

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de La Gravelle

Carte Communale

1- Rapport de présentation



Dossier d'approbation	
<p>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,</p> <p>Le Président,</p>	

TABLE DES MATIERES

1-	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	5
1.1-	SITUATION DE LA COMMUNE.....	5
1.1.1-	Situation géographique	5
1.1.2-	Structures intercommunales et documents supra-communaux à respecter.....	6
1.1.3-	La desserte routière et l'offre en matière de déplacements.....	10
1.1.4-	Les autres types de réseaux.....	16
1.2-	LE CONTEXTE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL.....	19
1.2.1-	Le climat.....	19
1.2.2-	La topographie et l'hydrographie.....	21
1.2.3-	Les documents supra-communaux à respecter en matière environnementale	22
a)	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine.....	24
b)	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Oudon	24
c)	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mayenne.....	24
1.2.4-	Les autres documents d'information en matière environnementale.....	26
1.2.5-	Les risques liés à l'eau	27
1.2.6-	Les autres risques et nuisances.....	28
1.2.7-	Inventaire de la trame bocagère et des boisements :.....	31
1.2.8-	Prise en compte de l'ensemble des données et définition de la trame verte et bleue communale.....	31
1.3-	L'ANALYSE PAYSAGERE.....	33
1.4-	LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	37
1.4.1-	Le patrimoine bâti.....	37
1.4.2-	Les formes urbaines et le développement urbain	44
1.4.3-	La capacité d'optimisation du tissu bâti existant	47
2-	LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE	49
2.1-	LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES.....	49
2.1.1-	Une croissance récente de la population	49
2.1.2-	Une variation de la population liée à l'évolution du solde migratoire.....	49
2.1.3-	Une population très légèrement vieillissante.....	50
2.2-	LE PARC DE LOGEMENT	51
2.2.1-	La répartition du parc de logement : Une occupation résidentielle.....	51
2.2.2-	L'activité à la construction et le nombre de personnes par logement	52
2.2.3-	Le statut d'occupation des résidences principales.....	53
2.2.4-	La qualité des logements :.....	53
2.2.5-	Parc de logement et population : perspectives d'évolution.....	54
2.3-	LES ACTIVITES ECONOMIQUES	56
2.3.1-	La population active : une croissance importante depuis 2000.....	56
2.3.2-	L'activité agricole : une activité toujours en mutation	58
2.3.3-	L'activité artisanale, industrielle et commerciale	60
2.3.4-	L'activité touristique.....	62
2.4-	LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX.....	62
3-	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	63
3.1-	Dispositions de la carte communale.....	63
3.2-	La carte communale initiale	64
3.3-	Les principes généraux d'aménagements retenus.....	66
3.4-	Les secteurs constructibles à la carte communale	68

3.5.1- justifications du projet au regard des principes figurants au L.110 et L.121-1	71
3.5.2- Objectifs de modération de la consommation de l'espace	74
3.6- Évaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur	76
3.6.1- Protection des milieux naturels et des paysages, et prise en compte des risques naturels prévisibles	76
3.6.2- Protection de la ressource en eau	77
3.6.3- La trame verte et bleue	78
3.6.4- Assainissement	79
3.7 Compatibilité de la Carte communale avec les documents supra-communaux.....	79
3.7.1- Prise en compte du SCoT des Pays de Loiron et de Laval	79
3.7.2- Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, et des SAGE de la Vilaine, de l'Oudon et de la Mayenne :.....	80
3.7.3- Prise en compte du Plan Régional Agriculture Durable des Pays de la Loire :.....	80
4- ANNEXES.....	82
4.1- Les servitudes d'utilité publique	82
4.2- Autres annexes :	83

PREAMBULE

Contexte juridique :

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

La commune de la Gravelle a été dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20 février 2012 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.

Toutefois, la commune de la Gravelle a toujours pour objectifs de :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire, afin d'assurer le renouvellement de sa population et une utilisation optimale de ses équipements et services, lui permettant d'en assurer un bon entretien,
- Poursuivre son développement économique de rayonnement régional, grâce aux zones d'activités économiques intercommunales (ZA des Pavés et de l'ECOPARC), en compatibilité avec le SCoT¹ Laval Loiron, qui participera à la création d'emplois sur son territoire et à sa croissance démographique.
- Préserver les terres agricoles et les sites d'exploitation, une activité économique importante pour le territoire.
- Travailler sur la modération de la consommation d'espace par le développement urbain dédié principalement aux habitations et sur la reconquête des logements vacants.

La carte communale applicable depuis 2005 ne répondant plus à ces enjeux, la commune a décidé de lancer sa procédure de révision par délibération en date du 6 février 2015.

La Carte Communale depuis la loi S.R.U. :

L'article 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II, relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1er du Code de l'Urbanisme, un chapitre IV relatif aux cartes communales (articles L.124-1 et suivants du C.U.). Celui-ci consacre législativement les cartes communales et donne ainsi à ces documents le statut de documents d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

► Les cartes communales se situent dans le même titre du Code de l'urbanisme que celui comportant les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) ;

► La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer, au nom de ladite commune, sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article R.124-3 du Code de l'urbanisme).

En application du L 422-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal choisit, au moment de l'approbation de la carte communale, entre le transfert de cette compétence au profit du maire ou son maintien au niveau de l'Etat. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, ce transfert est définitif.

¹ Schéma de Cohérence Territorial

1- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1- SITUATION DE LA COMMUNE

1.1.1- Situation géographique



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 communes limitrophes sont les suivantes :

- Saint Pierre La Cour au Nord
- La Brûlatte à l'est
- Ruillé le Gravelais au sud est
- St Cyr le Gravelais au sud

Soit quatre communes limitrophes situées en Mayenne

- Le Pertre au sud-ouest
- Bréal sous Vitré à l'ouest

Soit deux communes situées en Ille et Vilaine

Localisation de la commune (Via Michelin)

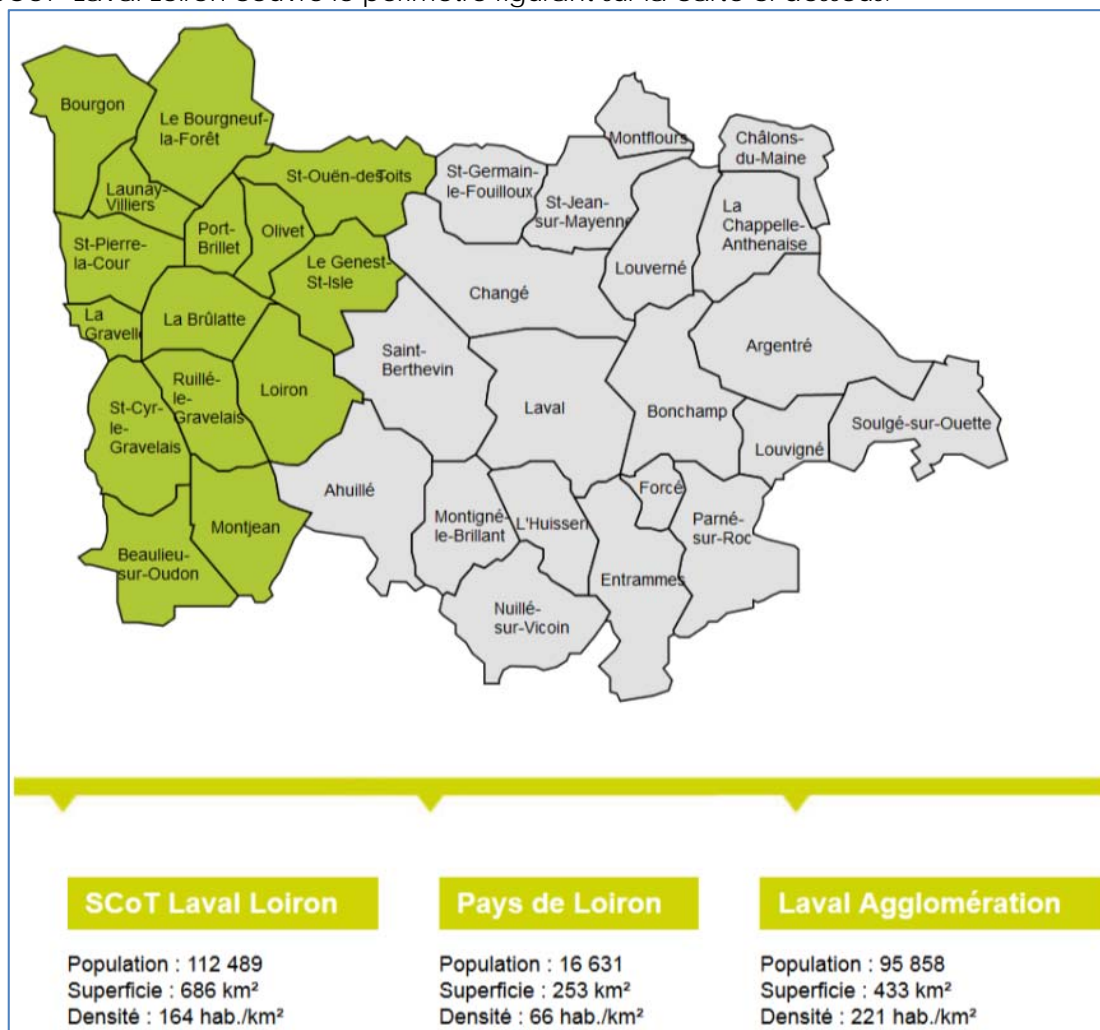


Sources : Wikipédia – Viamichelin.

1.1.2- Structures intercommunales et documents supra-communaux à respecter

Une commune comprise dans le périmètre du SCoT de Laval Loiron

Le SCoT² Laval Loiron couvre le périmètre figurant sur la carte ci-dessous.



Les objectifs du SCoT Laval Loiron

Extrait du L.124-2 du C.U.: « Elle doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

La carte communale de la Gravelle se doit d'être compatible avec le document Projet d'aménagement et de développements durables du SCoT de Laval-Loiron, approuvé depuis le 14 février 2014, qui définit notamment les orientations suivantes :

² Schéma de Cohérence Territoriale

1	<p style="text-align: center;">VALORISER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE LAVAL <i>UN TERRITOIRE VOLONTAIRE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Renforcer l'attractivité économique → L'attractivité résidentielle au service de la dynamique démographique → Valoriser les spécificités et atouts agricoles des Pays de Laval et de Loiron
2	<p style="text-align: center;">ORGANISER UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE GARANT DES NOUVEAUX EQUILIBRES ET DE COMPLEMENTARITES ENTRE LES ESPACES <i>UN TERRITOIRE SOLIDAIRE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Pour mieux coopérer : un territoire multipolaire → Objectif : + 16 000 logements à l'horizon 2030 → Des déplacements performants, durables et accessibles → La promotion du territoire pour attirer les populations : une nouvelle offre
3	<p style="text-align: center;">RENFORCER LE CADRE DE VIE ET LES QUALITES AGRO-NATURELLES DU TERRITOIRE <i>UN CAPITAL NATURE VALORISE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Un nouveau mode d'urbanisation pour soutenir l'identité paysagère du territoire → Une organisation spatiale assurant un fonctionnement durable du territoire : la trame verte et bleue → Un développement économe en ressources et en énergie

De façon plus précise, le document d'orientations et d'objectifs (DOO), détaillent les projets suivants :

Extraits du document d'orientations et d'objectifs Du SCoT Laval Loiron - prescriptions	Objectifs touchant la commune de la Gravelle
<p>Prescriptions relatives à la gouvernance et au suivi du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Le syndicat Mixte réalisera une évaluation tous les trois ans afin de procéder à des ajustements sur la question de la production de logements et des objectifs de croissance démographique. ■ Le Schéma de Cohérence Territoriale intégrera les documents de planification menés par les EPCI membres dans un souci de cohérence des politiques d'aménagement du territoire (ex. : PGD, PLH, Etude Energie-Climat...) 	<p>Le projet d'aménagement de la Gravelle devra définir un objectif de croissance démographique cohérente, et une production de logement qui intègre la part de logements vacants existante.</p>
<p>LOGEMENTS Prescriptions relatives à la production de logements et aux parcours résidentiels :</p> <p>Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire des Pays de Laval et de Loiron (580 logements / an entre 2007 et 2011), le SCoT soutient la mise en œuvre progressive du rythme de logements prévu dans le scénario de développement (1022 logements / an) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Le SCoT soutient la construction de 800 logements /an entre 2014 et 2016 et 1022 logements / an entre 2017 et 2030. 	<p>Actuellement, la commune n'est pas concernée par un P.L.H.³ applicable : la communauté de communes n'en est pas dotée, ce document de planification n'étant pas obligatoire à ce jour.</p> <p>Toutefois, il a été réalisé une étude sur l'habitat à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Loiron, constituant une solide base de réflexion pour</p>

³ Programme local de l'Habitat

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette progressivité sera évaluée dans les PLH et ajustée lors du bilan à mi-parcours. Les communes s'appuieront sur les PLH en vigueur pour définir le nombre et la nature des logements à créer. ▪ Traiter la notion de mixité sociale. <p>Prescriptions relatives à la mixité et à la qualité urbaines</p>	<p>la définition du projet de la carte communale.</p>
<p>Prescriptions relatives au DEVELOPPEMENT URBAIN, à sa répartition et au comblement de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'urbanisation pour la production des 16 700 logements devra correspondre à une enveloppe globale et maximale d'environ 720 hectares comprenant à la fois les opérations d'extension urbaine et les opérations situées dans l'enveloppe urbaine, et ce, en intensifiant les espaces déjà urbanisés (dents creuses et renouvellement urbain) en requalifiant des logements vacants, ou en procédant à des extensions des zones principales déjà urbanisées. ▪ Cette enveloppe de consommation foncière à vocation habitat doit être considérée comme un maximum et non comme un objectif à atteindre. [...] ▪ Les documents d'urbanisme devront donner une priorité au comblement de l'enveloppe urbaine et un recensement des logements vacants. ▪ Les documents d'urbanisme locaux identifient, à cet égard, des espaces d'extensions urbaines prioritaires dans le temps selon : <ul style="list-style-type: none"> -leur continuité avec les secteurs déjà urbanisés ; -leur proximité avec un point de desserte en transport en commun urbain ; -leur proximité avec des services (dont commerces) et équipements urbains existants ou en projet. 	<p>Cela passera par la maîtrise de la consommation des espaces agricole, soit une limitation de l'urbanisation aux besoins réels de la commune et une analyse du tissu bâti et des potentialités d'optimisation de ces espaces.</p> <p>Il devra être envisagé une densité minimale de 12 logements par hectares, dans le cadre des opérations d'extension et de 16 log./ha en cas d'opération de renouvellement urbain ou de densification du tissu bâti existant.</p>
<p>Prescriptions relatives au comblement de l'enveloppe urbaine pour l'activité économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les documents d'urbanisme permettront l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (notamment le commerce, les services et certaines activités artisanales) dans l'enveloppe urbaine et dans les secteurs desservis par un transport en commun existant. 	<p>La carte communale ne permet pas cette retranscription. Toutefois, elle permet une mixité d'usage en zone constructible, pour les activités compatibles avec la proximité d'habitations.</p>
<p>ENVIRONNEMENT</p> <p>Prescriptions relatives au maintien de la trame paysagère vis-à-vis du développement urbain :</p> <p>Rechercher une compacité des villages, le mitage de l'espace agricole est interdit.</p> <p>Prescriptions relatives aux réservoirs de biodiversité</p> <p>Prescriptions relatives aux corridors écologiques</p> <p>La maîtrise de l'énergie : L'ensemble des documents doit intégrer une analyse énergie-Climat</p> <p>La gestion de l'eau : Préserver la ressource en eau</p>	<p>La carte communale offre peu d'outils en matière de préservation du paysage.</p> <p>L'ensemble des espaces participants à la définition de la trame verte et bleue devra être exclu des zones constructibles.</p>

<p>AGRICULTURE Prescriptions relatives à la préservation des espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver le potentiel agricole de l'espace rural, les sites d'exploitation en activité seront préservés. <p>Prescriptions relatives aux usages agricoles et de loisirs de la trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Le SCoT autorise les aménagements légers de valorisation à destination des loisirs. 	<p>La Gravelle est traversée par un cours d'eau et bordée par des plans d'eau participant au dessin de la trame verte et bleue, qui devront être exclus de la zone constructible.</p>
<p>ACTIVITES ECONOMIQUES</p>	<p>Les zones d'activités ECOPARC et le Pavés sont citées comme pôle d'activités à rayonnement régional :</p> <p>Volume disponible de 6 ha Volume à aménager de 30 ha, dont 20 ha cessibles.</p>

La Gravelle est comprise au sein de la communauté de communes du Pays de Loiron.

La Communauté de communes du Pays de Loiron, située aux portes de la Bretagne, couvre un territoire d'une superficie de 253 km² et regroupe 15 communes, soit 16 873 habitants.

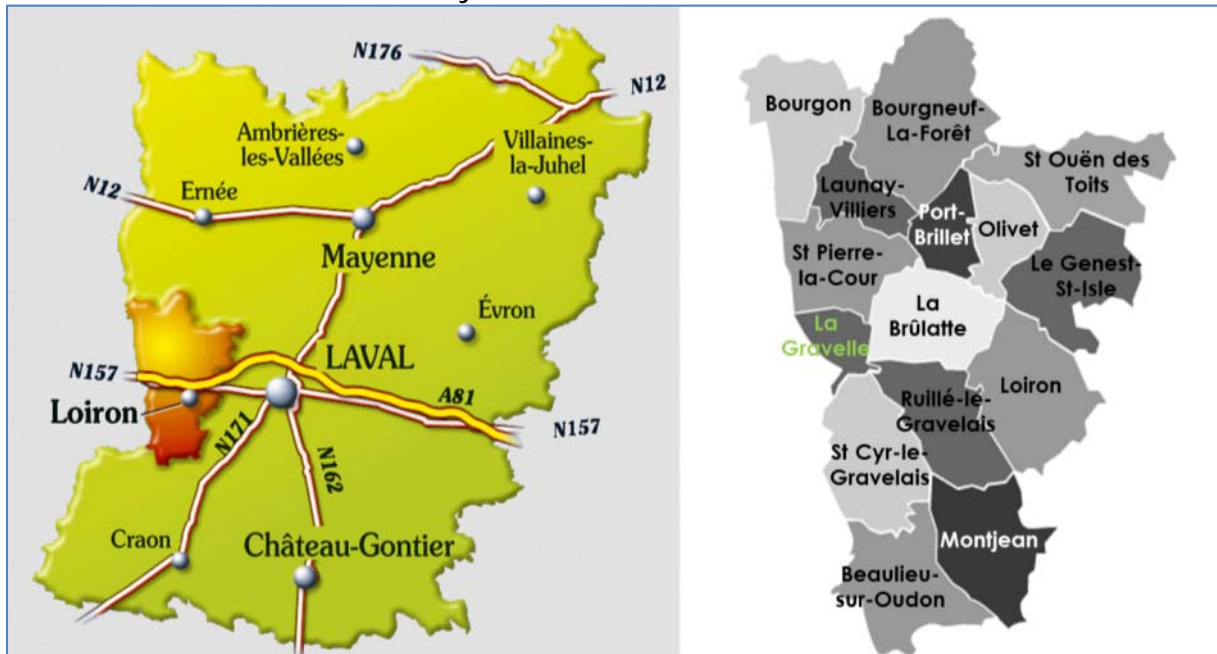
La communauté de communes du Pays de Loiron a notamment les compétences suivantes :

<p>LES COMPETENCES OBLIGATOIRES</p> <p>Aménagement de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Schéma de cohérence territoriale Schéma de secteur Charte de pays <p>Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté</p> <ul style="list-style-type: none"> Plate-forme d'initiative locale ; animation et formation du réseau économique, y compris du secteur agricole Maison de l'emploi Aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire. Immobilier d'entreprises Schéma de développement commercial Actions d'animation et de promotion des activités agricoles : comice agricole, opération fermes ouvertes <p>LES COMPETENCES OPTIONNELLES</p> <p>Politique du logement et du cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> Plan local de l'habitat Fichier logement 	<p>LES COMPETENCES FACULTATIVES</p> <p>Tourisme</p> <p>Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie</p> <p>Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements culturels d'intérêt communautaire</p> <p>Action sociale d'intérêt communautaire</p> <p>Etablissement et exploitation des infrastructures et des réseaux de communication électronique</p> <p>Réalisation de travaux pour le compte des communes sous la forme de convention de mandat ; prestations de services</p> <p>Système d'Information Géographique (SIG)</p> <p>Enfance / Jeunesse : Coordination Enfance / Jeunesse, Relais Assistantes Maternelles (RAM).</p>
---	--

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Opération programmée d'amélioration de l'habitat ou toute autre procédure s'y substituant | |
|---|--|

La communauté de communes du Pays de Loiron est en cours de réflexion concernant la compétence urbanisme, qui aboutirait à terme à la construction d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.i)

Communauté de communes du Pays de Loiron



Sources : www.cc-paysdeloiron.fr

1.1.3- La desserte routière et l'offre en matière de déplacements

Recommandations de l'Etat :

- Organiser l'urbanisation de la commune de façon concentrée pour offrir une bonne identification des zones bâties : ceci induira une meilleure adaptation des vitesses de circulation par les usagers de la route traversant ces lieux,
- Maitriser le bâti autour des villages isolés [...]
- Regrouper le plus possible les accès privés d'habitations sur des voies secondaires et les raccorder au réseau plus important par des carrefours aménagés,
- Eviter de générer des mouvements transversaux sur les axes principaux,
- Analyser toujours avec pertinence les conditions d'accès envisagés sur la voie publique dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme,
- Concevoir l'urbanisation avec une bonne prise en compte des déplacements des usagers dits « fragiles » que sont les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite, [...]
- Définir, pour une bonne harmonisation, des limites d'agglomération cohérentes avec des limitations de vitesse pertinentes.

La desserte routière

La commune située à proximité d'un nœud routier important à l'échelle du sud du département : A81 – Rennes – Laval – Le Mans. Elle est dotée d'un réseau de voies de bonne qualité, irrigant l'ensemble du territoire communal.

Le territoire est desservi par les routes départementales suivantes :

- Deux routes départementales sont classées à grande circulation : La RD574, dite Route Neuve, reliant Vitry à Laval et la RD120 et RD54, assurant la liaison entre l'autoroute A81

et la commune de Cossé-le-Vivien (Décret n°2010-578 du 31 mai 2010). Ces deux voies, en plus de l'A81 sont donc soumises aux prescriptions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, soit la délimitation d'une marge inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Il est toutefois possible d'y déroger sous réserve de la réalisation d'une étude démontrant que le projet est compatible avec la proximité de la voie et tient compte des risques de nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages du site.

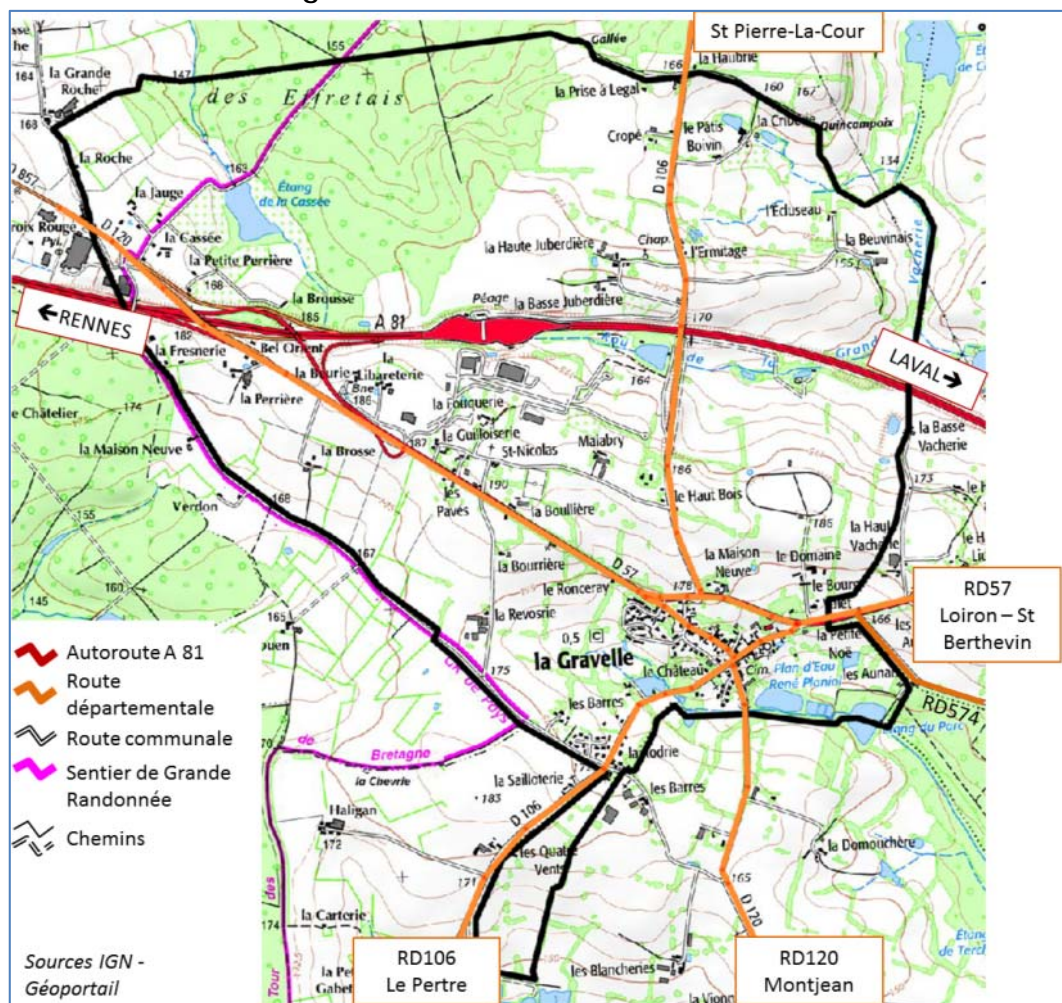
- La route départementale n°106 traverse le territoire du Nord au Sud et permet de franchir l'A81 qui divise le territoire communal en deux unités.

Il est envisagé la réalisation d'une étude en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, visant la réduction de la marge de recul inconstructible de 75 mètres applicable de part et d'autre de la RD57, à 35 mètres, au niveau des zones d'activités de l'ECOPARC et des Pavés. Cette étude est menée conjointement à la réflexion sur la révision de la carte communale.

Le réseau de voies communales complète utilement la trame de route départementale, permettant une organisation de la voirie sous la forme d'un réseau. La commune compte peu de voies aboutissant en impasse.

En revanche, la commune compte très peu de chemins ruraux et ces derniers aboutissent toujours en impasse.

Organisation du réseau routier communal



Les entrées d'agglomération ouest et est :

La RD 57 longe le bourg d'ouest en est, la circulation sur cet axe est très importante et bien qu'un panneau 70 soit installé afin de ralentir la vitesse des véhicules à hauteur du bourg, leur vitesse donne un sentiment d'insécurité en traversé de voie. En effet, la fréquentation de la RD57 reste élevée : en 2014, elle était fréquentée par 9931 véhicules/jours en moyenne, dont 1953 poids lourd, représentant environ 20% du trafic journalier.



Entrée en venant de Laval



Entrée en venant de Rennes

Pour sortir du bourg, les véhicules doivent marquer le stop mais il est difficile de couper la route du fait de sa très forte fréquentation.

Ces deux entrées ainsi que le terre-plein longeant le bourg ont fait l'objet d'un aménagement. Visuellement elles sont bien marquées.

L'entrée est en venant de Laval n'offre pas une vue immédiate sur le bâti du bourg du fait de la présence d'une haie de charmes entre l'entrée et la mairie, puis c'est une vue profonde sur la rue Madame de Sévigné avec la mairie, le bâti rectiligne, l'église, le cimetière.

