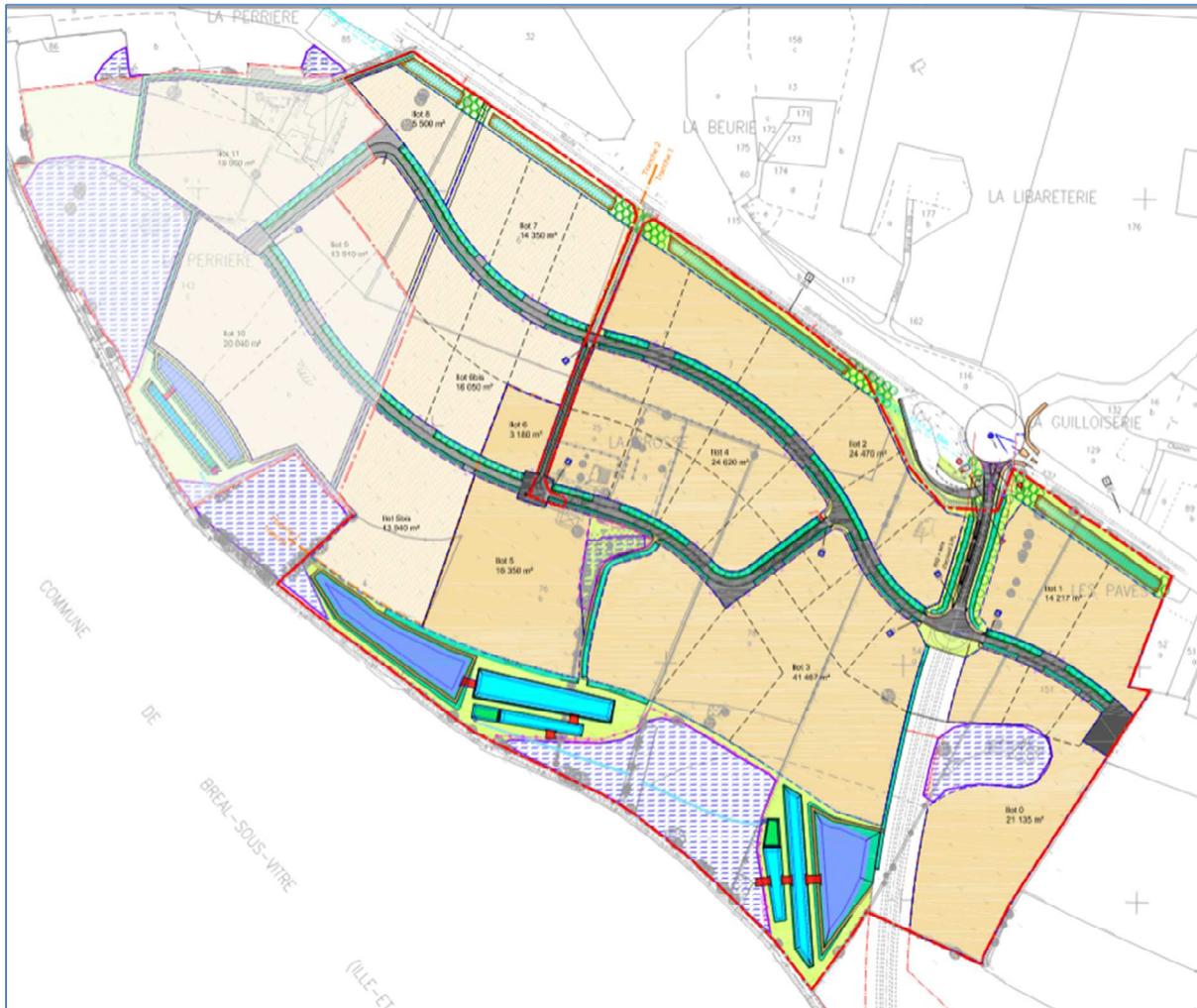
- A l'échelle de « l'entrée de ville » : Offrir une structuration en bandes successives à l'échelle du grand site, celle du grand paysage, grâce à la disposition des plus petites parcelles en bordure de voie, ce qui permettra aux grandes unités plus encaissées de laisser voire les houppiers de la forêt en fond de toile...
- A l'échelle de la zone, par l'aménagement de voiries suivant les lignes de niveau et le renforcement des zones humides par l'entrecouplement de bassins paysagers...

- A l'échelle du bâtiment et de l'unité de terrain du projet, en donnant une place à l'animation du parcours des usagers de la RD 57 par des événements, des séquences paysagères sur un vocabulaire végétal approprié.

Parce qu'elle travaille à la fois à toutes les échelles, la composition devient un projet réellement « urbain », autant qu'elle justifie élégamment son insertion dans l'environnement.

Le projet urbain est donc structuré par :

- Une trame viaire simple et efficace
- une trame bâtie ordonnée et un alignement principal.
- Une trame paysagère structurante basée sur un motif répétitif offrant linéarité à grande échelle et travail du détail à l'échelle du site. » (Extrait de l'étude L.111-1-4 du CU réalisée en octobre 2011 – Adepe.)



Sources : Communauté de communes du Pays de Loiron – Adepe.

Concernant la ZA de l'ECOPARC, cette zone est en grande partie viabilisée et bâtie en dehors du tiers est. Cette zone d'activités, située entre l'A81 et la RD57, a suivi des principes d'aménagement semblables aux principes décrits pour la ZA des Pavés.



Sources : Communauté de communes du Pays de Loiron.

