

CARTE COMMUNALE

1. Rapport de présentation

Approbation du conseil municipal : 07/11/2024

Approbation du préfet : 02/01/2025



COMMUNE DE COURBEVILLE

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	7
1 L'évolution démographique	8
2 L'habitat	12
3 La situation socio-économique	17
4 Les déplacements	23
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	25
1 L'environnement physique	26
2 L'environnement biologique	32
3 L'analyse paysagère	47
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	49
5 Les ressources naturelles et leur gestion.....	55
6 Les pollutions et nuisances	60
7 Les risques majeurs	62
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	66
1 Les prévisions économiques.....	67
2 Les prévisions démographiques.....	67
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES	69
1 Les choix de développement.....	70
2 Traduction des objectifs communaux	71
3 Mise en œuvre des objectifs communaux	72
4 Les principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur	80
5 La compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	83
6 La compatibilité avec les documents supérieurs	85
CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	88
1 Incidences sur la consommation de l'espace	89
2 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier au regard de la loi « Climat et résilience » 90	
3 Incidences sur les milieux et les paysages	91
4 La problématique des réseaux et des déchets	93
5 La prise en compte des risques	94
CONCLUSION GENERALE	97

PRÉAMBULE

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

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

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

Régime juridique des cartes communales

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

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

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

Contenu de la carte communale

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

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis à l'article L 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement, et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

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

La carte communale comporte, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

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

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE COURBEVILLE

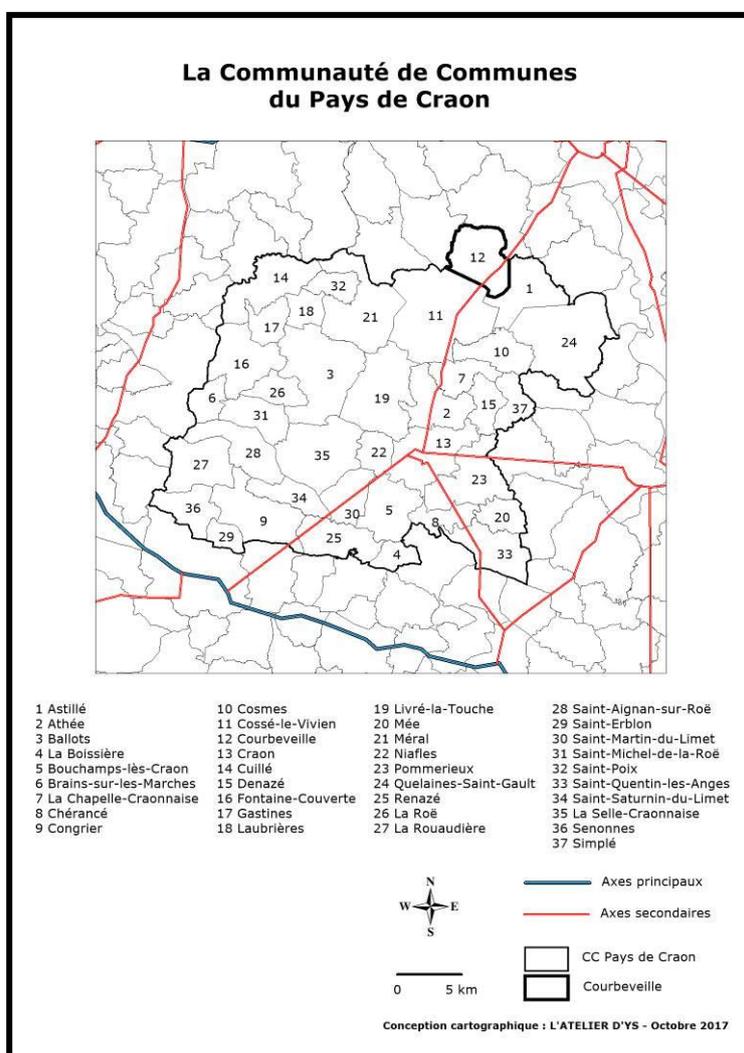
COURBEVILLE se situe en Mayenne, dans la région Pays de la Loire.

À une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Laval, le territoire communal s'étend sur 1 802 hectares. Sa population est de 640 habitants en 2019.

Les communes limitrophes de COURBEVILLE sont :

- Ahuillé au nord.
- Montjean à l'ouest.
- Cossé-le-Vivien au sud.
- Astillé à l'est.

COURBEVILLE fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Craon, établissement public de coopération intercommunale regroupant 37 communes pour un total d'environ 28 000 habitants.



Administrativement, COURBEVILLE est rattachée au canton de Cossé-le-Vivien et à l'arrondissement de Château-Gontier.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 110 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 116 mètres.

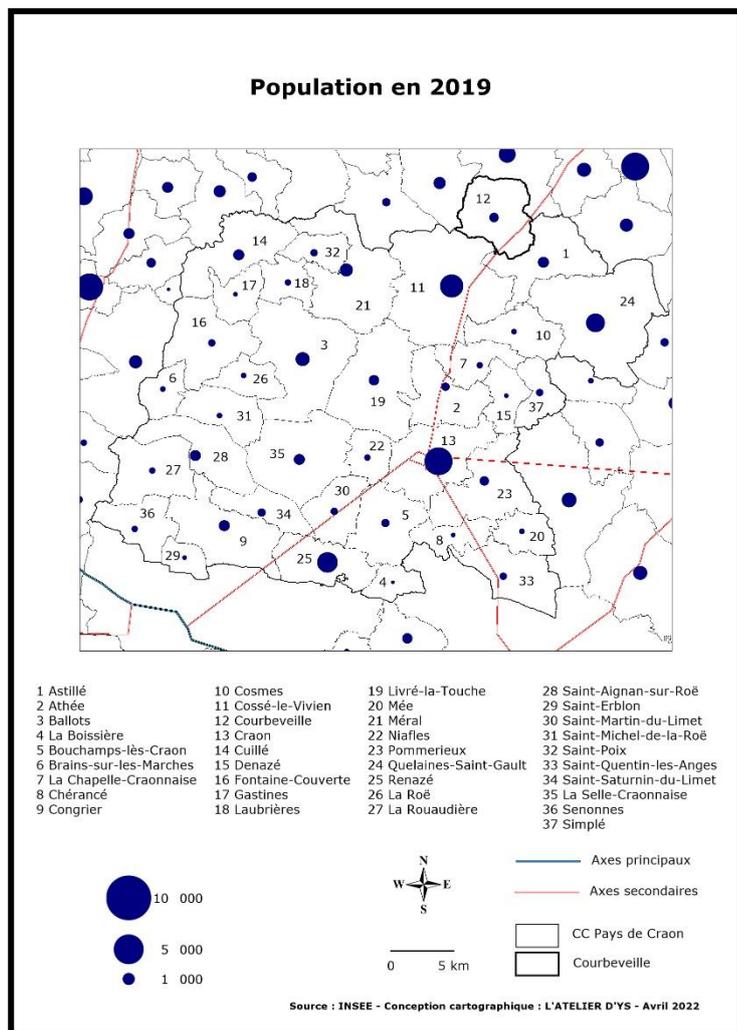
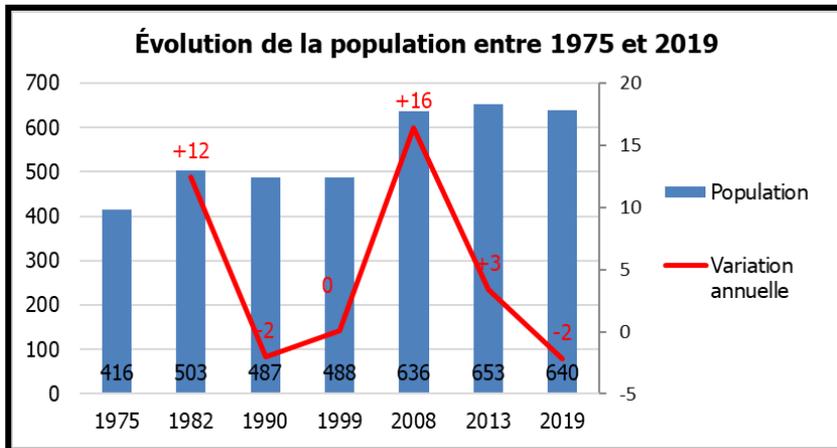
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

1.1 Une population en forte hausse...

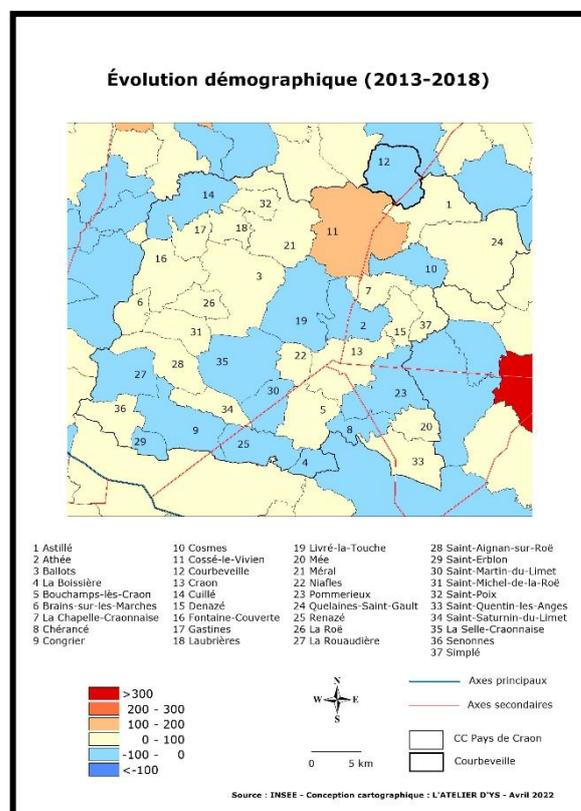
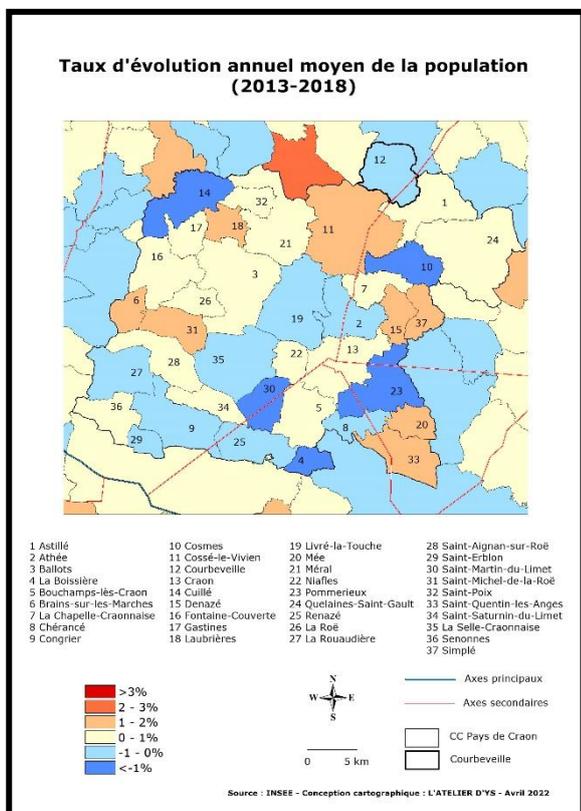
Depuis 1975, COURBEVILLE a connu plusieurs cycles démographiques contrastés :

- un cycle de croissance importante entre 1975 et 1982 puis de 1999 à 2008.
- un cycle de relative stabilité démographique de 1982 à 1999, et depuis 2008.



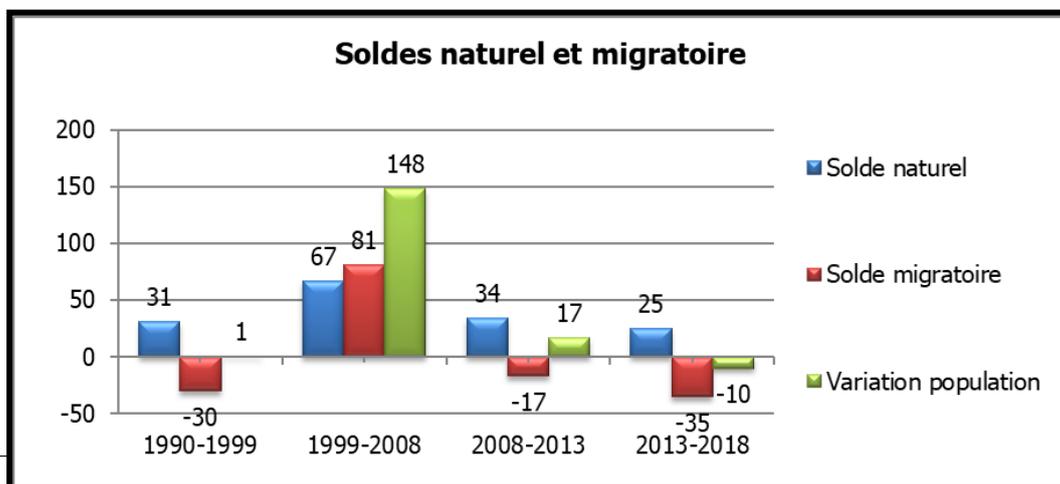
Avec 640 habitants en 2019, COURBEVILLE constitue la 14ème commune la plus peuplée de la Communauté de Communes.

Comme 13 autres communes de la Communauté de Communes du Pays de Craon, COURBEVILLE a perdu des habitants entre 2013 et 2018. Cependant, preuve d'un phénomène limité, le taux d'évolution annuel moyen de la population de la commune est de -0,3% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...à cause d'un solde migratoire négatif

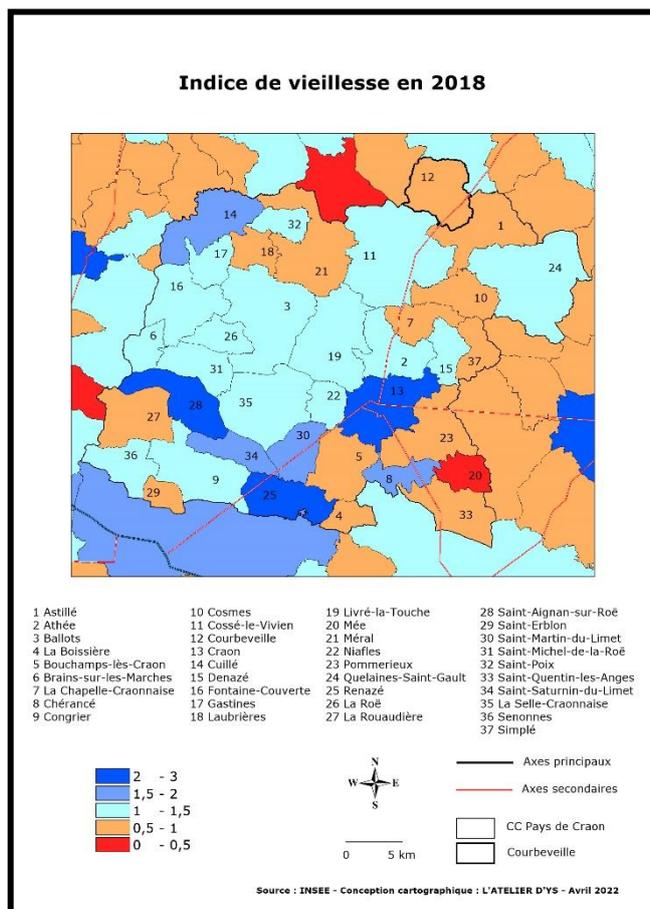
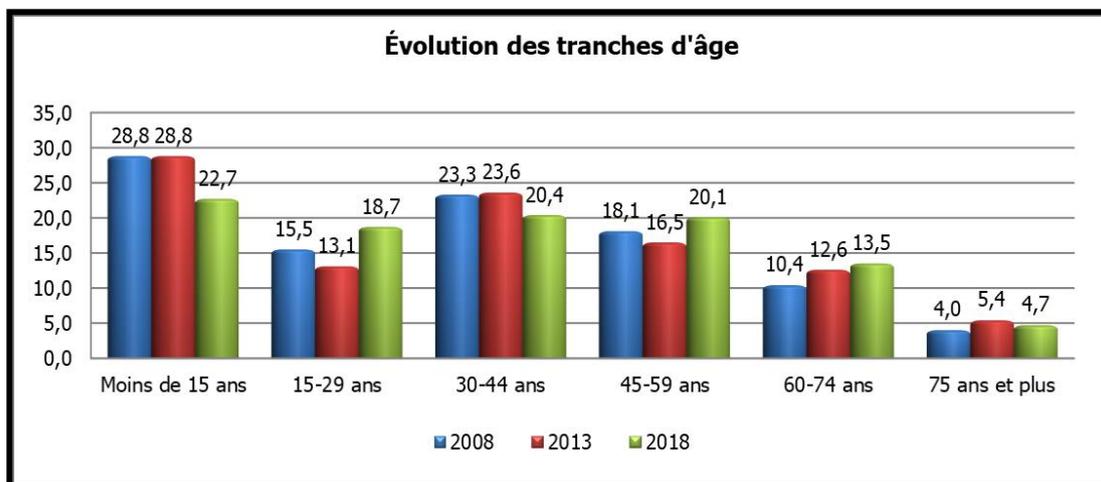
Depuis 1990, le solde naturel (différence naissances-décès) est systématiquement positif : il y a plus de naissances que de décès. Ainsi, c'est le solde migratoire (différence arrivées-départs) qui dicte la variation de population. Lorsqu'il est excédentaire, comme entre 1999 et 2008, la croissance est amplifiée. A l'inverse, quand il est déficitaire, la croissance est moindre, voire absente.



1.3 Une population très jeune

La population de COURBEVILLE est très jeune : en 2018, 61,8% des habitants ont moins de 45 ans.

Cependant, ce taux est en baisse par rapport à 2013 (65,5%) et 2008 (67,6%), symbole d'un léger vieillissement de la population.



A l'échelle intercommunale, on remarque une hétérogénéité des indices de vieillesse¹.

L'indice de COURBEVILLE, de 0,80, est très largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,44).

¹ Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Une taille de ménages élevée

Le nombre de ménages² recensés en 2018 s'élève à 237 contre 242 en 2013.

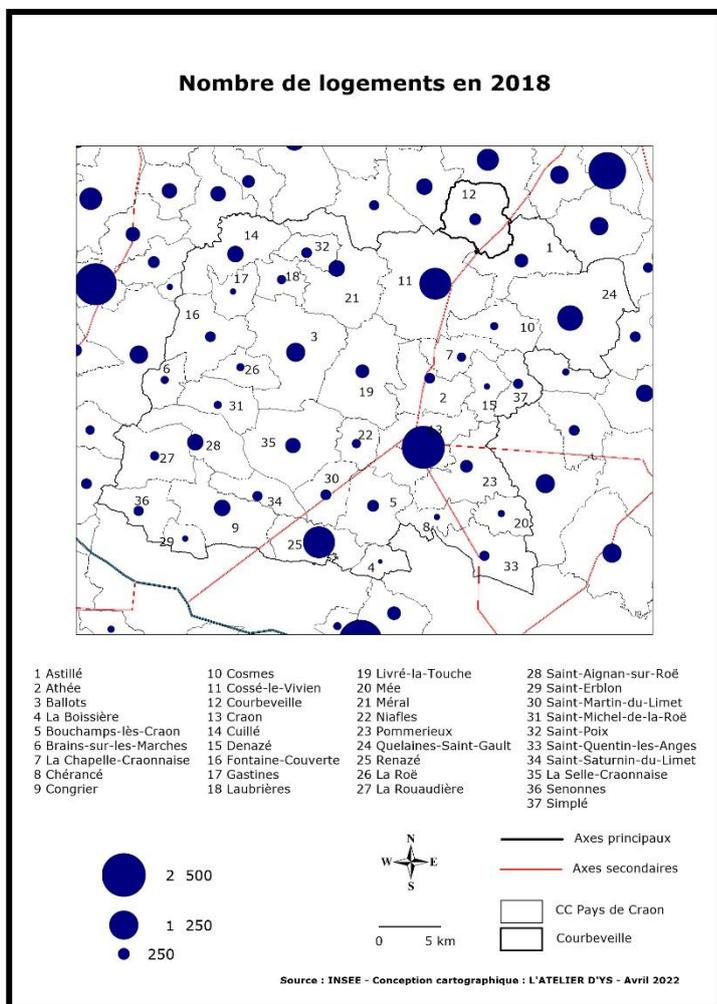
La taille moyenne de ces ménages Courbeveillais diminue continuellement depuis 1982, passant de 3,29 à 2,65 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

² Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



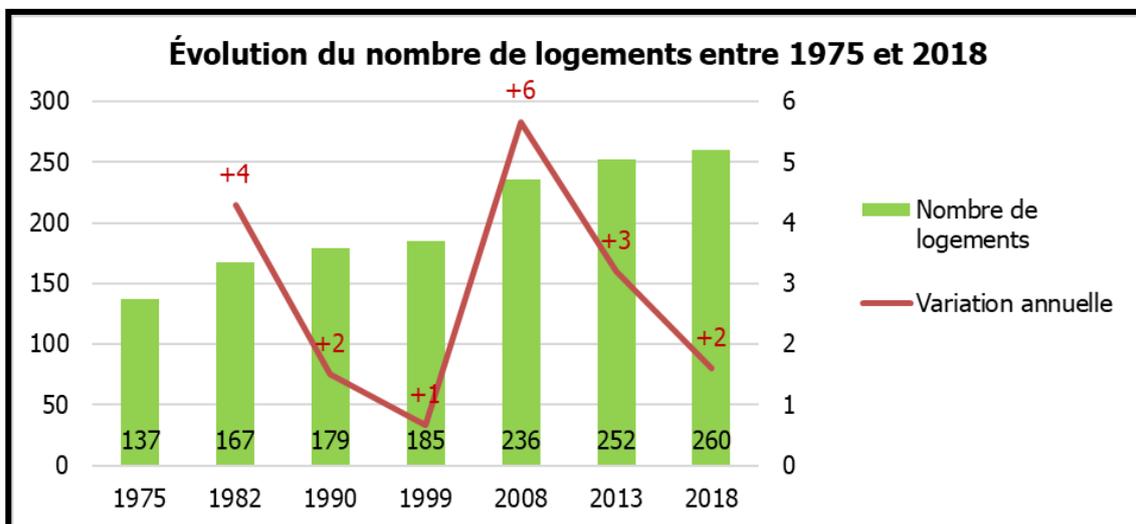
En 2018, COURBEVILLE compte 260 logements, dont 241 résidences principales.

A noter que la commune de Craon concentre à elle seule plus de 17% de ces logements.