L'entrée ouest en venant de Rennes offre une vue immédiate sur le bâti et permet une vue plongeante sur le haut de la rue Madame de Sévigné.

L'entrée sud-est par la RD120 :

Cette entrée sud-est permet de voir d'un côté la nouvelle école puis de l'autre côté de la route l'étang communal.

Cette entrée est beaucoup moins fréquentée avec un bâti assez lâche, on rencontre successivement le plan d'eau, et quelques habitations présentant un intérêt architectural pour un côté et pour l'autre, l'école, une extension pavillonnaire avec l'impasse du verger, le local commercial et le mille club.



L'entrée sud-est par la RD106 :

L'entrée d'agglomération est marquée par le panneau situé au lieu-dit de la Rodrie. Puis s'en suit une voie où les constructions sont implantées de part et d'autre de façon diffuse et lâche, où il reste quelques vestiges des douves de l'ancien château. Cette entrée d'agglomération montre un caractère très rural de la commune de la Gravelle.

**Les informations transmises par les services de l'Etat, relatives à la voirie :**

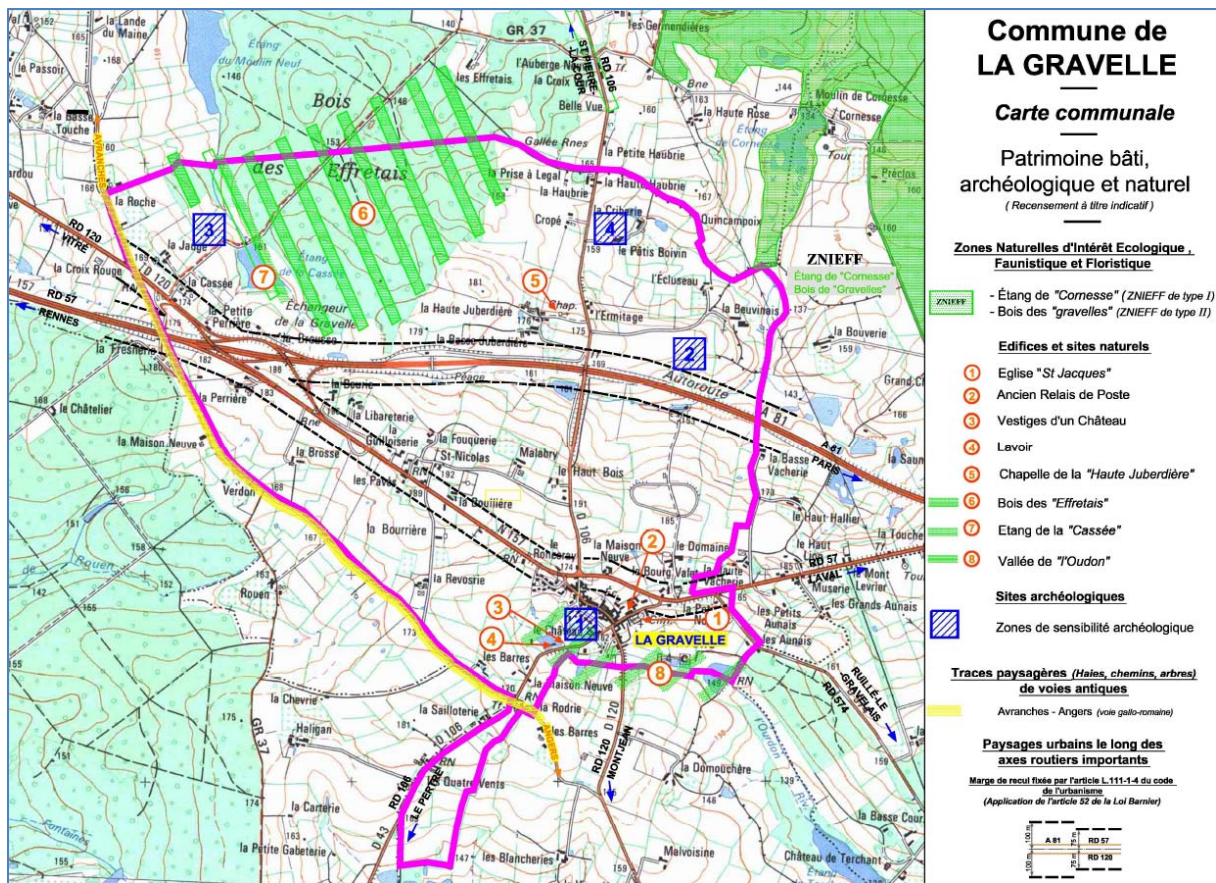
Comme indiqué précédemment, la commune est concernée par des marges de recul inconstructibles en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les terrains susceptibles d'être urbanisés, dans le cadre de l'étude de la carte communale, en bordure de l'A81 « autoroute » sont inconstructibles suivant un recul de 100 mètres par rapport à l'axe.

De même, les terrains susceptibles d'être urbanisés, en bordure de la RD 57 et la RD 120 (entre la RD 57 et la limite du département) classée « route à grande circulation » sont soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe.

➔Cependant, dans le cadre de l'étude de la carte communale il est possible, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites, de réduire les marges de recul imposées en portant une attention particulière aux zones à urbaniser situées en bordure des grandes infrastructures routières. Les réductions de ces marges de recul devront être justifiées et motivées au regard des nuisances en particulier visuelles, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

De plus, il est à noter que la commune a fait l'objet d'un projet d'élaboration de P.L.U. à l'occasion de laquelle, une étude en application du L.111-1-4 du CU a été effectuée. Suite à l'application du P.L.U., une demande de permis d'aménager (PA) a été déposée visant l'aménagement de la ZA des Pavés. Ce PA est aujourd'hui valide, mais le P.L.U. a été annulé, l'étude en application de l'article L.111-1-4 du CU aussi. La ZA des Pavés a été en partie viabilisée. Ainsi, dans le cadre de la révision de la carte communale de la Gravelle, une étude complémentaire, dite « Loi Barnier », est menée concomitamment. Elle vise la réduction de la marge de recule inconstructible de 75 mètres à 35 mètres.



Source : PAC de l'Etat - Avril 2015

L'offre de transport en commun :

La commune de la Gravelle est desservie par l'offre de transport collectif proposée par le Conseil Général de la Mayenne : le Réseau Pégase.

Ainsi, en fonction des jours de la semaine, la commune peut être desservie jusqu'à quatre fois par jours allers et retours. Cette offre est accessible aux personnes à mobilité réduite.

Ce service permet d'accéder à la Gare SNCF de Laval en une heure. De plus, la Gare SNCF de St Pierre la Cour, située à 5km, permet de rejoindre Laval en moins de 20 mn quatre fois par jour.

Il est à noter que la mise en fonctionnement de la ligne LGV va permettre le développement de l'offre de TER entre St Pierre la Cour et Laval.

De plus, La commune de la Gravelle dispose d'un service de transports à la demande avec un taxi sur la commune.

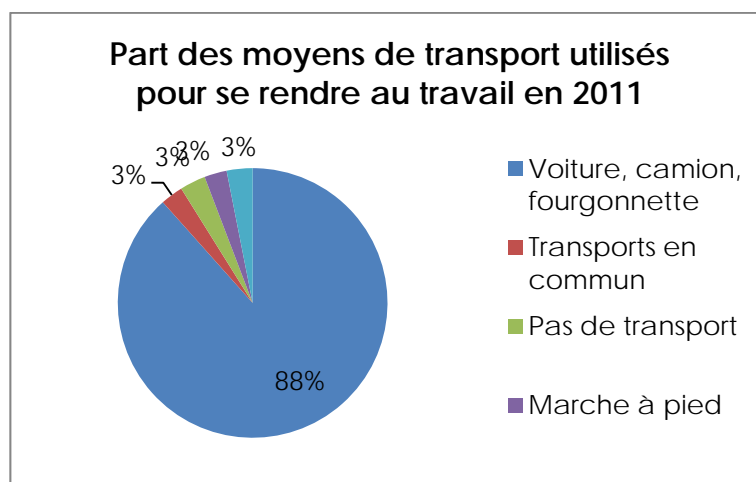


Extrait de la carte - Plan du réseau Pégase - Conseil général de la Mayenne - 2013



Le mode de transport utilisé par les habitants :

Toutefois, malgré ces services visant une amélioration des fréquences de desserte, la voiture reste le mode de transport le plus utilisé.



Sources : INSEE 2011

1.1.4- Les autres types de réseaux

Le réseau d'adduction d'eau potable :

L'eau potable est gérée par la Lyonnaise des Eaux en affermage pour le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Centre Ouest Mayennais. L'eau potable distribuée sur la commune est de très bonne qualité bactériologique.

La commune est alimentée par le réservoir de la Touche situé en bordure de la RD 157 près du relais des télécommunications. Ce réservoir est lui-même alimenté par la station de traitement des Germandières située au nord de la Gravelle.

L'approvisionnement en eau des constructions sur la route du Pertre est géré par le Syndicat d'eau de St Cyr du Pertre.

L'assainissement collectif :

Il est précisé au Porter à connaissance de l'Etat : « La possibilité de raccordement d'un terrain aux réseaux d'assainissement collectif ou semi-collectif est fondamentale pour la détermination des zones d'urbanisation de la carte communale. »

L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2005. La commune dispose d'un assainissement collectif sur le bourg qui dessert également les habitations et le lotissement situé dans le secteur de la Rodrie / Maison Neuve.

Le réseau de collecte de la commune est constitué de la manière suivante :

- une partie de la Rue Madame de Sévigné devant la mairie avec un réseau eaux pluviales et eaux usées
- le reste de la Rue Madame de Sévigné a un réseau unitaire
- le lotissement du Ronceray est en réseau séparatif, ses eaux pluviales sont dirigées directement dans la source de l'Oudon, sans ouvrage de régulation des eaux pluviales
- un déversoir d'orage a été installé en haut de la rue du Lotissement du Verger.
- Il est à noter que la rue Marie Moreau va faire l'objet de travaux, au cours de l'année 2015, visant équiper la rue de réseaux de type séparatif (eaux pluviales et eaux usées).

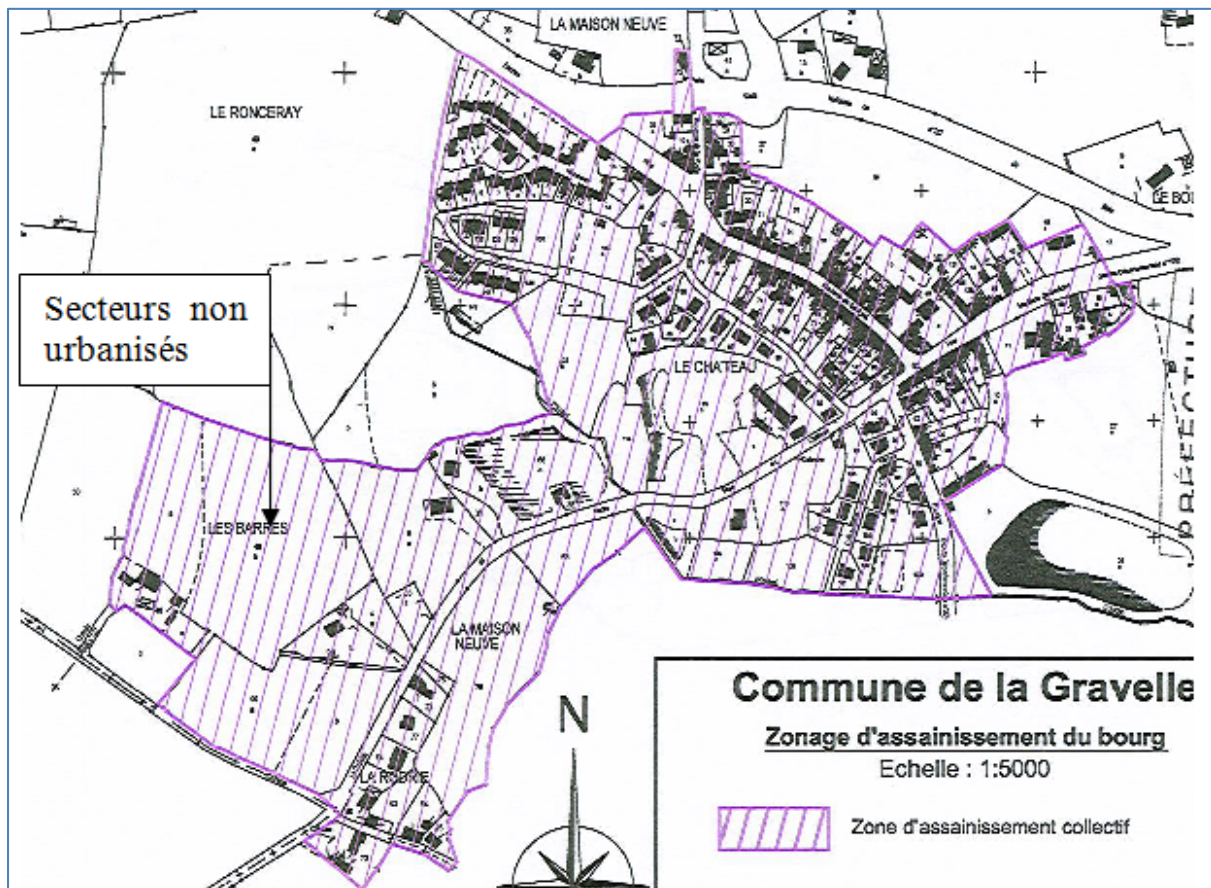
Les effluents sont emmenés gravitairement à la station d'épuration située au sud-est du bourg derrière l'étang en bordure de l'Oudon.

La station d'épuration a une capacité nominale de 300 équivalents habitants. Cette station est gérée par la commune, la charge actuelle est estimée à 230 équivalents habitants.

La station est de type lagunage naturel, la filière se compose :

- d'un dégrillage mécanique
- d'un premier bassin de 1958 m² avec cloison siphonide
- d'un bassin de 913 m²
- d'un bassin de 257 m²

D'après le rapport de synthèse de l'année 2014, effectué par le Conseil Général de la Mayenne, les trois bassins présentent tous les signes d'un fonctionnement normal (couleur verte et absence d'odeur). En sortie, la qualité des eaux traitées satisfait aux exigences réglementaires. Le projet d'extension de la filière a été suspendu. Les rapports de synthèses des années 2011, 2013, 2014 et une première visite pour l'année 2015, sont jointes au présent rapport, en annexe.



L'assainissement autonome :

La solution autonome permet aux communes une gestion et un engagement moindre des finances publiques. Cette solution nécessite une prise de responsabilité des usagers mais engage la commune au contrôle du bon fonctionnement de leurs équipements (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

* Extrait de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 Article L372-3

« Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique... les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien. »

L'ensemble du territoire rural est desservi par un assainissement autonome, d'après l'étude d'assainissement, un nombre important d'installations est conforme aux normes en vigueur, ces installations sont essentiellement des fosses septiques suivies d'un épandage souterrain.

Cependant dans certains secteurs, cette filière n'est pas adaptée au type de sol en place, il est donc possible que certaines installations ne présentent pas un fonctionnement optimal tout au long de l'année.

La zone d'activités ECOPARC, en assainissement autonome, fait actuellement l'objet d'une réflexion visant à mettre en place une station d'épuration qui gèrerait les eaux grises de cette dernière.

Le réseau d'eaux pluviales :

La commune n'est pas dotée d'un schéma de gestion des eaux pluviales. D'ailleurs au regard du caractère rural de la commune, il n'est pas imposé de traitement des eaux pluviales.

Toutefois, il est précisé au PAC de l'Etat : « La croissance de l'urbanisation génère des impacts très sensibles sur le cycle de l'eau, tant quantitatifs que qualitatifs. Ces impacts doivent mener à une approche intégrant les problèmes posés par la gestion des écoulements pluviaux. L'élaboration de la carte communale constitue une opportunité pour entamer une réflexion globale sur le territoire communal en réalisant un schéma directeur d'assainissement pluvial.

Le schéma directeur d'assainissement pluvial permet de déposer un dossier global au titre de la police de l'eau intégrant les aménagements pluriannuels et permet d'assurer la maîtrise du ruissellement urbain et la cohérence du développement de l'urbanisation dans le cadre d'une gestion durable du cycle de l'eau dans la ville.

La carte communale doit procéder à l'évaluation des conséquences des choix d'aménagement sur le cycle de l'eau, sur l'équilibre du milieu et sur la qualité de la ressource en eau. »

L'organisation du service de réputation :

Les déchets sur la commune sont gérés par la Communauté de Communes du Pays de Loiron. Un tri sélectif est en place sur la commune avec une collecte en porte à porte pour le bourg et avec des points de regroupements pour la campagne.

Il y a également des points de collecte dans le bourg pour le verre, le papier et le plastique. Les habitants ont également accès à deux déchetteries, celles de Port Brillat et de Montjean. Ces points de collecte font actuellement l'objet d'un projet visant à enterrer les points de collecte.

Les réseaux numériques :

L'Etat, dans le cadre d'un programme national de déploiement du très haut débit, a fixé pour objectif final que tous les foyers aient accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Le calendrier affiche est « l'accès au très haut débit, sur l'ensemble du territoire en 2025 ».

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

A ce titre, l'étude de la carte communale devra prendre en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne qui a été approuvé dans son principe le 4 février 2011. La prise en compte de ce schéma doit contribuer aux choix de zones propices d'aménagement (zones d'activités, services, habitat,...) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

Les zones d'activités intercommunales sont entièrement équipées en fibre. De plus, un syndicat mixte dédié à l'aménagement du numérique est en cours de création à l'échelle du Pays.

1.2- LE CONTEXTE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

1.2.1- Le climat

Un territoire au climat océanique

La Mayenne, grâce à la proximité de la Manche et de l'océan Atlantique, possède un climat océanique. Le temps est souvent humide, avec des températures régulières et modérées. Les températures extrêmes, -10 °C en hiver et 32 °C en été, sont rares. Les précipitations sont étalées sur l'année et sont donc rarement abondantes. Le centre du département reçoit 60 à 70 cm d'eau par an.

Laval-Entrammes (1981-2010)

Mois	jan.	fév.	mars	avril	mai	juin	jui.	août	sep.	oct.	nov.	déc.	année
Température minimale moyenne (°C)	2,2	2,2	3,8	5,4	9,1	11,7	13,5	13,4	10,9	8,8	4,8	1,9	7,3
Température moyenne (°C)	5	5,8	8,2	10,5	14,2	17,2	19,1	19	16,5	12,9	8,1	4,8	11,8
Température maximale moyenne (°C)	7,8	9,3	12,6	15,6	19,3	22,5	24,5	24,6	21,9	17	11,4	7,7	16,2
Ensoleillement (h)	61,4	75,7	122,5	146,5	190,5	204,2	206,9	221,8	156,9	107,2	70,2	47,4	1 611,2
Précipitations (mm)	66,4	57,6	56,4	41,4	64,2	39,2	42,2	39	30,7	70,8	58,8	65,9	632,6

Sources : Wikipédia

Les vents :

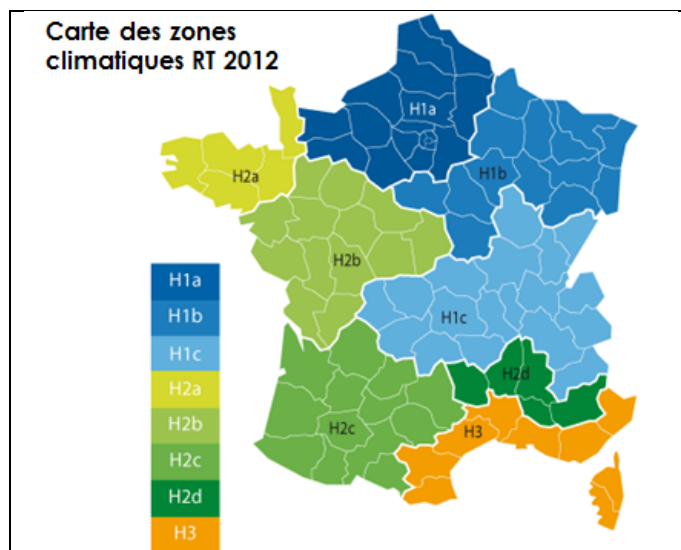
Le régime des vents dominants est de secteur sud-ouest à ouest.

De force 4 à 8, les vents sont considérés comme violents et les marges de manœuvres pour atténuer leurs impacts deviennent très limitées. En deçà, les dispositifs d'atténuation peuvent être envisagés au niveau de l'aménagement. Ainsi, le département de la Mayenne connaît des vitesses de vent moyennes de 3.2 à 4 m/s. Le nombre de jours avec des rafales de vents de plus de 16 m/s est faible, avec 45 jours en moyenne sur l'année.

Ainsi, le choix d'implantation et la « forme » des constructions seront déterminants pour l'amélioration du confort de vie des habitants (forme en U ou en L).

Référencé en zone climatique H2b pour l'application de la réglementation thermique.

Les objectifs de la RT 2012 sont de réduire les besoins de chauffage (diviser par 2 à 3) et éclairage (réduire de 30%) des bâtiments. Pour cela la réglementation veut favoriser l'utilisation d'équipements performants thermiquement (chauffe-eau thermodynamique, triple vitrage, ventilation double flux...) et des énergies renouvelables (capteurs solaires,...).



Ces données sont à intégrer à la réflexion sur tous projets d'aménagements ou de constructions dans le but, non seulement d'assurer le respect des normes techniques aux constructions, mais aussi d'améliorer le confort de ces dernières.

▪ Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

Le SRCAE des Pays de la Loire a été approuvé par le conseil régional le 24 février 2014 puis adopté par le Préfet de région le 18 avril 2014. Il vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),

d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario propose suggère des objectifs chiffres ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social.

Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue.

▪ **Plan Climat-Energie Territoriaux (PCET)**

La lutte contre le changement climatique est un enjeu international et de l'union européennes qui s'est fixée les objectifs suivants : 20 % d'économie d'énergie en 2020, 20 % de réduction d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en 2020, 20 % de recours aux énergies renouvelables en 2020 (portés en France à 23 %) et réduction par 4 des émissions de GES en 2050.

Le volet PCET s'inscrit notamment dans ces objectifs et constitue l'un des volets d'une politique énergétique de développement durable.

Un Plan Climat-Energie Territoriaux est obligatoire pour les collectivités de plus 50 000 habitants. En Mayenne, trois collectivités sont concernées. Il s'agit du département, de Laval agglomération et de la ville de Laval.

Le PCET peut être aussi une démarche volontaire. En Mayenne, le pays de Haute-Mayenne et le GAL Sud Mayenne se sont lancés dans l'étude d'un PCET.

Il est rappelé que la carte communale devra donc prendre en compte le PCET du département, lorsqu'il sera adopté.

1.2.2- La topographie et l'hydrographie

Une commune au relief modéré et au réseau hydrographique développé

La commune de La Gravelle est une petite commune de 623 hectares.

Le territoire communal se présente sous la forme d'un vaste plateau avec une altitude moyenne de 163 m avec une vallée liée au ruisseau de la Grande Vacherie.

Le point le plus haut se situe à 192 m le long de la RD à l'intersection avec la voie communale menant à Malabry.

L'ensemble de ce secteur allant de Bel Orient au Haut Bois correspond au secteur le plus haut de la commune : les altitudes sont toutes comprises entre 185 m et 192 m (190 m au lieu-dit Les Pavés, 189 m au lieu-dit La Fouquerie, 187 m au lieu-dit de la Guilloiserie, 186 m au lieu-dit de la Beurie)

C'est ce secteur qui est visible depuis l'autoroute, c'est également sur ce secteur qu'est implantée la zone d'activités ECOPARC gérée par la Communauté de Communes du Pays du Loiron.

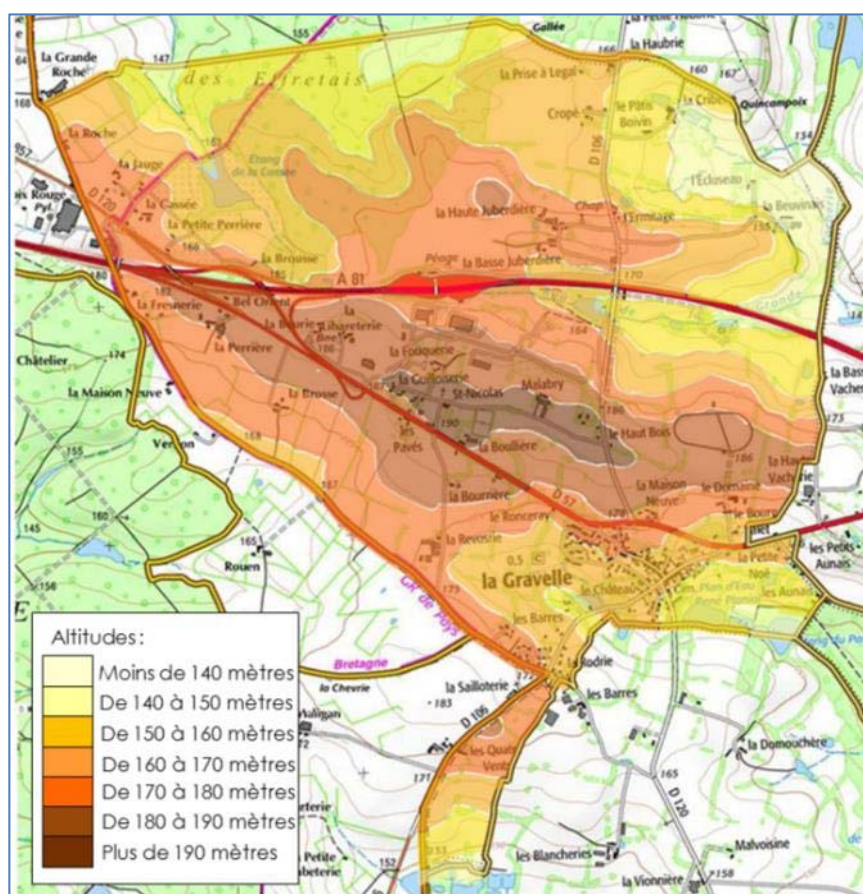


Vue sur le point culminant de la commune.

Le point le plus bas se situe dans la vallée du ruisseau des Grandes Vacheries qui traverse la commune d'est en ouest, à l'extrême est du territoire communal à hauteur du lieu-dit de la Beuvinais avec 140 m.

On retrouve également une altitude de 147 m au nord-ouest du territoire dans le Bois des Effretais le long du ruisseau partant de l'étang de la Cassée.

Enfin on retrouve au sud est une altitude égale à 150 m le long de l'étang communal avec la vallée de l'Oudon et au sud le long de plans d'eau à hauteur du lieu-dit des Blancheries.



Le bourg de La Gravelle a quant à lui une altitude comprise entre 150 m (à hauteur du plan d'eau) et 177 m à hauteur de l'impasse de la Poste.

Le réseau hydrographique est peu important sur la commune de La Gravelle :

On retrouve deux ruisseaux :

- le ruisseau de la Grande Vacherie qui entre sur le territoire communal par l'est à hauteur du hameau de la Beuvinais, ce ruisseau traverse le territoire communal d'est en ouest le long de l'autoroute.

On retrouve quelques petits affluents à débit très temporaire notamment entre les lieux dits de la Criberie, du pâtis Boivin, de l'Ecluseau

- la rivière Oudon qui prend sa source légèrement en aval de l'étang communal situé au sud est du bourg, l'Oudon n'est présent sur un morceau de territoire extrêmement minime.

La commune compte également quelques plans d'eau d'une taille relativement importante notamment :

- le plan d'eau communal suivi des bassins de lagunage au sud-est du bourg en limite communale avec St Cyr et Ruillé.