4.5- Prise en compte de la qualité paysagère

Les zones d'activités de l'ECOPARC et des Pavés sont de compétence communautaire. La Communauté de communes du Pays de Loiron affiche sa volonté de réaliser des zones d'activités où l'environnement paysager est préservé.

Il est à noter que la ZA de l'ECOPARC est certifiée ISO 14001, qui est une certification environnementale.

L'insertion paysagère des deux zones d'activités, a fait l'objet d'une attention toute particulière. Lors de la construction des aménagements des deux zones, l'un des objectifs visait à optimiser la présence des haies et de la forêt par un maximum d'espaces verts en tenant compte des zones de rétention, des zones humides avec des motifs végétaux significatifs.

Le traitement paysager des secteurs visait à conserver le caractère rural de la commune de la Gravelle, en maintenant les caractéristiques du paysage environnant par le choix du vocabulaire végétal. Il a été privilégié, en particulier pour le secteur de la ZA des Pavés :

- La mise en valeur d'une trame verte par :
 - des émergences répétitives d'arbres et d'arbustes rythmés sur les parcelles et la trame bâtie,
 - Un dessin de massifs arborés permettant aux trois strates de la trame bocagère (herbacée, arbustive, arborescente) formant un volume pyramidal
 - L'emploi des végétaux locaux typiques des milieux,
- La création d'une façade paysagère en soubassement pour le long de la RD 57 :
 - Une bande végétale de couvre sols le long de l'accotement
 - Une bande de plantes hygrophiles dans des modelés de terrains linéaires parallèle à la RD 57
 - Le maintien d'une zone non aedificandi de 35 mètres à partir de l'axe de cette voie.
- Le dessin de la voirie de desserte largement végétalisée
 - Une bande végétale de couvre sols le long
 - Une bande de plantes hygrophiles dans des noues (pour la ZA des Pavés uniquement)

- Des alignements d'arbres.

5- Conclusion

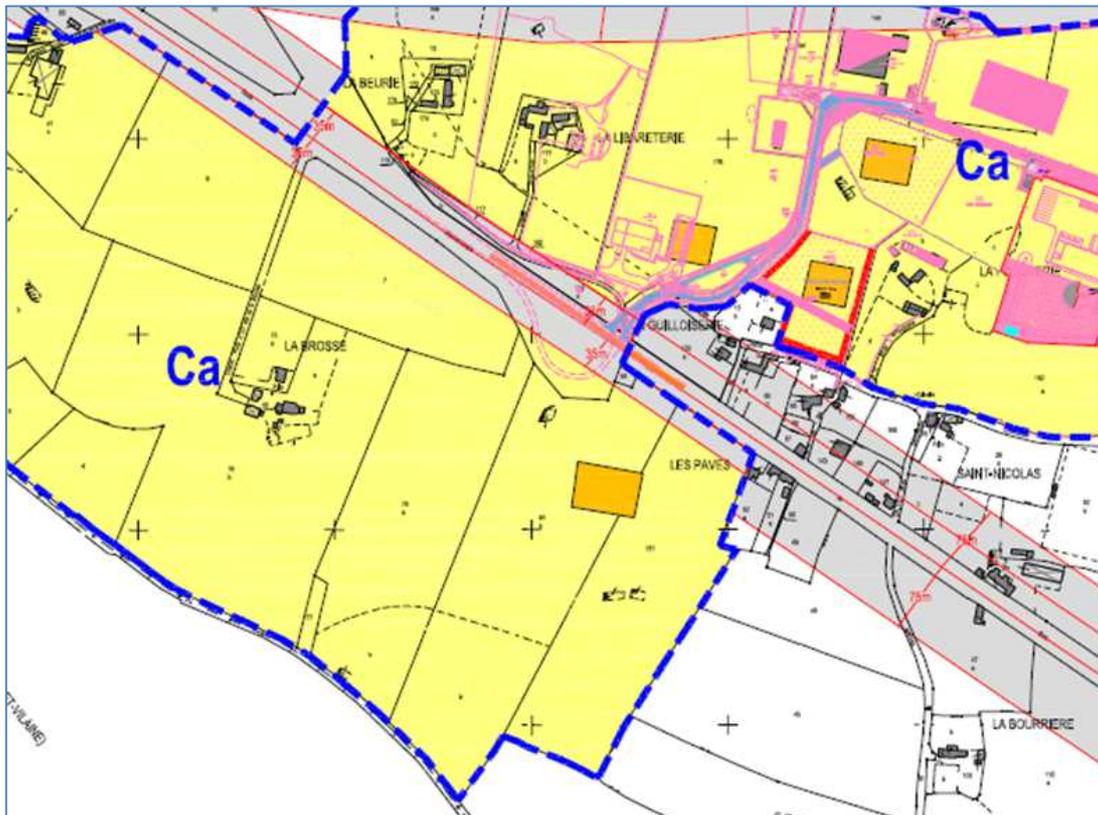
La présente étude vise donc à remettre en vigueur une marge de recul inconstructible de 35 mètres en lieu et place de la zone inconstructible de 75 mètres, applicable dans le cadre de la carte communale initiale.

Le choix est fait aussi, d'harmoniser la marge de recul inconstructible sur l'ensemble de la zone figurant au projet de la carte communale en zone constructible à vocation d'activités économiques (Ca).

Au regard des projets d'aménagement menés dans le cadre des ZA de l'ECOPARC et des Pavés, ces derniers montrent bien une compatibilité et une prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des Paysages.

Enfin, en plus des critères décrits ci-dessus, la mise en œuvre des projets montre une forte sensibilité à la préservation des espaces naturels sensibles.

Extrait du plan de zonage – marge de recul de 35 mètres



*
* *
*