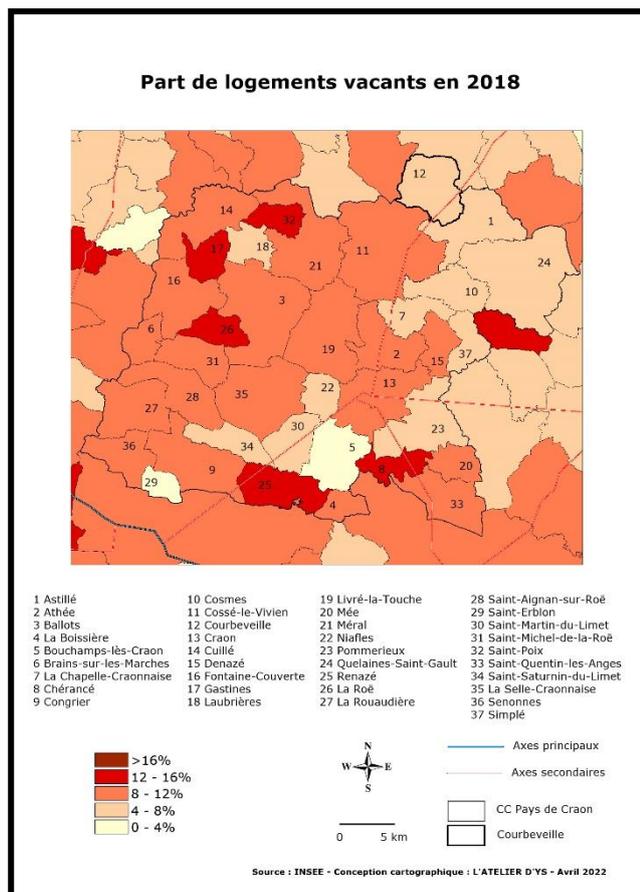
Parmi ces 260 logements Courbeveillais, on dénombre 253 maisons individuelles, soit 97,3% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

En 2018, le parc de logements a presque doublé quantitativement par rapport à 1975, soit une augmentation moyenne de quasiment 3 unités par an.

On constate que la période 1999-2008 a été beaucoup plus prolifique que les autres.



La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne touche que 2,5% des logements.

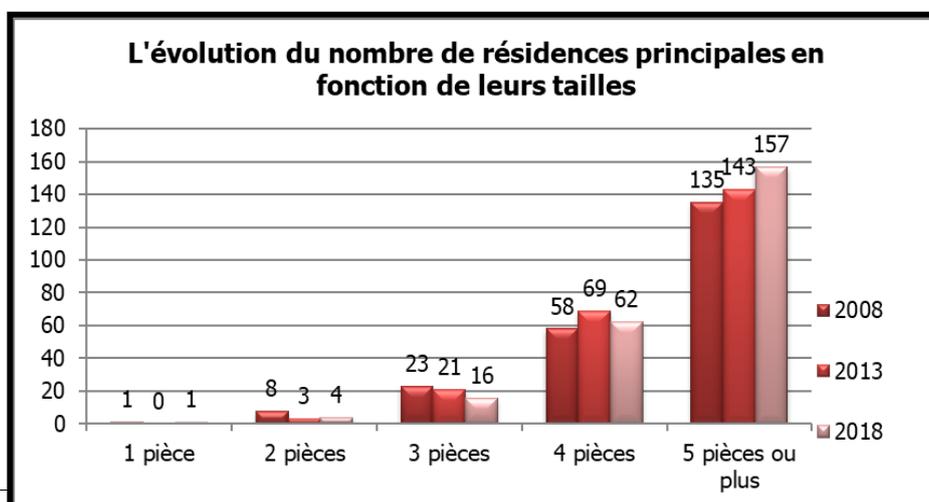


La vacance est stable par rapport à 2013 à COURBEVILLE et reste à un faible niveau. Seuls 13 logements (soit 4,9%) sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Des logements toujours plus grands

Un constat intéressant permet de caractériser le parc de logements communal : seul le nombre de grands logements (4 pièces ou plus) a augmenté entre 2008 et 2018.



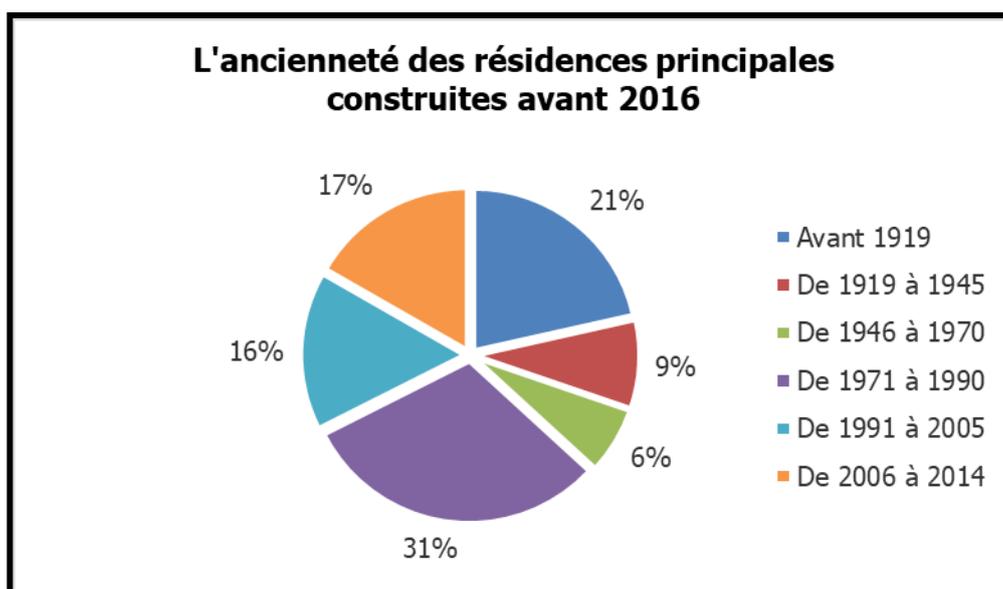
En 2018, la taille moyenne d'une résidence principale de COURBEVILLE est de 5 pièces, contre 4,5 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner un risque, à terme, d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le « desserrement des ménages », qui s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.
- le « parcours résidentiel », qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

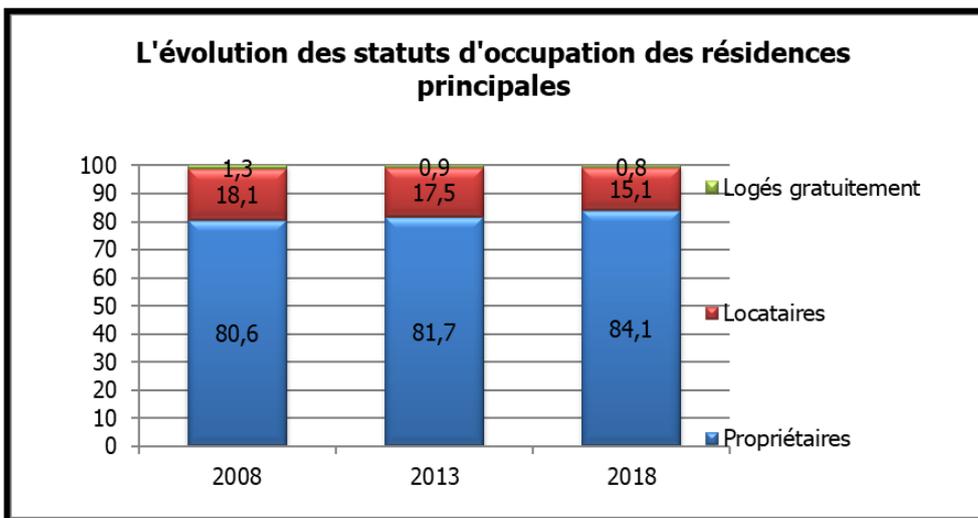
2.3 Un parc de logements relativement récent

Le parc de logements de COURBEVILLE est relativement récent. En effet, quasiment deux tiers des logements datent d'après 1971. Cependant, il faut noter également que quasiment un tiers des logements a été construit avant-guerre.

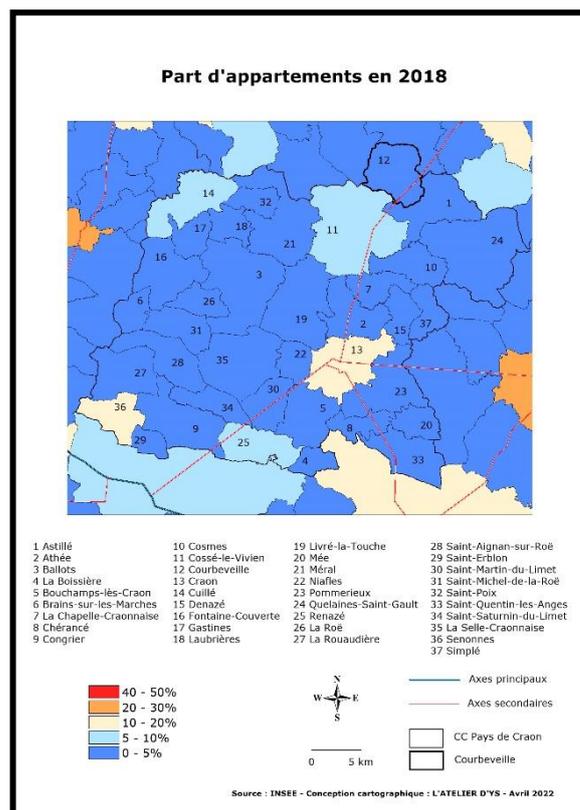
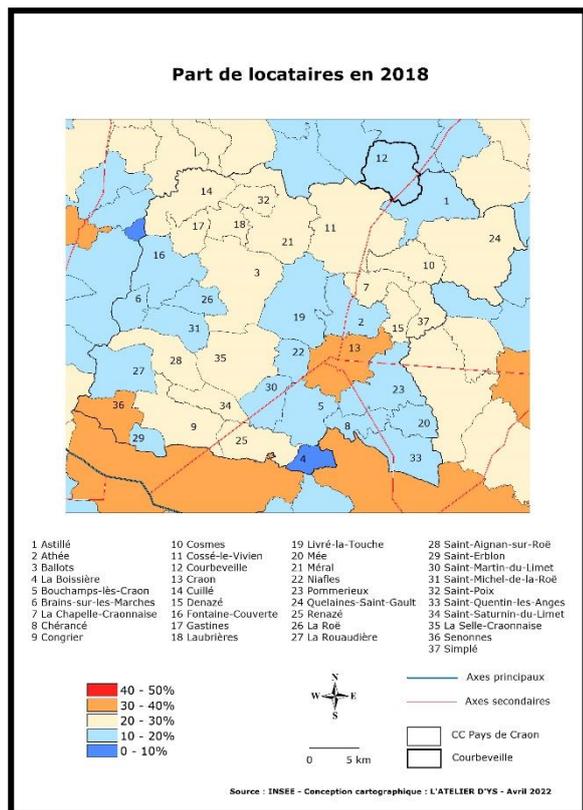


2.4 Une large majorité de propriétaires

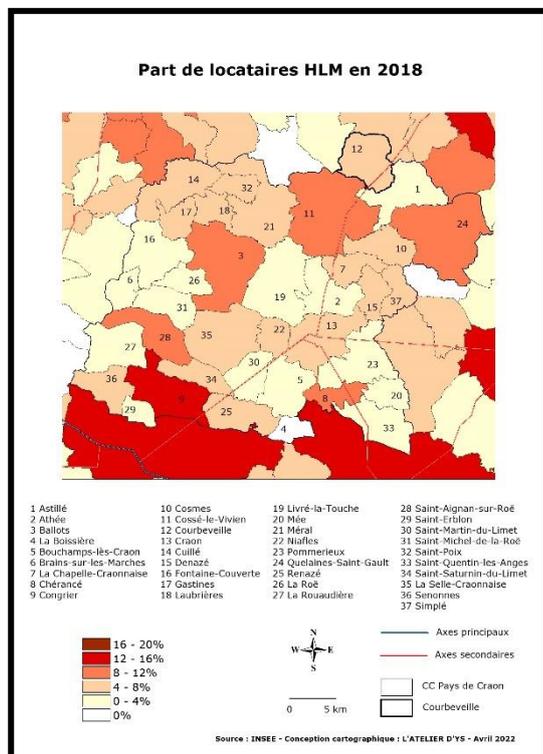
Entre 2008 et 2018, la proportion de résidences principales occupées par des propriétaires, déjà nettement majoritaire, a augmenté (+3,5 points), au détriment de la part des locataires.



Cette proportion de locataires est de 10 points inférieure à celle de la Communauté de Communes (25,3%). Ceci peut s'expliquer en partie par le faible nombre d'appartements (7) sur la commune.



2.5 Le parc locatif social limité



Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 6,6%.

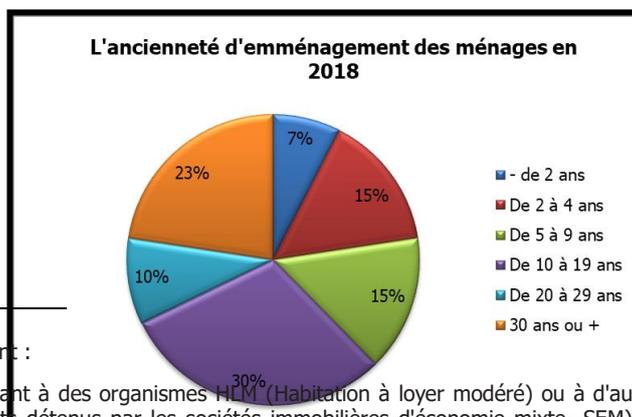
COURBEVILLE présente une proportion inférieure (4,6%).

On dénombre 6 logements sociaux³ sur la commune en 2020 :

- 4 dans la rue de Bretagne.
- 2 dans l'impasse Jacques Prévert.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17,8 ans à COURBEVILLE. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 22,6%.



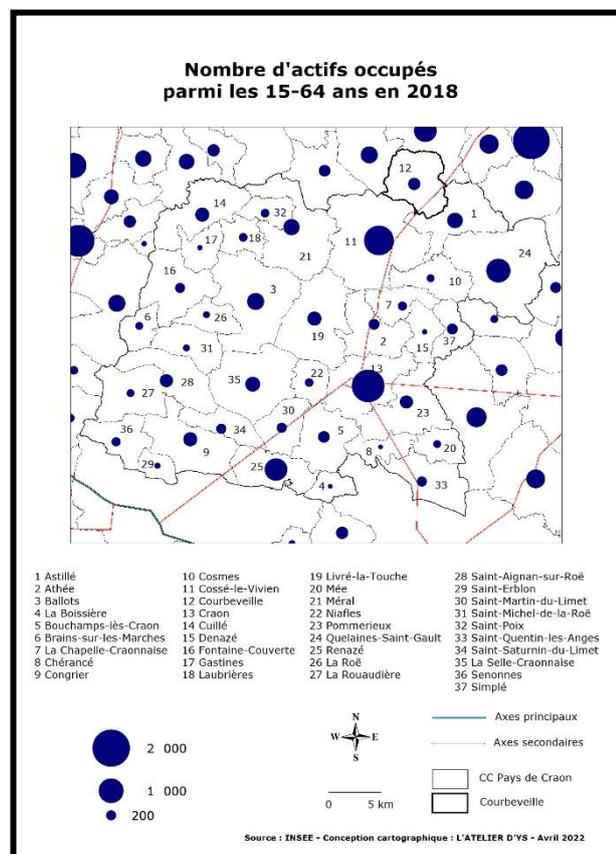
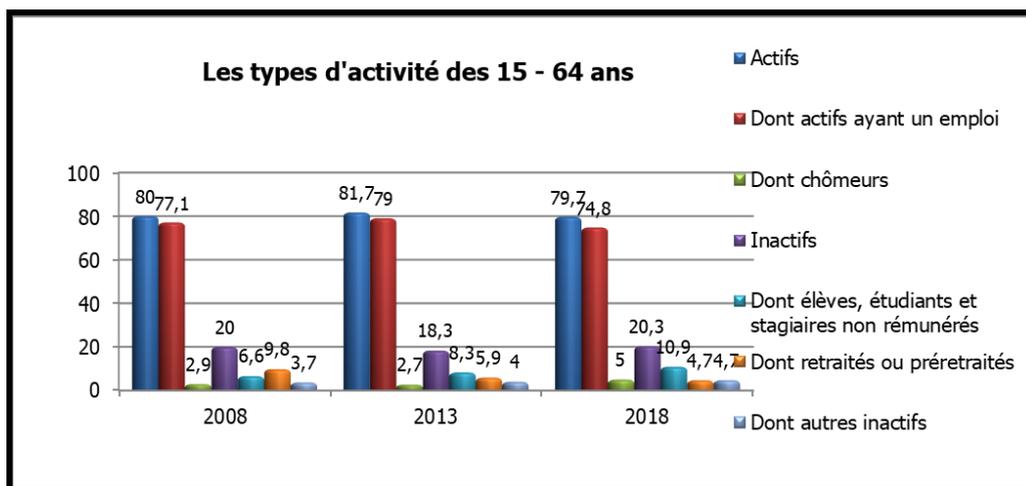
³ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2018, le taux d'activité⁴ des 15-64 ans est de 79,7%, en baisse par rapport à 2013. Cette proportion reste supérieure à la moyenne intercommunale (76,3%).



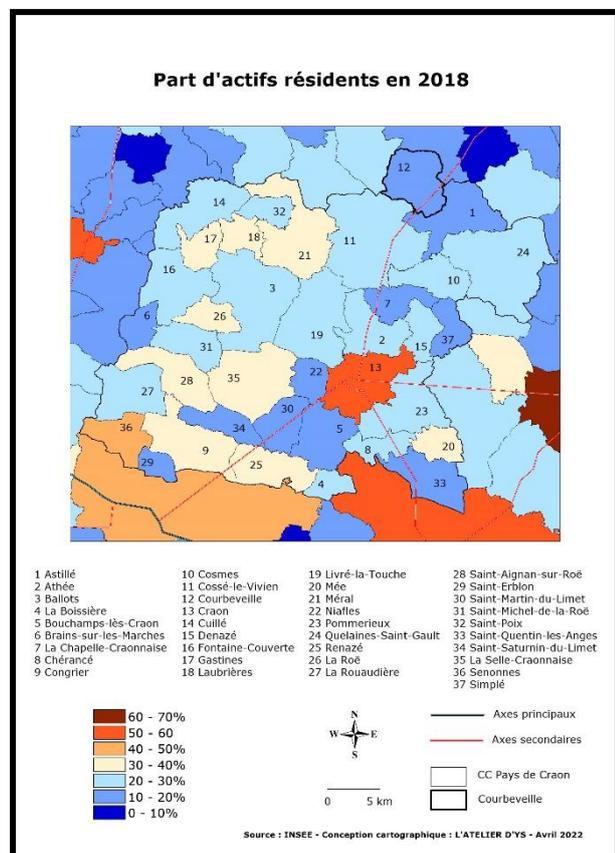
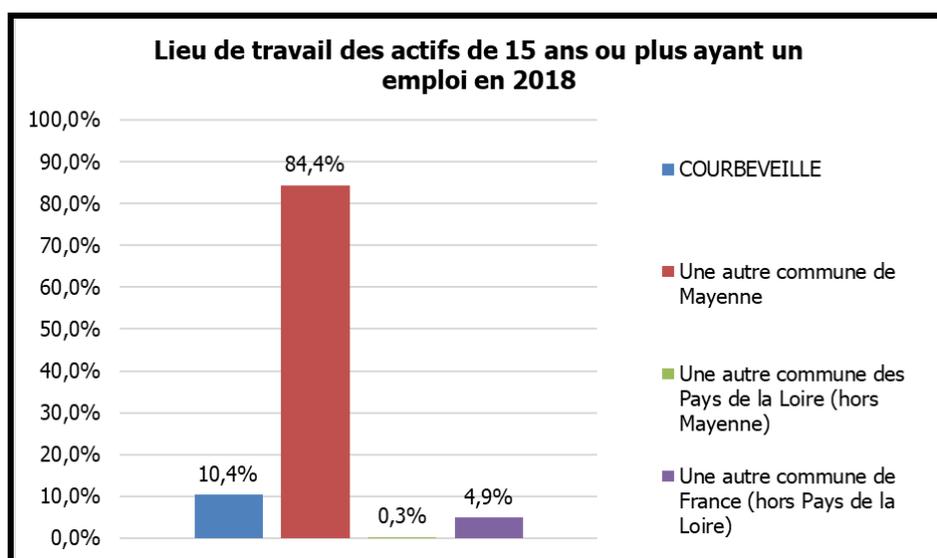
En 2018, COURBEVILLE compte parmi ses habitants 323 actifs occupés, soit 4 de plus qu'au précédent recensement de 2013.

⁴ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

3.2 Une mobilité professionnelle très importante

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seul 1 sur 10 travaille à COURBEVILLE, un pourcentage qui a nettement diminué par rapport à 2013 (-5 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

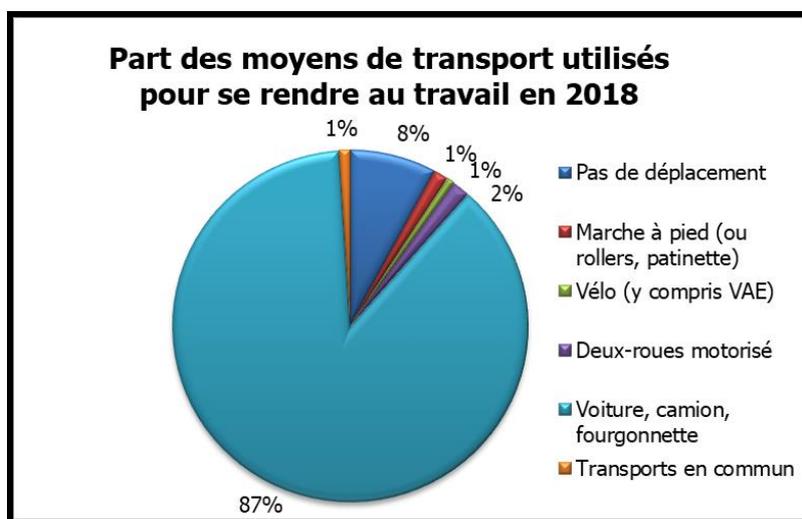
La commune attirant le plus d'actifs Courbeveillais ayant un emploi est Laval (131).



Cette part d'actifs résidents est quasiment trois fois inférieure à la moyenne intercommunale (29,8%).

Ceci peut s'expliquer par la proximité de l'agglomération Lavalloise, qui attire un nombre important d'actifs de COURBEVILLE.