Une association de pêche est présente sur les lieux, des tables de pique-nique, une aire de pétanque et des toilettes ont été également installées en bordure du plan duquel il est possible de se promener autour.

- l'étang situé le long de la RD 106 le long de l'autoroute

- l'étang de la Cassée situé dans un creux en amont du Bois des Effretais, de nombreux vergers sont présents dans les environs.

- l'étang de l'ancien château (étang des Noyers) avec ses anciennes douves.



Etang communal

Etang de la cassée

Etang des Noyers

Etang longeant l'autoroute

Le territoire est sensible aux enjeux liés à l'eau. Ainsi, le syndicat a porté un projet d'aménagement d'une mare pédagogique aux sources de l'Oudon et des projets de réhabilitation du cours d'eau de l'Oudon à ciel ouvert sont en cours de réflexion.

1.2.3- Les documents supra-communaux à respecter en matière environnementale

- **Le SDAGE Loire Bretagne :**

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) ont été créés par la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

La commune de La Gravelle est couverte par le SDAGE Loire Bretagne qui a été élaboré puis adopté par le Comité du Bassin Loire Bretagne et est entré en application par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 1996. Celui-ci a été révisé, un nouveau SDAGE a donc été arrêté le 18 novembre 2009 par arrêté préfectoral pour la période 2010-2015. Toutefois, ce dernier est à son tour en cours de révision et des programmes et mesures seront applicables pour la période 2016-2021. L'application de la carte communale étant envisagée fin 2015 début d'année 2016, il est tenu compte du projet de 2016-2021 dans le but d'assurer la compatibilité de la carte communale avec le SDAGE Loire-Bretagne.

a) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine

La commune de La Gravelle est comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 avril 2003 et révisé.

Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations du SAGE.

Les principaux objectifs du plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE Vilaine, adopté suite à la CLE du 14 novembre 2014, et susceptibles de concerner la commune de la Gravelle, sont les suivants :

- connaître, préserver et reconquérir les cours d'eau
- les peuplements piscicoles : préserver et favoriser le développement des populations de poissons grands migrateurs et préserver les populations piscicoles holobiotiques.
- L'altération de la qualité par les nitrates, le phosphore et les pesticides : renforcer et cibler les actions,
- L'altération de la qualité par les rejets de l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) : prendre en compte le milieu et le territoire, limiter les rejets d'assainissements.
- L'altération des milieux par les espèces invasives,
- Prévenir le risque d'inondations
- L'alimentation en eau potable : sécuriser la production et la distribution, informer sur les consommation
- La formation et la sensibilisation

Sources : www.sagevilaine.fr.

b) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Oudon

La commune de La Gravelle est comprise dans le périmètre du SAGE Oudon approuvé par arrêté préfectoral en date du 04 septembre 2003, révisé en 2014.

Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations du SAGE.

Les dispositions et règles concernant les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, sont à respecter dans le cadre de la révision de la présente carte communale sont les suivantes :

- Concevoir des espaces publics favorables aux techniques d'entretien non chimiques.
- Limiter les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales.
- Mettre en œuvre des politiques de prévention des inondations dans toutes les communes présentant des risques d'inondation.
- Entretenir la mémoire et la « culture du risque inondation » auprès des populations.
- Intégrer voir compléter l'inventaire 2009 des zones humides dans les documents d'urbanisme.
- Intégrer l'inventaire des éléments stratégiques du bocage dans les documents d'urbanisme
- Inventorier les éléments stratégiques du bocage (talus, haies, bosquets) contre l'écoulement rapide des eaux et l'érosion des sols
- Protéger et planter des talus et haies antiruissement
- Suivre et évaluer régulièrement et complètement le bilan du bassin de l'Oudon.

c) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mayenne

La commune de La Gravelle est comprise dans le périmètre du SAGE Mayenne approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 2007. La révision du SAGE, débutée en 2011, a nécessité 2 ans de travaux et a abouti à l'approbation d'un nouveau schéma en décembre 2014.

En juin 2011, la CLE a défini les 3 enjeux prioritaires du SAGE :

- la **restauration des cours d'eau et des milieux aquatiques** : pour améliorer leur fonctionnement et satisfaire les usages liés à l'eau,
- l'**optimisation de la gestion quantitative de la ressource** : pour garantir, en été, une eau en quantité suffisante et réduire, en hiver, le risque inondation,

- **l'amélioration de la qualité des eaux** : pour satisfaire les usages liés à l'eau et en particulier celui de l'alimentation en eau potable, identifié comme prioritaire par la CLE.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Pays de la Loire**

Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique visent l'identification et la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale. Ce document constitue un engagement majeur qui vient conforter la progressive intégration de la biodiversité dans les politiques publiques françaises, en lien avec les engagements d'ores et déjà pris aux échelles internationales et européennes.

Le SRCE des Pays de la Loire est en cours de finalisation. Toutefois, il sera nécessaire, dans le cadre de la définition du projet de la carte communale, d'assurer la continuité de la trame verte et bleue.

« La mise en œuvre de la trame verte et bleue a pour objectif de :

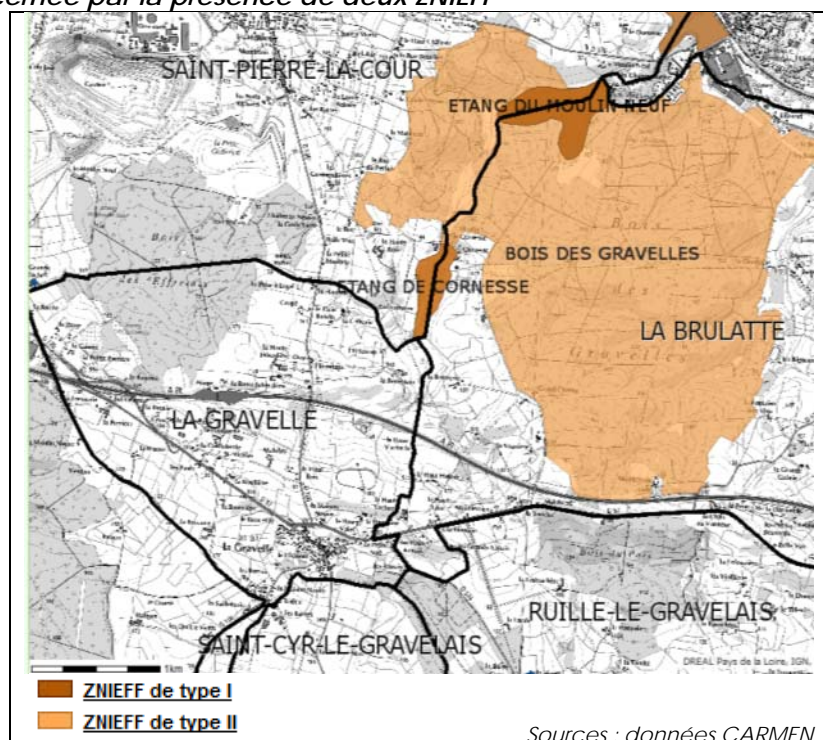
- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces,
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface,
- garantir la libre circulation et le déplacement des espèces entre les espaces de biodiversité les plus importants, par des corridors écologiques,
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage,
- accompagner l'évolution et les déplacements des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique.

L'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue visent à favoriser un aménagement durable du territoire. Cette démarche de préservation de la nature doit donc être pensée en prenant en compte les différents usages de l'espace (activités économiques, loisirs, activités sportives...). »

- **La commune est concernée par la présence de deux ZNIEFF⁴**

La Gravelle fait l'objet de deux ZNIEFF sur deux sites : l'étang de Cornesse (ZNIEFF de type 1 – 31180002) et les Bois des Gravelles (ZNIEFF de type 2 – 31180000).

Toutefois, au regard de la situation de ces deux ZNIEFF, le projet d'aménagement de la carte communale aura sans doute peu d'impact sur ces éléments.



Sources : données CARMEN

⁴ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique

1.2.4- Les autres documents d'information en matière environnementale

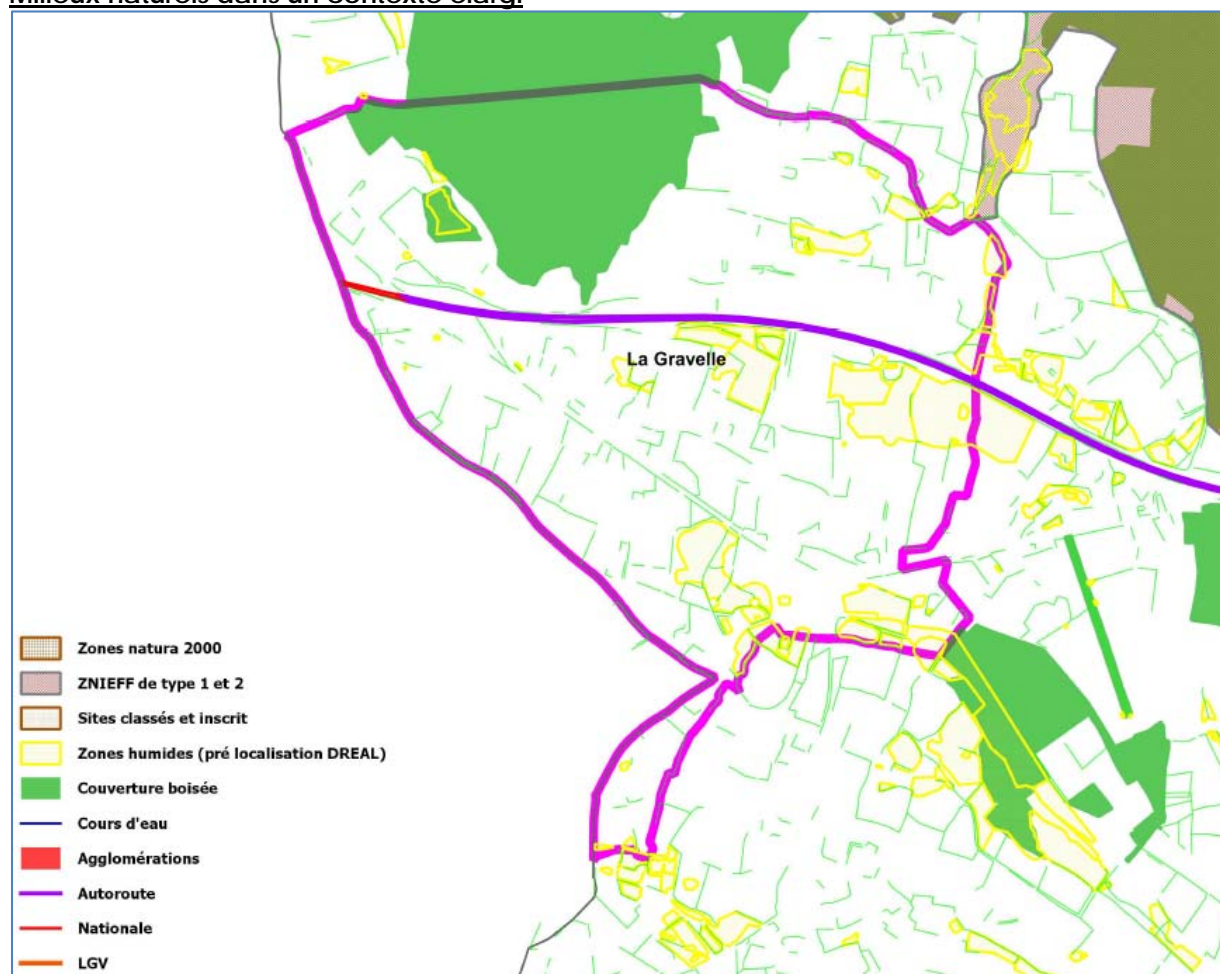
▪ **Le pré-inventaire des zones humides :**

Ce pré-inventaire des zones humides est réalisé sur la base de photo-détection. En cas de projet d'aménagement à réaliser sur des secteurs identifiés comme potentiellement concernés par la présence de zones humides, il conviendra de vérifier leur présence réelle.

Une carte figure au PAC transmis par l'Etat, présentant l'ensemble du patrimoine naturel identifié sur le territoire communal.

Ces éléments seront donc repris dans la définition de la trame verte et bleue de la Gravelle.

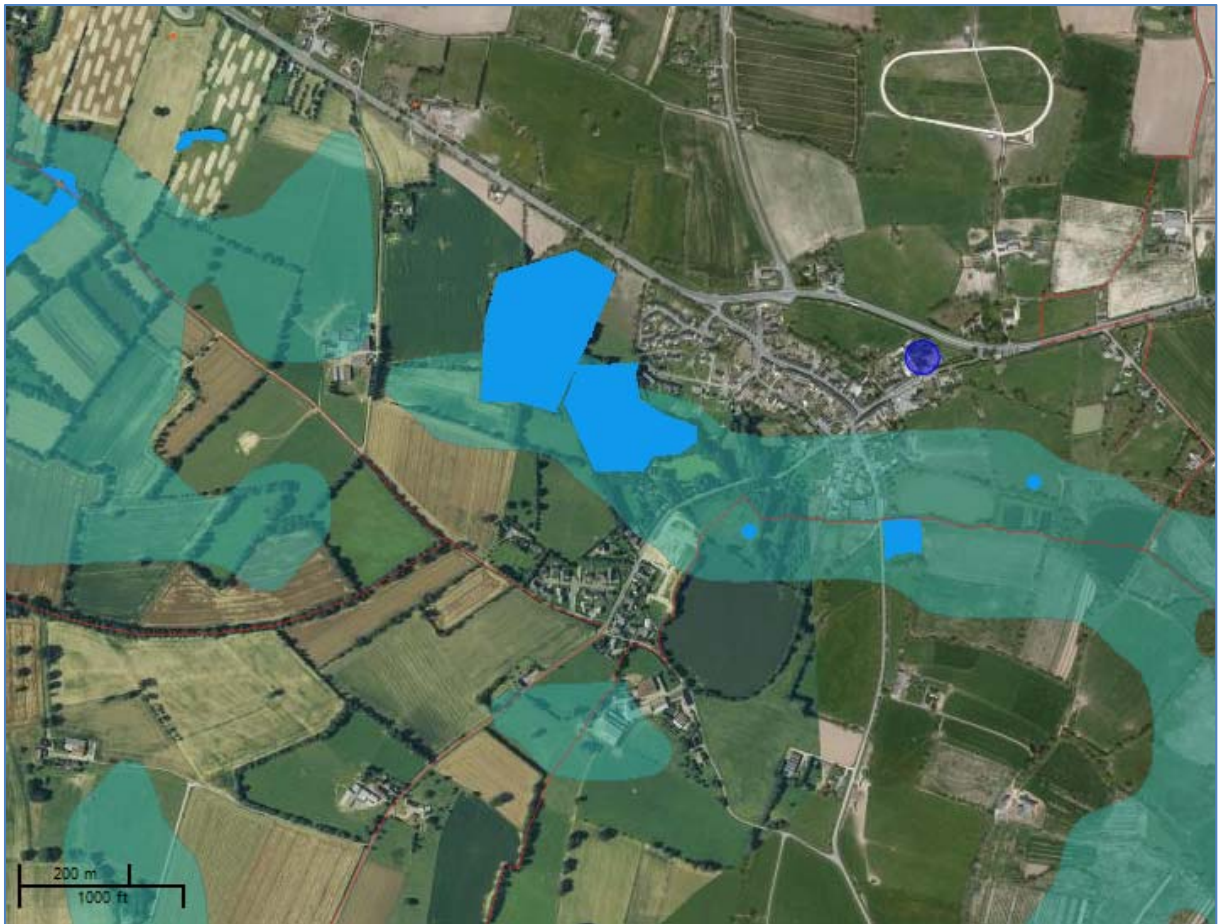
Milieux naturels dans un contexte élargi



Source : PAC de l'Etat – avril 2015

La Carte ci-dessous, extrait du site sig.reseau-zones-humides.org, cumule les informations relatives aux zones humides, soit :

■	les zones humides – sources partenaires – 2015
■	la prélocalisation des zones humides définies à l'échelle de la région Pays de Loire
■	les zones humides d'importance majeure (aucune n'est repérée sur le territoire de la gravelle)-Source CGDD/SOeS-ENF – 2011.

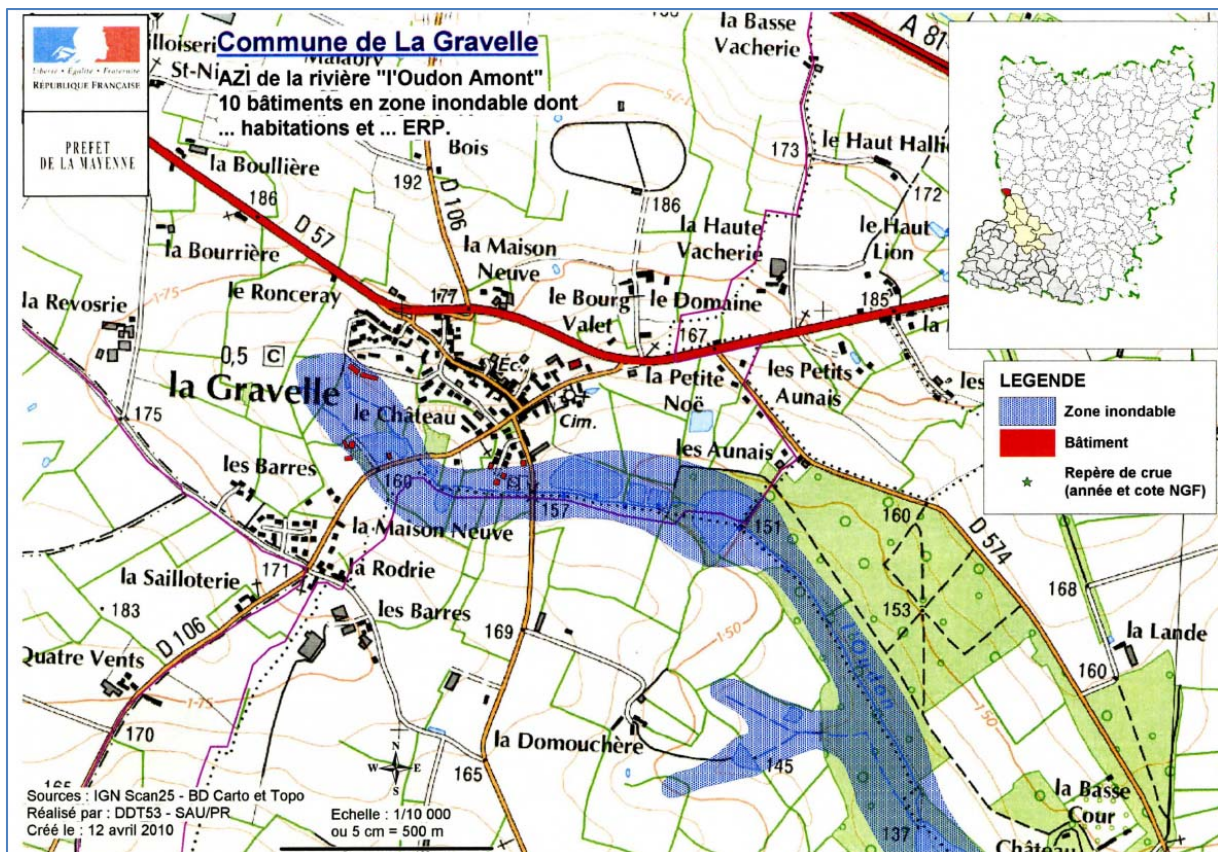


1.2.5- Les risques liés à l'eau

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Ce risque provient des débordements de « l'Oudon amont » notifié en 2010. 10 bâtiments sont impactés par la zone inondable.

A ce titre, la carte communale devra éviter, par zonage approprié d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables.



1.2.6- Les autres risques et nuisances

Risques sismiques et de mouvements de terrain :

La Mayenne est classée en zone de sismicité 2 (faible).

De plus, la commune de La Gravelle est confrontée au risque de mouvement de terrain du fait de l'existence de puits comblés issus d'une exploitation de minerais entre 1830 et 1904.

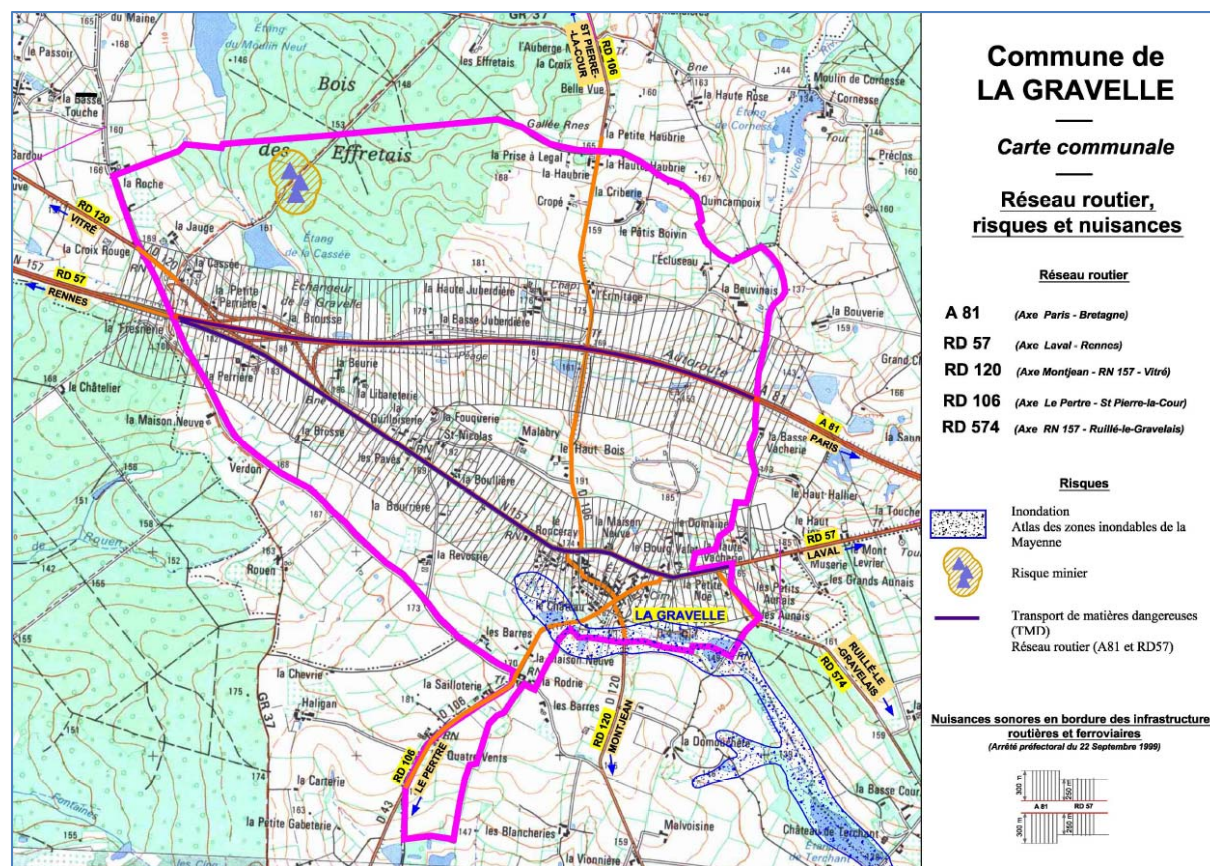
Cette concession s'est arrêtée le 28 février 1968.

Ces zones devront être exclues des zones constructibles qui seront définies dans le cadre de la carte communale.

Nuisances sonores :

Extrait du PAC : « La politique de l'état dans le domaine du bruit vise essentiellement à lutter contre les bruits des objets ou des activités de nature à présenter des dangers, à causer des troubles excessifs aux personnes...et de préserver la qualité sonore de l'environnement. »

Traversée par l'A81, classée à grande circulation, la commune est concernée par l'arrêté Préfectoral de classement des infrastructures terrestres de transport, en date du 9 novembre 2009. Cet arrêté précise que les constructions situées de part et d'autre de l'A81, dans une bande de 300 mètres concernant La Gravelle, doivent répondre à des normes d'isolation acoustique particulières. Toutefois, le bourg de La Gravelle étant situé à bonne distance, ce classement a peu d'impact. La RD57 est aussi concernée, exposé aux nuisances sonores, avec un secteur de 250 mètres de largeur, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.



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

Risque lié au transport de matières dangereuses :

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

La commune est traversée par de nombreuses voies de communications.

Il s'agit notamment :

- l'autoroute A81 (Paris - Bretagne) qui traverse la commune d'Ouest en Est avec la présence d'un échangeur et d'un péage.
- la RD 57 (Vitré - Laval) qui traverse la commune d'Ouest en Est, classée à grande circulation.

Un risque diffus existe sur toutes les voies de la commune concernant le transport de matières dangereuses.

La carte communale ne devra pas développer sans précautions des zones sensibles (écoles, établissements sociaux, habitats...) en contiguïté des axes routiers supportant des flux importants de poids-lourds.

Autres risques :

- Le risque d'exposition au plomb :

Toutes les communes de Mayenne sont classées en zone de risque d'exposition au plomb par l'arrêté préfectoral du 05 février 2003.

Ainsi les promesses de vente des logements construits avant 1948 doivent être accompagnées d'un état des risques d'accessibilité au plomb.

Le radon : des mesures ont décelé sur le département de la Mayenne des teneurs en radon élevées.

Il convient donc de sensibiliser la population à ce phénomène naturel pour l'inciter à réduire les éventuelles concentrations excessives de radon dans les bâtiments (aération, ventilation des sous-sols et vide sanitaire, étanchéité)

- Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Nature du phénomène

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Exemple de manifestation des dégâts pour l'habitat

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci peut se traduire par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres peuvent également se manifester par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

→ Des cartes d'aléas liées au retrait-gonflement des sols argileux ont été réalisées. Elles situent le département de la Mayenne en aléa faible ou à priori nul.

Ces cartes, consultables par département ou par commune, sont disponibles sur le site : www.argiles.fr

- Le risque de mouvement de terrain

Ce risque provient de deux concessions minières nommées Saint Pierre-la-Cour Fer et Saint Pierre-la-Cour « Houille », référence : 53SM0013 et 53SM0032, deux zones minières à risque potentiel mais non prioritaires.

- Les installations classées :

Un siège d'exploitation agricole est référencé, situé au lieu-dit de la Revoserie.

Une installation industrielle est soumise à autorisation. Cet établissement est une entreprise mécanique agricole.

Une installation classée industrielle soumise à autorisation : à savoir Salaun Jean-Claude entreprise mécanique agricole.

Il est précisé au PAC : « Il est rappelé que les installations classées ne peuvent être totalement exclues de certaines zones, notamment de celles réservées à l'habitation. Des installations soumises à déclaration ou à autorisation, nécessaires à la vie et à la commodité des habitants peuvent, en effet, être implantées en zone urbaine, où elles sont parfois indispensables, telles que drogueries, laveries, station-service, chaufferies collectives, etc. ...

Afin d'éviter des conflits ultérieurs, il peut être opportun d'intercaler des zones tampons entre les zones d'activités et celles réservées à l'habitation. De façon plus générale, le rapport de présentation doit inclure une localisation des entreprises ou ouvrages susceptibles d'être à l'origine de risques technologiques et indiquer les mesures de prévention et les moyens d'intervention. »

1.2.7- Inventaire de la trame bocagère et des boisements :

La commune compte un unique grand boisement sur son territoire : le boisement des Effretais pour moitié présent sur la commune de La Gravelle et pour moitié sur la commune de Saint Pierre la Cour.

Cette forêt privée se situe à l'ouest du territoire communal, on y accède par une petite route qui nous plonge dans la vallée liée au cours d'eau qui prolonge l'étang de la Cassée, avant d'arriver à ce boisement, de nombreux vergers sont présents en amont mais aussi en bordure



Bois des Effretais



Vergers entre le bois et l'étang de la Cassée

On retrouve également quelques petits bosquets notamment :

- autour du lieu-dit du Château / des Noyers / de la Châtaigneraie en bordure de l'étang, en bordure des anciennes douves et dans le fond de vallée de l'Oudon, un secteur humide. Sur ce secteur, il a été valorisé une zone humide.
- le long du ruisseau de la Grande Vacherie à l'est le long de l'autoroute.

Ces bosquets ne présentent pas d'intérêt paysager particulier, ils sont pour la plupart recensés en tant que zones humides.

Les arbres isolés souvent magnifiques forment des éléments forts en ponctuant le paysage et servent de point de repère dans l'espace.

Ils mériteraient d'être préservés et soulignent bien souvent la trace de l'ancien système bocager.

On retrouve enfin plusieurs parcelles plantées avec des arbres fruitiers à l'extrême ouest du territoire entre l'échangeur et le bois des Effretais (environs des lieux dits de la Petite Perrière, de la Cassée).

1.2.8- Prise en compte de l'ensemble des données et définition de la trame verte et bleue communale

Cette carte a été réalisée en cumulant les données relatives au patrimoine naturel, auxquelles se sont ajoutées des données de terrains (haies bocagères, alignement d'arbres, taillis, zones humides...). Il est à noter que la commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides en 2009. De plus, il a été relevé, dans la Charte Urbanistique et Paysagère portée par la Communauté de Communes du Pays de Loire que la commune de la Gravelle compte en moyenne sur son territoire 71 ml/ha de haie bocagère. Ce qui s'avère être assez faible.

La carte met en évidence la coupure existante dans la partie centrale de la commune, liée aux aménagements réalisés dans le cadre de l'aménagement de l'A81 ainsi qu'à l'évolution des pratiques agricoles, qui ont généré une raréfaction de la trame bocagère.

Il n'y a pas ou quasiment pas de continuités écologiques sur la commune de La Gravelle, plusieurs obstacles bloquent ces continuités.

Comme vu précédemment, il n'y a pas de continuité entre les différents boisements, (pour rappel, la forêt du Pertre et le Bois des Gravelles ne sont pas présents sur le territoire communal).

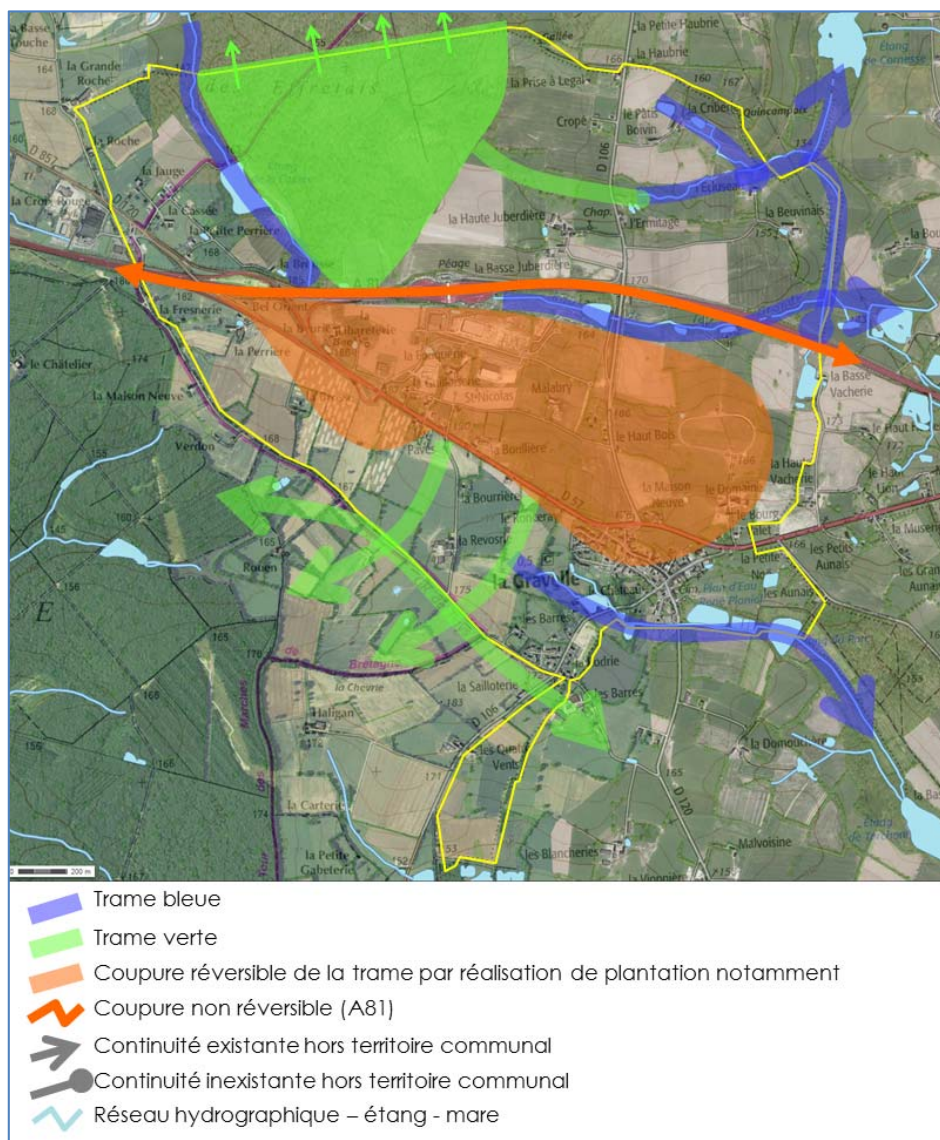
La forêt du Pertre est uniquement reliée aux sources de l'Oudon, la faune passant régulièrement au travers de la zone naturelle liée à l'ancien château, mais pour rejoindre les sources de l'Oudon, un passage sur le territoire voisin est obligatoire.

Il n'y a pas de continuité entre la forêt du Pertre et le Bois des Effretais ou avec le Bois des Gravelles, en effet, la RD 57 puis le parc d'activité entouré d'un grillage puis l'autoroute sont des passages bloquants.

Il existe un passage réservé aux animaux pour la faune sous l'autoroute.

La commune pourra avoir pour objectif de reconstituer les « liaisons manquantes » entre le nord et le Sud, même si la coupure que constitue l'autoroute sera difficile à atténuer. Le bourg ne constitue pas une coupure dans la trame verte et bleue du fait des haies bocagères qui ont été conservées, mais aussi des cours d'eau et des anciennes douves du château qui constituent un ensemble de grand intérêt environnemental.

La trame verte et bleue



Sources : IGN - Géoportail

1.3- L'ANALYSE PAYSAGERE

L'analyse paysagère

« Le paysage est la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel »

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

A l'échelle du département, et d'après l'Atlas des Paysage du département de la Mayenne, la commune est comprise dans l'unité paysagère « cœur de la Mayenne » où il est relevé que l'on y trouve des paysage de vallée, des paysages de bois et d'étangs, des paysage urbains en forte mutation et des paysages marqués par les infrastructures et les industries. Les principaux traits relevés correspondent aux caractéristique du territoire de la Gravelle.

Les unités paysagères présentées ci-dessous ont été définies en combinant les caractéristiques physiques communales (topographie, couvert végétal) et les marques d'occupation humaine (situation des voies, organisation et aspect des espaces bâtis, agricoles, naturels...).

Les unités paysagères urbaines :

Une agglomération bien intégrée dans le paysage

Le centre bourg :

Le centre bourg de La Gravelle s'est développé dans la partie sud est du territoire communal sur le flanc d'une colline, le bourg n'est pas visible depuis l'ensemble du territoire communal excepté le long de la voie située en limite communale, entre les lieux dits de la Revosrie et des Barres, celui-ci apparaît alors comme cerné par un rempart végétal.

Il montre donc une très bonne intégration paysagère.

Au niveau du centre bourg, il se distingue deux paysages :

- Un secteur de constructions anciennes présentant une implantation à l'alignement des constructions, soit une continuité du front bâti,
- Un secteur présentant une architecture plus récente sous la forme de pavillons, comme le lotissement du Ronceray. Celui-ci n'est pas visible depuis les rues principales du centre bourg. Toutefois, l'aspect des constructions, et notamment leur toiture à deux pans en ardoise, assure l'intégration paysagère des nouvelles opérations.



Vue sur le bourg depuis le lieu-dit de la Revosrie.



Rue Madame de Sévigné



Lotissement du Ronceray

Le secteur de la Rodrie / Maison Neuve se situe au sud du bourg le long de la RD 106 en limite communale une fois le site de l'ancien château passé.

Ce secteur apparaît assez urbanisé du fait de la création d'un lotissement le Clos des Barres comprenant une vingtaine de constructions.

De plus le secteur comprenait déjà une dizaine de maisons présentant une architecture assez disparate.

Il présente une bonne intégration paysagère de par les matériaux de constructions utilisés mais aussi les haies conservées ou plantées.



Vue depuis la RD106



Vue depuis la rue des Barres

Une zone d'activités économique d'envergure, peu marquante dans le grand paysage :

L'ECOPARC de la Gravelle, labellisé ISO 14001, situé de part et d'autre de la RD57, est bâti dans sa partie nord. Les constructions d'envergure présentent des aspects et des teintes correspondant aux « tendances » de leur période de constructions. leur impact paysager est limité par les plantations qui ont été conservées et/ou réalisées.



ECOPARC de la Gravelle, partie Nord

L'extension de l'ECOPARC n'a accueilli à ce jour qu'une construction. Cette dernière, malgré son envergure, présente une bonne intégration paysagère du fait de l'utilisation de teintes sombres.



Vue sur la zone d'activités ECOPARC depuis l'A81 – une zone d'activité bien intégrée grâce aux plantations.

L'aménagement est récent, des plantations y ont été réalisées. Ainsi, à l'avenir, la zone d'activités devrait avoir un impact modéré dans le grand paysage.



ECOPARC de la Gravelle, partie Sud.

**Les infrastructures structurantes :
l'autoroute A81 :**

L'autoroute, de par la topographie favorable, fait preuve d'une bonne intégration paysagère à l'échelle du territoire communal.



Vue sur l'A81 depuis la RD106



Vue sur l'A81

▪ **Le paysage rural :**

Le paysage rural a été bouleversé par le tracé de l'autoroute, celui-ci forme une coupure au niveau du territoire communal même si le tracé n'a pas un impact visuel important excepté aux abords immédiats, l'autoroute passant dans le fond de vallée lié au ruisseau des Grandes Vacheries.

Le paysage global de la commune est un paysage de bocage très résiduel, avec de grandes parcelles généralement délimitées par des haies composées d'arbres de hauts jets, on rencontre également quelques arbres isolés souvent magnifiques.



Panoramique depuis le chemin menant aux lieux dits de l'Ecluseau et de la Beuvinais.

On peut cependant distinguer deux ensembles : la partie nord de l'axe autoroutier et la partie sud, la distinction s'effectuant avec un bocage plus ou moins dense et donc des perspectives visuelles plus ou moins importantes.

Partie Nord :

Ce secteur est marqué par la présence du bois des Effretais qui occupe quasiment la moitié de ce secteur.

L'ouest du bois est marqué par un paysage fermé du fait de l'encaissement lié au cours d'eau, constituant aujourd'hui l'exutoire de l'étang de la Cassée. Le paysage est fermé, occupé par des prairies avec des haies denses et des vergers en fond de vallée puis par quelques cultures en amont.

A l'est du bois, le paysage apparaît comme moins marqué, le parcellaire est plus grand, les haies sont moins présentes et moins denses, ce qui permet des perspectives visuelles plus larges.



Vallée encaissée face à l'étang de la Cassée



Vue depuis le pont de l'autoroute

La partie Sud :

Le bocage apparaît plus dense même si le parcellaire est toujours composé de parcelles de grande taille, le bocage est notamment dense sur le secteur compris entre la RD 106 à la voie communale desservant le lieu-dit de la Revosrie, la partie sud de la RD 57 est composée d'un paysage assez fermé, cette impression est renforcée par la présence d'un horizon assez restreint du fait de la proximité immédiate de la forêt du Pertre.

Ce secteur est essentiellement occupé par quelques prairies et des cultures céréalières.



Vue depuis la route allant de la Bourrière, Forêt du Pertre en arrière-plan.



Panorama à hauteur du lieu-dit de la Revosrie.

Les conclusions de l'analyse paysagère

- Un ensemble de constructions à usage d'habitation harmonieux, que ce soit les constructions nouvelles ou anciennes. La commune n'a pas souffert de la banalisation des paysages liée aux effets de modes observés dans la construction. Toutefois, la commune devra veiller à poursuivre cet effort car la carte communale ne permet de pas de définir des règles d'aspect des constructions.
- Des infrastructures importantes : les bâtiments d'activités et l'A81, bénéficiant globalement d'une bonne intégration paysagère : aspect des constructions, modelage du terrain...

- Poursuivre les efforts d'intégration paysagère du développement urbain, notamment la partie Sud de l'ECOPARC.
- Même à l'état de traces, les arbres sont déterminants pour l'ambiance chromatique de ce paysage, il serait nécessaire de veiller à leur préservation.

Les actions principales à mettre en œuvre, figurant dans la Charte Urbanistique et Paysagère⁵ :

- 1- Maîtriser le développement urbain
 - Organiser le développement urbain
 - Favoriser un urbanisme concentrique pour les nouvelles extensions urbaines
 - Développer l'image de qualité du parc d'activités intercommunal
- 2- Valoriser et restructurer le bourg
 - Aménager la traversée du bourg
 - Développer le centre bourg au Sud du village
 - Valoriser le bâti ancien
 - Réaménager les espaces publics des anciens lotissements
- 3- Révéler le site des sources de l'Oudon et la motte féodale
 - Créer un parcours de découverte aux sources de l'Oudon.

1.4- LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1.4.1- Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti protégé

Rappel réglementaire sur l'archéologie préventive

D'après le porté à la connaissance de l'Etat : Les zones de sensibilité archéologiques recensées peuvent être identifiées, à titre d'information, par une trame spécifique dans la carte communale. Cette trame pourra faire référence à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme. Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.

(DRAC des pays de la Loire - 1, rue Stanislas Baudry - 44035 - Nantes cedex 1 - tel 02 40 14 23 00).

Article L. 510-1 du code du patrimoine : Définition du patrimoine archéologique

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Zonage archéologique :

Le Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire a repéré cinq sites qui constituent un patrimoine archéologique potentiel. Tout projet sur ces parcelles à l'avis de la circonscription.

➤ Vestiges d'un château fort	au lieu-dit «de Château»	n° 53 108 0001
➤ Enclos complexe	au lieu-dit «d'Hermitage»	n° 53 108 0002
➤ Scories	au lieu-dit «la Cassée»	n° 53 108 0003
➤ Ferrier	au lieu-dit «lle Pâtis-Boivin»	n° 53 108 0004
➤ Église Saint-Jacques	au lieu-dit «le Bourg»	n° 53 108 0005

Ainsi ces sites doivent être identifiés par une trame spécifique. Tous les projets d'occupation ou d'utilisation du sol situés sur ces entités archéologiques devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.

⁵ Charte urbanistique et paysagère – Guide des Elus - Communauté de communes du Pays de Loiron - avril 2009

Par ailleurs le service départemental du patrimoine de la Mayenne signale que :

- la limite Sud-Ouest de la commune (limite départementale) s'appuie sur un chemin qui est le vestige d'une voie gallo-romaine (Avranches-Angers). Les traces paysagères de cet itinéraire antique sont à préserver.
- la motte du château est un ouvrage en terre médiéval constituant une réserve archéologique qui pourrait servir de lieu de promenade pour les habitants de La Gravelle. Il convient donc d'être attentif à son environnement paysager.

Le patrimoine bâti non protégé : des rénovations de constructions à encadrer et un patrimoine à préserver.

La commune est dotée d'un patrimoine bâti de qualité, comme le montre les illustrations ci-dessous :

Le patrimoine bâti est principalement constitué d'anciens sièges d'exploitation, ayant perdu leur vocation au sein de l'agglomération, ainsi que de bâtiments ayant eu les usages suivants :

- Ancienne école,
- Un relais de poste qui servait sous l'Ancien Régime,
- Une ancienne agence de la poste.

En dehors des logements vacants du cœur de bourg, les constructions ont fait l'objet de rénovation et d'extension dans le respect de la construction initiale, comme le montre l'exemple ci-contre.



De plus, au PAC de l'Etat, il est précisé qu'un inventaire culturel et paysager a été établi sur le département de la Mayenne. La liste, non exhaustive, des sites et édifices repérés est la suivante :

- L'Eglise Saint-Jacques,
- les vestiges du château de la Gravelle,
- l'ancien relais de poste, face à l'église,
- l'ancien lavoir,
- la Chapelle près du lieu-dit « la Haute Jubertière ».



Rue Madame de Sévigné – RD106



Rue Madame de Sévigné,
ancienne école



Impasse de la Poste,
ancienne Poste.



Anciens bâtiments agricoles situés rue de Madame de Sévigné



L'église



Les porches



La commune est aussi dotée d'un « petit » patrimoine bâti et d'éléments d'intérêt paysager participant à l'identité du territoire de la Gravelle :



Chapelle



Four à pain



Puits



Muret assurant un certaine harmonie d'ensemble dans la cas de rénovations



Muret de clôture assurant la continuité du front bâti, à conserver.

La typologie des constructions

En campagne comme en cœur de bourg, il est possible de distinguer différents types de constructions, en fonction des usages :

- Les maisons du cœur de bourg, implantées à l'alignement ou perpendiculairement aux voies, notamment rue de Sévigné. Ces constructions, en pierre (grès et granit), présentent un rez-de-chaussée, un étage droit et des combles aménageables. Les encadrements de fenêtre sont souvent réalisés en briques de même que les cheminées, quelques constructions ont leur encadrement de fenêtres en granit. Les toitures, en ardoise, ont deux ou quatre pans. Les ouvertures ont des proportions verticales.



Exemple de construction implantée perpendiculairement à la voie.

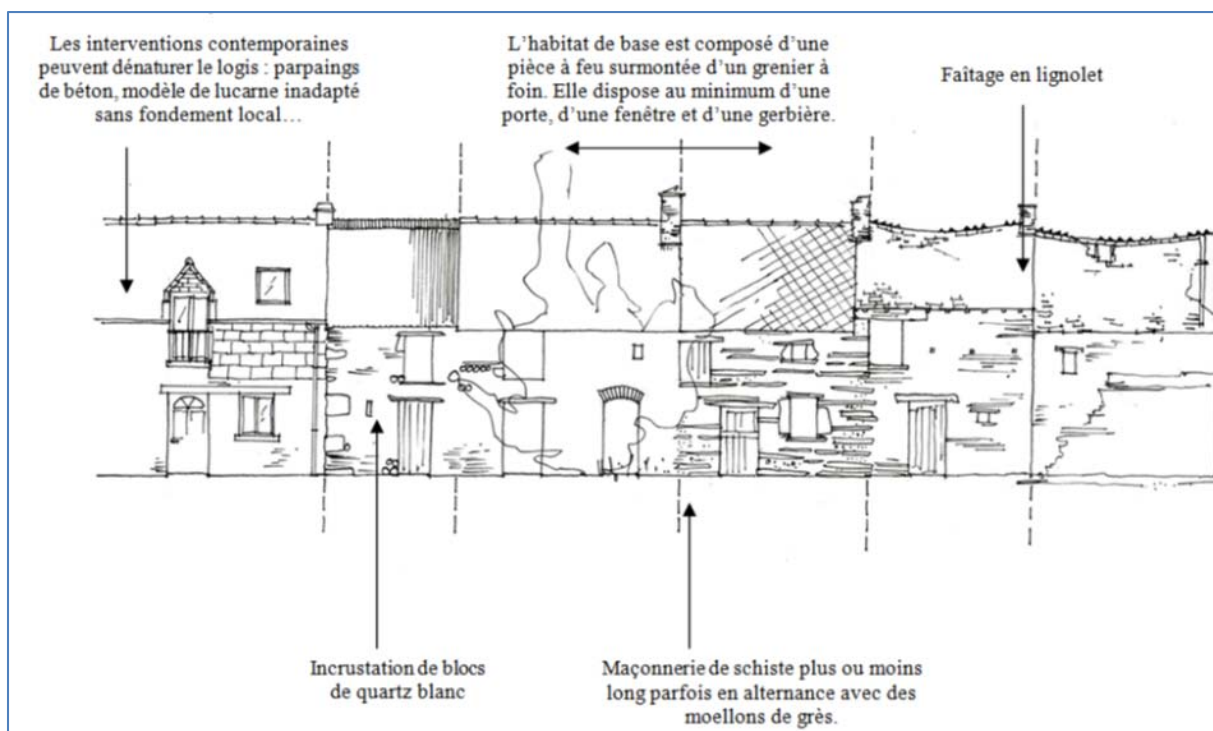
- En campagne et en cœur de bourg, on trouve aussi d'anciens corps de ferme et des longères.

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière.

Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.

La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faitières ou un faitage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière).



Sources : Artefacto – La Gravelle.

Le risque d'une perte d'identité du territoire liée aux aspects des constructions nouvelles

Les constructions récentes présentent des volumes et aspects qui correspondent aux « tendances » de chacune de leurs époques de construction.

Plus récemment, quelques constructions ont intégré dans leur conception des éléments observés dans la construction traditionnelle : fenêtre à proportion verticale, lucarne Jacobine corps de bâtiment principal plus haut que le corps de bâtiment secondaire, toiture à deux pans en ardoise...

D'autres, très contemporaines, font preuve d'une insertion paysagère de bonne qualité (volume simple, teinte soutenue,...)

Certaines correspondent aux catalogues des constructeurs et participent au phénomène de banalisation du paysage du territoire communal.

L'ensemble des constructions présente des enduits clairs ayant un fort impact sur le paysage.

En terme d'implantation, il est à noter l'opération du Ronceray, présentant une harmonie d'ensemble et une ambiance de rue traditionnelle de qualité : implantation des constructions à l'alignement, décrochés des



façades, garage intégré dans des corps de bâtiment secondaire, front bâti continu grâce aux murs de clôtures, verdissement des pieds de mur sur rue.

A ce jour, on pourrait regretter le manque de variété des couleurs des menuiseries et l'usage d'enduit de teinte trop claire au regard des teintes observées sur les constructions anciennes (bois brut, grès, granit, brique).



Lotissement le Ronceray



➔ La carte communale ne permet pas de réglementer l'aspect des constructions, **le maire a toutefois la possibilité de faire des suggestions en justifiant ces dernières lors de l'instruction des permis de construire.**

Ainsi, les recommandations suivantes pourraient être faites :

- Les interventions sur le bâti ancien :

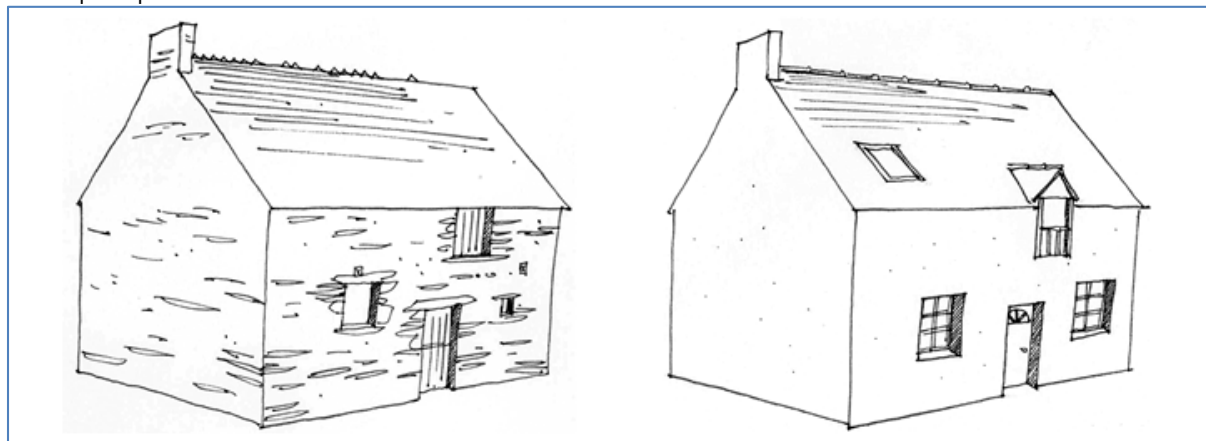
Aujourd'hui, les granges et maisons anciennes sont très convoitées pour être réhabilitées et/ou transformées en maisons d'habitation.

Elles offrent l'intérêt d'un terrain « reconstructible », l'atout d'un bâtiment en pierre à valeur patrimoniale reconnue et parfois même l'opportunité d'y inscrire un projet contemporain dans des volumes déjà fortement constitués, souvent singuliers, isolés dans l'espace rural.

Beaucoup d'entre elles connaissent des transformations variées, qui maquillent parfois en pavillons standardisés les plus remarquables volumétries et la singularité de leurs percements. Comment tirer pleinement parti de ces édifices dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un projet architectural plus complexe ?

Comment respecter la singularité des bâtis anciens sans les dénaturer tout en y apportant le confort nécessaire à notre époque ?

Quelques pistes de réflexion...



Sources : Artefacto – La Gravelle

L'objectif d'une réhabilitation est de ne pas perdre ce qui fait la qualité et l'identité de la construction.

Les anciens ont construit leurs maisons en accord avec leur environnement et leurs besoins : les formes répondent à la douceur ou à la dureté du climat, les volumétries sont adaptées aux besoins et aux usages, ni plus ni moins.

Respecter la volumétrie du bâtiment (c'est-à-dire le rapport entre les différentes dimensions du bâti soit les longueur, largeur, profondeur et hauteur) et ne pas la perturber est donc le premier des objectifs.

La conservation du volume des espaces, justement pensé par les anciens, se traduira par un respect des hauteurs et des proportions.

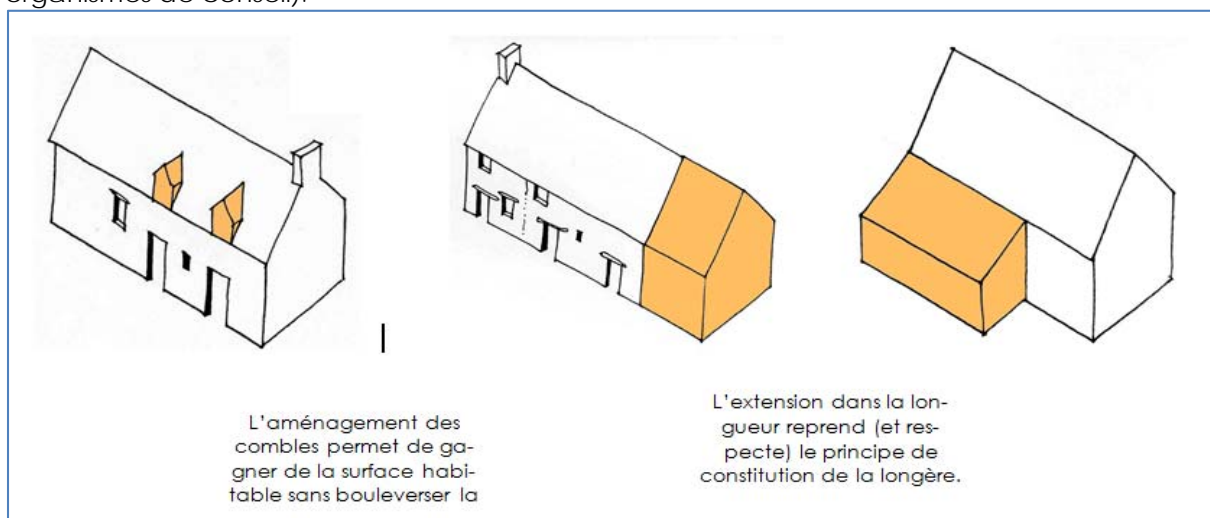
Si le projet nécessite des extensions, celles-ci ne doivent pas être agressives.