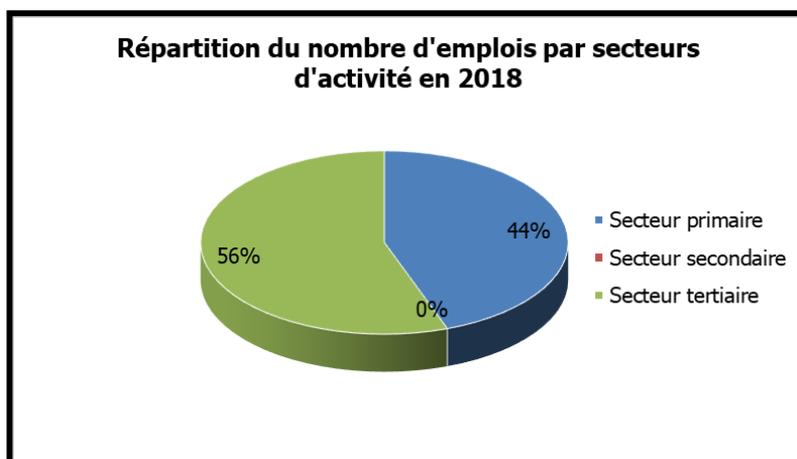
A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Courbeveillais utilisent dans 87,5% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).



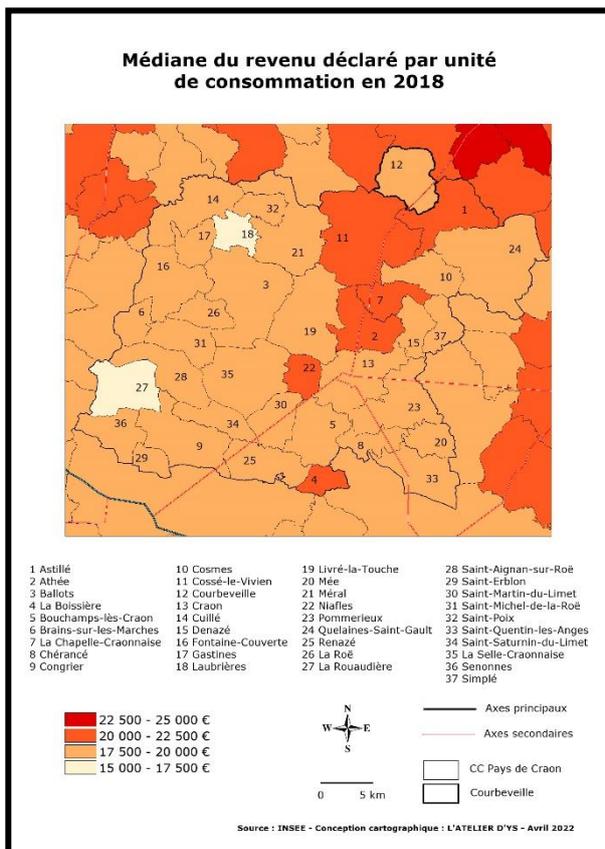
3.3 Un taux de chômage en baisse

En 2018, sur la commune de COURBEVILLE, on dénombre seulement 45 emplois :

- 25 dans le secteur tertiaire, qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale.
- 20 dans le secteur primaire.
- aucun dans le secteur secondaire, qui regroupe l'industrie et la construction.



3.4 Des revenus moyens



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation⁵ comparable à la médiane départementale (19 840 € contre 20 290 €).

On remarque une certaine homogénéité à l'échelle de l'EPCI.

⁵ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

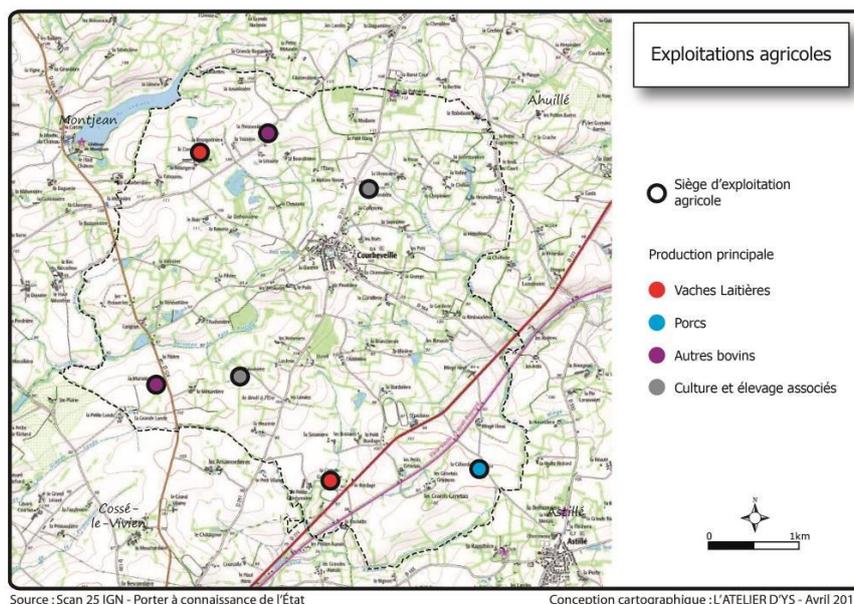
3.5 Le secteur agricole

ATTENTE DONNÉES « PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT ».

Les informations suivantes se basent sur les RGA 2010 et 2020 ainsi que sur l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture en 2016.

Selon le recensement agricole (RA) 2020, COURBEVILLE compte 32 exploitations agricoles ; 5 exploitations de moins que lors du RA 2010.

Parmi elles, 7 sont de ICPE (données PAC 2018)



La SAU

Selon les déclarations RA 2020, ces 32 exploitations représentent une SAU de 1 356 hectares (AGRESTE).

En 2020, une exploitation de COURBEVILLE exploite en moyenne 42,4 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne départementale 64 ha.

En 2016, parmi ces 32 exploitations, 16 déclaraient une SAU supérieure à 25 ha.

Les exploitants

Le RA 2010 rapporte la répartition par âge des chefs d'exploitations suivante :

- 8 exploitants de moins de 40 ans,
- 6 exploitants de 40 à 49 ans,
- 13 exploitants de 50 à 59 ans,
- 10 exploitants de plus de 60 ans.

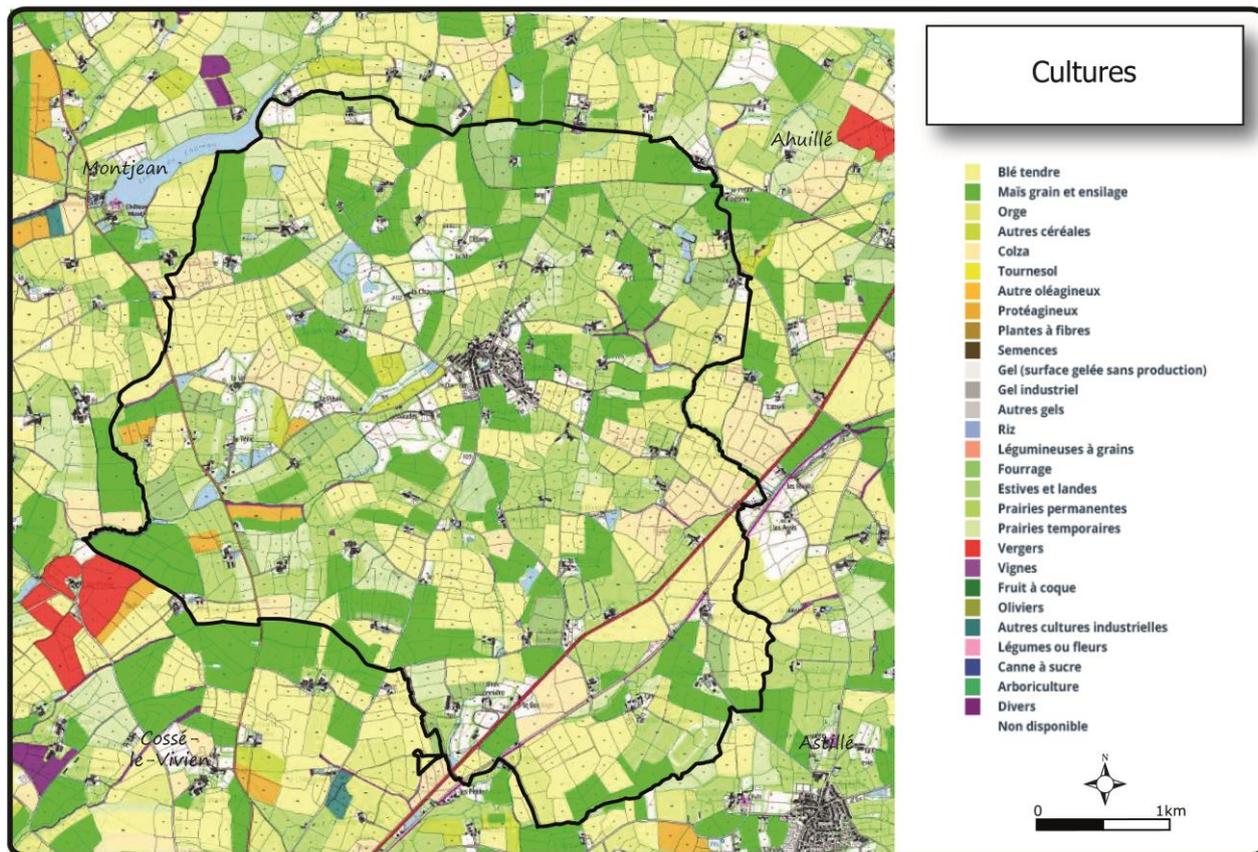
À noter que selon le recensement général agricole de 2010, la SAU (surface agricole utile) totale était de 1 547 hectares.

Les productions

La vocation des terres agricoles est majoritairement tournée vers la culture céréalière et la prairie.

La SAU totale des exploitations de COURBEVILLE (1 547 ha en 2010) se compose de (source : AGRESTE) :

- 392 ha de blé tendre -> 29% de la SAU.
- 325 ha de maïs (fourrage et ensilage) -> 21% de la SAU.
- 312 ha de prairies permanentes -> 20% de la SAU.
- 161 ha de prairies temporaires -> 10% de la SAU.
- 15 ha de maïs (grains et semence) -> 1% de la SAU.
- Autre : 342 ha



En 2016, trois exploitants déclarent des parcelles en agriculture biologique pour une surface totale de 118 ha.

Sur les 32 exploitations, 27 déclarent un cheptel bovin : vaches laitières, vaches allaitantes et/ou bovins mâles.

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de COURBEVILLE est traversé par les Routes Départementales 251 et 564.

Le maillage du bourg par le réseau de voiries secondaires se fait principalement autour de ces Routes Départementales.

D'autres Routes Départementales traversent le territoire communal : la RD 124 dans sa partie ouest et la RD 771 dans sa partie est. La RD 771 est classée « route à grande circulation » par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme. Une marge de recul inconstructible de 75 mètres s'applique de part et d'autre de son axe.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 241 ménages recensés, 230 (soit 95,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages de COURBEVILLE en 2018 est largement supérieur à la moyenne départementale (88,8%).

Ceci peut s'expliquer en partie par le vivier d'emplois communal limité ainsi que par la proximité de l'agglomération Lavalloise, qui engendrent de nombreux trajets domicile-travail.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

COURBEVILLE figure sur la ligne n°140 du réseau Aléop (autocars) géré par la Région des Pays de la Loire. Cette ligne permet de relier Laval d'un côté, et Craon puis Châteaubriant de l'autre. Il existe un arrêt sur la commune : Parking Douves.

Un transport à la demande permet d'effectuer des déplacements de proximité et complète l'offre de transport du réseau Aléop. Sur une simple réservation, un véhicule passe vous prendre au point d'arrêt « transport à la demande » le plus proche de chez vous et vous permet de rejoindre le point d'arrêt le plus proche de votre destination ou un pôle de centralité au sein du territoire desservi.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire pour les écoles est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région des Pays de la Loire.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Laval, à 17 km au nord-est de COURBEVILLE, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes, Le Mans ou encore Paris.

4.4 Les liaisons douces

Un maillage de liaisons douces irrigue le bourg et les lotissements.

Une voie verte a été aménagée par le Conseil Départemental de la Mayenne sur l'ancienne voie ferrée Laval/Renazé.

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

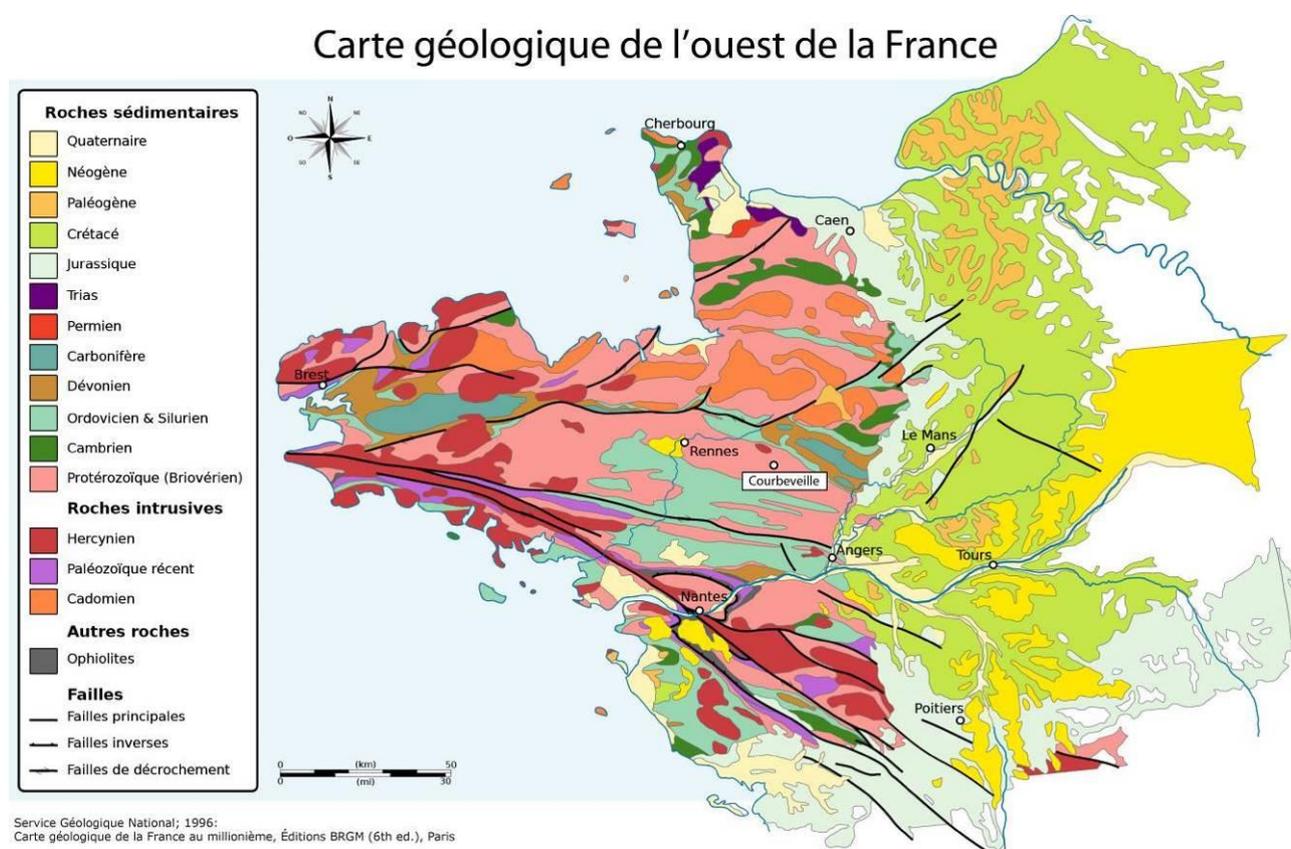
1.1 Une commune à l'est du massif Armoricaïn

Le sous-sol du département de la Mayenne est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

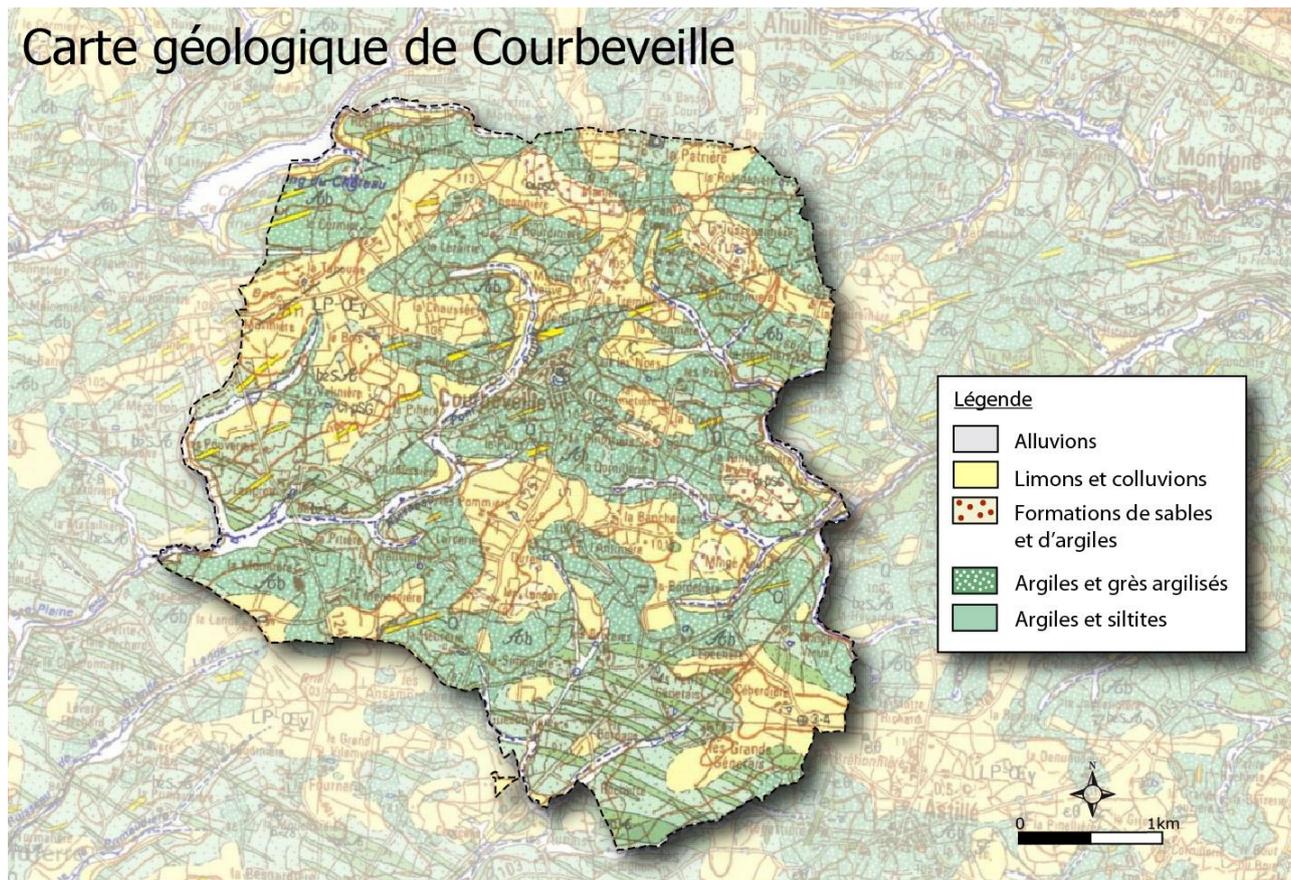
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol Courbeveillais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de COURBEVILLE est située à l'est du Massif Armoricain.



Source : BRGM

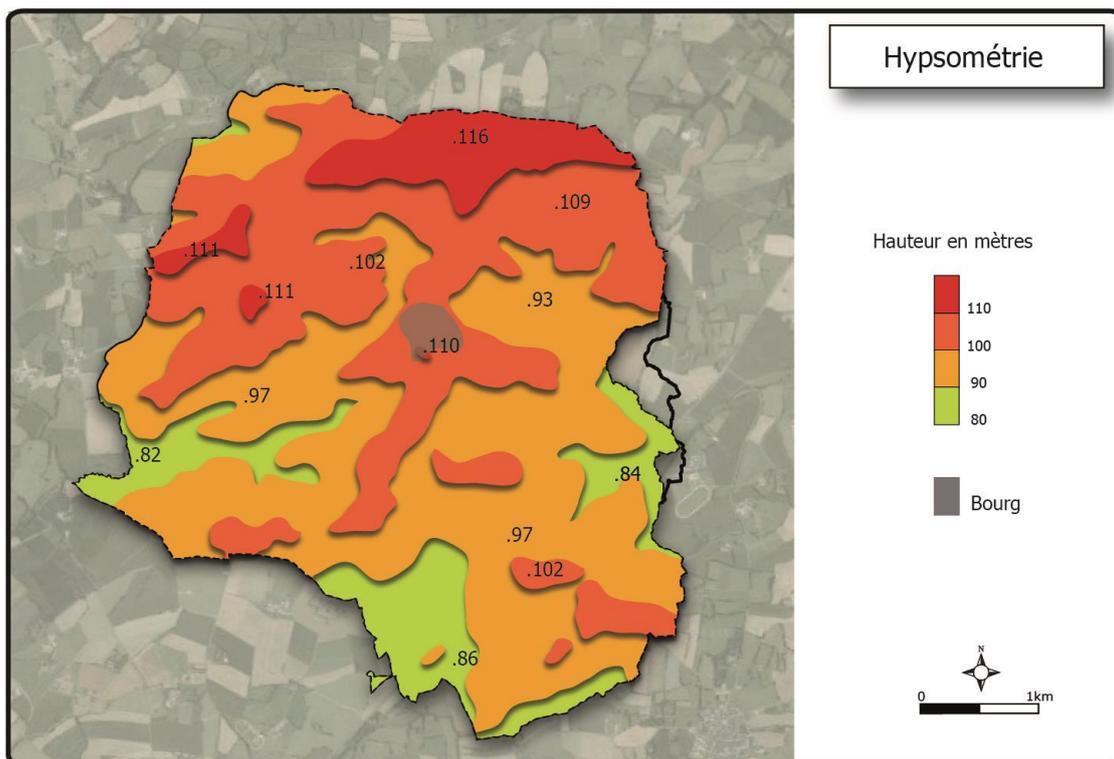
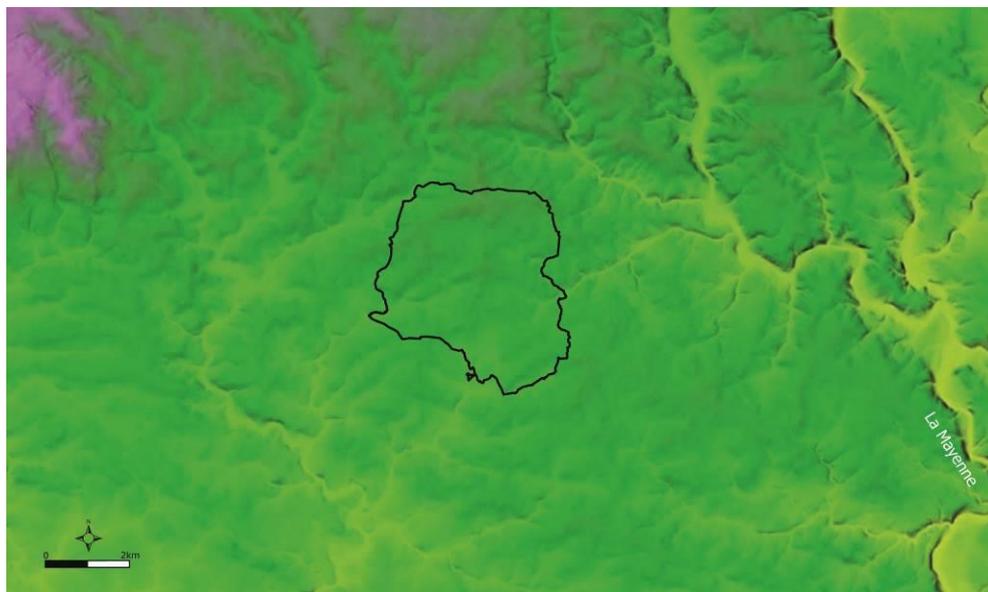
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - AVRIL 2022

Le sous-sol courbeveillais est composé essentiellement de roches sédimentaires :

- ✓ Des alluvions accompagnant les cours d'eau.
- ✓ Des poches de limons et de colluvions sur l'ensemble du territoire.
- ✓ Des argiles, des siltites et des grès argilisés.