Une première solution pour augmenter la surface habitable du logement consiste en l'aménagement des combles, souvent possible au vu de leurs grandes hauteurs.

Il faudra alors être attentif aux percements (châssis de toiture, lucarnes). La longère, une typologie que l'on rencontre fréquemment, consiste en la juxtaposition dans la longueur de cellules d'habitation et d'exploitation.

Une extension respectueuse pourra par exemple continuer dans cette logique d'ajouts successifs. Les appentis sont également un autre moyen d'étendre la surface habitable (d'un séjour par exemple).

D'autres solutions sont possibles, il ne faut pas hésiter à consulter des spécialistes (architectes, organismes de conseil).



Sources : Artefacto – La Gravelle

Lorsque l'on crée une extension, il ne faut pas tenter d'imiter le bâtiment ancien d'à côté, essayer de « refaire du vieux » (maçonnerie apparente à l'aspect vieilli, porte nouvellement percée aux moulurations identiques aux anciennes, pans de bois visibles...).

Cela reviendrait à faire du pastiche, de la contrefaçon et à tromper les gens sur la véritable époque de construction du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes, on peut conserver une écriture simple reflétant sa fonction (ce qui fait la simplicité et la facilité de lecture des maisons anciennes) tout en affirmant sa contemporanéité par les matériaux, les mises en œuvre, peut-être une toiture plate, etc.

Un exemple de réhabilitation (tiré du livre Construction en terre en Ile-et-Vilaine, Marc Petitjean, éd. Apogée, Collection Habitat et paysages d'Ile-et-Vilaine, 1995)



Etat actuel de la longère à restaurer (datant du XIX^{ème} siècle)

Ce qu'il ne faudrait pas faire :

Grandes ouvertures multipliées sans caractère explicite, petits carreaux XVIIIème sur une façade XIXème, lucarnes géantes à garde-corps en bois, multiples descentes d'eaux pluviales... autant d'éléments qui surchargent la façade et la rendent illisible.

Ce qu'il est préférable de faire :

Les ouvertures existantes peuvent être complétées par une nouvelle gerbière (selon un espacement minimum de 6 m) voire des châssis de toit, sans que la lecture des cellules composant la longère ne soit brouillée.

1.4.2- Les formes urbaines et le développement urbain

Développement urbain de l'agglomération

Le bourg s'est implanté au croisement de la RD106 et de l'axe majeur reliant Laval-Rennes. On est en présence d'un village rue, composé d'un front bâti continu dont les constructions sont dotées de jardins en lanière. La densité moyenne s'élève à 15 logements par hectare, composée de lots de surface très hétérogène allant de 800m² à 350 m².

Puis, à partir des années 1970, des pavillons individuels ont été bâtis sur des parcelles de 600 m², soit une densité moyenne de 13 logements par hectare. Toutefois, le lotissement du Ronceray montre une densité plus élevée de 16 logements par hectare, voire et espaces verts compris.

Enfin, dans la dernière opération réalisée au lieu-dit la Maison Neuve, la densité s'élève à 13 logements par hectare.

Développement urbain en zone rurale

La zone rurale a été relativement préservée du développement urbain diffus, en dehors du lieu-dit de la Cassée, qui présente un développement urbain linéaire s'étendant jusqu'au lieu-dit de la Petite Perrière. Cette forme de développement urbain n'est plus admise, très consommatrice d'espace et proposant une trame bâtie discontinue, elle porte préjudice à l'activité économique agricole. Ainsi, les parcelles définies s'étendent de 1000 m² à 3400m², soit une densité moyenne, sur le site de la Cassée de 4,4 logements par hectare.



Fond de plan Cadastre.gouv.fr

Les formes urbaines, des « modèles » existants à remettre en œuvre



Le cœur de bourg

Comme indiqué précédemment, les constructions sont implantées à l'alignement des voies et en limites séparatives de part et d'autre. Les jardins en lanière sont implantés dans le prolongement des constructions. L'implantation des constructions leur permet à toutes de présenter une façade plein sud, favorisant ainsi l'éclairage naturel des logements.



Lotissement du Ronceray

Le lotissement du Ronceray a respecté l'organisation de l'implantation des constructions anciennes.



La Guilloiserie – la Fouquerie – Les Pavés

On observe ici des anciens corps de ferme, dont les bâtiments sont organisés autour d'une cour centrale ou sous la forme de longère.

Des divisions en lots ont été réalisées et les constructions sont pour la plupart rénovées.

Il est à noter l'implantation des bâtiments de la zone d'activités, où certains sont implantés de façon contiguë, en limite séparative. Cela permet d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Pour mémoire, extrait du L.121-1 du code de l'urbanisme :

« [...], les cartes communales [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

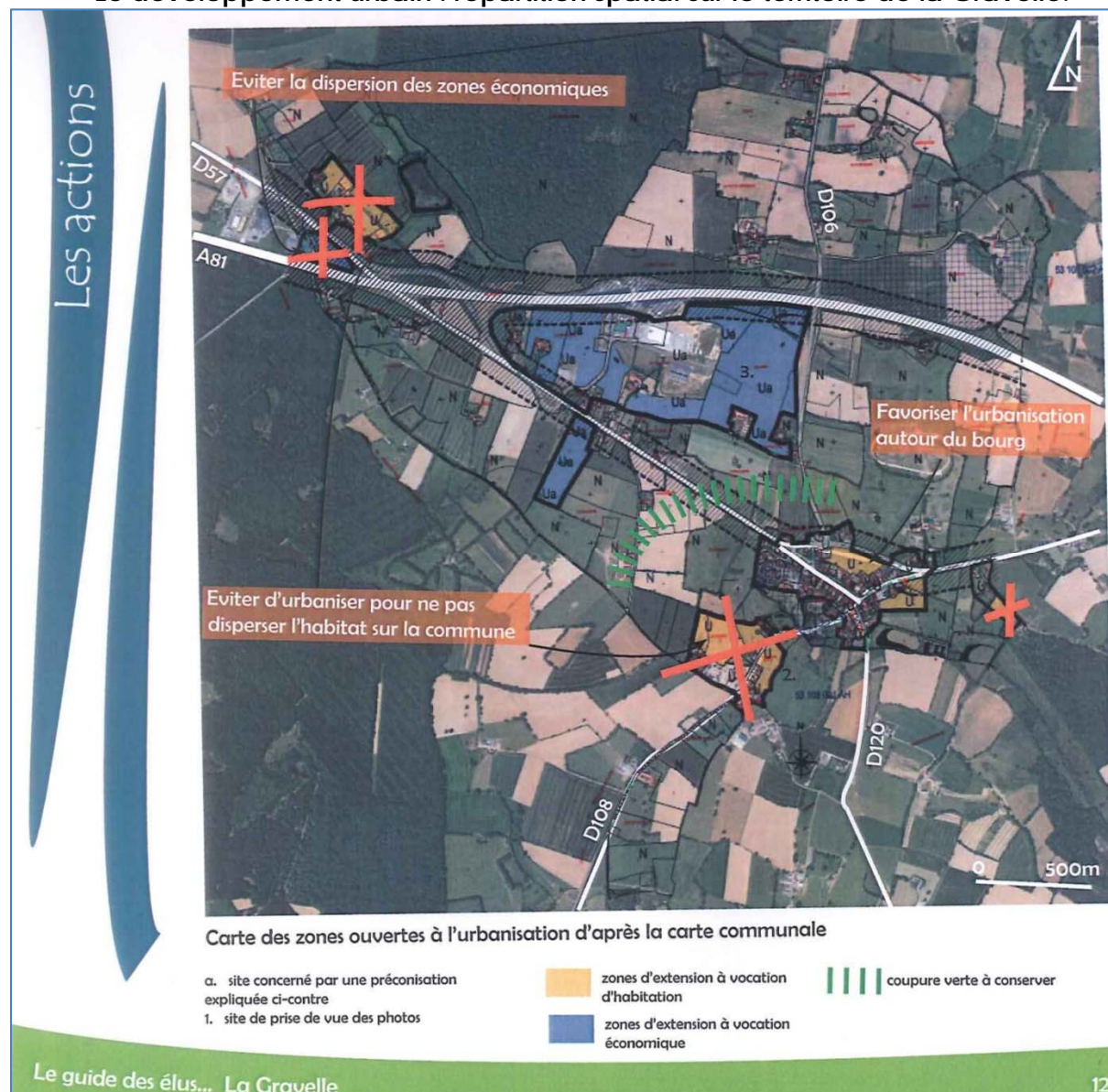
1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, **la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux** ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

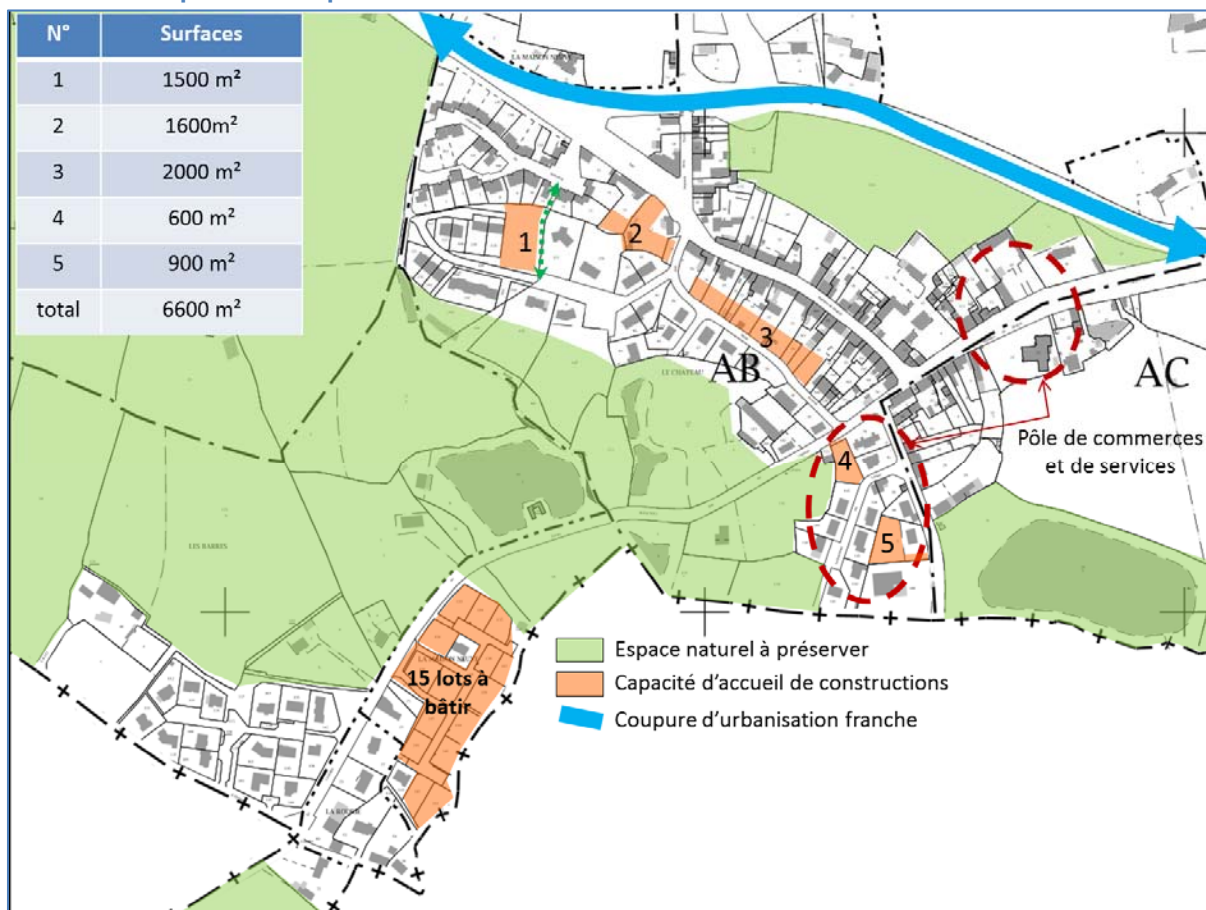
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; [...] »

Le développement urbain : répartition spatiale sur le territoire de la Gravelle.



Ainsi, la mise en œuvre de la carte communale initiale a favorisé un développement urbain qui a « déstructuré » l'agglomération historique, avec l'accueil de nouveaux logements aux lieudits la Rodrie-les Barres et de la Cassée. Il est à noter aussi que des zones à urbaniser ont été définies dans le prolongement des zones bâties du cœur de bourg, ayant fait l'objet de rétention foncière.

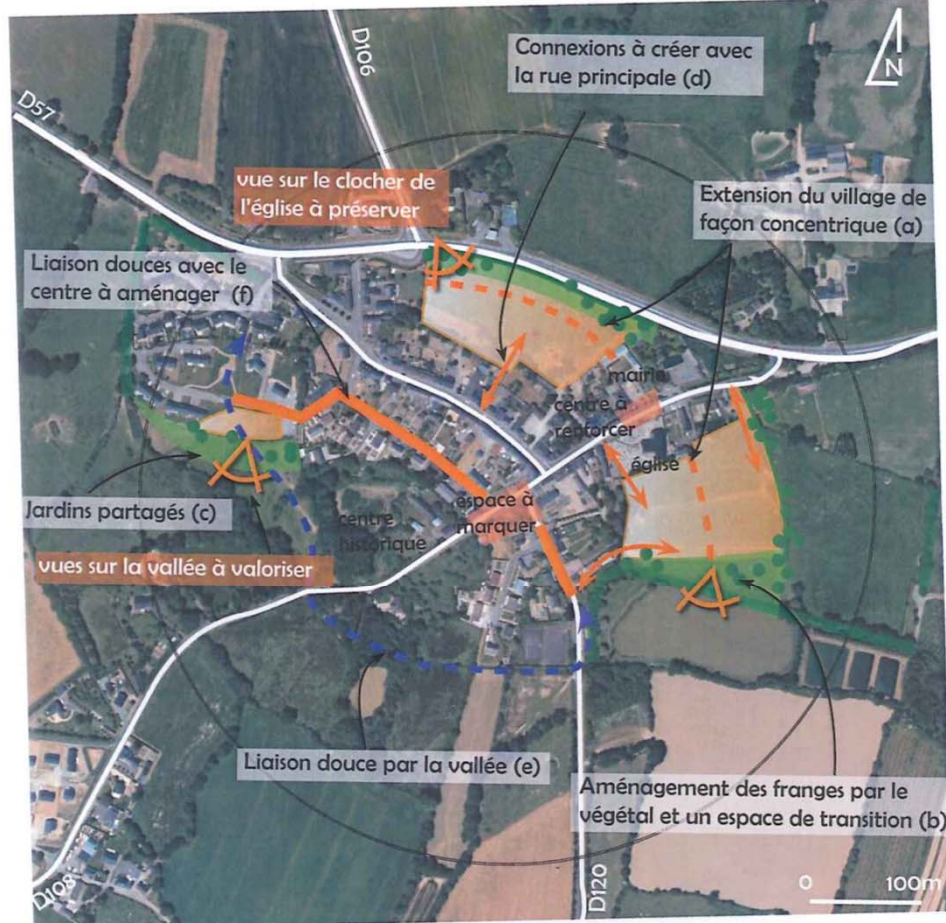
1.4.3- La capacité d'optimisation du tissu bâti existant



Ainsi, en plus des 15 lots proposés à la vente actuellement, il serait possible de mobiliser 1,2 hectare environ. A raison d'une densité moyenne de 12 logements par hectare, dans le respect des objectifs du SCoT, la commune a actuellement la capacité d'accueillir au total **25 logements**.

Des orientations avaient été proposées lors d'une réflexion menée à l'échelle intercommunale, en 2009, dont voici un extrait ci-après :


Les actions



Carte illustrant les orientations d'aménagement des extensions urbaines

 sites d'extension préconisés

a. site concerné par une préconisation expliquée ci-contre

 rayon de 300m fréquenté par les piétons : au-delà, déplacement à pied ou en voiture pour aller dans le centre

2- LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

2.1- LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

Toutes les données démographiques sont issues du recensement 1999 – 2006 et 2011, il n’y a pas de données plus récentes.

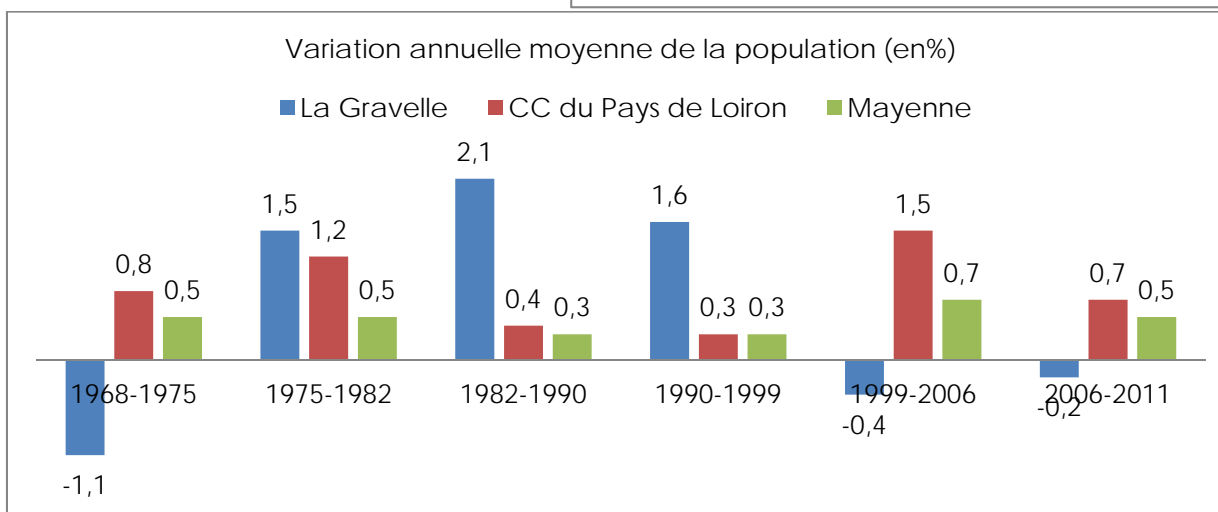
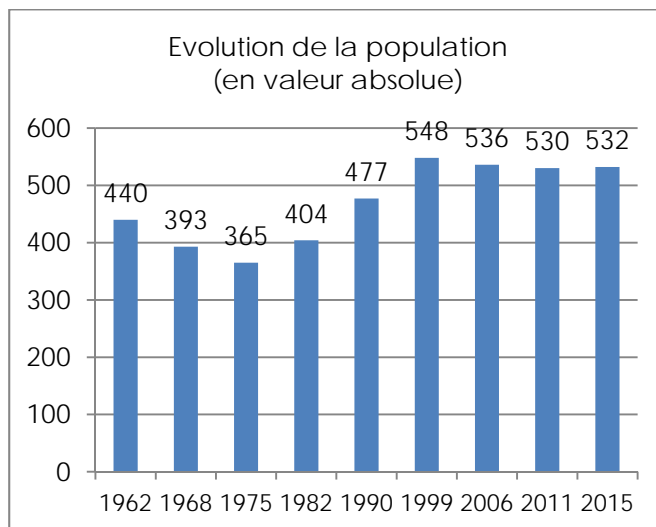
Les données les plus actuelles sont de source communale.

2.1.1- Une croissance récente de la population

La commune de la Gravelle a connu une croissance démographique importante de 1975 à 1999 de 50% soit un gain de 7 à 8 nouveaux habitants chaque année. Cela correspond aux opérations de lotissements qui ont été réalisées sur la même période (le Ronceray notamment).

En revanche, depuis 1999, la commune amorce une baisse de population, douce mais régulière de moins une à deux personnes chaque année.

Récemment, entre 2011 et 2015, il semble que la population reste semblable.



La variation de la population communale ne suit pas les tendances intercommunales ni départementales, plus dynamiques.

2.1.2- Une variation de la population liée à l'évolution du solde migratoire⁶

La perte de population s'explique par un solde migratoire négatif, le solde naturel étant quant à lui positif entre 2000 et 2008 comme l'atteste le tableau ci-dessous.

Aujourd'hui, il y a donc plus de départs de la commune que d'arrivées, d'où une très légère perte de population.

⁶ Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Décès	1	2	1	1	4	3	0	7	5
Naissances	6	13	11	7	6	7	12	12	15
Variation	5	11	10	6	2	4	12	5	10

Solde naturel de 2000 à 2008

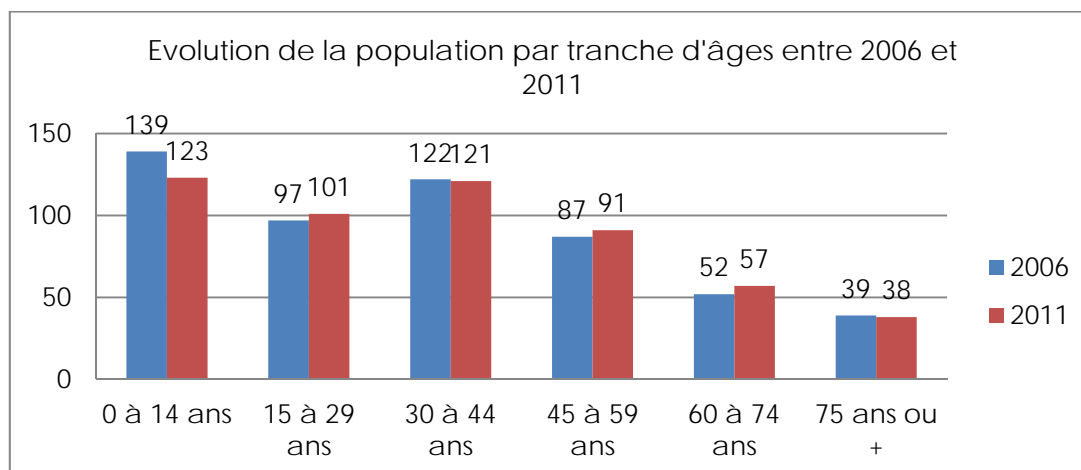
	68/75	75/82	82/90	90/99	99/2006	2006-11
Variation annuelle de la population en %	-1.1	1.5	2.1	1.6	-0.4	-0.2
due au solde naturel %	0.3	0.6	0.8	0.8	1.2	+1.4
due au solde migratoire %	-1.4	0.9	1.3	0.8	-1.5	-1.6
Taux de natalité ‰	16.2	17.5	17.5	14	16.5	21
Taux de mortalité ‰	13.2	11.9	9.2	5.7	4.7	7,1

2.1.3- Une population très légèrement vieillissante.

La population de la Gravelle présente une stabilité de son effectif de population entre 2006 et 2011. En revanche, il est possible d'observer une évolution dans la structuration de la population : les enfants de moins de 14 ans présentent une baisse de 11,5%, de même que la tranche d'âge 30 – 44 ans, correspondant aussi aux couples actifs.

Les tranches d'âges suivantes, soit les plus de 45 ans globalement, montrent une légère croissance.

La population de la Gravelle est pourtant jeune, 42% des habitants avaient moins de 30 ans en 2011 pour 17,8% de plus de 60 ans.



Sources : INSEE 2011

➔ La commune présente pourtant des atouts, elle est assez proche des secteurs d'activités de Vitré en Ille-et-Vilaine et Laval, ainsi que d'infrastructures routières structurantes qui devraient favoriser les mobilités.

Evolution récente des effectifs scolaires :

La commune de la Gravelle est en regroupement pédagogique intercommunal avec La Brûlatte.

	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016 (prévision)
Effectif	67	69	65	72

L'évolution de ces effectifs confirme la légère reprise de la croissance démographique.

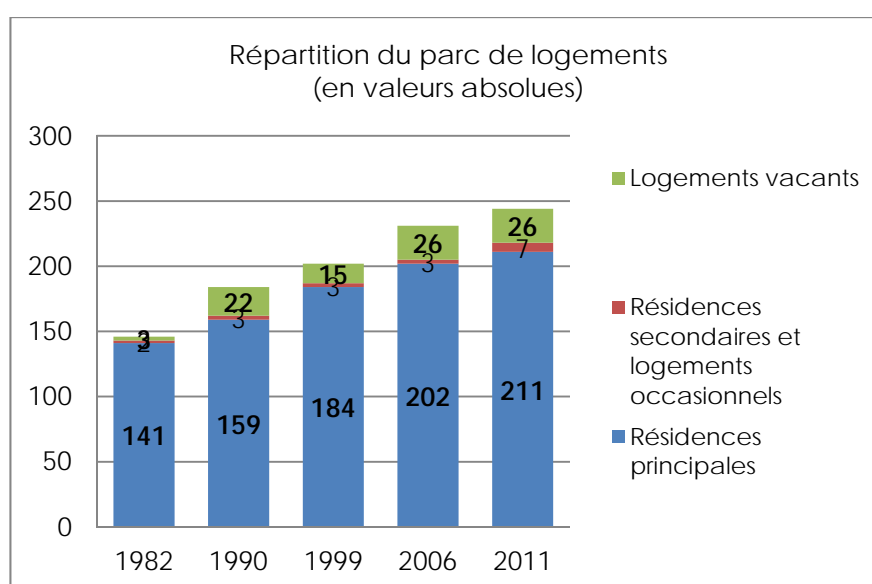
2.2- LE PARC DE LOGEMENT

2.2.1- La répartition du parc de logement : Une occupation résidentielle.

Alors que la commune a connu tout d'abord une croissance de sa population entre 1982 et 1999 de 35,6%, puis une baisse de 3% entre 1999 et 2011, le nombre de logements a toujours augmenté.

Le nombre de résidences principales est passé de 141 en 1982 à 211 en 2011, soit un gain d'environ 2 à 3 logements par an en moyenne, avec un ralentissement sur la période 2006 - 2011 où 2 résidences principales par an ont été produites.

En 2011, la part de logements vacants⁷ s'élève à 10,6% et les résidences secondaires à 2,8%.



➔ Depuis 1999, la commune poursuit une production de logements de 2 à 3 logements par an, alors que le nombre de logements vacants s'élève à 26.

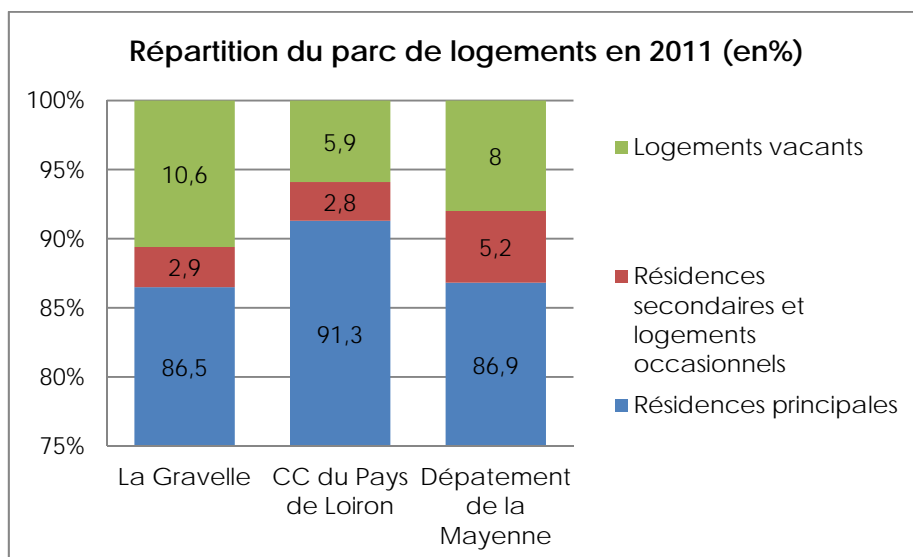
On peut émettre l'hypothèse suivante : dans le respect de la tendance de production de 3 logements par an, si les logements vacants faisaient tous l'objet d'une réhabilitation, la commune serait en mesure d'accueillir sa population nouvelle durant huit ans sans réalisation de construction nouvelle !