1.2 La charpente naturelle de COURBEVILLE

La commune est située sur un plateau délimité par le cours d'eau de la Mayenne à l'est et par une crête de collines au nord.



Source : Scan 25 IGN

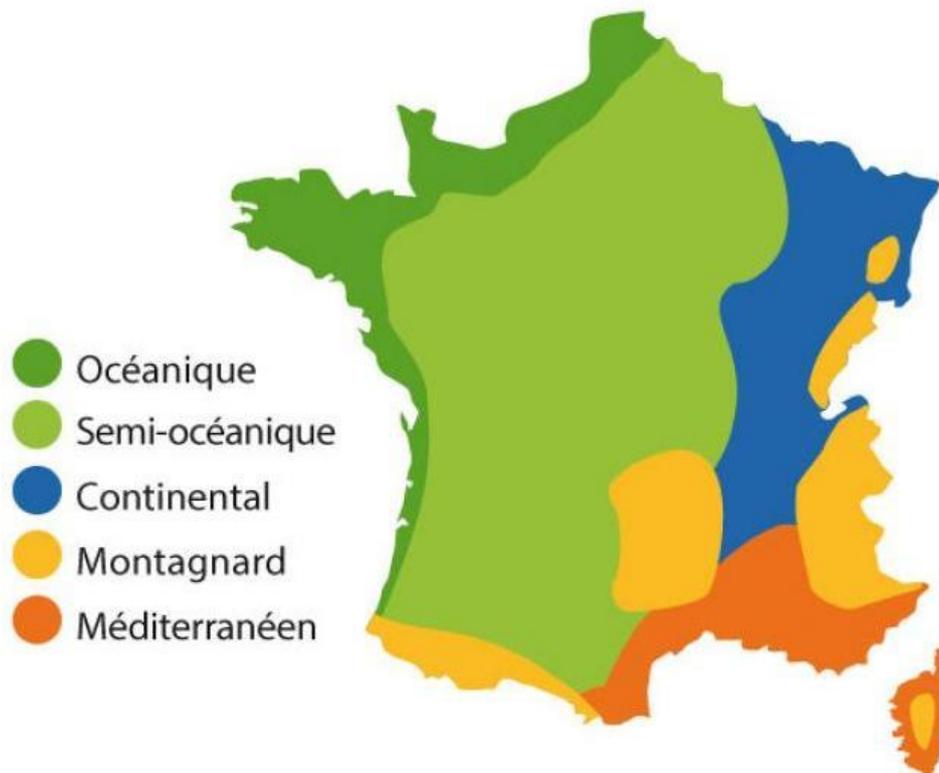
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

Le relief communal est marqué par les points culminants au nord du territoire et des vallées, notamment celles du ruisseau du Pont Poirier qui découpe l'ouest du territoire. Les vallées, peu profondes, des ruisseaux de Ville Neuve et du Mingé marquent la limite est du territoire.

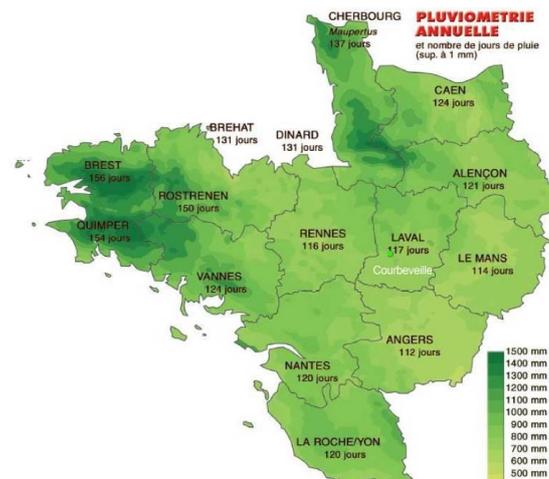
Le point le plus haut de la commune (116 m) est situé au nord du territoire, à La Maillerie. Le point le plus bas (82 m) est, quant à lui, situé à l'ouest, à la confluence des ruisseaux du Pont Poirier et de Sainte-Plaine.

Cette amplitude maximale de 34 m caractérise un relief très peu marqué sur le territoire.
Le bourg de COURBEVILLE s'est implanté sur un sommet à 110 m d'altitude.

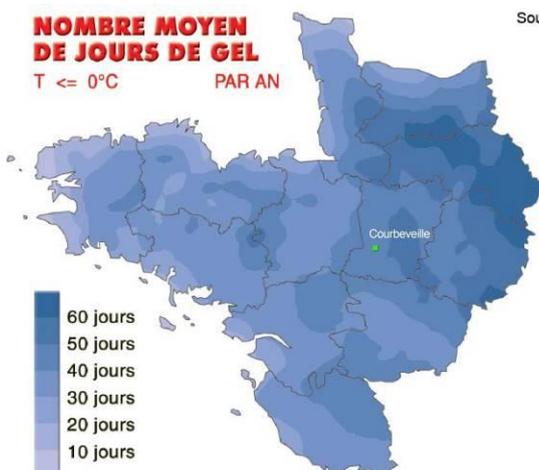
1.3 Un climat tempéré semi-océanique



Le climat de la région de COURBEVILLE est de type semi-océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

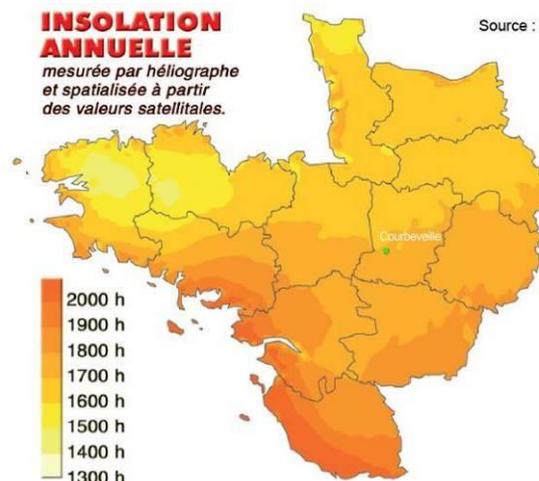


Source : Météo France



Source : Météo France

Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.



Source : Météo France

La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 770 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 118 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de COURBEVILLE enregistre plus de 40 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11° et l'ensoleillement d'environ 1 750 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Laval	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	1750	1814	2076	2866

1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau et des plans d'eau issus de la BD TOPO IGN.

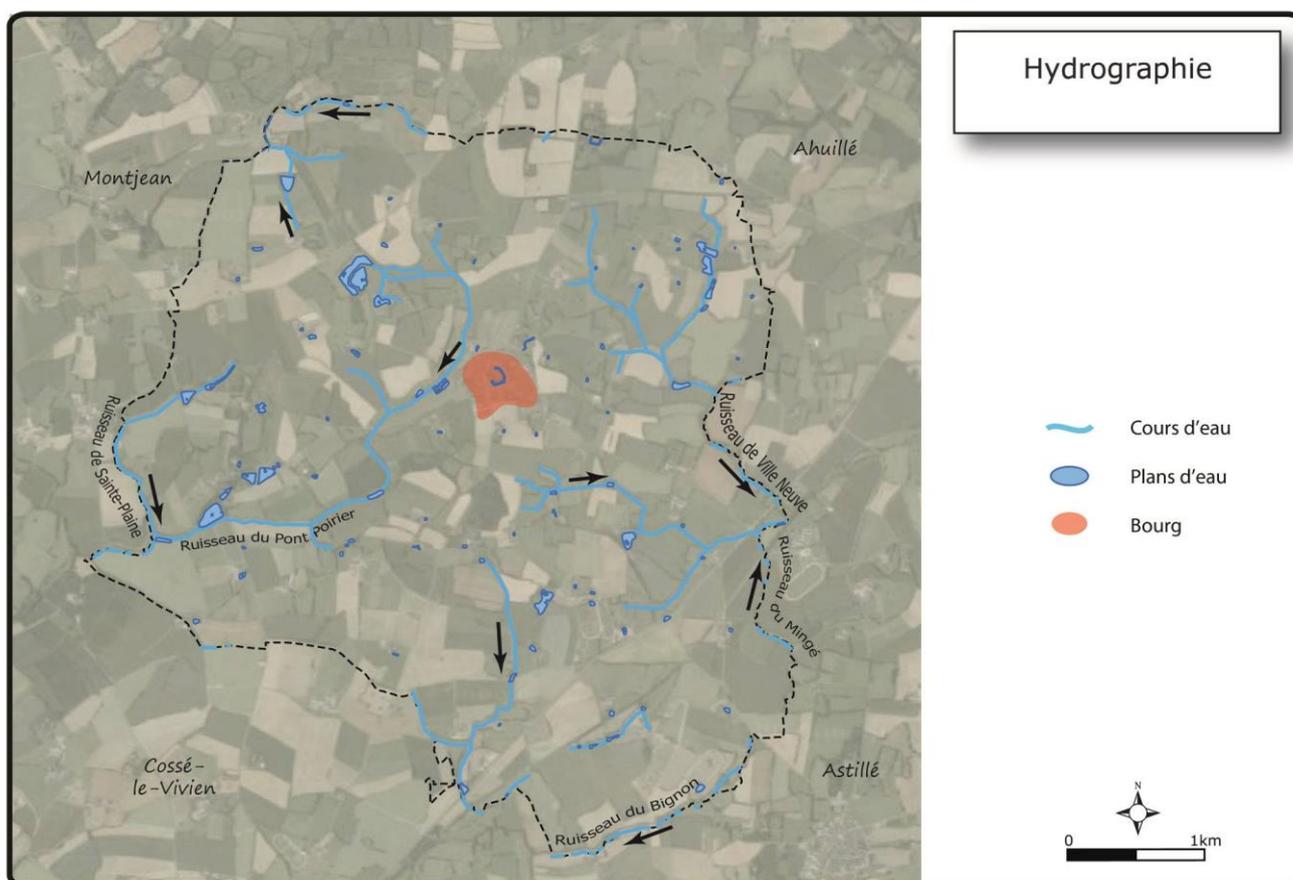
La commune de COURBEVILLE fait partie du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Oudon et du SAGE Mayenne.

La commune de COURBEVILLE est traversée par plusieurs cours d'eau :

- ✓ Le ruisseau du Pont Poirier qui prend sa source au cœur du territoire communal pour s'écouler vers l'ouest et se jeter dans le ruisseau de Sainte-Plaine.
- ✓ Les ruisseaux de Ville Neuve et du Mingé qui marquent la limite est du territoire.
- ✓ Le ruisseau du Bignon qui représente la limite sud du territoire.

Ce réseau hydrographique de plus de 23 km constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

La commune possède également de nombreux plans d'eau s'étalant sur plus de 18 hectares.



Source : Géoportail

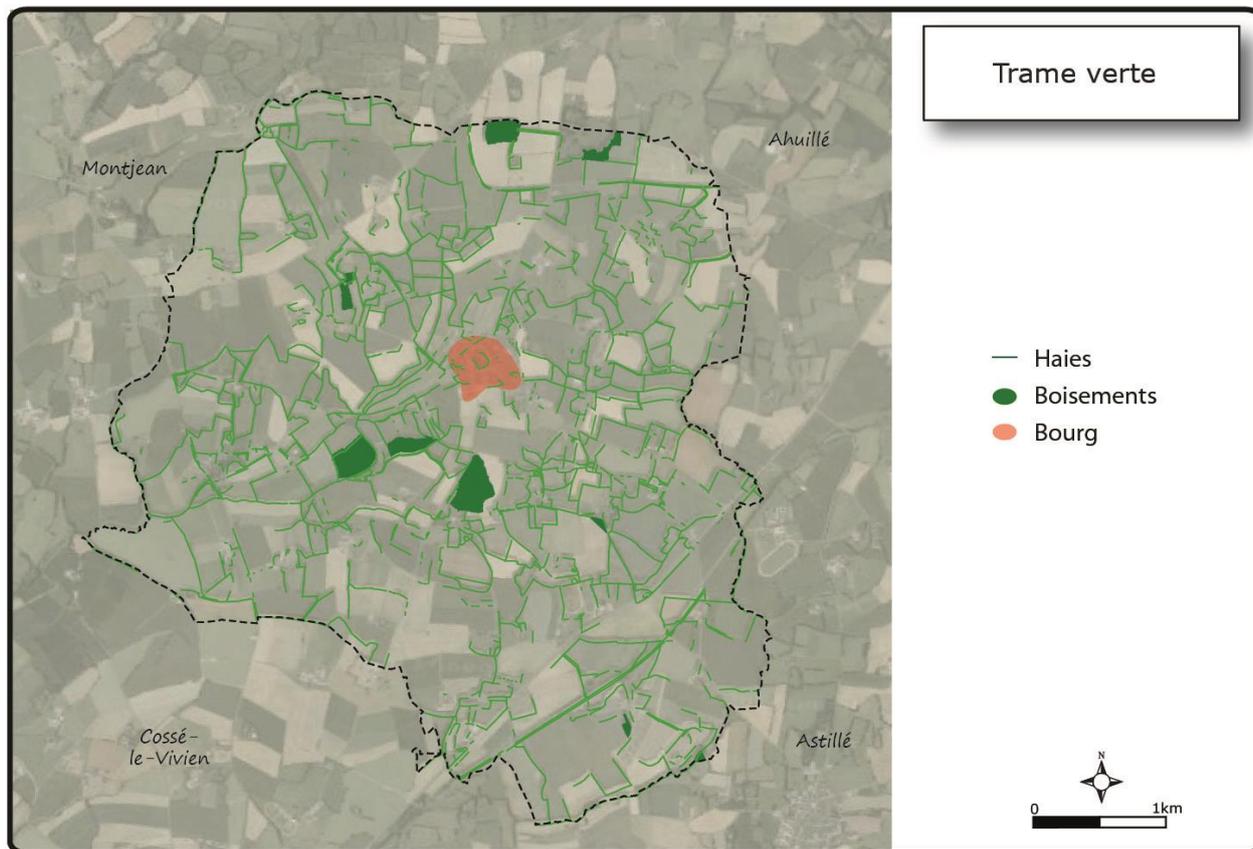
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2022

Enjeu :

> Protéger les abords des cours d'eau.

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



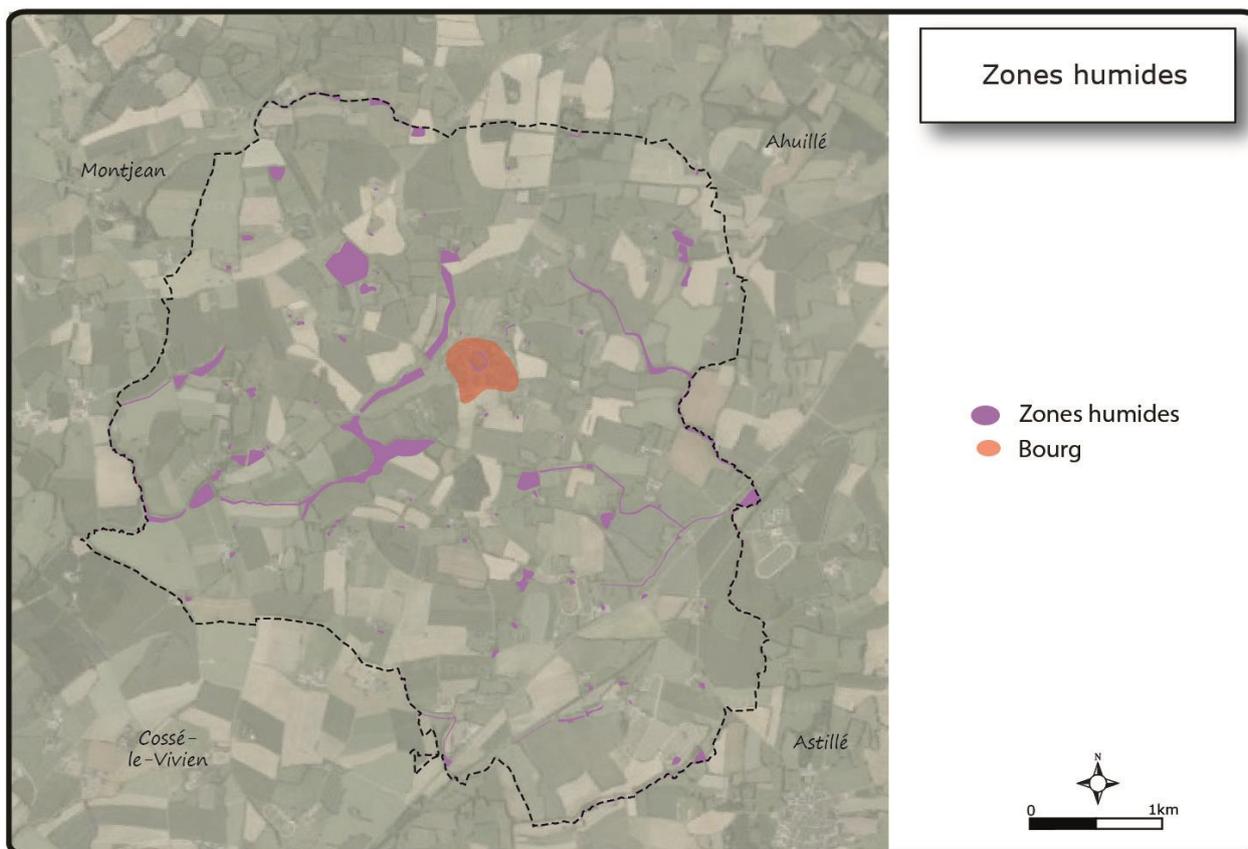
Les boisements de COURBEVILLE constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces boisements couvrent plus de **28 ha** du territoire, soit près de 1,5% de COURBEVILLE. Les haies bocagères et la ripisylve s'étendent sur près de **144 km**, environ 80ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha.

L'inventaire bocager a été réalisé en 2018 par la Chambre d'Agriculture pour le bassin versant de l'Oudon. Il a servi de base au dossier de préservation et de protection des haies approuvé par délibération du conseil municipal du 24 janvier 2019 (cf. Annexes).

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

2.2 Les zones humides



Source : Pays de Craon

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Les zones humides inventoriées en 2015 par la commission locale de l'eau du bassin versant de l'Oudon (complétées par le Syndicat mixte du Pays de Craon) couvrent un peu plus de **58 ha** sur la commune, soit environ 3,2% du territoire communal.

Enjeu :

> Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.

2.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

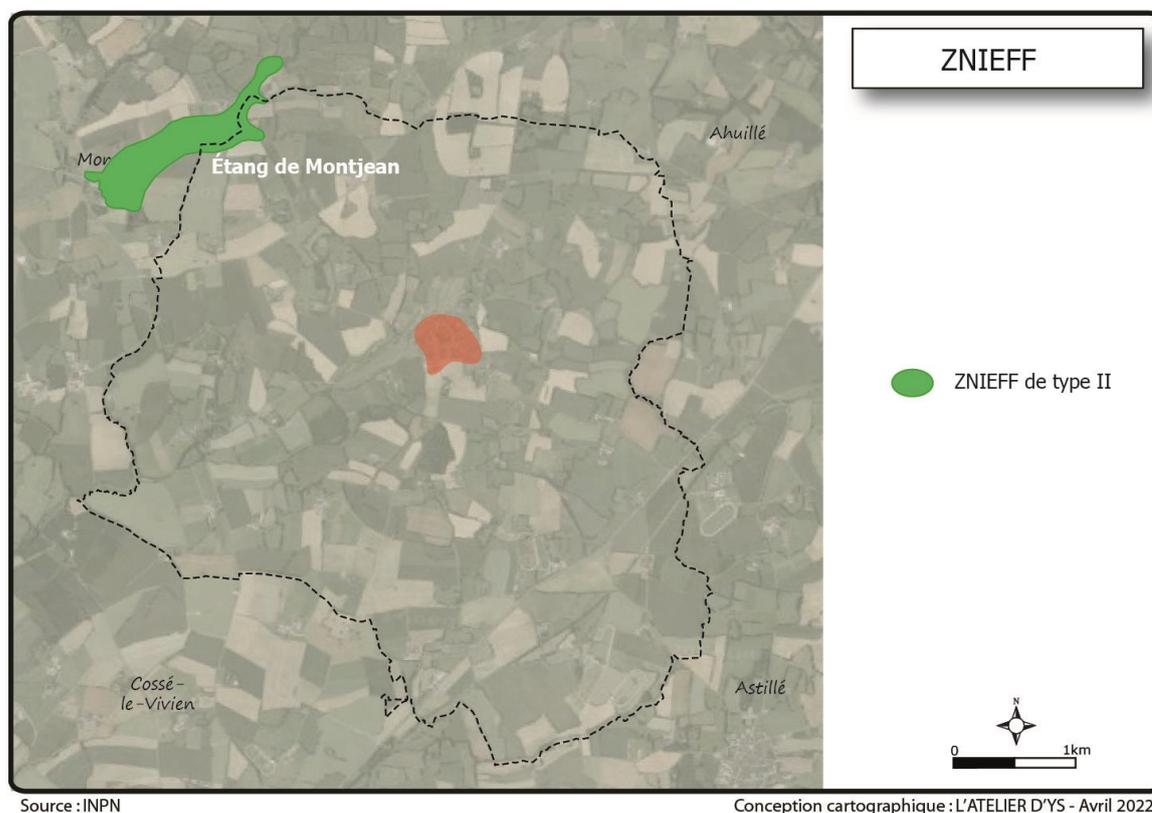
Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À COURBEVILLE, une ZNIEFF de type II a été répertoriée.



2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

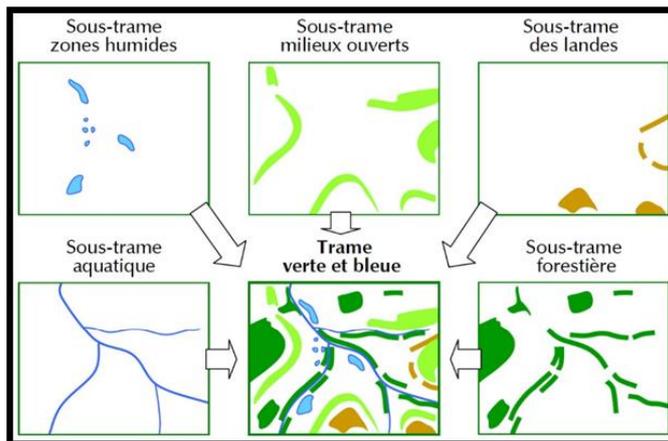
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

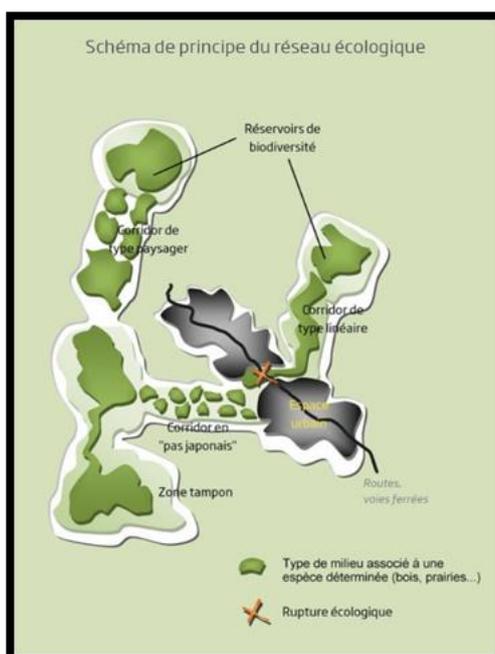
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.4.2 Les continuités écologiques de COURBEVILLE

La révision de la carte communale constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de la carte communale ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision de la carte communale de COURBEVILLE, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur COURBEVILLE :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

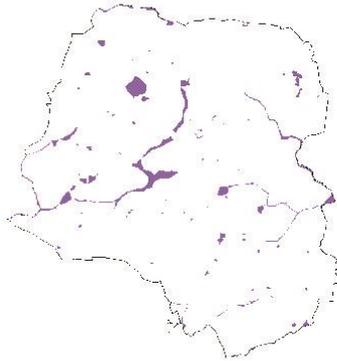
La sous-trame des milieux humides est basée sur l'inventaire de la CLE du bassin versant de l'Oudon datant de 2015.

La sous-trame des milieux aquatiques est basée sur la BD TOPO IGN.

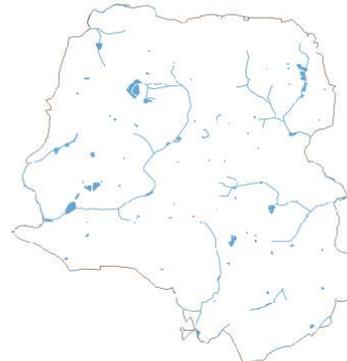
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

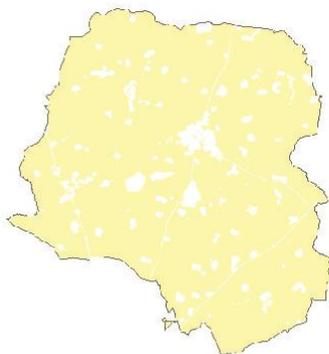
Sous-trame
zones humides



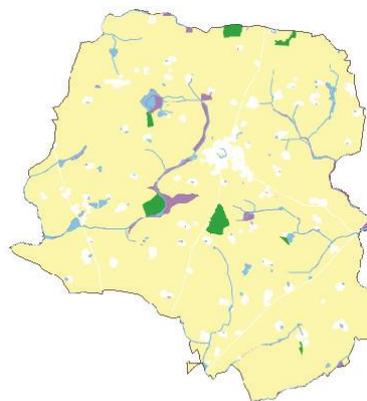
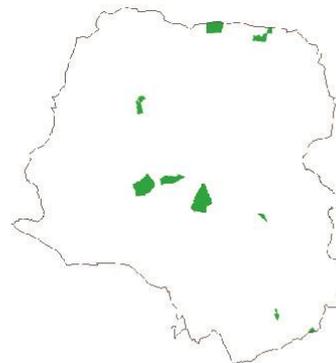
Sous-trame
aquatique



Sous-trame
milieux ouverts



Sous-trame
forestière

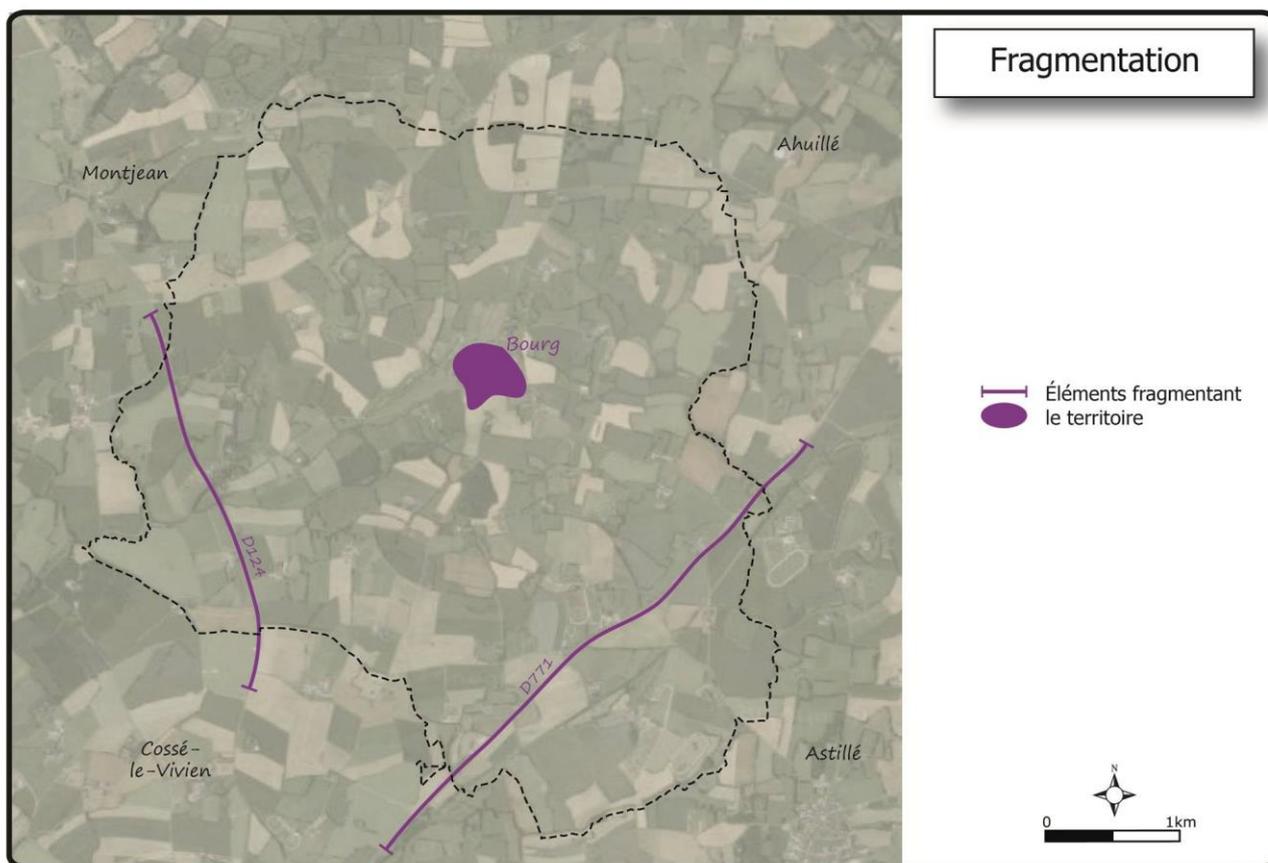


Trame verte et bleue

Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La zone agglomérée de COURBEVILLE, ainsi que les RD 124 et 711 (voies les plus fréquentées avec respectivement 1 000 à 2 000 véhicules/jour et 5 000 à 7 500 véhicules/jour) représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : Géoportail

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

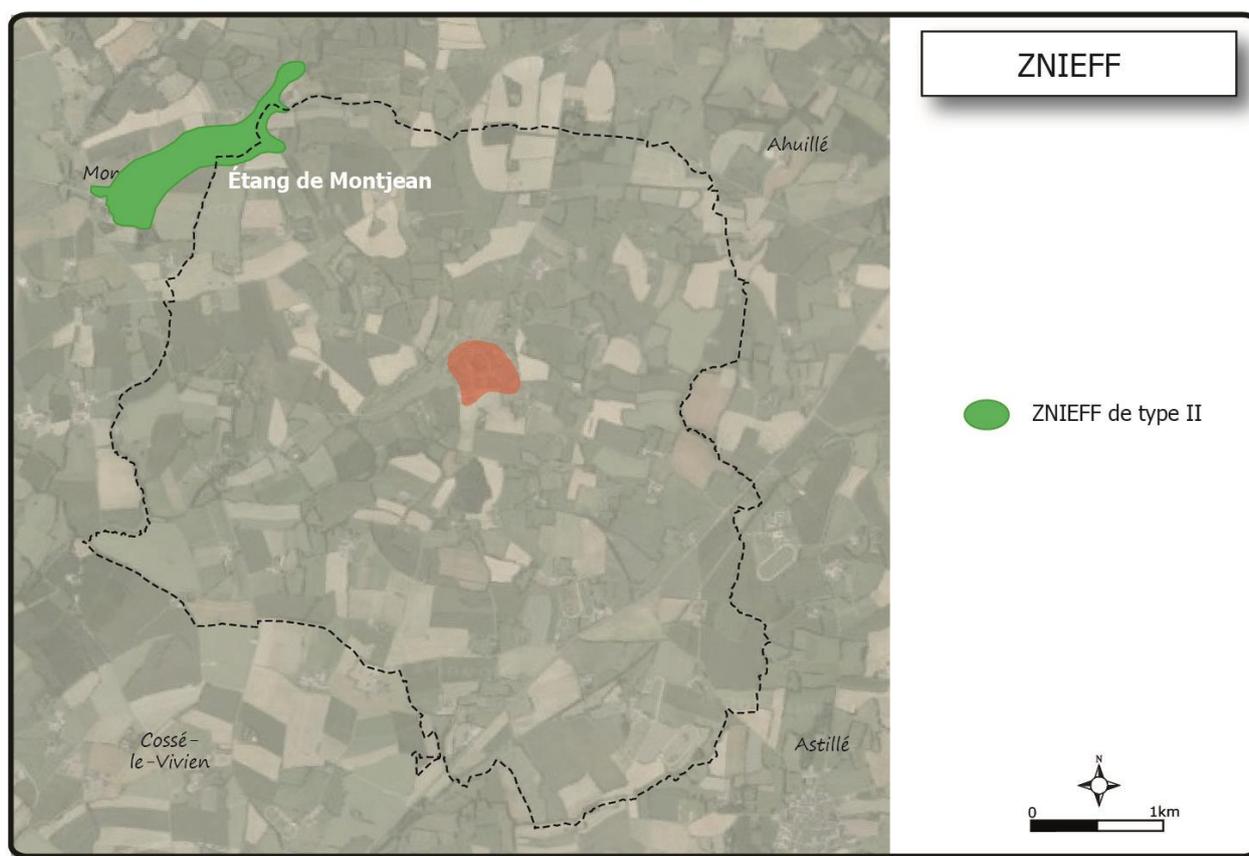
2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).



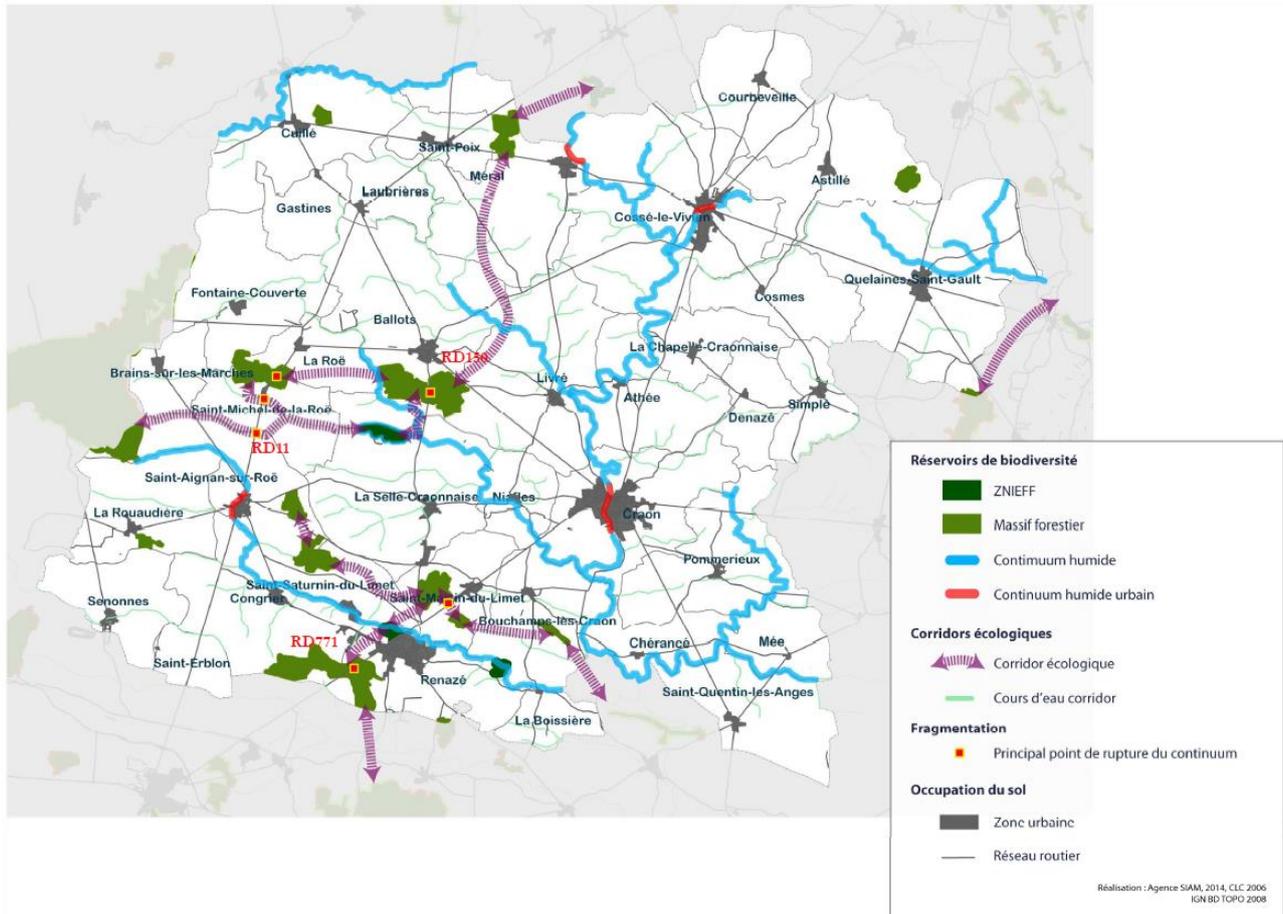
Source : INPN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

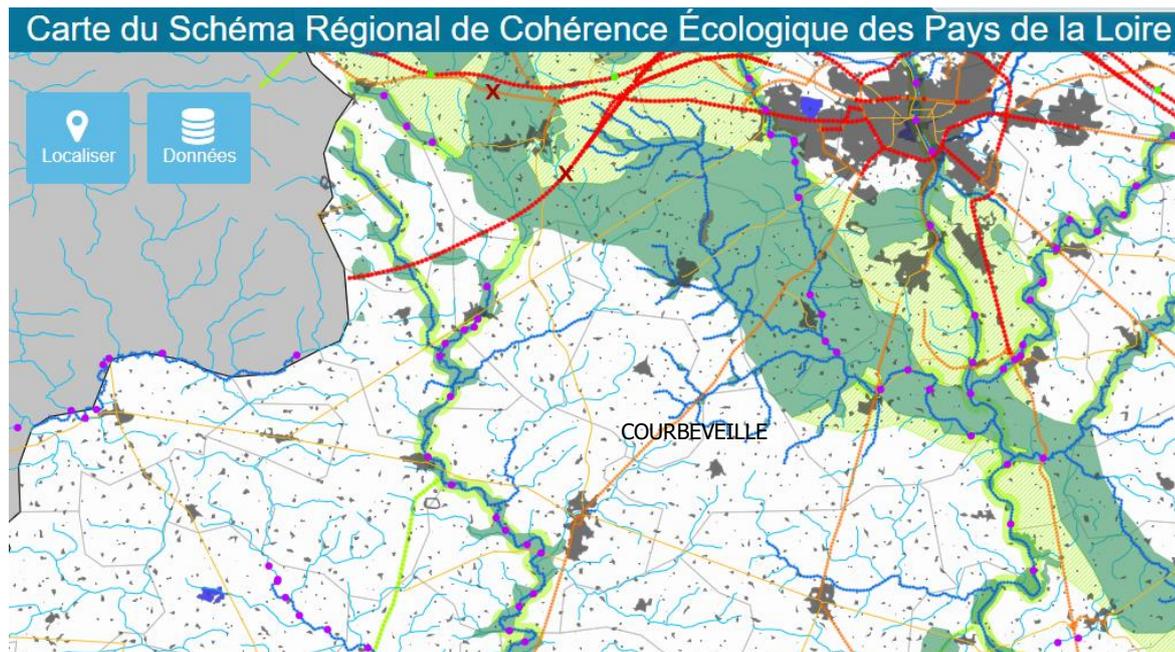
Une ZNIEFF de type II est présente sur le territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF N° 520005857 : "Étang de Montjean".

Cette ZNIEFF constitue un réservoir principal de biodiversité.

À une échelle plus large, le SCoT du Pays de Craon et le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Pays de la Loire donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Extrait du SCoT du Pays de Craon (DOO, p.38).



Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-frames
- ▨ Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels"
= dont l'emprise doit être précisée localement

- ↔ Corridors écologiques linéaires
- ▨ Corridors vallées
- ▨ Corridors territoires

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- ✕ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

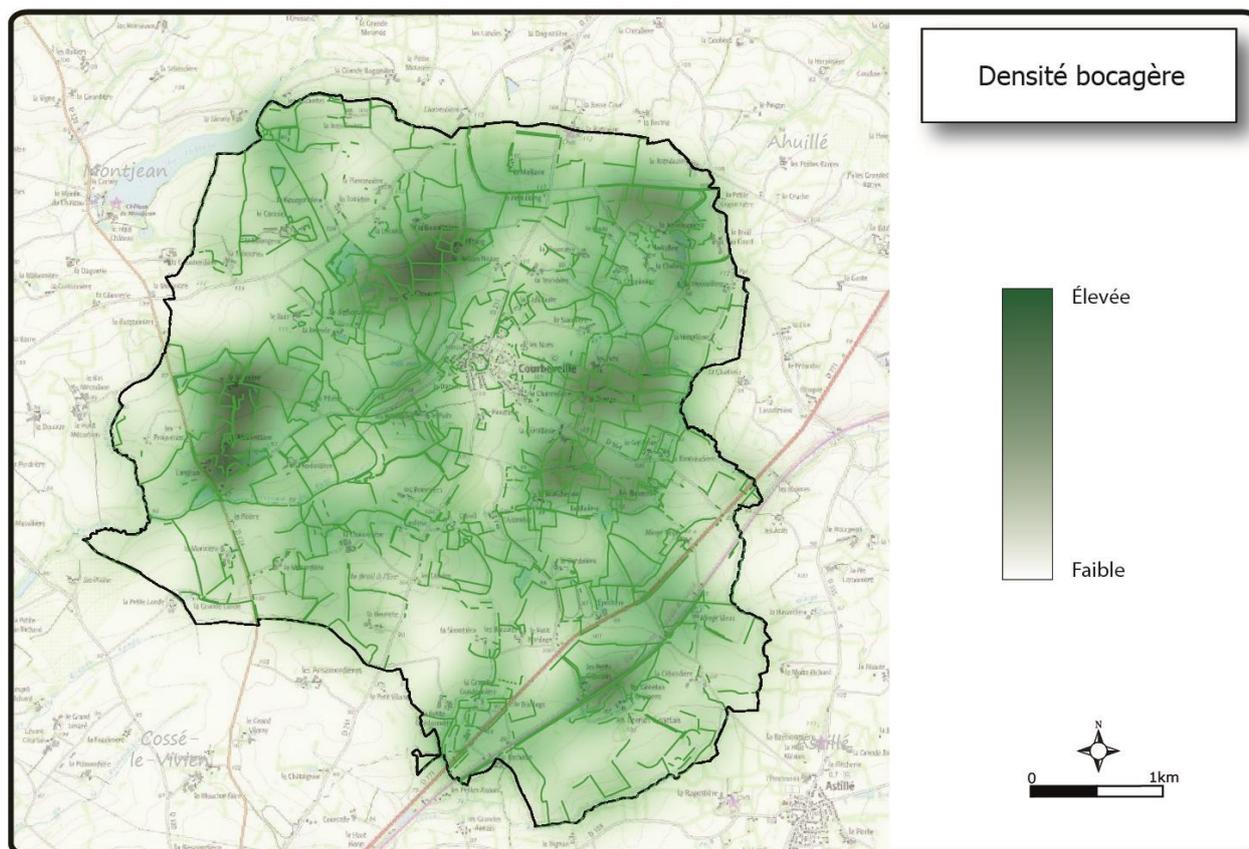
Extrait du SRCE Pays de la Loire (zoom sur la commune de COURBEVILLE).

L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère a été modélisée sur la carte ci-dessous.