Le marché immobilier de La Gravelle paraît donc manquer de dynamisme. En effet, d'après l'INSEE, un taux de logements vacants de 6% permet d'assurer un bon fonctionnement du marché de l'immobilier. Ici, ce taux dépasse les 10%.

Il est à noter qu'à l'échelle du Pays de Loiron, le taux de logements vacants est inférieur à 6%, montrant une certaine attractivité du territoire intercommunal. La Gravelle, comme déjà indiqué, présente pourtant une situation intéressante, et une capacité d'offre d'emplois à venir, grâce

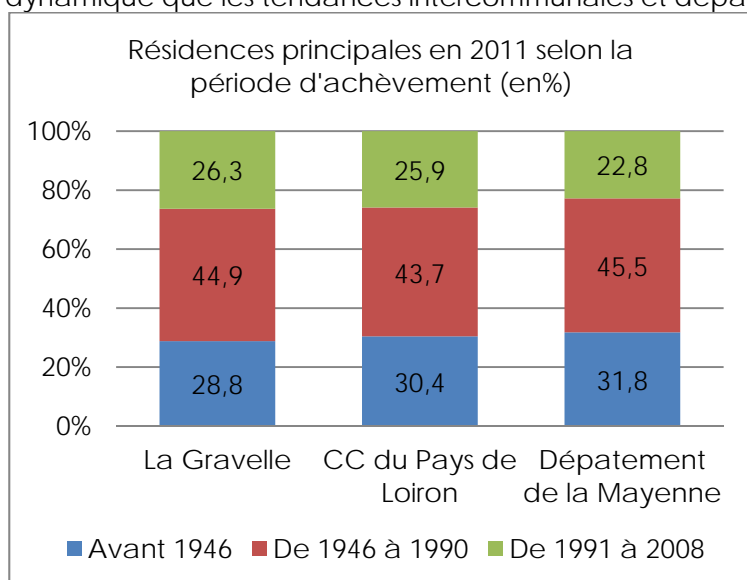
⁷ Définition INSEE : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).



2.2.2- L'activité à la construction et le nombre de personnes par logement

La commune de la Gravelle montre une activité à la construction régulière et légèrement plus dynamique que les tendances intercommunales et départementales.

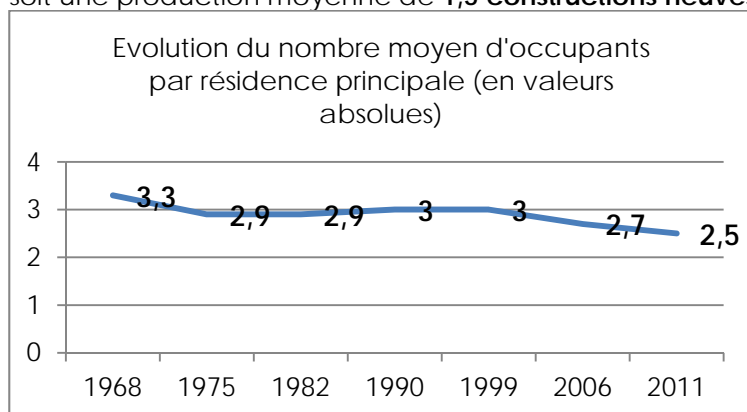


Malgré les évolutions démographiques négatives ou positives, la production de résidences principales évolue positivement.

→ Une activité à la construction dynamique et régulière, représentant une production de résidences principales annuelles entre 1991 et 2008.

De 1968 à 1999, la taille moyenne des ménages s'est maintenue à trois personnes. Cela montre aussi l'attractivité de la commune pour les familles.

Entre 2011 et avril 2015, il a été recensé par la commune six demandes de permis de construire, soit une production moyenne de **1,5 constructions neuves par an**.



Après 1999, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a amorcé une baisse, allant jusqu'à 2,5 personnes en 2011.

D'après une étude sur le logement menée à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Loiron, il est envisagé que la taille moyenne des ménages soit comprise entre 2.50 et 2.44 personnes.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

→ Une commune attirant des familles, ce qui assure le maintien d'un certain dynamisme à la commune.

2.2.3- Le statut d'occupation des résidences principales

Rappel des grands principes du code de l'urbanisme

- Un développement urbain maîtrisé et une gestion économe des sols
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en offrant différents types d'habitat (accession, logement locatif et locatif social)

La commune de La Gravelle compte peu de logements sous forme d'appartement puisque leur part représente 6.2%, par rapport aux maisons. Ces appartements ont principalement été bâtis entre 1975 et 1990.

Cette répartition est semblable à l'échelle intercommunale. En revanche, à l'échelle départementale, la part des appartements représente 19,8% des logements (grâce aux formes de constructions collectives des villes).

Toutefois, il est à noter, à la Gravelle, que les constructions anciennes et le lotissement du Ronceray, présentent des implantations favorisant la limitation de la consommation de l'espace.

→ Ces dernières années, une activité à la construction uniquement tournée vers la construction individuelle, implantée en milieu de parcelle.

En 2011, le statut d'occupation du parc de résidences principales était ainsi réparti :

	Propriétaires occupants	Locataires	Locataires d'un logement HLM loué vide	Logé gratuitement
Résidences principales	147	32	32	0

La part des logements locatifs représente 30% de parc de résidences principales. Cette répartition permet à la commune de la Gravelle d'offrir un parc résidentiel de qualité.

2.2.4- La qualité des logements :

La Gravelle compte globalement des logements de grandes tailles : en 2011, 54,3% des résidences principales comptaient cinq pièces ou plus et 32,7% quatre pièces. Les résidences principales sont globalement des logements confortables puisque 96,2% sont équipés de salle de bains avec douche ou baignoire.

→ Ces informations n'étant pas accessibles pour les logements vacants, nous ne sommes pas en mesure de qualifier la qualité de ces logements.

De plus, une étude Habitat a été menée par la Communauté de Communes du Pays de Loiron, dont les conclusions ont été livrées en décembre 2014.

Il en résulte les éléments suivants pour la commune de la Gravelle (extraits de l'ETUDE HABITAT – Guy Taïeb Conseil) :

2.4 Les besoins en logements et en foncier par commune

Pour calculer les besoins en logements et en foncier à l'échelle des communes, les principes de base retenus à l'échelle de la communauté de communes ont été repris :

- Appartenance des communes au groupe des pôles structurants et locaux ou au groupe des communes résidentielles et rurales,
- Tendances 1999-2006 et 2006-2011 en termes d'évolutions démographiques et de rythme de construction de logements,
- Opérations de logements en cours et prévues à court et moyen terme,
- Objectifs du SCoT en matière de densité (nombre de logements par hectare).

Il a également été tenu compte d'un coefficient de rétention foncière permettant de passer des besoins en foncier résultant des objectifs de construction aux besoins en surfaces disponibles pour les réalisations dans les zones U et dans les zones AU. En effet, un terrain peut être situé dans une de ces zones sans qu'il ne soit réellement disponible (cas d'un propriétaire qui ne veut ni construire ni vendre son terrain). **Ce coefficient a été estimé à 30%.** **Les surfaces nécessaires à la stricte construction des logements** (nombre d'hectares à prévoir pour la réalisation de la totalité des logements) **sont donc multipliées par 1,3 et permettent d'aboutir au nombre d'hectares à réserver en zone U (libre de construction) et AU.**

2.4.2 A l'échelle des communes résidentielles et rurales de la Communauté de Communes du Pays de Loiron

	Population municipale 2011	Population municipale en 2025		Nombre de logements à construire en moyenne par an		Nombre d'hectares à prévoir pour la réalisation de la totalité des logements		Nombre d'hectares à réserver en zone U (libre de constructions) et AU	
		Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute
		A prévoir pour la totalité de la période 2015-2024 inclus (10 ans)							
CC Pays de Loiron	16 557	18 680	19 990	116	149	80	110	104	142
La Gravelle	530	550	590	2,9	3,9	2,1	3,3	2,8	4,3

➔ Les objectifs de la commune de la Gravelle devront être compatibles avec les orientations du SCoT, en matière de limitation de la consommation de l'espace. En matière d'objectif de production de logement, il apparaît souhaitable d'intégrer les objectifs définis à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Loiron.

2.2.5- Parc de logement et population : perspectives d'évolution

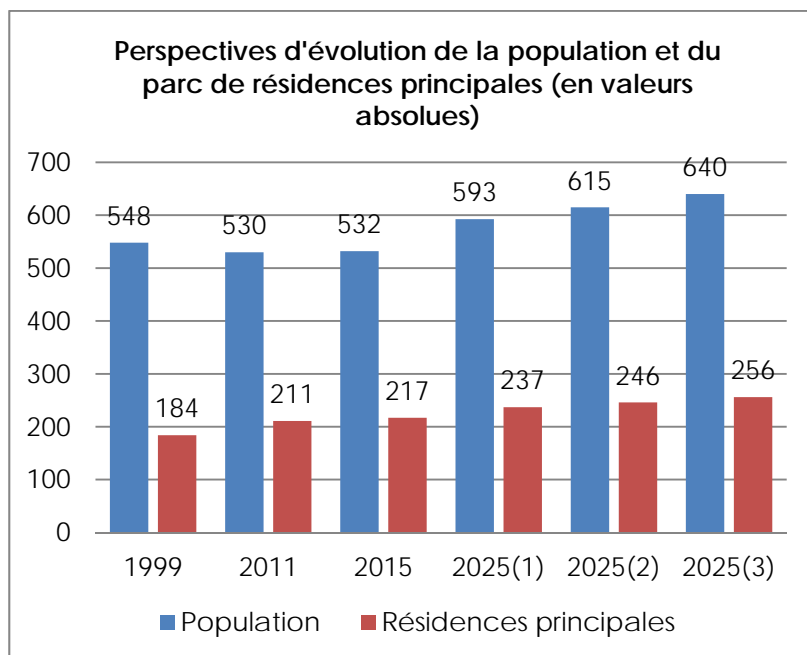
Extrait du PAC :

L'aménagement du territoire est l'occasion de mettre en œuvre :

La diversification et la qualité de l'offre d'habitat : réduire les disparités socio-spatiales, répondre aux besoins, en offrant une capacité de choix résidentiels à tous les ménages y compris modestes ;

Le renouvellement urbain : offrir une alternative à des extensions périphériques, requalifier le cadre urbain, produire de la mixité de fonctions (économique et résidentielle) ;

La maîtrise de la périurbanisation : maîtriser et organiser les extensions spatiales par un type d'habitat économe de l'espace (plus compact, semi-collectif, économe en énergie) ;



(1) Prospective basée sur la période 2006-2011, soit +2 résidences principales par an et des ménages de 2,5 personnes.

(2) Prospective basée sur l'hypothèse basse de l'étude Habitat - CC du Pays de Loiron, soit +2,9 résidences principales par an et des ménages de 2,5 personnes.

(2) Prospective basée sur l'hypothèse basse de l'étude Habitat - CC du Pays de Loiron, soit +3,9 résidences principales par an et des ménages de 2,5 personnes.

Ainsi, sur une période de 10 ans, soit la durée de vie estimée de la carte communale, il est envisagé la production minimale de deux logements par an.

La commune comptait en 2011, d'après le recensement INSEE, 26 logements vacants. Or, un inventaire communal a été effectué en mai 2015, propre aux logements vacants. Il en ressort les éléments suivants :

- Dix-sept logements sont actuellement vacants.
- La vacance de ces logements est liée à la nécessité d'y effectuer des travaux lourds que les propriétaires ne réalisent pas. Un logement vacant est aujourd'hui en cours de rénovation.

Au total, en 2015, la commune ne compterait que 11 logements vacants et non plus 26 comme recensés en 2011 par l'INSEE. Deux maisons sont des habitations Mayenne Habitat.

Ainsi, entre les « risques » de rétention foncière, estimés à 30% dans le cadre de l'étude Habitat, menée à l'échelle intercommunale et les logements vacants pouvant profiter d'une mutation, l'objectif de production d'une trentaine de logements sur dix ans pourra être tenu.

Il est possible de faire l'hypothèse suivante :

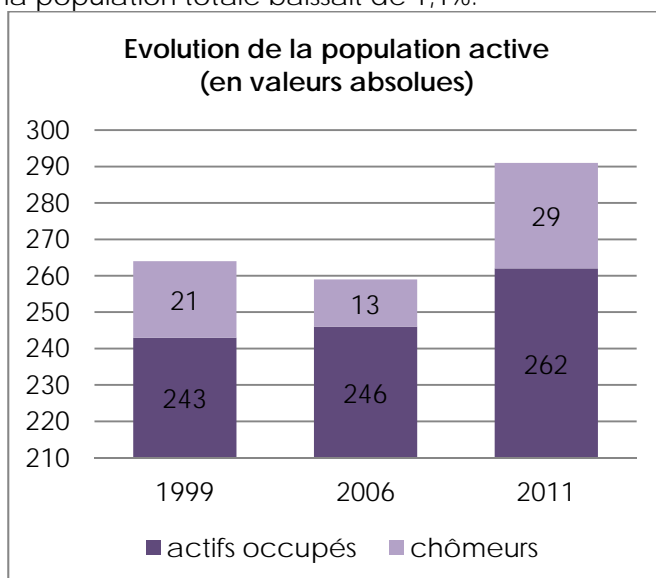
	2015-2025
Production de résidences principales (hypothèse n°1)	20
Réduction de 1/3 des logements vacants : 17	6
Capacité de densification de l'enveloppe urbaine, à raison d'une densité de 16 logements, soit 0.66 ha, moins 50% de rétention foncière.	5
Lots viabilisés disponibles à la vente (15 lotissements et 2 à la Cassée)	17
Capacité totale de production de logements	28

➔ Il ne serait donc pas nécessaire d'ouvrir des surfaces à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre de la présente carte communale.

2.3- LES ACTIVITES ECONOMIQUES

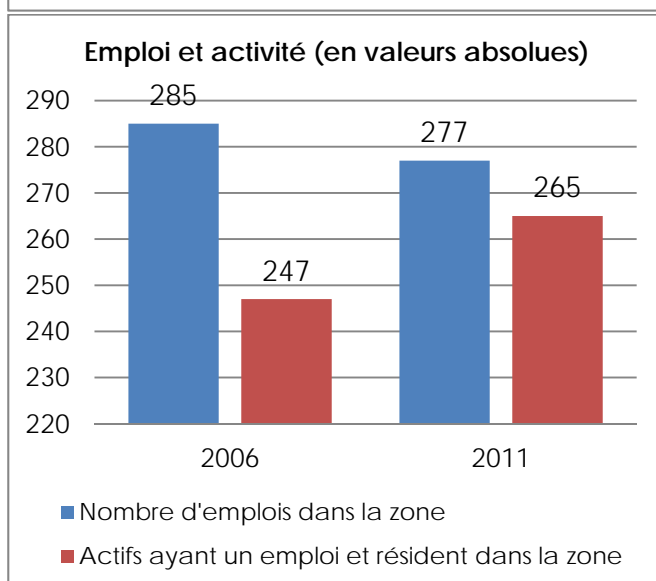
2.3.1- La population active : une croissance importante depuis 2000.

La population active a augmenté de 12% entre 2006 et 2011, alors que sur la même période la population totale baissait de 1,1%.



La commune attire des couples actifs. Toutefois, le taux de chômage est parallèlement passé de 5% en 2006 à 10% en 2011.

Cette croissance du nombre d'actifs est liée aux entreprises présentes sur la zone d'activités de l'ECOPARC. D'ailleurs, 90,4% des actifs occupés sont salariés (86,8% à l'échelle de la CC du Pays de Loiron et 84,7% à l'échelle du département de la Mayenne).



En 2011, les actifs occupés travaillaient :

- 16,1% sur le territoire communal,
- 44,8% dans une autre commune du département
- 39,1% dans un autre département ou/et région.

➔ La proximité de l'autoroute n°81 et la situation de la Gravelle en limite du département et de la Région, facilitent la mobilité des actifs occupés et expliquent cette répartition géographique de la population active.

Pourtant les emplois offerts sur le territoire sont supérieurs aux nombres d'actifs et cette tendance s'accroîtra à l'avenir grâce à l'ECOPARC.

Sources INSEE 2006-2011

Les données du recensement 2011 ne sont pas disponibles pour ce type de tableau, les données datent du recensement INSEE de 1999.

Secteurs d'activité

activité économique	statut		
	Salariés	Non salariés	Total
ES - AGRICULTURE	0	12	12
ET - INDUSTRIE	68	0	68
EU - CONSTRUCTION	8	0	8
EV - TERTIAIRE	124	12	136
Total	200	24	224

Les actifs sur la commune sont majoritairement des salariés (90 % des actifs) et notamment employés dans le secteur tertiaire notamment dans les services, les actifs travaillant dans l'industrie sont assez nombreux ceci s'explique par la proximité de plusieurs industries sur Vitré et Laval.

Les emplois non-salariés sont peu présents (10 % des actifs) et se trouvent dans l'agriculture ou dans le secteur tertiaire à part égale.

Actifs selon la catégorie socio professionnelle

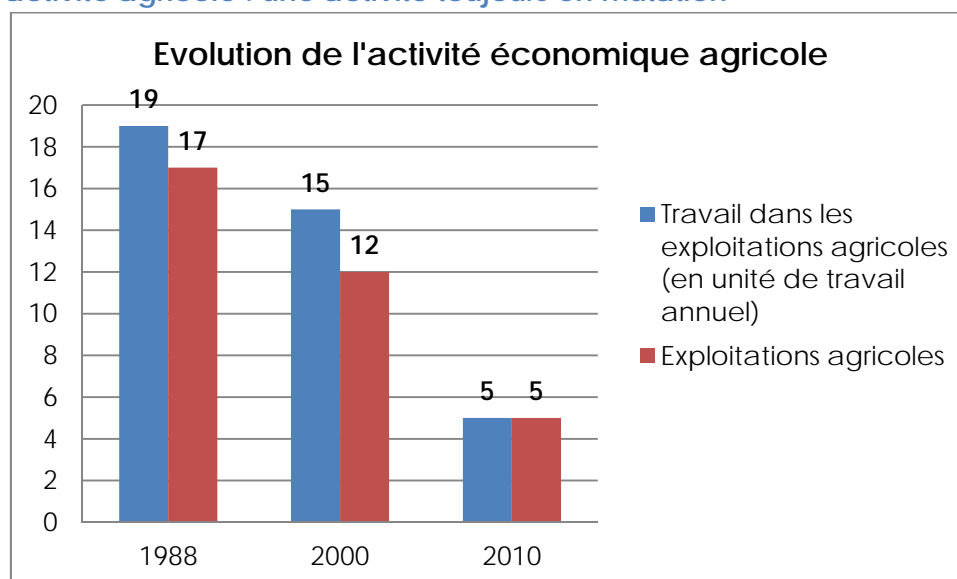
activité économique	catégorie socioprofessionnelle						Total
	Agriculteurs	Artisans, commerc	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	
ES - AGRICULTURE	12	0	0	0	0	0	12
ET - INDUSTRIE	0	0	0	8	8	52	68
EU - CONSTRUCTION	0	0	0	0	0	8	8
EV - TERTIAIRE	0	12	8	12	56	48	136
Total	12	12	8	20	64	108	224

Les actifs sur la commune sont soit des employés du secteur tertiaire soit des ouvriers du secteur industriel.

Les agriculteurs et commerçants sont peu présents et les cadres encore moins.

→ Une commune qui attire des habitants aux revenus « moyens ».

2.3.2- L'activité agricole : une activité toujours en mutation



Sources – RGA 2010

Le nombre d'unité de travail annuel (Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année), est passé de 19 en 1988 à 15 en 2000 et 5 en 2010, soit un peu moins de 1UTA supprimée chaque année.

Le secret statistique auquel est soumise la commune ne permet pas d'appréhender la répartition par tranche d'âge des actifs agricoles.

L'activité agricole semble fragile sur le territoire : en 2010, la commune comptait, d'après les données du recensement général agricole, 5 exploitations en activité.

Il est indiqué dans le Porter à connaissance de l'Etat qu'en 2014, « six exploitations de La Gravelle ont déposé une déclaration de surface dans le cadre de la PAC dont seulement 3 exploitent plus de 25 ha. La SAU moyenne très faible s'explique en partie par la présence de déclarants non professionnels. Les chefs d'exploitation présentent un âge supérieur à la moyenne départementale et aucune installation aidée n'est enregistrée au cours des 10 dernières années. Le renouvellement des générations sera probablement un enjeu fort pour les années à venir. »

En 2015, la commune déclare deux sièges d'exploitations en activités.

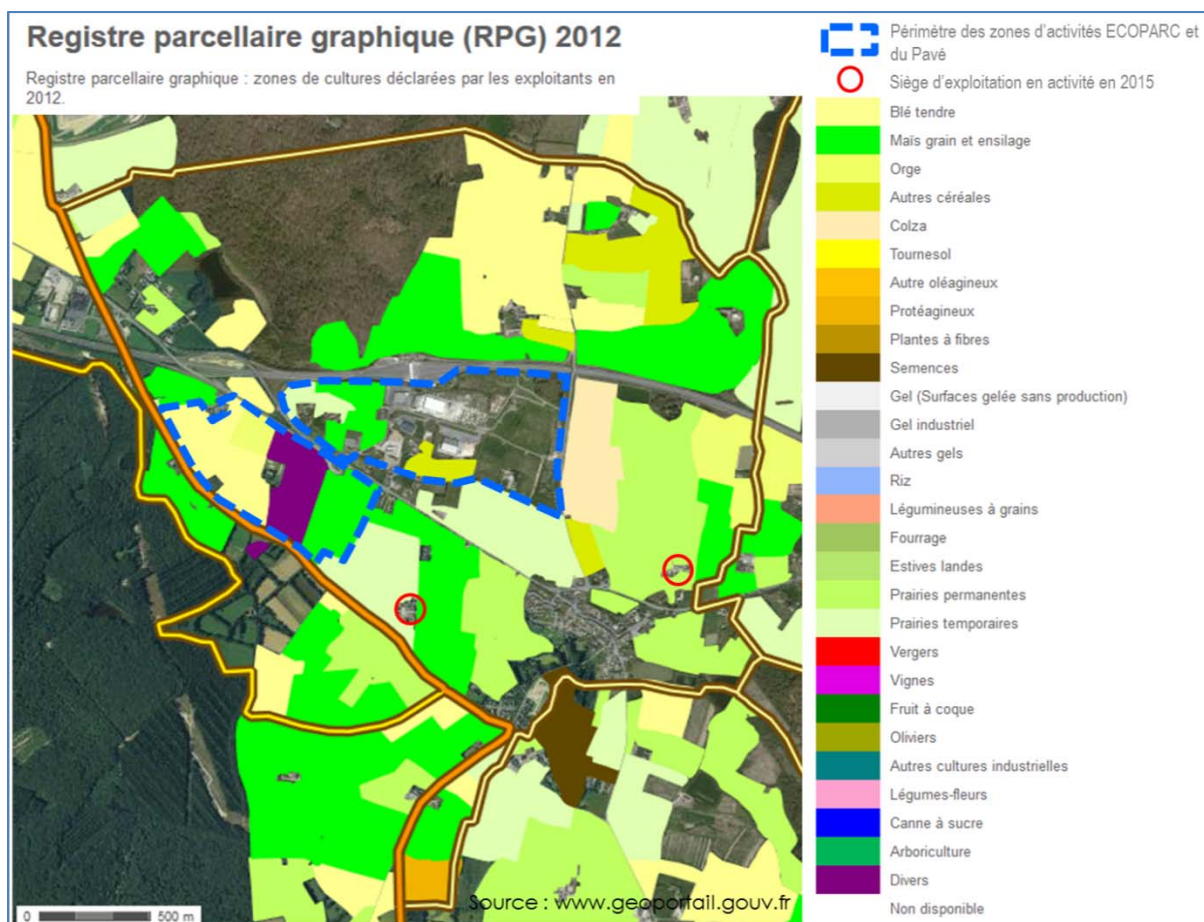
Cette baisse du nombre de siège d'exploitation agricole a profité, en partie, aux deux exploitants locaux, et majoritairement à des exploitations dont les sièges sont domiciliés sur des communes voisines. Cette situation pose aussi la question du devenir des bâtiments agricole sur le territoire agricole.

→ La Carte communale devra avoir pour objectif de faciliter le développement de cette activité économique et de préserver les terres exploitées, soit une très large part du territoire.

Les pratiques agricoles

Les surfaces agricoles utiles déclarées à la PAC en 2004 et 2014 montrent une très légère réduction de 1,6%, alors que dans le même temps, à l'échelle du département de la Mayenne, une baisse de 2% de la surface agricole utile. Ainsi, la SAU représentait, à l'échelle du territoire de la Gravelle, 55,3%, soit 344,5 ha.

D'après le recensement général agricole la surface agricole utile (SAU) est passée de 385 ha en 1988 à 221 ha en 2010, pour une superficie totale du territoire communal de 623 ha, dont 97,7 ha de bois et étang. Ainsi, en comparant les données issues du RGA2000 et ISIS 2014, il apparaît que la surface agricole utile évolue peu, en revanche ce sont des sièges d'exploitations installés sur les territoires communaux voisins qui se développent.



En 2014, La part de la SAU consacrée aux grandes cultures est relativement importante et en forte augmentation sur ces dernières années. Le maïs ensilage est la culture la plus importante dans l'assolement avec 28 % de la SAU déclarée.

Seulement 35,5 % de la SAU est consacré aux prairies dont plus de la moitié est déclarée en prairie permanente. Si la part des surfaces en herbe est faible, les prairies permanentes représentent encore près d'un quart de la SAU déclarée malgré une forte érosion entre 2004 et 2014. Les prairies permanentes sont principalement localisées dans le sud de la commune.

Le rapport maïs ensilage/herbe semble indiquer la présence d'élevages plutôt intensifs.

➔ **L'activité agricole, une activité économique à soutenir.**

➔ **La Loi de modernisation de l'agriculture :**

Le projet de carte communale doit mettre en évidence que sa mise en œuvre vise la baisse de la consommation d'espace agricole.

Le dossier de carte communale sera soumis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (la CDCEA).

➔ **Points de vigilance de l'Etat :**

1- Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, **la commune devra veiller au développement équilibré de son territoire :**

- en privilégiant le renouvellement urbain et la restructuration urbaine, ainsi qu'en ayant recours de façon mesurée et justifiée aux extensions urbaines.
- en limitant l'impact sur les terres épandables et les terres en bordure des cours d'eau, nécessaires à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole (directive n°91/676/CEE – voir arrêté préfectoral n° 20 14 n°132 du 24 juin 20 14, relatif au 5eme

programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

2-Préserver les activités agricoles et une agriculture durable

- Maintenir les surfaces exploitées à proximité des bâtiments d'exploitation afin de préserver les espaces de pâture des élevages et limiter les déplacements longs des engins agricoles.
- Porter une attention particulière aux exploitations agricoles engagées dans des mesures agro-environnementales compte-tenu de la durée de leur engagement (minimum de cinq ans).