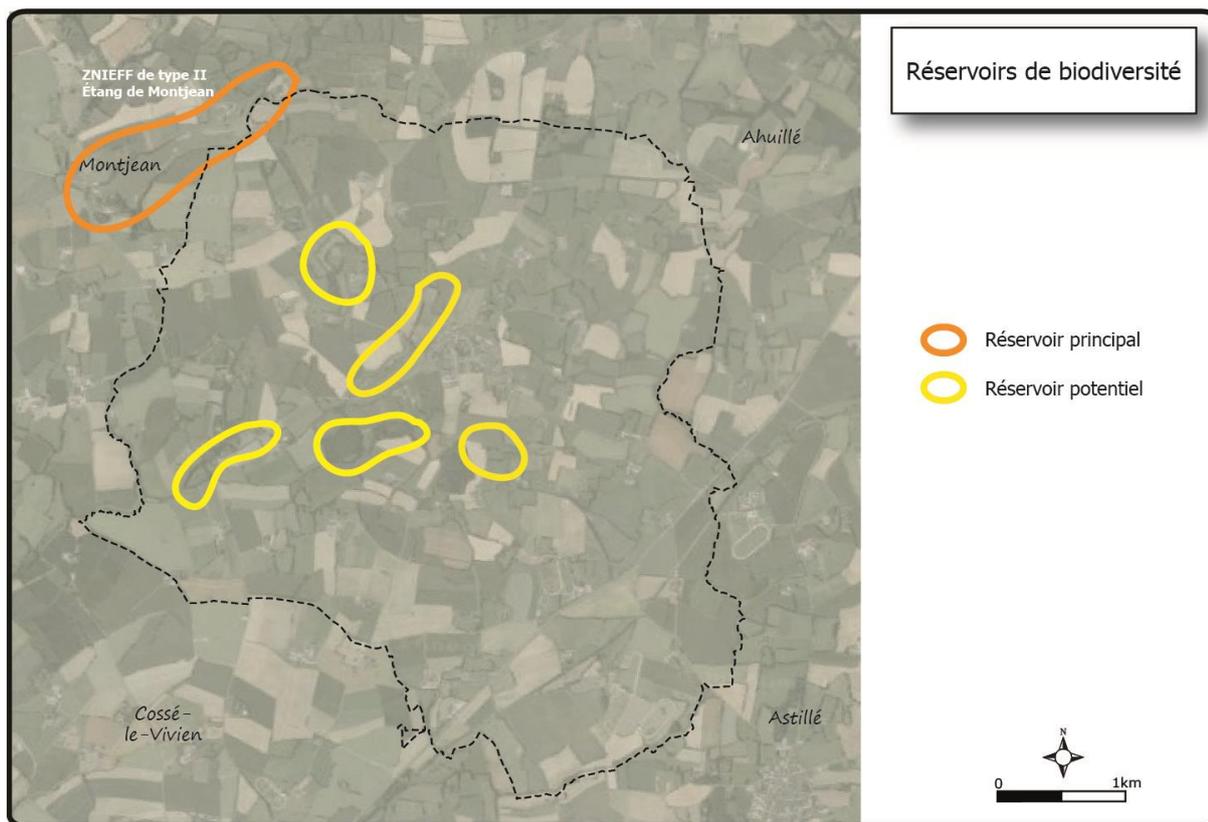
Source : BV Oudon

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Source : INPN - BV Oudon - Pays de Craon

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

2.4.2.3 Identification des corridors écologiques

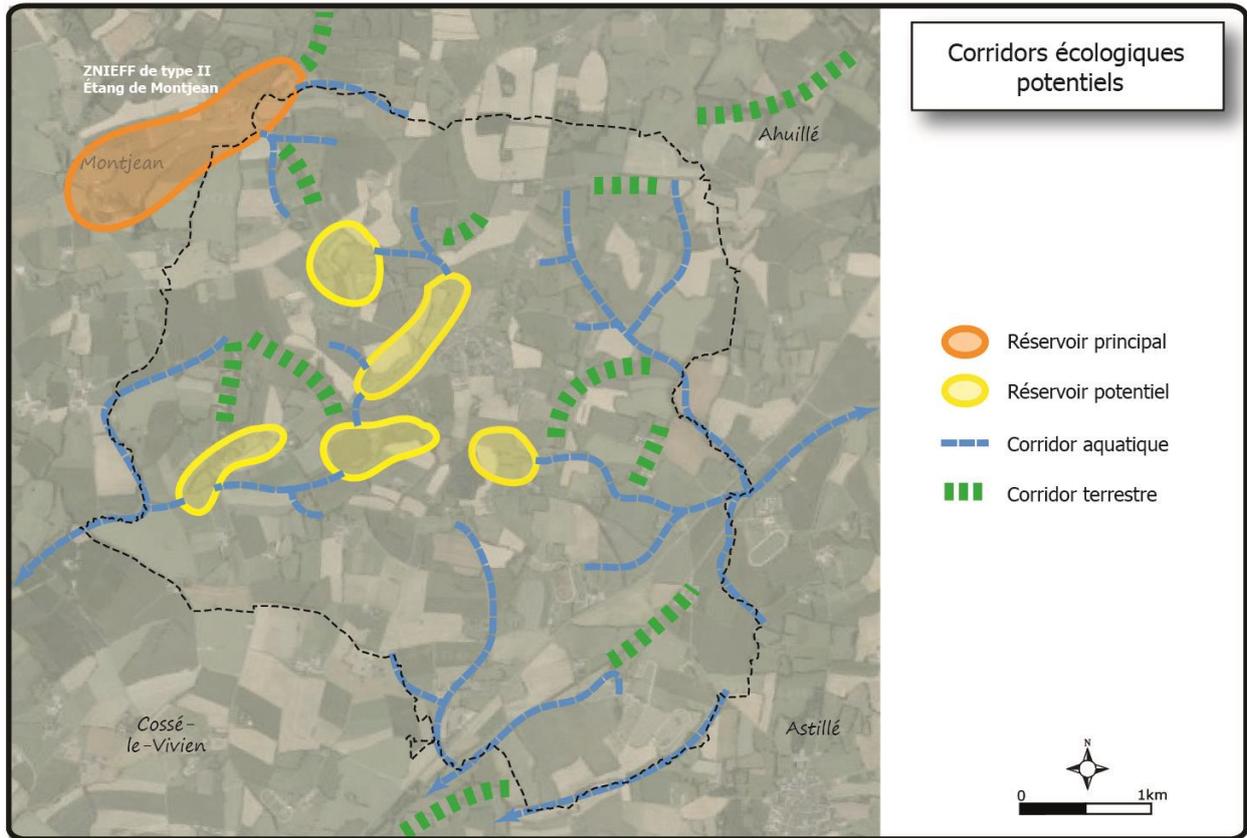
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

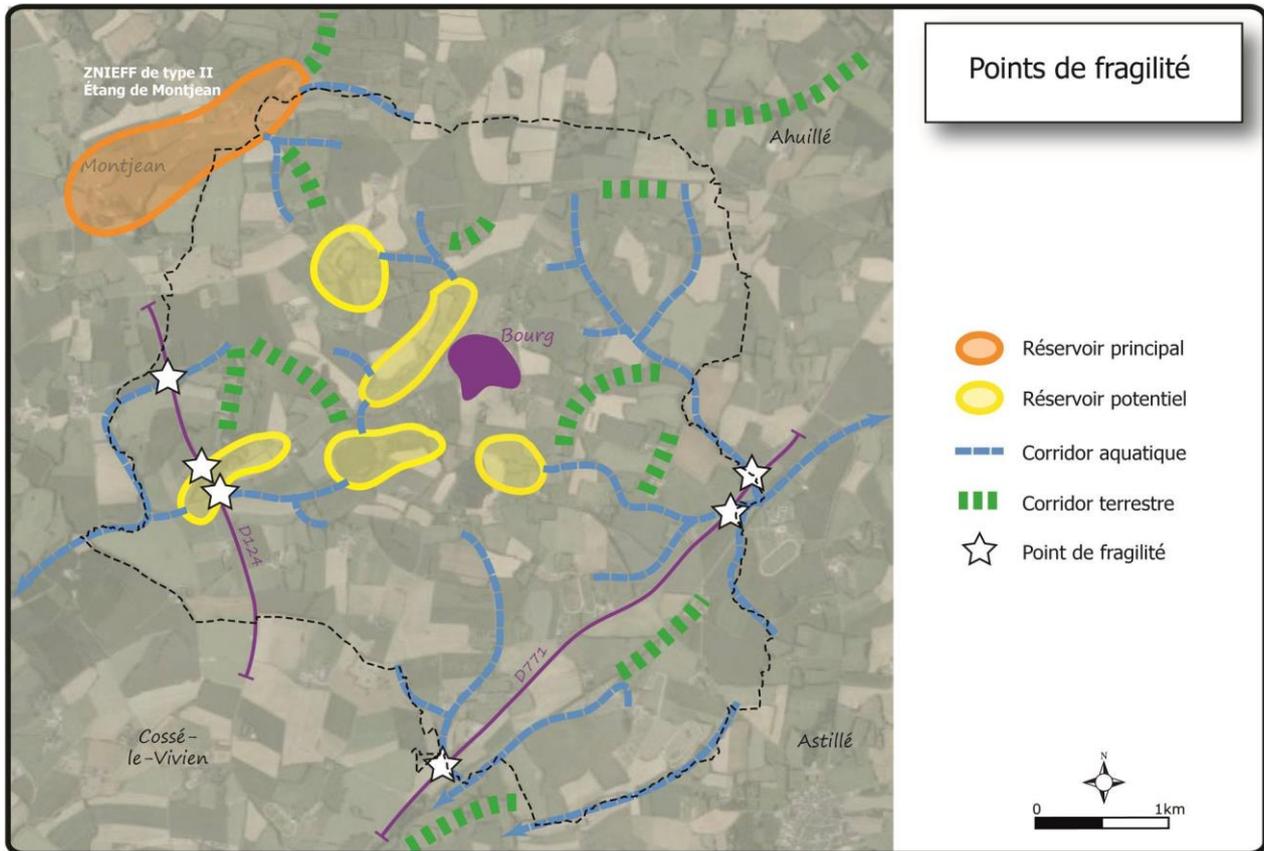


Source :INPN - BV Oudon - Pays de Craon

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

2.4.2.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Source : Géoportail

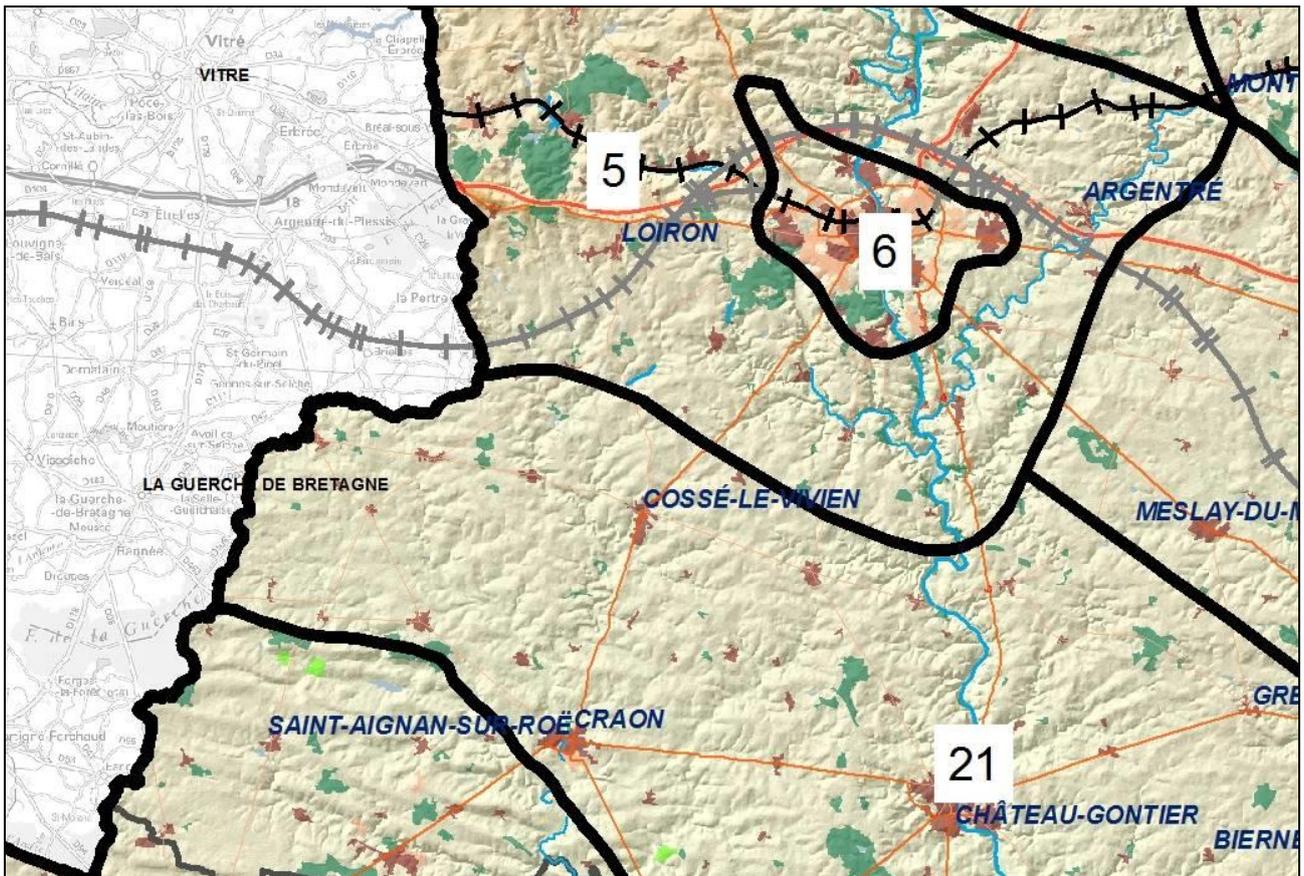
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

3 L'analyse paysagère

Approche Globale

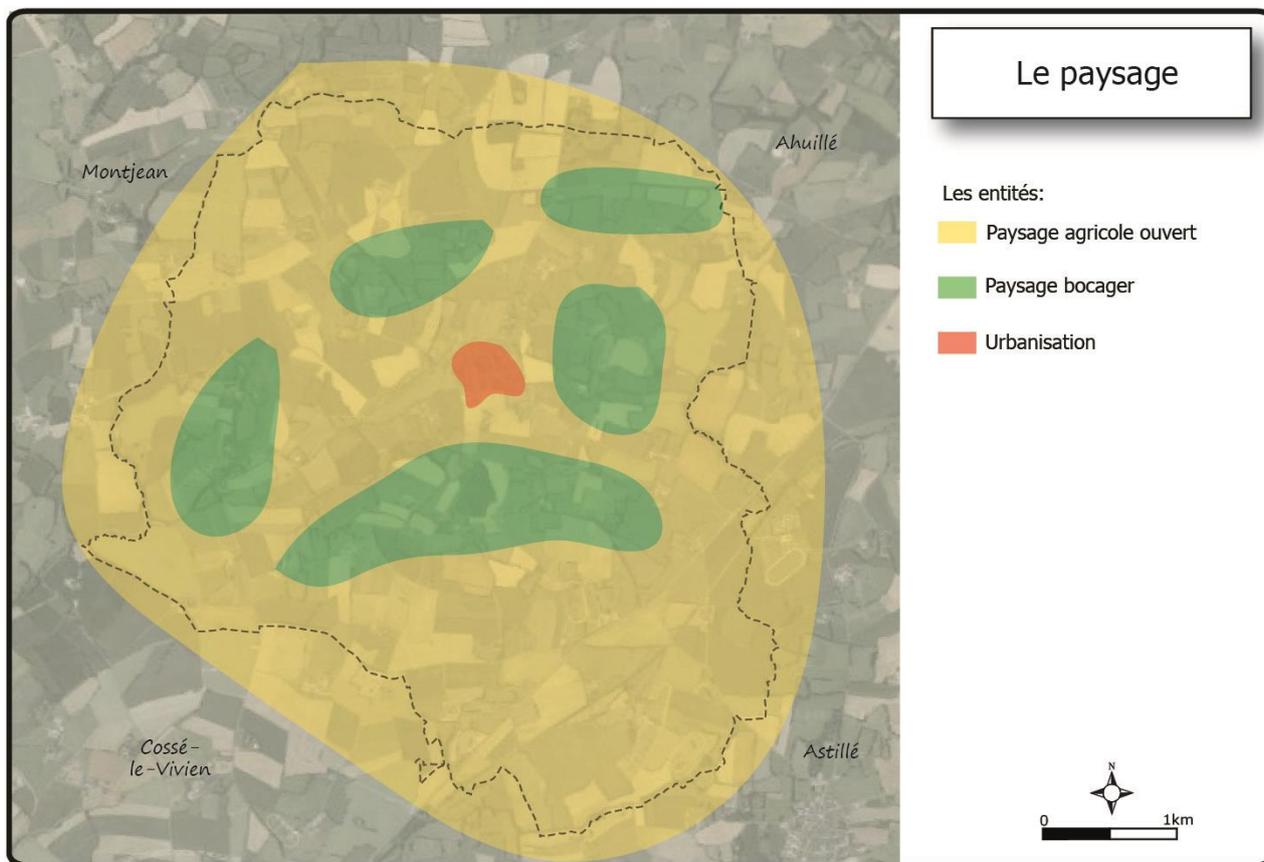
Selon l'atlas des paysages des Pays de la Loire, COURBEVILLE est couverte par deux unités paysagères :

- l'unité paysagère n°5 : les vallées du Pays de Laval sur la moitié nord du territoire,
- l'unité paysagère n°21 : le bocage du haut-Anjou sur la moitié sud du territoire.



Atlas des Paysages des Pays de la Loire

Approche locale



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

La commune se compose de trois types de paysages : les paysages agricoles ouverts, les paysages bocagers et l'urbanisation.

Les paysages agricoles ouverts

Ces paysages recouvrent une majeure partie du territoire communal. Ils sont composés de grandes parcelles agricoles exploitées laissant des points de vue lointains. Ces paysages évoluent au fil des saisons.

Les paysages bocagers

Les paysages bocagers constituent la seconde entité paysagère agraire de la commune. Également composés de parcelles agricoles exploitées, l'ambiance est plus intimiste et les points de vue lointains sont entrecoupés de haies bocagères. Tous comme les paysages ouverts, ces paysages bocagers évoluent au fil des saisons.

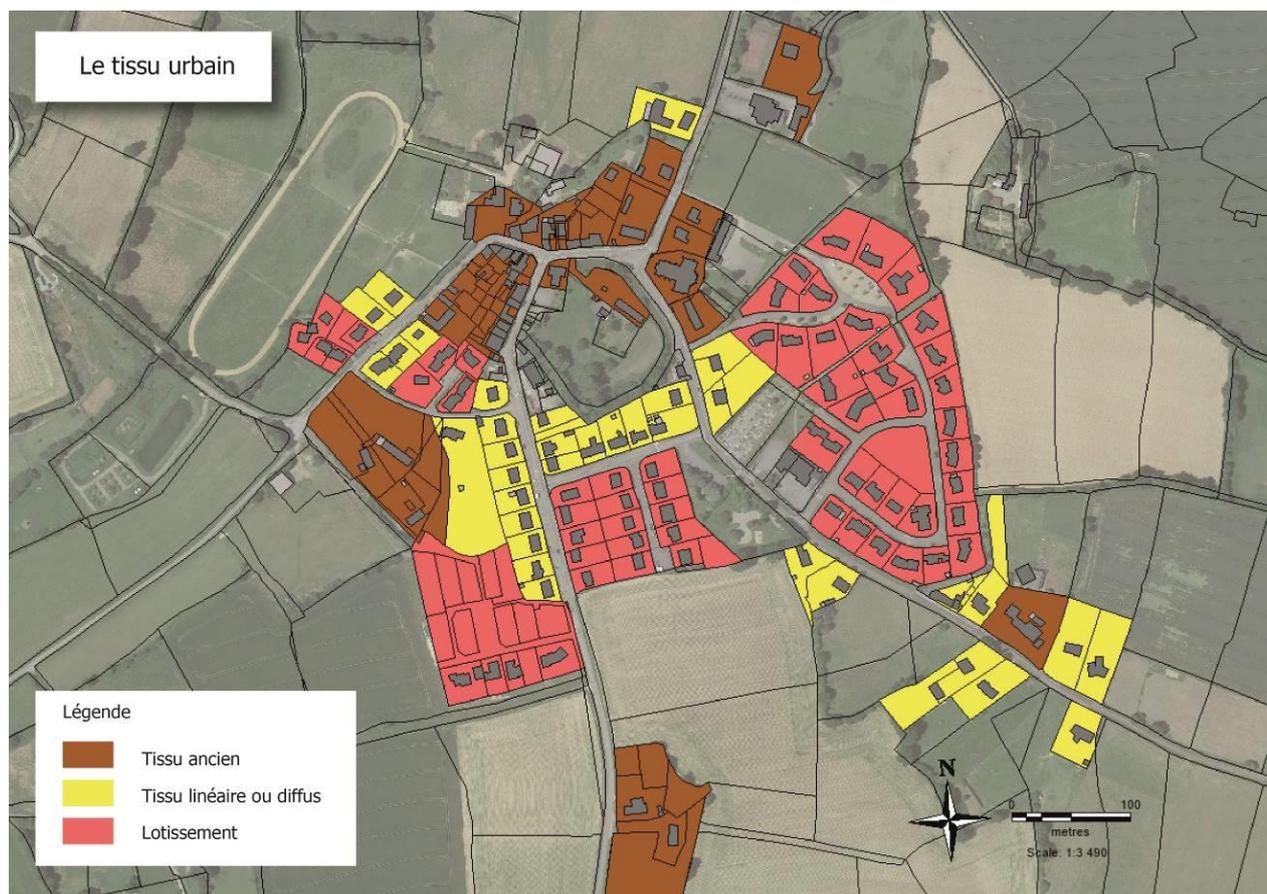
L'urbanisation

Ce paysage est essentiellement composé par la tache urbaine du bourg. Le faible relief de la commune le rend largement visible depuis le grand paysage. Ainsi, le clocher et quelques pignons sont visibles depuis différents points de la commune.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Implantation du bâti

4.1.1 Morphologie urbaine



Sources : Cadastre, orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys.

Le bourg de COURBEVILLE s'est historiquement développé autour de la motte féodale et des axes historiques, aujourd'hui représentés par le carrefour des RD 251 et 564. Le tissu ancien est également présent en périphérie du centre-bourg, le long des axes de circulation, il correspond fréquemment à d'anciennes exploitations agricoles. Le bâti présente des qualités architecturales

Par la suite l'urbanisation s'est développée autour des axes routiers de manière linéaire ou diffuse. Cette urbanisation s'est développée à partir des années 1950. Le bâti est très visible depuis les espaces ruraux et son intégration paysagère est faible.

Plus récemment le développement de l'enveloppe urbaine s'est fait sous forme de lotissements, davantage en profondeur, donnant plus de consistance à l'enveloppe urbaine du bourg.

4.1.2 Les densités

Le tissu ancien



Densité : 23 logements/hectare

Type : maisons de ville accolées de types R+1+combles aménagés.

Parcellaire : moyenne de 430 m².

Observations : façades présentant un intérêt architectural. Maisons implantées à l'alignement des voies avec jardin arrière, en cœur d'îlot.

Le tissu linéaire ou diffus



Densité : 4 logements/hectare

Type : maisons individuelles de types R+combles, aménagés ou non.

Parcellaire : unité foncière moyenne de 2 280 m².

Observations : maisons individuelles implantées en milieu de grandes parcelles. L'urbanisation s'est développée au gré des opportunités foncières, le long des voies, sans réflexion préalable.

Les lotissements



Densité : 10 logements/hectare

Type : habitat pavillonnaire de type R+combles aménagés ou non.

Parcellaire : moyenne de 980 m².

Observations : maisons individuelles fréquemment implantées en milieu de grandes parcelles.

4.2 Les entrées de villes

Les entrées de bourg représentent la première image urbaine de la commune. Elles créent la transition entre l'espace rural et l'espace urbanisé du bourg constitué.

Le bourg de COURBEVILLE dispose de trois entrées principales situées sur les RD 251 et 564 et une entrée secondaire.



Sources : Cadastre, orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys.

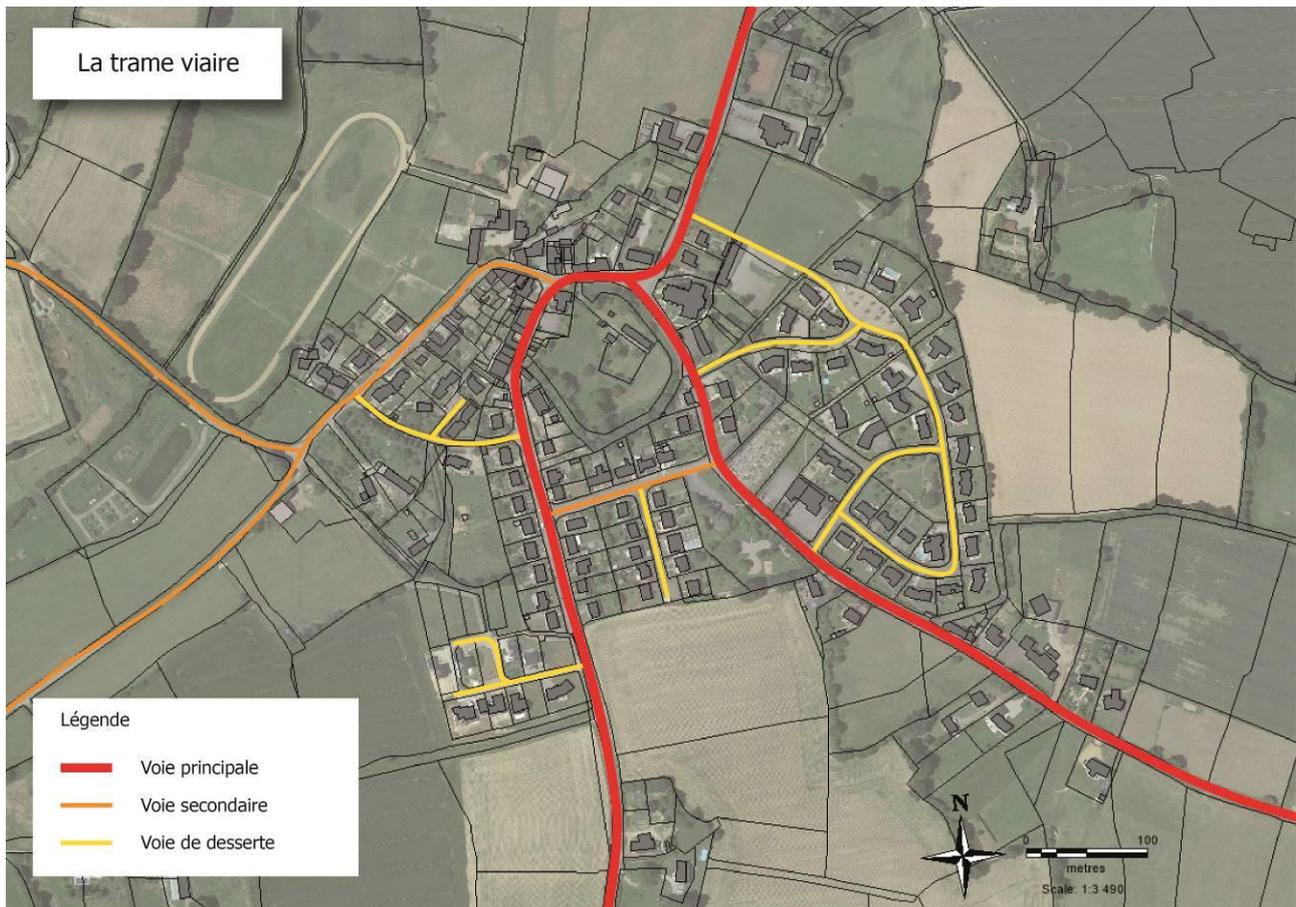
Quatre entrées de bourg se distinguent à COURBEVILLE :

- L'entrée nord est matérialisée par la salle de loisirs. Les aménagements des bords de voie et les clôtures permettent l'identification de la porte urbaine.
- L'entrée sud-est est difficilement lisible puisqu'elle s'étire sur une distance conséquente. Deux portes urbaines se distinguent, ce qui contribue au manque de lisibilité. La première porte est marquée par les premières constructions et les pignons visibles, elle laisse place à un paysage hétérogène, mixant paysage agricole et urbanisation, donnant le sentiment de passer dans un lieu-dit. Seul le panneau d'entrée d'agglomération indique clairement la porte urbaine.
- L'entrée sud est matérialisée par le lotissement neuf à gauche de la voie. La porte est clairement matérialisée par la densité du bâti. Cependant, l'absence d'intégration paysagère du lotissement détonne avec le paysage rural environnant. Cette entrée est également caractérisée par l'importante largeur de la voie qui, associée à un point de fuite relativement lointain, favorise la vitesse.
- L'entrée ouest est matérialisée par les pignons des maisons, peu intégrés à l'environnement paysager. On distingue cependant quelques pignons de pierres correspondant au bâti ancien du bourg. Cette lecture permet d'appréhender l'entrée rapide dans le centre-bourg de COURBEVILLE.

4.3 La trame viaire

La trame viaire qui draine le bourg possède une armature hiérarchisée articulée autour de la motte féodale et des voies historiques représentées par les RD 251 et 564.

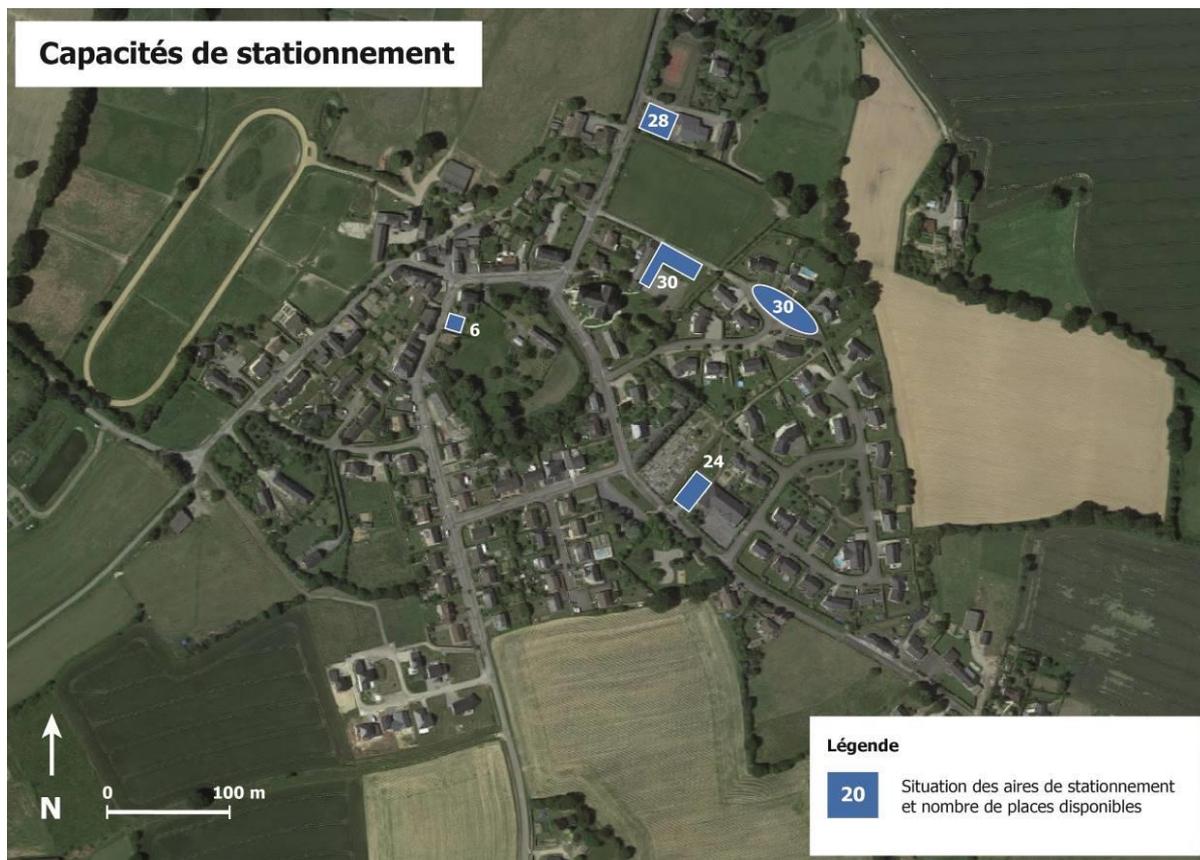
Quelques voies secondaires et tertiaires se développent en maillage autour de ce système principal. Elles permettent de desservir l'intégralité du tissu bâti.



Sources : Cadastre, orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys.

4.4 L'inventaire des capacités de stationnement



Source : Orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys.

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 120 places dans le bourg de COURBEVILLE :

- 28 places à la salle de loisirs,
- environ 30 places autour du terrain de basket,
- environ 30 places rue du Pré Marie,
- 24 places à proximité de l'école,
- 6 places derrière la Mairie.

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont quasiment nulles étant donné leur dispersion dans le bourg.

4.5 Le patrimoine

COURBEVILLE ne possède pas de monument historique classé ou inscrit. Cependant la commune possède un patrimoine vernaculaire (église, motte féodale, maisons de pierre...).

L'arrêté DRAC n°53-2018-06-07-023 du 7 juin 2018 porte la délimitation de zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA). Elles sont reportées sur le plan des annexes et les mises à jour sont consultables sur le site de l'atlas des patrimoines (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>)

5 Les ressources naturelles et leur gestion

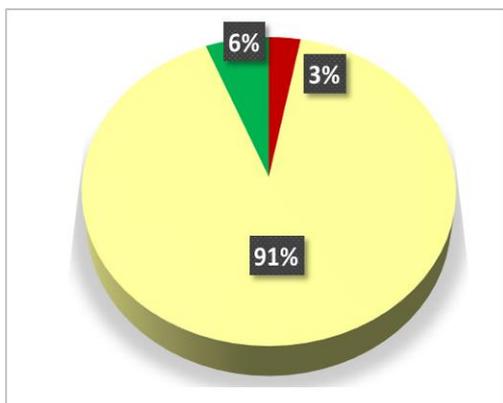
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

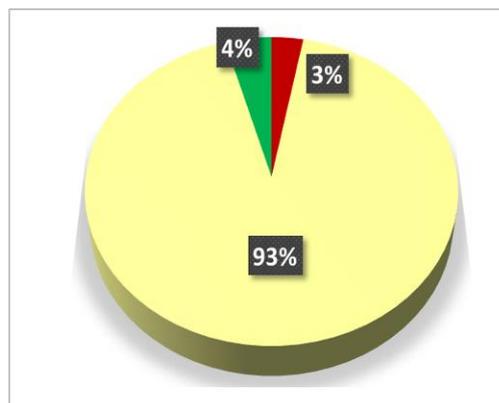
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

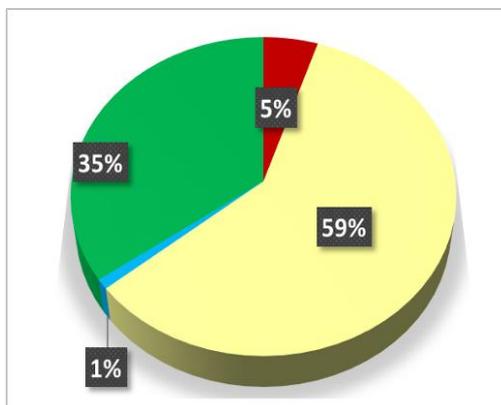
Département de Mayenne



CC du Pays de Craon



Territoire national

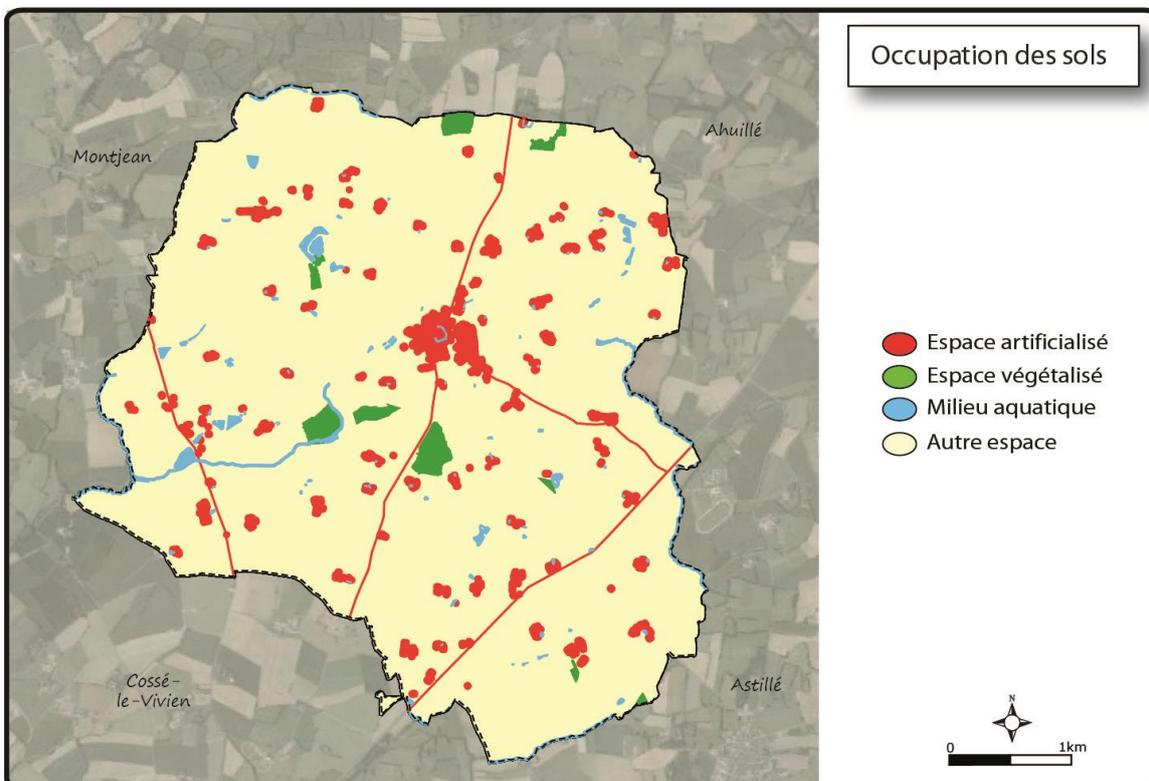
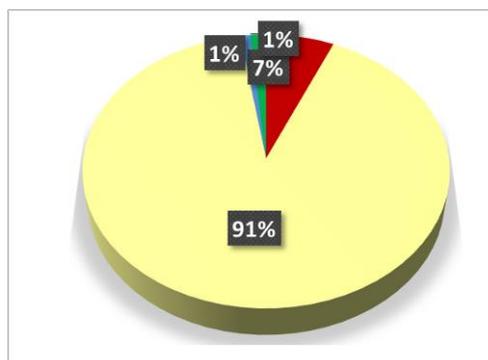


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de COURBEVILLE. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de COURBEVILLE	Ha
Artificialisés	122
Agricoles et autres	1 634
Milieux aquatiques	18
Forêts et milieux semi-naturels	28
Total	1 802

	Artificialisés (cadastre 2017)
	Agricoles et autres (cadastre 2017)
	Milieux aquatiques (cadastre 2017)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2013)



Sources : Cadastre - Orthophoto - BD TOPO IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

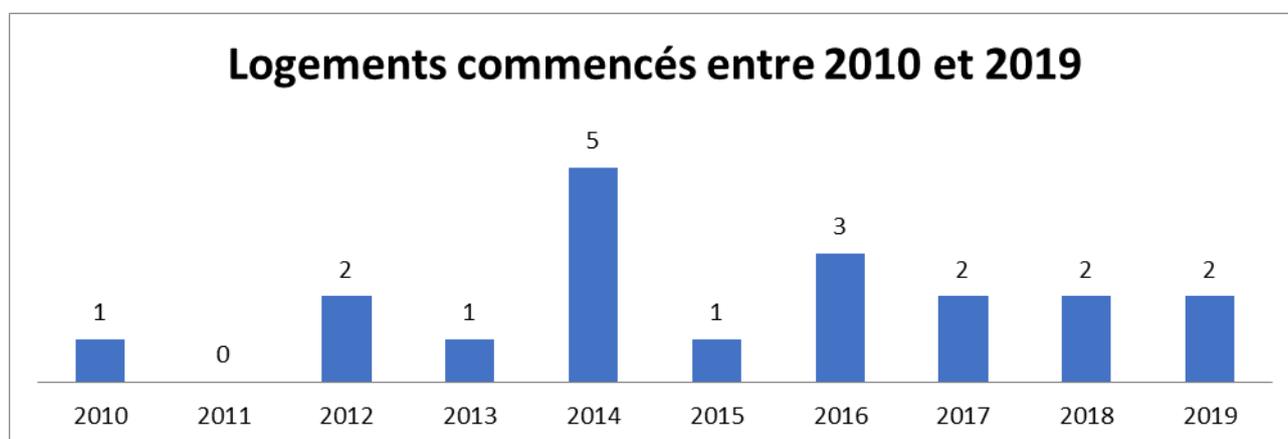
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 7% du territoire communal de COURBEVILLE ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit plus de **122 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 99 ha, soit 81% de l'artificialisation communale, dont 14 ha pour les RD 124, 251, 564 et 771) et plus modestement dans le bourg (environ 23 ha).

Les forêts et milieux semi-naturels sont peu représentés sur la commune et occupent 1,5% du territoire (environ 28 ha). Les boisements plus conséquents sont situés au sud du bourg.

L'activité agricole est toujours très présente et couvre 92% des sols de COURBEVILLE. Ce taux tend à diminuer au détriment de l'artificialisation.

Une faible évolution de l'usage des sols

La commune de COURBEVILLE a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, seulement 19 logements ont été commencés (moins de 2 par an), tous en habitat individuel (source SITADEL⁶).



⁶ Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

Les interventions du service déchets de la Communauté de Communes du Pays de Craon portent sur :

- La collecte des déchets ménagers et assimilés.
- La collecte sélective.
- La gestion des 7 déchetteries.
- Les actions de prévention et de sensibilisation.

Le service déchet de la Communauté de Communes du Pays de Craon gère :

- 7 déchetteries.
- 238 conteneurs de Collecte sélective (papier, carton et verre).
- 1 Centres de Stockage de Déchets Inertes (CDSDI).
- 1 aire de stockage du verre issu de la collecte sélective.
- 1 quai de transfert des déchets ménagers et un ancien centre d'enfouissement technique des déchets ménagers.

5.3 La gestion de l'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable (SIAEP) du Loiron.

La commune de COURBEVILLE se situe dans le périmètre de la zone de protection délimitée du captage dit prioritaire de « St Aubin-du-Pavoil » à Segré (49).

5.4 La gestion des eaux usées

Le bourg de COURBEVILLE dispose d'un système d'assainissement collectif.

Cette station d'épuration, de type filtres plantés de roseaux, possède une capacité nominale de 450 équivalents habitants.

Le rejet se fait dans le ruisseau de Pont Poirier, sous-affluent de l'Oudon.

Les constructions situées en dehors du bourg sont raccordées à un système d'assainissement autonome.

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à la Communauté de Communes du Pays de Craon.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- l'instruction des demandes de construction de dispositif d'assainissement individuel,
- le contrôle de leur réalisation,
- le diagnostic et le suivi du fonctionnement des installations existantes.

5.5 La gestion des eaux pluviales

Le bourg est assaini par un réseau d'eaux pluviales constitué principalement d'anciens fossés busés, dont les exutoires convergent vers le ruisseau de Pont Poirier.

6 Les pollutions et nuisances

6.1 Les pollutions

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

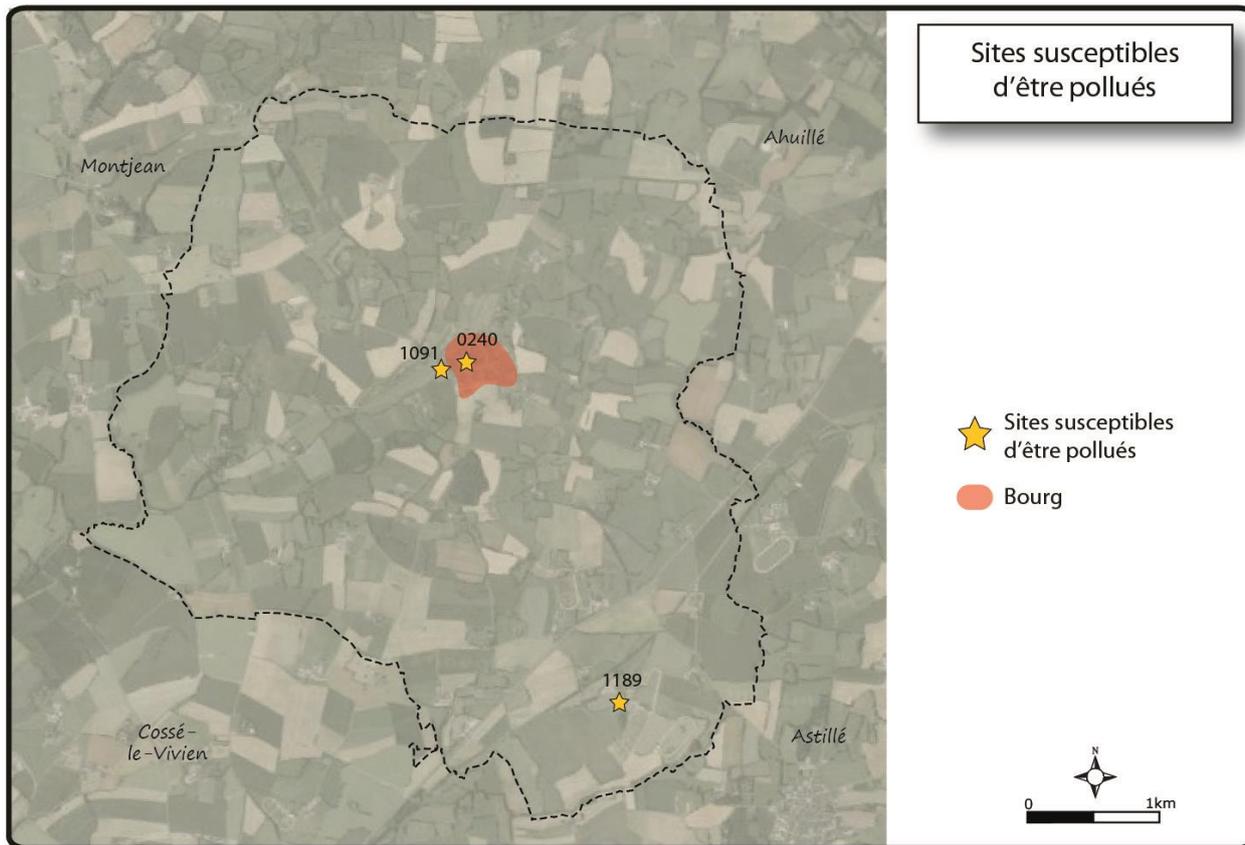
Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à COURBEVILLE.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 3 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de COURBEVILLE.