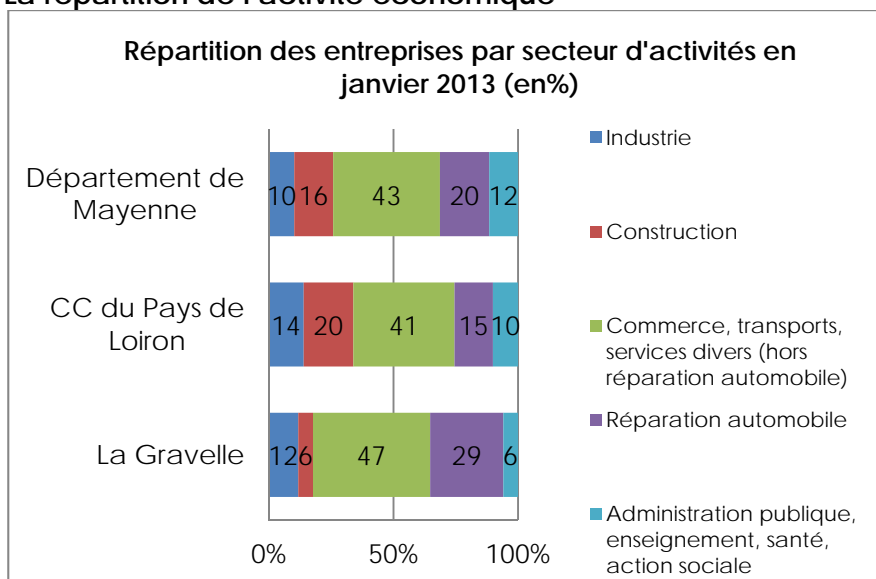
Le projet de développement urbain de la commune et l'activité agricole :

La commune de la Gravelle, suite à la réflexion sur les hypothèses de production de logements, a décidé de se fixer des objectifs de production de logement correspondant à la tendance observée ces dix dernières années, soit une production moyenne de deux logements par an.

Suite à l'analyse des capacités de densification du tissu bâti existant, il s'avère qu'il n'est pas nécessaire de délimiter de nouvelles zones à urbaniser. Ainsi, la mise en œuvre du présent projet de carte communale n'aura pas d'impact sur l'activité économique agricole.

2.3.3- L'activité artisanale, industrielle et commerciale

La répartition de l'activité économique



La commune de la Gravelle compte 34 entreprises. La zone d'activités de l'ECOPARC semble principalement attirer des entreprises en lien avec le commerce et les transports. La part des entreprises industrielles est assez faible.

Deux sites importants bénéficiant d'une bonne desserte routière et d'un effet vitrine sur l'autoroute et la RD57.





Les ZA des PAVES et de l'ECOPARC, labellisée ISO14001.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2013

(INSEE, REE Sirène - Champ : activités marchandes hors agriculture)

	Nombre	%
Ensemble	41	100
Industrie	5	12,2
Construction	2	4,9
Commerce, transports, services divers	31	75,6
<i>Dont commerce et réparation automobile</i>	<i>11</i>	<i>26,8</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	7,3

Il est à noter que sur la commune six nouveaux établissements ont été créés et en 2014, soit 12 établissements en l'espace de deux ans. Ainsi, en janvier 2013, la commune comptait au total 41 établissements.

Non seulement les zones d'activités permettent l'installation d'entreprises de transport d'envergure, mais la commune compte aussi des installations d'entreprises artisanales.

➔ Une activité économique qui se développera à l'avenir grâce aux zones d'activités d'envergure, reconnues d'intérêt de pays.

L'artisanat :

On retrouve plusieurs artisans éparpillés sur le territoire communal :

- deux couvreurs
- un taxi
- deux carrossiers dont un avec une station-service



Une offre commerciale faible :

L'activité commerciale est peu présente sur la commune.

On retrouve dans le centre bourg un café bar restaurant/ point poste.

A proximité du bourg le long de la RD 57, une station-service est implantée.

Un local commercial est disponible actuellement.



2.3.4- L'activité touristique

La commune ne compte pas d'équipement ou d'infrastructures liées à l'activité touristique : hôtel, camping...

L'activité touristique est peu présente sur la commune.

Le sentier de Grande Randonnée de Pays Tour des Marches de Bretagne traverse la commune en sa limite ouest.

On retrouve également le plan d'eau communal où il est possible de pêcher, de pique-niquer dans un cadre tranquille et agréable.

2.4- LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

La commune de La Gravelle est une petite commune et dispose de peu d'équipements.

On retrouve sur la commune :

- la mairie
- une école située en sortie de bourg face à l'étang et à la place des tennis, une extension n'est pas nécessaire
- deux salles communales (une salle des fêtes et une salle de réunion qui sert également de cantine scolaire)

Cette salle n'est occupée que pour moitié par la cantine, prochainement, la cantine devrait occuper l'ensemble de la salle, les besoins sont satisfaits

- un terrain de foot très excentré par rapport au bourg, il est situé à proximité du hameau de Malabry.

Une extension et une création de vestiaires pourraient être envisagées mais ces équipements doivent être mutualisés par la Communauté de Communes

- un terrain de bi-cross à proximité de l'école
- un cimetière, du fait de reprises de concessions, la capacité d'accueil est suffisante, une extension n'est pas nécessaire
- une salle de réunion est prévue à proximité de l'école en remplacement de la salle du Mille club.
- un point poste assuré à l'épicerie, l'agence postale ayant fermée il y a quelques années

→Une offre de services et d'équipements de qualité proportionnellement à « la taille » de la commune.



3- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

3.1- Dispositions de la carte communale

La carte communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement retenu par les élus.

Le territoire communal est ainsi divisé en deux secteurs :

⇒ Un secteur constructible, repéré par un C sur le document graphique, où sont autorisées les constructions, couvrant uniquement le bourg ;

⇒ Un secteur où les constructions ne sont pas admises, sur le document graphique, à l'exception de :

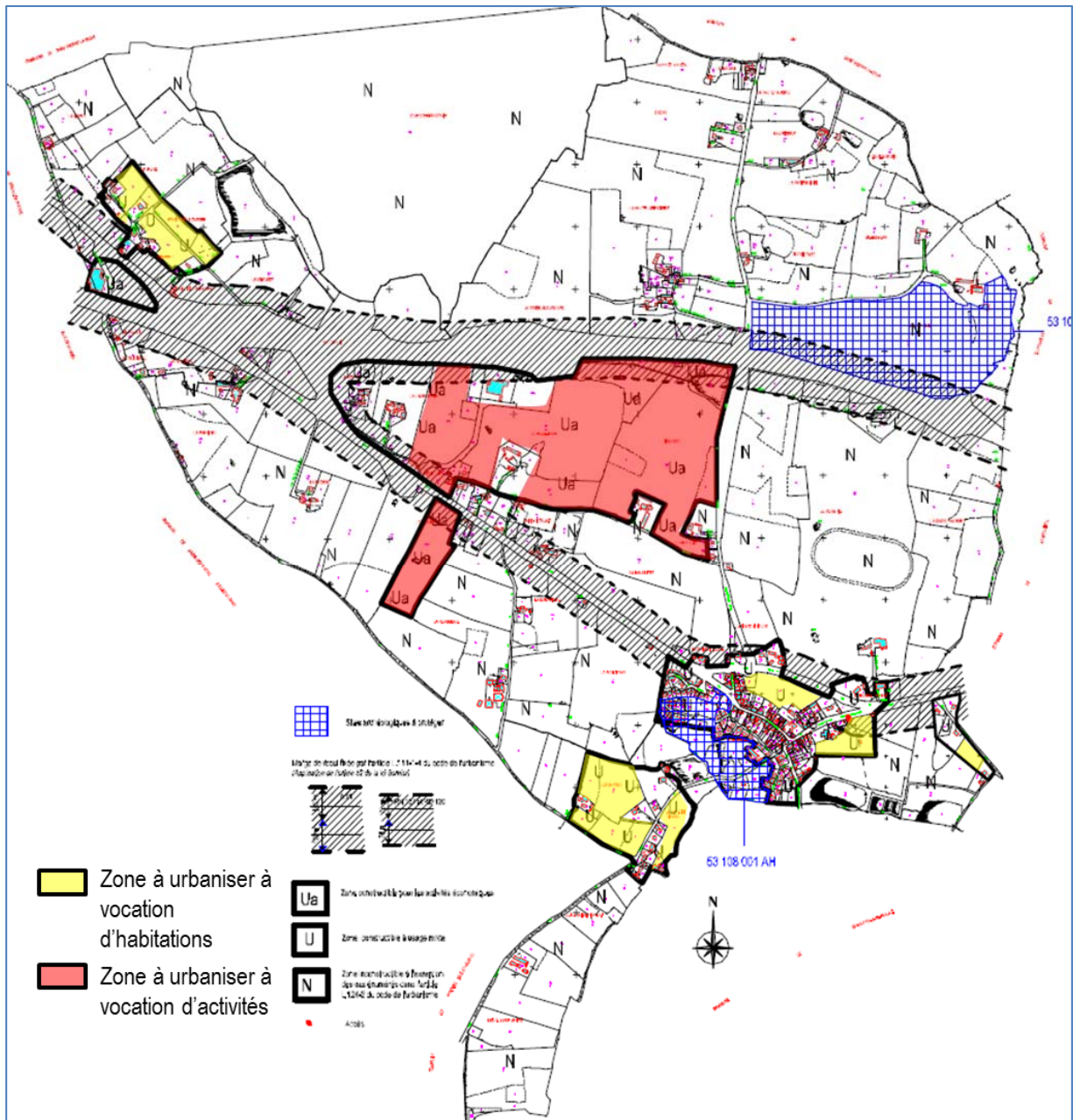
- l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur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

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, communément appelés Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

3.2- La carte communale initiale

Au plan de zonage de la carte communale initiale, approuvée le 22 mars 2005, les zones étaient ainsi dénommées :

- **N** correspond aux secteurs où les constructions ne sont pas admises,
- **U** correspond aux secteurs constructibles à vocation principalement d'accueil d'habitations
- **Ua** correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.



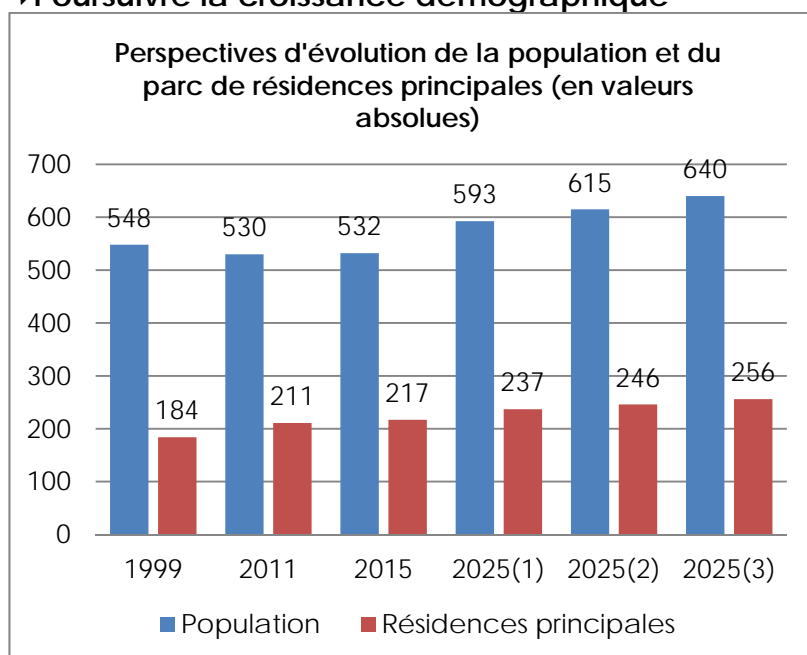
Le projet initial affichait les objectifs suivants	Bilan de la mise en œuvre de la carte communale initiale
Accueillir de nouveaux habitants	<p>Il était envisagé que de 2005 à 2015, le rythme de constructions nouvelles s'élèverait à 3 logements par an et un taux d'occupation de 2,85 personnes par ménage, soit un gain de population de 86 nouveaux habitants. En 2004, la population était estimée à 558 habitants. Ainsi en 2015, la population étant estimée à 532 habitants, la commune n'a pas atteint l'objectif qu'elle s'était fixé, soit 654 habitants en 2014.</p> <p>Il était envisagé la construction de 33 habitations, au regard des données statistiques, entre 1999 et 2015, seulement 30 logements ont été réalisés. En revanche, le projet de lotissement affiché à bien été aménagé, même si quinze lots sont encore disponibles à ce jour.</p> <p>Pour mettre en œuvre son projet, la commune avait ouvert à l'urbanisation 12,16 ha, envisageant des lots d'une surface moyenne de 1000m². <i>« Pour être assurée de disposer de terrains constructibles sur des surfaces suffisantes, la commune envisage de réserver davantage de terrains que le simple doublement de la surface habituellement pratiqué. »</i></p>
Préserver l'activité agricole	<p>Cet objectif ne semble pas avoir été atteint. En effet, le développement urbain qui s'est opéré durant l'application de la carte communale a été très consommateur d'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les zones à vocation d'accueil d'habitation, deux lotissements ont été réalisés, dont l'un présente encore 15 lots disponibles. Autrement, les constructions neuves ont trouvé place en espace rural. - Pour les surfaces à vocation d'activités, entre la ZA de l'Ecoparc, la ZA des Pavés et les zones d'activités locales, leur développement représente des surfaces aujourd'hui importantes. <p>Ainsi, en 2015 deux sièges d'exploitation agricoles sont encore en activité.</p>
Préserver la qualité des paysages	<p>Cet objectif est atteint. L'ensemble des éléments identifiés au rapport de la carte communale initiale sont toujours existants. De plus, dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités notamment, les alignements d'arbres existants ont été conservés.</p>
Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg	<p>Les zones constructibles étaient localisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le bourg, - en entrée est de la commune, - les lieux-dits des Barres, la Maison Neuve et de la Rodrie, constituant la nouvelle entrée sud de l'agglomération - le lieu-dit de La Cassée.

Accueillir de nouvelles activités économiques	La ZA gérée par la communauté de communes du Pays de Loiron couvrait 52 ha auxquelles s'ajoutait une parcelle située au lieu-dit des Pavés. Aujourd'hui la zone d'activité de l'EcoParc est aménagée et occupée. La zone d'activités des Pavés a fait l'objet d'une extension qui n'était pas prévue à la carte communale initiale. Il semble que la commune associée à la communauté de communes, ait atteint ses objectifs de développement économique.
Maintenir les services existants (école, garderie, épicerie et restaurant).	Cet objectif a été atteint puisqu'en 2015, l'ensemble de ces équipements et services sont existants.

3.3- Les principes généraux d'aménagements retenus

Afin de justifier au mieux les principes généraux d'aménagements souhaités et souhaitables pour le bon développement du territoire, des orientations de développement ont été définies :

⇒ Poursuivre la croissance démographique



(1) Prospective basée sur la période 2006-2011, soit +2 résidences principales par an et des ménages de 2,5 personnes.

(2) Prospective basée sur l'hypothèse basse de l'étude Habitat - CC du Pays de Loiron, soit +2,9 résidences principales par an et des ménages de 2,5 personnes.

(3) Prospective basée sur l'hypothèse haute de l'étude Habitat - CC du Pays de Loiron, soit +3,9 résidences principales par an et des ménages de 2,5 personnes.

La commune a pour ambition « de permettre l'accueil de nouveaux habitants car la population actuelle baisse très légèrement cependant la commune a vocation à poursuivre son développement démographique afin d'assurer le renouvellement de sa population et l'occupation de ses divers équipements et services [...]» (extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2015).

Ainsi, sur une période de 10 ans, soit la durée de vie estimée de la carte communale, il est envisagé la production minimale de deux logements par an. La mise en œuvre de la prospective haute, calculée sur la base de l'étude Habitat, à l'échelle du Pays de Loiron, paraît peu probable au regard de l'analyse de l'évolution de la production de logement observée depuis 1999 jusqu'à ce jour. La construction de quatre logements par an en moyenne était très ambitieuse.

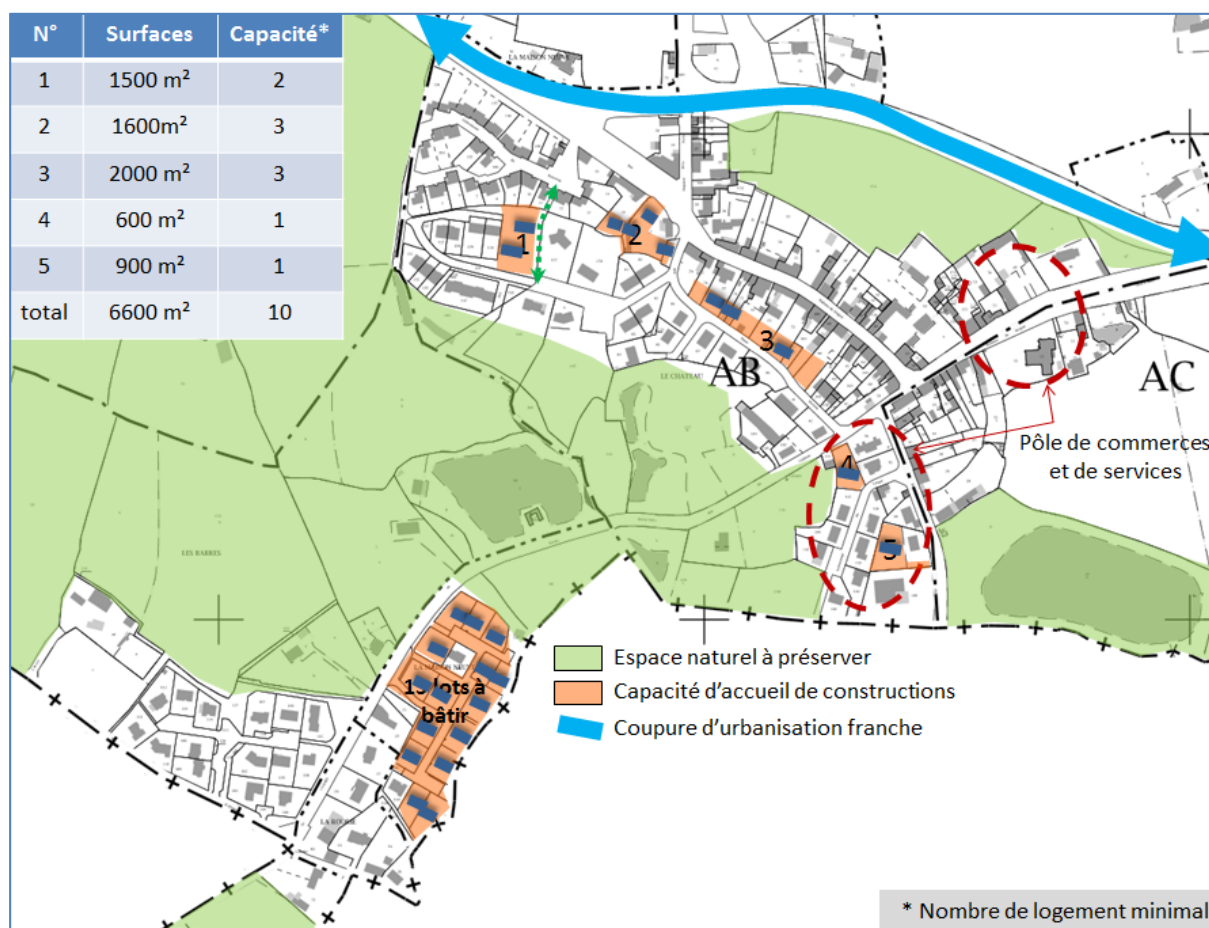
La production de deux logements par an permettra de poursuivre la croissance de la population amorcée entre 2011 et 2015, et d'assurer un développement raisonné.

⇒ Limiter la consommation de l'espace et recentrer le développement urbain sur le bourg :

La commune a pour ambition « de permettre l'accueil de nouveaux habitants [...] dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain et ainsi de préserver l'activité agricole dominante sur le territoire communal » (extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2015).

La Gravelle a connu un développement urbain sous forme de quelques opérations groupées au sein de l'agglomération et beaucoup de constructions nouvelles au sein ou en extension des hameaux, en campagne. Dans le but de limiter la consommation de l'espace et de préserver l'activité agricole, la commune envisage de limiter l'accueil de constructions nouvelles à usage d'habitations à l'agglomération, en dehors du lieu-dit de la Cassée où deux parcelles restent constructibles.

Extraits du support visuel de la réunion de travail dédiée à la définition d'un projet global d'aménagement, voici l'une des hypothèses d'aménagement :



De plus, en termes de surface à mobiliser, il est possible de faire l'hypothèse suivante :

	2015-2025
Production de résidences principales (hypothèse n°1)	20
Réduction de 1/3 des logements vacants : 17	6

Capacité de densification de l'enveloppe urbaine, à raison d'une densité de 16 logements, soit 0.66 ha, moins 50% de rétention foncière.	5
Lots viabilisés disponibles à la vente (15 lotissements et 2 à la Cassée)	17
Capacité totale de production de logements	28

⇒ Participer au développement économique de rayonnement régional :

La commune souhaite réviser sa carte communale pour « Permettre le développement économique compatible avec les objectifs du SCoT, au regard du principe de hiérarchie des zones d'activités économiques sachant que l'Ecoparc de la Gravelle avec son extension est identifié comme pôle d'activités à rayonnement régional et départemental des Pays de Laval et de Loiron » (extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2015).

Les zones d'activités de l'ECOPARC et des PAVES sont recensées et ciblées au SCoT des Pays de Laval et de Loiron. Ces deux zones d'activités, aujourd'hui viabilisées et situées à l'entrée ouest du territoire (régional, départemental et de pays), sur l'axe structurant que constitue l'A81 Rennes-Paris, sont des pôles identifiés de développement économiques. Ces zones d'activités auront un rayonnement, en termes de gain de population et de développement économique, aussi bien pour les pays de Loiron et de Laval, mais aussi pour les communes voisines incluse dans Vitré Communauté.

Dans le but de structurer l'accès aux deux ZA, et d'assurer la mise en œuvre d'aménagements qualitatifs, il est envisagé de réduire la marge de recul inconstructible de 75 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la RD57 à 35 mètres. L'étude, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, est menée conjointement au présent dossier de révision de la carte communale.

⇒ Protéger l'activité agricole

Critères à remplir pour l'accueil de constructions nouvelles en zone rurale :

- Unité foncière déjà bâtie pouvant être divisée,
- Accès existant et « sécurisé », réseaux suffisants, bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome, sécurité incendie assurée,
- Espace distant de moins de 50 m entre le site et les constructions existantes, existence de constructions récentes,
- Absence ou mise en valeur de patrimoine naturel d'intérêt paysager ou environnemental (vergers, zone humide...),
- Distance de plus de 100m d'un siège d'exploitation agricole, et site ne réduisant pas les surfaces d'épandages.

La commune ayant déjà subi un mitage important, les critères ci-contre ont permis de conclure que peu de villages remplissaient l'ensemble de ces critères.

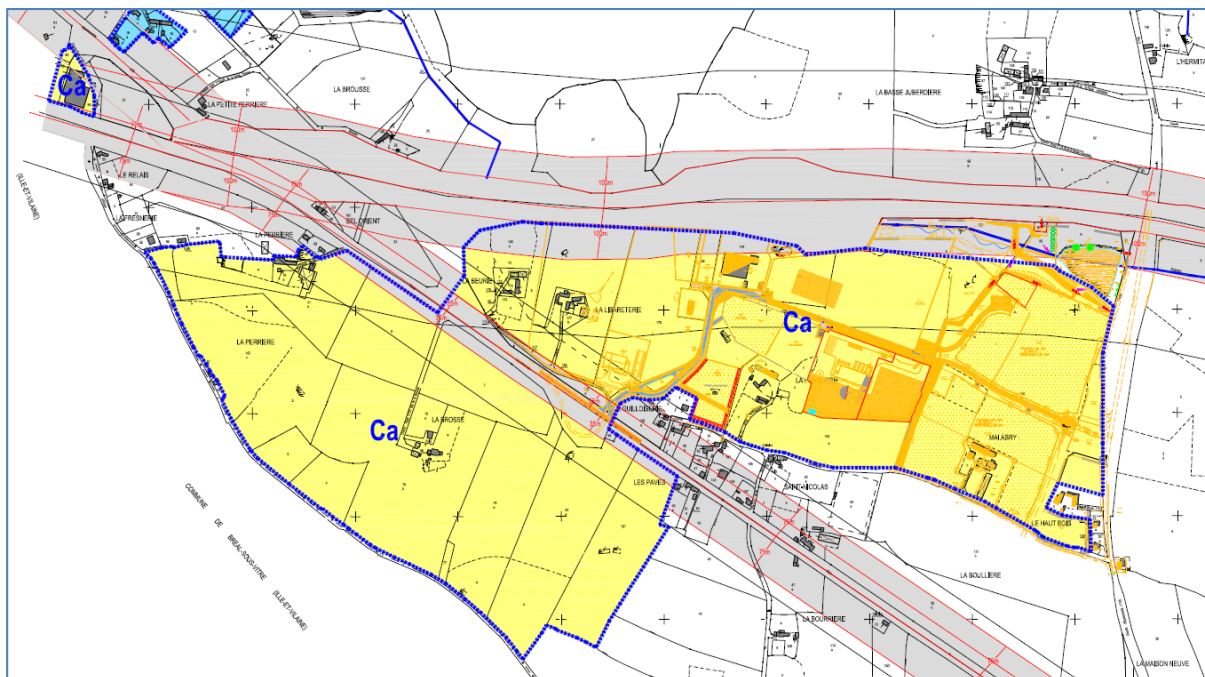
Ainsi, dans le but de préserver les terres affectées à l'activité agricole et d'assurer la pérennisation des deux sièges d'exploitation en activité, la commune a fait le choix de préserver son espace rural de tout projet d'urbanisation, en dehors des deux parcelles déjà viabilisées et donc plus exploitées, situées au lieu-dit de la Cassée.

3.4- Les secteurs constructibles à la carte communale

Le parti d'aménagement porté par la carte communale vise à optimiser l'occupation de la zone agglomérée et à ouvrir à l'urbanisation des surfaces suffisantes pour répondre aux objectifs de développement économiques affichés à l'échelle du SCoT des Pays de Laval et de Loiron.

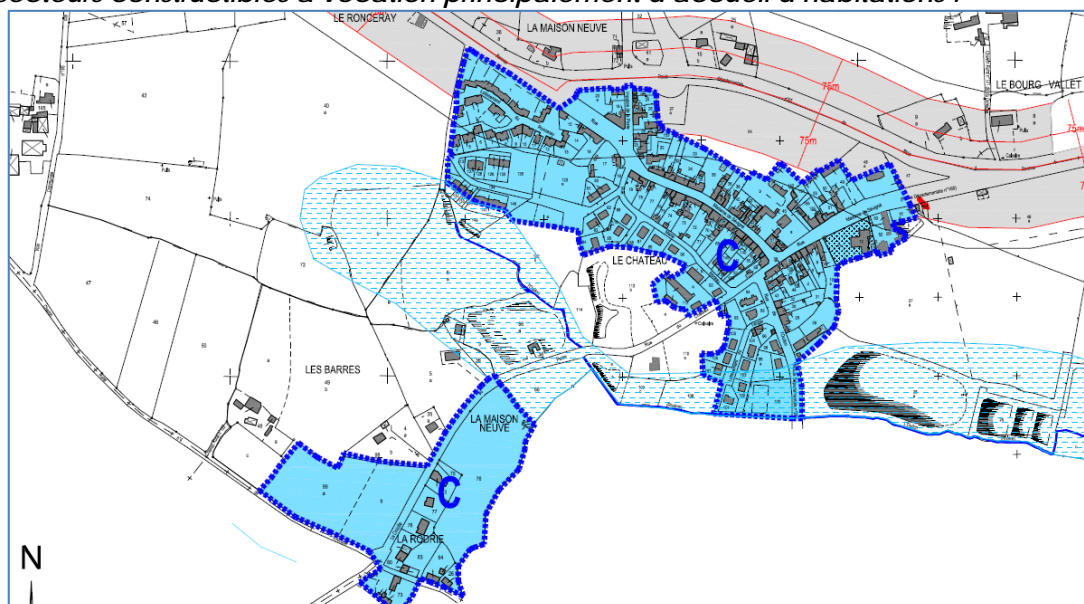
Il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités des Pavés, couvrant une surface totale 36,73 ha, dont la moitié est déjà viabilisée.

Les secteurs constructibles à vocation principalement d'accueil d'activités économiques :



Les ZA des Pavés et de l'Ecoparc ayant fait l'objet de dépôt de permis d'aménager, les équipements nécessaires à l'envergure de ces zones sont assurés, notamment la sécurité incendie et la desserte en eau potable. Aussi, une petite zone est identifiée en limite ouest de la commune. Elle constitue la continuité d'une zone d'activités implantées sur la commune de Bréal-sous-Vitré.

Les secteurs constructibles à vocation principalement d'accueil d'habitations :



3.5- Explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 (du CU)

3.5.1- justifications du projet au regard des principes figurants au L.110 et L.121-1

Rappel des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :	Justifications du projet de la commune de La Gravelle
<p>Article L.110 du C.U. :</p> <p><i>« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements,</i></p> <p><i>les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »</i></p>	<p>La carte communale a été établie dans le respect des principes énoncés à l'article ci-contre.</p> <p>Le développement urbain de la commune s'est opéré au gré des opportunités foncières et des projets des particuliers. La définition du projet de la carte communale vise notamment à restructurer l'agglomération.</p> <p>Pour ce faire, un schéma global de proposition d'aménagement figure au présent rapport de présentation. La commune aura ainsi une illustration graphique et la possibilité de justifier ses choix en matière d'aménagement et d'organisation spatiale.</p> <p>De même, le développement urbain ne sera opéré qu'en zone constructible, à l'image de l'application de la carte communale initiale. Le changement réside en ce que l'accueil de constructions nouvelles se fera presque uniquement sur le bourg. En effet, seules deux parcelles, situées au lieu-dit de la Cassée restent constructibles dans le cadre du présent projet de carte communale.</p>
<p>Article L.121-1 du C.U. :</p> <p><i>Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :</i></p> <p><i>1° L'équilibre entre :</i></p> <p><i>a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces</i></p>	<p>La délimitation de la zone constructible, à destination d'habitations principalement, repose sur les limites de la zone agglomérée existante.</p> <p>Ainsi, le projet de la présente carte communale a pour objectif de proposer aux propriétaires fonciers d'optimiser leur terrain en le divisant.</p>

urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

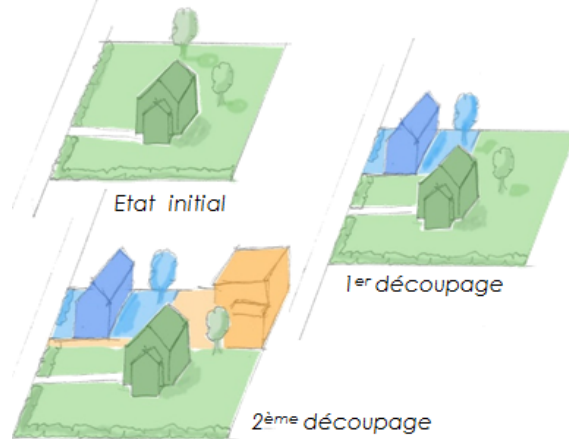
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

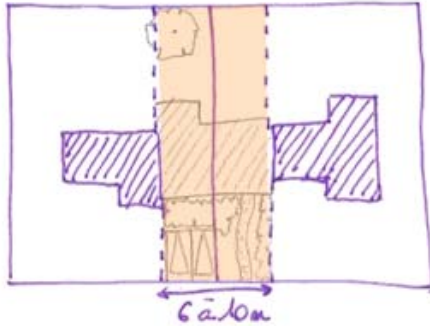
Cette optimisation de l'espace a plusieurs atouts :

- pas de surcoûts en termes d'équipements, et plus particulièrement en termes de réseaux pour la collectivité,

- la possibilité pour les propriétaires, d'accéder à un revenu supplémentaire, de limiter les surfaces de jardin à entretenir, d'éventuellement faire construire un logement adapter à l'évolution du ménage.

Exemple d'évolution possible de la trame bâtie en zone urbaine et à urbaniser :



	 <p>Exemple de densification entre deux constructions existantes implantées en milieu de parcelle: ceci participe à une gestion économe de l'énergie, une optimisation de l'espace, une limitation des déplacements et pour les terrains initiaux, une valorisation (financière et utilitaire) de leur bien.</p> <p>→ Ces schémas illustrent diverses possibilités d'évolution de propriété de particuliers.</p>
<p><i>2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</i></p>	<p>Le projet de la carte communale a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'assurer le maintien du caractère agricole de la commune, en ne laissant la possibilité d'accueillir des constructions nouvelles qu'au sein de l'agglomération, ainsi que de deux constructions au lieu-dit de la Cassé, dont les parcelles ont fait l'objet d'une déclaration préalable valide à ce jour. L'activité agricole existante est ainsi préservée. ▪ de confirmer son rôle de « porte d'entrée économique des Pays de Loiron et de Laval », avec les deux parcs d'activités intercommunaux. Ainsi des zones d'activités sont identifiées en zone constructibles à vocation d'activités. ▪ Concernant les autres types d'activités : en zone constructible, il est admis une mixité de l'occupation des sols dès lors que les activités sont compatibles avec la proximité d'habitation. Les entreprises existantes, comprises en zones constructibles ont donc la possibilité de poursuivre leur développement. De même, des services à la personne ou encore des commerces de proximité peuvent trouver place en zone constructible. ▪ De limiter aux zones constructibles l'accueil de nouvelles activités sans pour autant figer le développement des entreprises existantes. Les entreprises autres, réparties sur le territoire communal, sont comprises en zone inconstructibles - reste du territoire. Ce

	<p>zonage leur permet d'envisager leur développement, sans permettre l'installation d'activités nouvelles.</p> <p>▪ L'activité touristique, même si elle ne figure pas en tant que telle sur le plan de zonage, n'est pas bloquée en zone inconstructible. En effet, il est possible d'adapter, de changer la destination, de rénover et d'étendre les constructions existantes.</p>
<p><i>3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</i></p>	<p>Les zones retenues pour accueillir les habitations à venir se situent toutes au sein de l'agglomération et sont pour la plupart des unités foncières bâties.</p> <p>La mise en œuvre de ce projet permettra une optimisation de l'occupation des sols au sein de l'agglomération, ainsi que la préservation des espaces sensibles, constitués notamment par les zones humides. Ces dernières sont reportées à titre d'information sur le plan de zonage de la carte communale.</p>

3.5.2- Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Type de zone	Carte communale initiale 2005-2015		Carte communale révisée 2015-2025		Différence
	Désignation	Surface	Désignation	Surface	
Zone constructible à usage mixte	U	37,37 ha	C	19,28 ha	-18,09 ha
Zone constructible pour activités économiques	Ua	51,58 ha	Ca	91,4 ha	+39,82 ha
Zone inconstructible	N	534,05 ha		512,32 ha	-21,73 ha
Total	-	623 ha	-	623 ha	/

	Surface	Unités	Surface	Unités
Objectif de production de logement	12,16 ha	33 logements	0 ha	20 logements
Densité	6.6 ha estimés nécessaire	5 log./ha	1,25 ha nécessaires ⁸	16 log./ha

La surface totale de la commune est de 623 ha. Les espaces constructibles représentent 109,98 ha soit 17,65 % de la surface communale. Néanmoins, seuls 1,25 ha sont libres de constructions et destinés à accueillir des constructions à usage d'habitations.

⁸ Les 1,25 hectares correspondront aux 15 lots du lotissement communal et à 5 constructions qui soit trouveront place au sein du tissu bâti existant, soit seront des logements vacants rénovés.

3.6- Évaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

La commune de la Gravelle souhaite maîtriser le développement de l'urbanisation sur son territoire. Sa vocation résidentielle s'est affirmée et sa vocation agricole reste fortement ancrée dans le paysage. A cela s'ajoute une vocation d'activités économiques forte avec les deux zones d'activités intercommunale de l'Ecoparc et des Pavés.

Par ailleurs, le territoire communal présente des contraintes liées à sa desserte par des infrastructures routières importantes : l'A81 et l'ensemble des axes routiers complémentaires : les Rd857 et 106.

Ainsi, la problématique était de concilier le développement économique d'envergure, projeté, l'accueil de population nouvelle et la préservation de l'activité agricole et de la qualité de l'environnement local.

Pour répondre à ces enjeux, les objectifs ont consisté à :

- Accueillir la population nouvelle dans les « dents creuses » ou en continuité immédiate de l'agglomération existante,
- Respecter les orientations du SCoT en accueillant les constructions nouvelles au sein de la zone agglomérée,
- Exclure des zones constructibles les secteurs soumis à un risque naturel.
- De préserver les zones humides, les espaces boisés, les haies, y compris au sein des secteurs constructibles, comme au niveau de la ZA des Pavés où les haies ont été conservées.

3.6.1- Protection des milieux naturels et des paysages, et prise en compte des risques naturels prévisibles

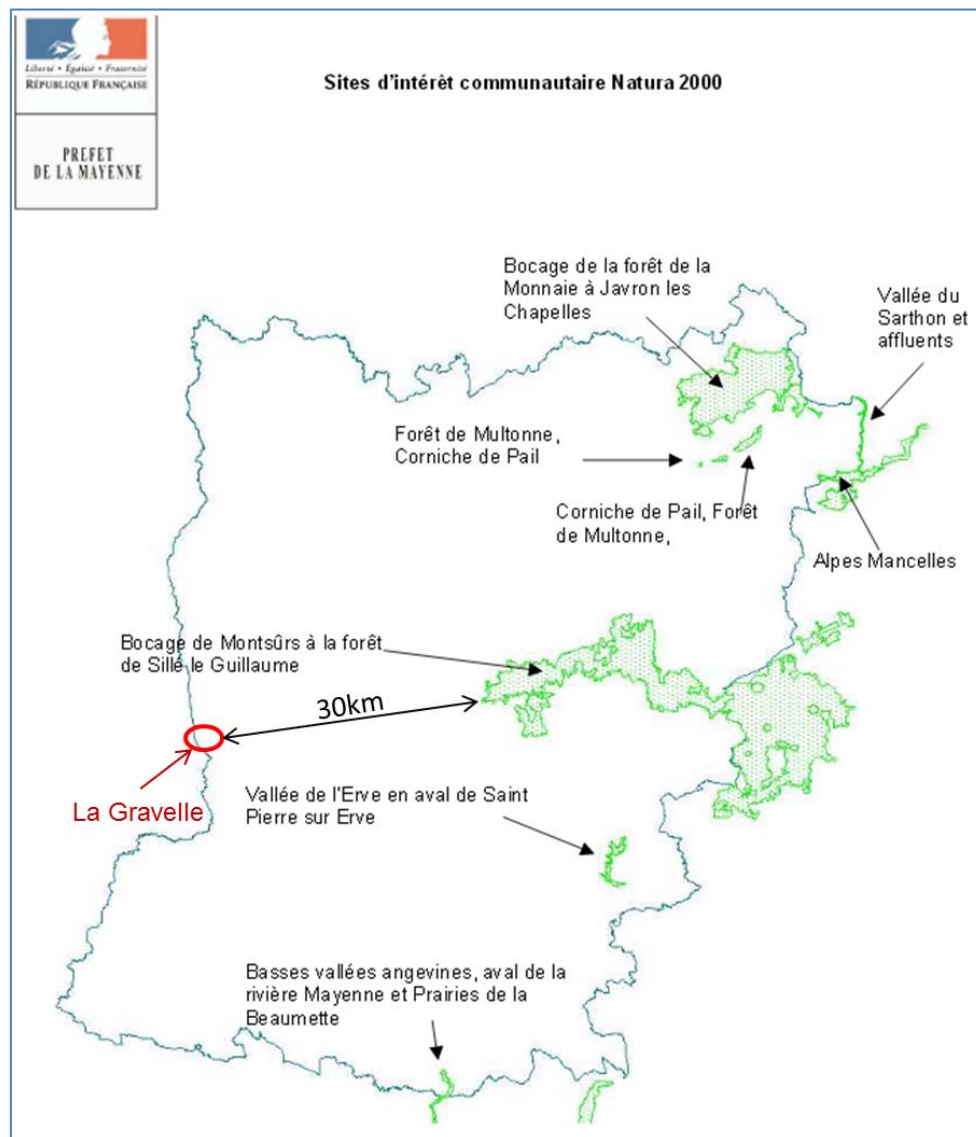
Ont été repérés, sur le plan de zonage de la carte communale, les risques majeurs, soit la zone inondable de l'Oudon, l'inventaire des zones humides et les marges de recul inconstructibles. Il est ainsi aisé de constater que les zones constructibles ont été délimitées en dehors de ces espaces soumis à des risques naturels ou à tout autre type de risque. Aussi, les bois, haies et étangs, sont exclus des zones constructibles.

Toutefois, au sein des zones inconstructibles, l'article L.124-2 du code de l'urbanisme prévoit que « les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

La carte communale, ne permet pas de proposer une mise en œuvre plus détaillée de la préservation de l'environnement du territoire. Toutefois, le zonage de la carte communale de La Gravelle, dont les zones constructibles, en dehors des zones à vocation d'activités économiques (Ca), viabilisée mais non bâtie, ont été délimitées au plus juste, montre bien la volonté communale de préserver son territoire.

Aussi, deux ZNIEFF sont contiguës aux limites nord-est de la commune de la Gravelle. Toutefois, le tiers, nord-est de la commune est repéré en zone inconstructible, ce qui participe à la préservation de ces deux secteurs d'intérêt.

De plus, la mise en œuvre du projet de carte communale de la Gravelle n'aura pas d'incidence sur la zone NATURA 2000 les plus proches de la commune. En effet, la zone NATURA 2000 la plus proche se situe à 30 km de du bourg de la commune et dans un bassin versant différent. La mise en œuvre du projet de la carte communale n'aura donc aucune incidence sur le site NATURA 2000 du Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume.



3.6.2- Protection de la ressource en eau

La commune de la Gravelle est concernée par un périmètre de protection du captage d'eau potable de la Jordonnière, en limite sud de son territoire. Cette zone est comprise en secteur inconstructible. La protection de la ressource en eau est assurée par la mise en œuvre du projet visant à accueillir presque exclusivement les constructions nouvelles au sein de l'agglomération existante. L'agglomération étant desservie en réseau d'assainissement collectif, les risques de pollution sont faibles, cela concourra à la protection de la salubrité publique et donc favorisera la protection de la qualité de l'eau. Il est à noter que la zone constructible de l'agglomération est couverte par le schéma directeur de gestion des eaux usées.

De plus, le captage d'eau du Pertre est contigu à la limite communale sud-ouest, elle longe la zone d'activités des Pavés. Dans le cadre des études d'aménagement réalisées sur le secteur,

une étude d'impact a été menée. Cette dernière conclue que l'aménagement de la ZA des Pavés n'aura pas d'impact sur ce captage d'eau.

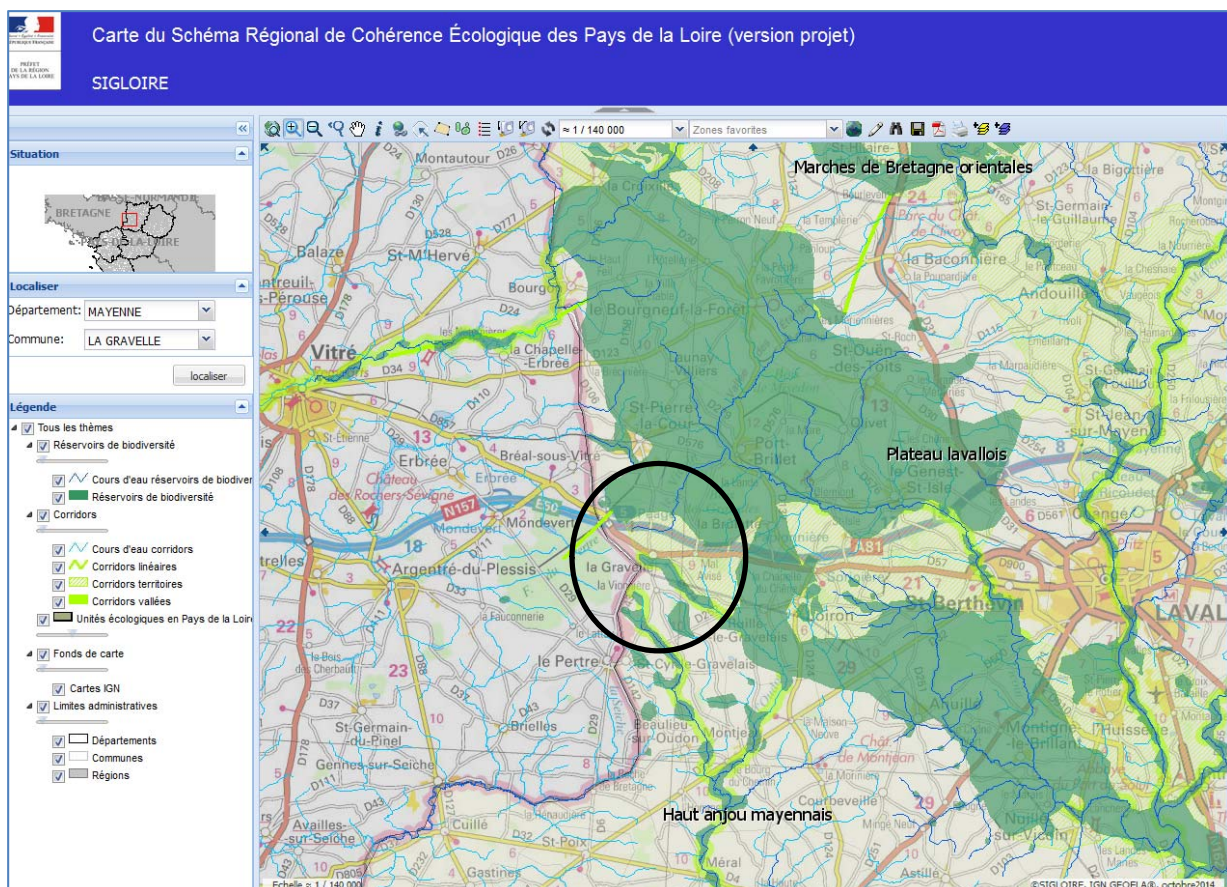
De plus, conformément aux orientations du SDAGE, la protection des zones humides et des zones inondables est assurée par le classement en secteur non constructible de ces espaces. La ZA des Pavés a fait l'objet d'une étude détaillée en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation des zones humides, aboutissant au maintien en « espace vert » de près d'un tiers de la surface de l'opération.

3.6.3- La trame verte et bleue

La carte communale n'est pas un outil de planification permettant de mettre en évidence la trame verte et bleue et de la protéger. Toutefois, le projet d'aménagement retenu par la commune assure la préservation de cette trame : l'ensemble des zones constructibles, que ce soit l'agglomération ou les zones d'activités économiques, ne compromet pas la préservation du patrimoine naturel existant. En effet, dans le cadre des aménagements de viabilisation réalisés, les haies d'intérêt ont été préservées, de même que les zones humides. De plus, l'ensemble des cours d'eau et la majorité des zones humides sont exclues des zones constructibles.

De plus, le projet de carte communale de la Gravelle est compatible avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire, actuellement en projet. La commune est incluse dans l'unité Plateau Lavallois.

Voici un extrait du plan :



En comparant cet extrait de plan et le zonage de la carte communale, on remarque que les réservoirs de biodiversité et corridors vallées, sont bien repérés en zone inconstructible.

3.6.4- Assainissement

L'étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2005. La commune dispose d'un assainissement collectif sur le bourg qui dessert également les habitations et le lotissement situé dans le secteur de la Rodrie / Maison Neuve. Pour plus de détails, se reporter au paragraphe « 1.1.4- les autres types de réseaux ».

La commune n'ouvrant pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation à destination d'accueil de logements nouveaux, l'ensemble de la zone constructible repérée au P.L.U., est comprise dans le périmètre du zonage d'assainissement. Toutefois, concernant les zones d'activités des Pavés et de l'ECOPARC, une étude est en cours de réalisation.

Sont jointes en annexe du présent dossier des informations relatives au fonctionnement de la station d'épuration.

3.7 Compatibilité de la Carte communale avec les documents supra-communaux

3.7.1- Prise en compte du SCoT des Pays de Loiron et de Laval

Les grandes orientations du SCoT sont les suivantes (titre figurant au P.A.D.D.) :

1	<p style="text-align: center;">VALORISER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE LAVAL <i>UN TERRITOIRE VOLONTAIRE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Renforcer l'attractivité économique → L'attractivité résidentielle au service de la dynamique démographique → Valoriser les spécificités et atouts agricoles des Pays de Laval et de Loiron
2	<p style="text-align: center;">ORGANISER UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE GARANT DES NOUVEAUX EQUILIBRES ET DE COMPLEMENTARITES ENTRE LES ESPACES <i>UN TERRITOIRE SOLIDAIRE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Pour mieux coopérer : un territoire multipolaire → Objectif : + 16 000 logements à l'horizon 2030 → Des déplacements performants, durables et accessibles → La promotion du territoire pour attirer les populations : une nouvelle offre
3	<p style="text-align: center;">RENFORCER LE CADRE DE VIE ET LES QUALITES AGRO-NATURELLES DU TERRITOIRE <i>UN CAPITAL NATURE VALORISE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Un nouveau mode d'urbanisation pour soutenir l'identité paysagère du territoire → Une organisation spatiale assurant un fonctionnement durable du territoire : la trame verte et bleue → Un développement économe en ressources et en énergie

Les choix retenus, expliqués précédemment, sont compatibles avec les orientations du SCoT des Pays de Loiron et de Laval. En effet, il est envisagé une capacité de 25 de logements neufs à la carte communale, auxquels on peut ajouter 17 logements qui étaient vacants en 2015, soit une capacité totale d'une quarantaine de logements.

Si l'on déduit des 25 logements, le coefficient de rétention foncière de 1,3, on atteint alors la production de 17 logements neufs. S'il est appliqué ce même coefficient de rétention aux logements vacants, 12 logements seraient susceptibles de trouver repreneur. Ainsi la commune aurait au total une capacité d'environ 29 logements minimum.

Aussi, la thématique du renforcement de l'attractivité économique du territoire trouve réponse par la délimitation de la zone constructible à vocation d'activités, ciblant les zones d'activités de l'ECOPARC et des PAVES, deux zones d'activités intercommunales de rayonnement régionale.

3.7.2- Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, et des SAGE de la Vilaine, de l'Oudon et de la Mayenne :

Au regard des objectifs de préservation de la qualité des eaux affichés à l'ensemble de ses documents, dont le détail est présenté au paragraphe 1.2.3 du présent rapport, le projet de la carte communale de la Gravelle prend bien en compte les préconisations y figurant.

Toutefois la mise en œuvre reste sommaire, le présent document de planification ne permettant pas la réalisation concrète de projet en matière d'environnement. Toutefois, les zones humides figurent sur le plan de zonage à titre d'information et les vallées et cours d'eau sont exclues des zones constructibles.

3.7.3- Prise en compte du Plan Régional Agriculture Durable des Pays de la Loire :

Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 avril 2012. Il affiche les quatre objectifs suivants :

- 1- Inscrire durablement l'agriculture et l'agroalimentaire dans les territoires en renouvelant le tissu régional des entreprises agricoles et agroalimentaires ; en favorisant la gestion rationnelle et équilibrée de l'espace ; en intégrant les conséquences du réchauffement climatique : **contribution à une meilleure gestion de l'eau, à la préservation et la restauration de la qualité de l'eau, au maintien de la biodiversité et des paysages par l'amélioration des pratiques** et le développement de programmes d'actions concertés ; en favorisant le développement de l'emploi et de la formation et en améliorant les conditions de travail des salariés et en incitant les entreprises tentées de se déplacer vers les bassins de consommation, à rester près des bassins d'approvisionnement.
- 2- Renforcer la compétitivité du secteur en amont et en aval dans le respect des milieux naturels en améliorant la viabilité économique des exploitations tout en assurant leurs performances environnementales : par l'optimisation et la modernisation des outils de production (exploitations agricoles et IAA) ; par la maîtrise des coûts de production ; par les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable ; par la participation à la réduction des gaz à effet de serre ; en préservant la qualité des sols ; en soutenant les systèmes de production et les projets territoriaux favorables à la préservation de la biodiversité et des milieux ; en réalisant des études prospectives et de marchés permettant d'anticiper les évolutions.
- 3- Garantir et promouvoir une alimentation sûre et de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs ligériens, par l'investissement de tous les segments de création de richesse, notamment via l'innovation ; par l'anticipation des besoins futurs des consommateurs ; par le développement de nouveaux créneaux de marché et la valorisation de l'image et de la qualité des produits ; en renforçant la structuration des filières.

- 4- Faciliter l'adaptation de l'agriculture ligérienne aux changements (climatiques, économiques...) et accompagner ses évolutions, en encourageant la recherche et le développement sur les principaux enjeux régionaux ; en fournissant des outils prospectifs pour éclairer les décisions ; en portant à connaissance les données publiques et en favorisant l'échange d'information ; en améliorant l'adéquation de la formation aux nouveaux enjeux.

Le projet de carte communale de la Gravelle semble être compatible avec PRAD des Pays de la Loire, où figurent cependant des objectifs qui paraissent être peu en lien avec le contexte communale et en adéquation avec l'outil de planification qu'est la carte communale.

4- ANNEXES

4.1- Les servitudes d'utilité publique

Servitude	Objet	Acte d'institution	Service à consulter
	Curage et entretien des cours	Article L.215-18 du Code de l'environnement	Direction départementale des territoires BP 29009 Cité administrative Rue Mac Donald 53030 - Laval cedex 09
AS1	Protection des captages d'eaux potables et minérales	Instauration des périmètres de protection règlementaires autour du captage de « La Jordonnière » Arrêté préfectoral n° ARS-PDL/DT53/SSPE/2010/19 du 16 décembre 2010.	Agence régionale de santé (ARS) BP 83015 60, rue Mac Donald 53030 Laval cedex 9
EL11	Autoroutes, voies express et déviations d'agglomérations	Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et des déviations d'agglomération. - Autoroute A81 - Servitude instituée par décret en date du 04 février 1977	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) 5 Rue Françoise Giroud CS 16326 - 44263 Nantes cedex 2
I4	Établissement de canalisations électriques	La commune est traversée par les lignes électriques HTB suivantes : La ligne 90 KV « Laval – Saint-Pierre-la-Cour »	RTE gestionnaire du réseau de transport d'électricité Transport électricité ouest Ecoparc - ZI nord avenue des Fusillés 49412 - Saumur cedex
PT1	Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.	Zone de garde et de protection de la station de la Gravelle	France Télécom INT NA/E149-2 52 Bd Gaston Ramon 49043 Angers Cedex 1
PT2	Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception, liés aux transmissions radioélectriques, exploités par l'Etat	Zone de dégagement de la Liaison Hertzienne : « Cesson-Sevigne – Station de la Gravelle » (rayon 2000 mètres) Zone spéciale de dégagement de la Liaison Hertzienne : « Cesson-Sevigne – Station de la Gravelle » (couloir de 500 mètres) Décret du 1 février 1974.	France Télécom INT NA/E149-2 52 Bd Gaston Ramon 49043 Angers Cedex 1

4.2- Autres annexes :

- Bilan du fonctionnement de la station d'épuration
- Bilan du fonctionnement des poteaux incendie
- Extrait de la carte du schéma directeur d'assainissement
- Plan des réseaux AEP
- Plan des réseaux EU