Identifiant	Nom	Activité	État
PAL5300240	FOUASSIER Claude	Mécanique agricole	Activité terminée
PAL5301091	Commune de COURBEVILLE	Station d'épuration	En activité
PAL5301189	RAIMBAULT Hubert	Dépôt de ferraille	Activité terminée



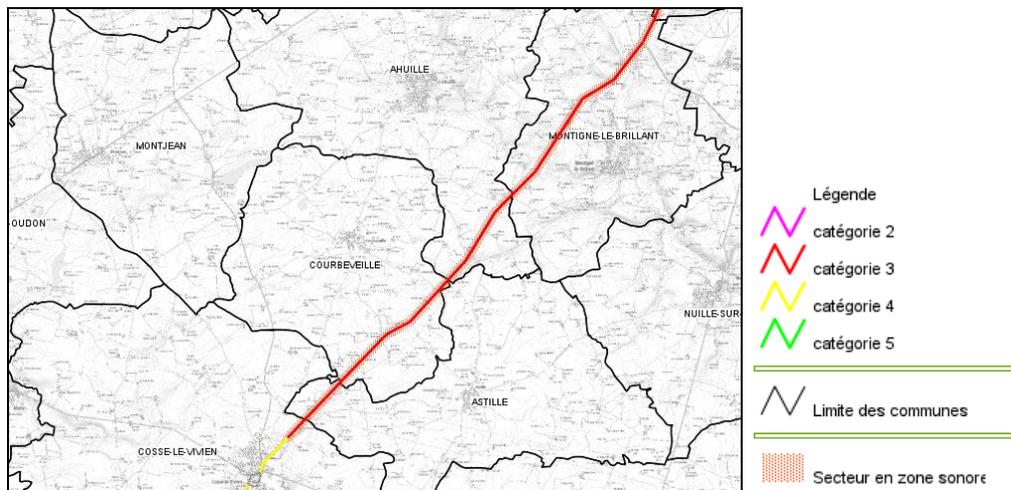
Source :Basias

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

6.2 Les nuisances

Les nuisances sonores

À COURBEVILLE, la RD 771, classée route de catégorie 3 est susceptible de générer des nuisances sonores sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie conformément à L'arrêté préfectoral n°53-2018-12-11-002 du 11 décembre 2018.



source : DDT 53

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de COURBEVILLE a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
53PREF19990079	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
53PREF20130044	27/07/2012	27/07/2012	06/11/2012	09/11/2012

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Mayenne a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

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



Source : Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

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

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque lié aux tempêtes et grains

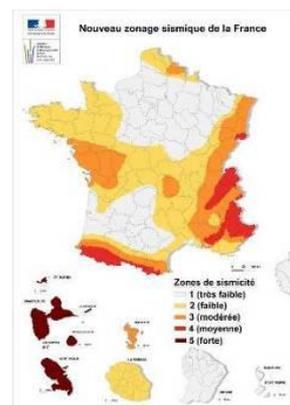
La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Le risque lié aux séismes

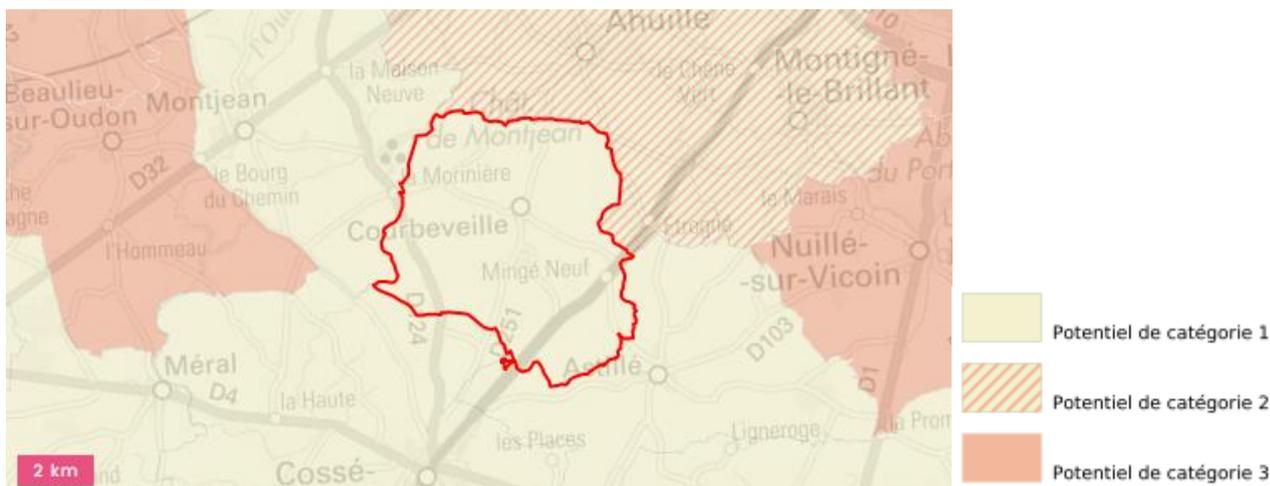
La commune de COURBEVILLE est classée en zone 2 : sismicité faible.



Le risque radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé COURBEVILLE en zone 1 par arrêté en date du 27 juin 2018. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées les plus faibles comparativement aux autres formations.



Source : Géoriques

Des mesures peuvent être appliquées pour limiter le risque d'émanations dans les lieux accueillant des publics sensibles :

- assurer l'étanchéité des sous-sols, des vides sanitaires, des murs, des planchers et des passages de canalisations,
- Ventiler les sous-sols ou les vides sanitaires,
- aérer les pièces habitées.

7.2 Les risques technologiques

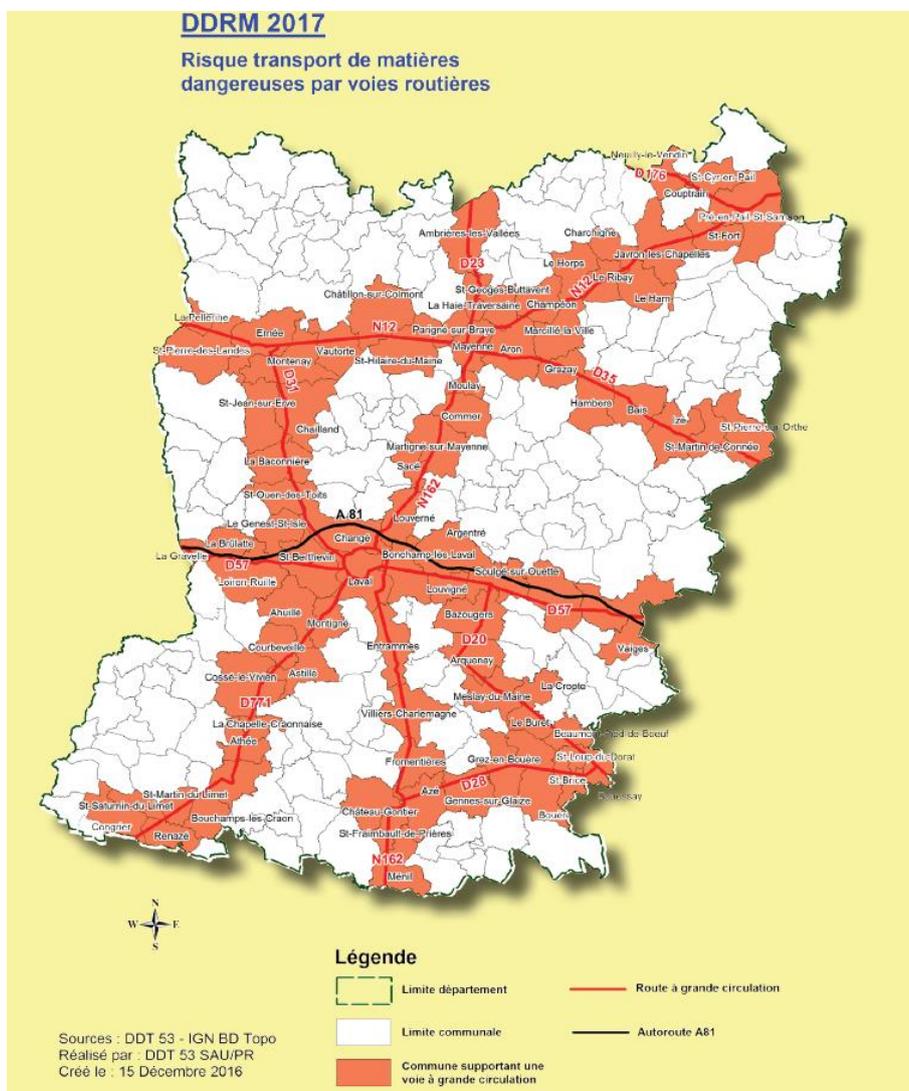
Les installations classées

Les services de l'État ont enregistré six installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à caractère agricole sur la commune de COURBEVILLE.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de COURBEVILLE est concernée par le TMD au titre du transport routier pour la RD 771.



Sources : DDRM 53.

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Conformément à l'article R.161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

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

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

COURBEVILLE possède quelques activités artisanales sur son territoire. Pour pérenniser ce dynamisme économique, un permis d'aménager a été accordé pour le développement d'une zone d'activités à l'ouest du bourg. Les travaux de viabilisation sont en cours.

Ces activités pourront continuer de se développer si elles ne créent pas de nuisances pour les habitations voisines. Les activités artisanales bénéficient d'un classement en zone constructible à vocation d'activités économiques pour assurer ses possibilités de développement sans nuire aux habitations.

1.2 Économie agricole

Avec 91% du territoire communal, l'activité agricole est très présente sur la commune. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

2 Les prévisions démographiques

De 1999 à 2019, COURBEVILLE a gagné 152 habitants. Sur la période 2008-2019, la commune a connu une croissance plus faible (+4 habitants). En 2019, la population de COURBEVILLE est de 640 habitants.

Population en 2019

640

Évolution	08-13	13-19
	+0,5%	-0,3%

Cette stagnation de population observée depuis 2009 résulte d'un choix des élus qui ont souhaité privilégier le développement des équipements de la commune avant l'accueil de nouveaux habitants. Aujourd'hui, la

commune dispose des équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants dans les meilleures conditions, notamment une station d'épuration mise en service en 2011 et une école primaire.

Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Le desserrement des ménages sur la commune depuis 2008 est en évolution (2,83 personnes par ménage en 2008 et 2,65 personnes par ménage en 2018). Pour anticiper la poursuite de cette tendance, les perspectives de développement démographique sont donc établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,6 personnes par ménage en 2033 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,15% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 10 habitants d'ici 2033. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 20 unités (2 logements par an) : 16 logements nécessaires au point mort (pour absorber le desserrement des ménage et l'évolution du parc de logements) et 4 logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,35% par an permet de poursuivre la croissance démographique moyenne observée au cours de la dernière décennie. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 22 habitants d'ici 2033. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 25 unités (2,5 logements par an) : 16 logements nécessaires au point mort (pour absorber le desserrement des ménage et l'évolution du parc de logements) et 8 logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 0,8% par an. Cette hypothèse se base sur une forte reprise démographique. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 52 habitants d'ici 2033. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 36 unités (3,6 logements par an) : 16 logements nécessaires au point mort (pour absorber le desserrement des ménage et l'évolution du parc de logements) et 20 logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.

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

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements communaux.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif de 665 habitants à l'horizon 2033. Cette arrivée correspond à l'apport de 22 nouveaux habitants, soit 25 nouveaux logements.

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES

Conformément à l'article R.161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

1 Les choix de développement

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

Le territoire communal est constitué du bourg, mais aussi de hameaux et écarts, disséminés sur toute la commune.

L'urbanisation à venir aura sa place uniquement dans le bourg.

Lors des dix dernières années, COURBEVILLE a accueilli 19 constructions neuves.

Pour les dix années à venir, la municipalité s'est fixée comme objectif de pouvoir accueillir 22 nouveaux habitants afin d'atteindre une population communale de 665 habitants et ce, tout en préservant le caractère rural et en maîtrisant le développement de l'urbanisation.

En projetant un taux d'occupation de 2,6 personnes par ménage en 2033, la zone constructible doit ainsi permettre l'accueil de 25 habitations nouvelles, toutes au sein du bourg (dont 16 logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages et assurer le point mort).

En cas de desserrement des ménages important, l'arrivée de cette population nouvelle permettra donc à minima de maintenir le nombre d'habitants actuel, voire de le faire augmenter. Cette évolution modérée permettra aux nouveaux arrivants de s'intégrer aisément dans la vie communale.

Ainsi :

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

2 Traduction des objectifs communaux

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

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

Les objectifs communaux se traduisent par :

- ✓ La délimitation d'une zone à vocation d'habitat qui couvre l'entité bâtie du bourg.
- ✓ La délimitation d'une zone à vocation d'activités économique qui couvre l'emprise du permis d'aménager accordé sur les parcelles B159 et B1414 à l'ouest du bourg.
- ✓ La prise en compte des milieux naturels de la commune.
- ✓ L'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel et en choisissant de privilégier l'urbanisation des terrains de faible valeur agricole.

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

3 Mise en œuvre des objectifs communaux

3.1 Zonage et justification

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

Une zone constructible

À COURBEVILLE, le potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg n'est pas négligeable. En effet, le bourg constitue une enveloppe déjà urbanisée où sept dents creuses (pouvant accueillir 12 logements) ont été repérées auxquelles il faut ajouter un lot libre dans le lotissement en cours de livraison.

D'autre part, dans le souci de conforter cet espace, les élus ont pris le parti de permettre le développement de l'urbanisation en extension du bourg uniquement.

Une zone non constructible

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

Ce zonage résulte ainsi :

- ✓ De la législation en vigueur en matière d'agriculture, d'environnement et d'urbanisme (recul imposé par rapport aux bâtiments agricoles pour toute nouvelle habitation, protection des sites naturels...).
- ✓ De la prise en compte des risques naturels.

3.2 La zone constructible

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

Compte-tenu du tissu bâti existant, deux zones constructibles ont été définies. Elles recouvrent le bourg, comprenant les parcelles déjà bâties, les dents creuses et les secteurs d'extension de taille limitée pour la vocation d'habitat. Concernant les activités économiques, la zone constructible recouvre l'emprise du permis d'aménager délivré pour le développement des activités économiques.

Certains fonds de parcelles ont été retirés de la zone constructible, suite à l'avis des services de l'État, car ils sont susceptibles d'être en zones humides selon la carte pédologique de la Mayenne. Les parcelles concernées sont les suivantes : B 842, B 866, B 867, B 1218, B 1082 et C 597.

Une zone constructible à vocation d'activités économiques est également définie : elle mesure 1,17 ha. Elle correspond à la zone d'ouverture à l'urbanisation présente dans la carte communale en vigueur. Un permis d'aménager a été délivré et les travaux de viabilisation sont en cours : elle est donc considérée comme ayant perdu sa vocation agricole ou naturelle et est classée en zone constructible.



Le Bourg

3.2.1 Le projet d'aménagement communal

La commune a défini un projet d'aménagement permettant :

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

Assurer la pérennité de l'activité agricole

32 sites d'exploitation sont situés sur la commune de COURBEVILLE (source : AGRESTE, RA 2020). Le développement de l'urbanisation sera proscrit à proximité de ces sièges afin d'assurer leur pérennité et leur développement futur.

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

Protéger le patrimoine naturel

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

Conforter les équipements

Les extensions de l'urbanisation se feront uniquement dans le bourg et à proximité immédiate afin de conforter et rationaliser les équipements existants.

3.2.2 Des habitations au sein du bâti existant

La commune souhaite implanter de futures habitations au sein du bourg. L'analyse fait apparaître l'existence de 7 secteurs potentiels de densification pouvant accueillir 12 logements et de 1 lot disponible dans le lotissement en cours de livraison.



Localisation du potentiel de densification du bourg

N°	Localisation	Surface (m ²)	Nbr logements	Observations
1	Rue du Verger	867	1	
2	Rue du Verger	1410	2	
3	Rue du Verger	811	1	

4	Rue de Bretagne/Rue d'Anjou	463	-	Rejeté. Jardins des logements. Multipropriété.
5	Rue du Verger	3003	4	
6	Rue des Douves	508	1	
7	Rue du Pavillon	924	1	
8	Rue Jules Verne	2164	-	Rejeté. Espace vert lotissement
9	Rue des Sports	1568	2	
10	Rue des Sports	695	-	Rejeté. Nuisances sonores de la salle des fêtes.
11	Rue d'Anjou	7115	-	Rejeté. Motte féodale
12	Rue du Pavillon/Rue des Douves	5344	-	Rejeté. Jardin public



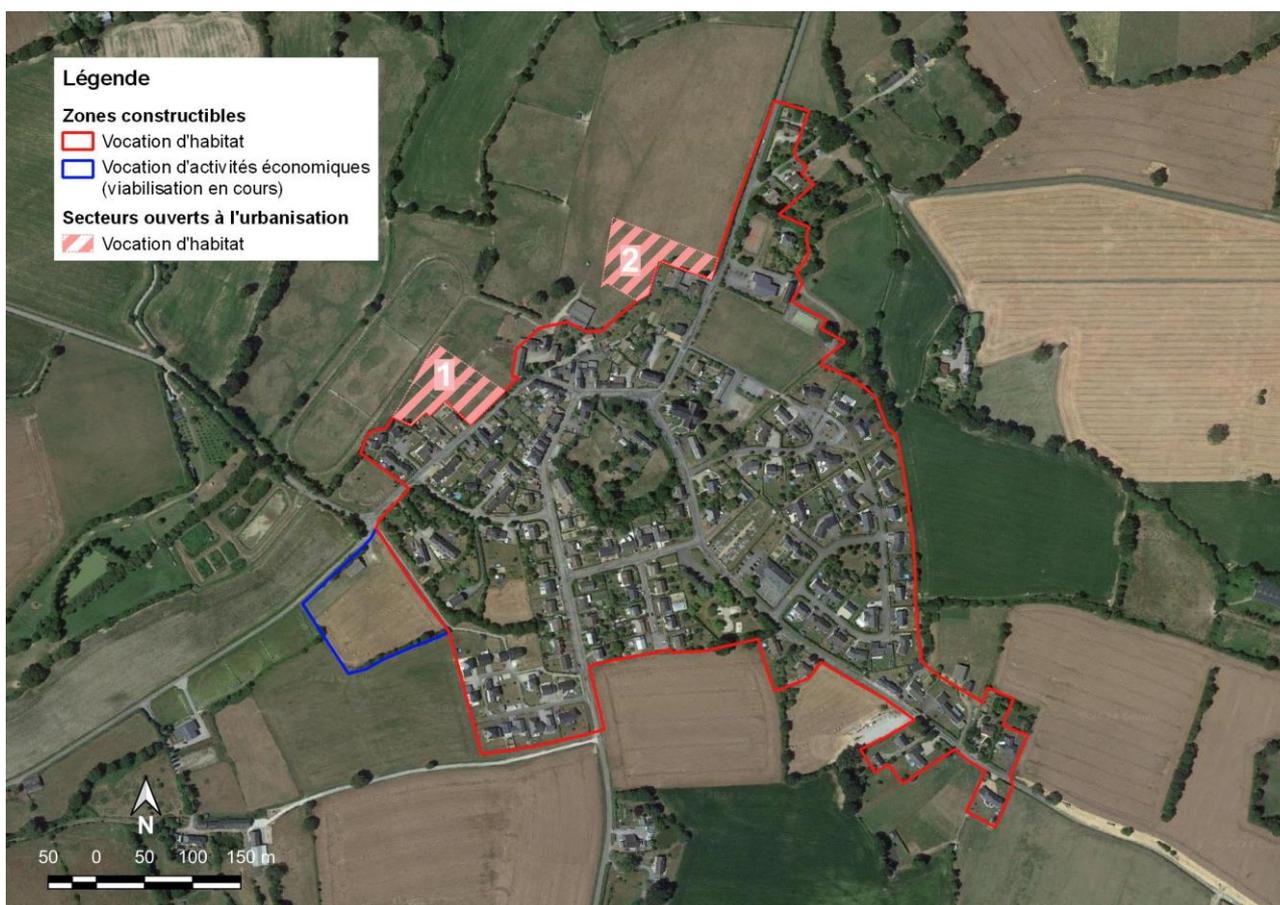
Lotissement en cours.

3.2.3 La nécessaire ouverture de parcelles à l'urbanisation

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie actuellement urbanisée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs situés dans la continuité du bourg. L'emplacement de ces zones d'extension de l'habitat a été défini en raison :

- ✓ de leur desserte par des voies de communication,
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement,
- ✓ de leur impact modéré sur l'activité agricole en raison d'une faible consommation de l'espace.



Localisation des secteurs d'extension à vocation d'habitat

1. Secteur situé à l'ouest du bourg, correspondant à une partie de la parcelle cadastrée B n°737 pour une superficie totale de 0,49 ha.
2. Secteur situé au nord du bourg, correspondant à une partie de la parcelle cadastrée B n°654 pour une superficie totale de 0,51 ha.

3.3 Le règlement applicable dans la zone

Le RNU fixe trois catégories de règles qui concernent :

- ✓ la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (articles R.111-2 à R.111-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ la densité et la reconstruction des constructions (articles R.111-21 à R.111-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ les performances environnementales et énergétiques (articles R.111-23 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

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

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

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

3.4 La zone non constructible

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

3.4.1 Les secteurs identifiés

À COURBEVEILLE, sont classés en zone non constructible :

Les écarts

La commune de COURBEVEILLE possède de nombreux écarts. Tous ceux-ci seront classés en zone non constructible.

Les exploitations agricoles

COURBEVEILLE compte 32 exploitations agricoles (RA 2020).

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

Les espaces végétalisés

Ces espaces sont représentés par de nombreux boisements, une trame bocagère encore dense ainsi que des ripisylves.

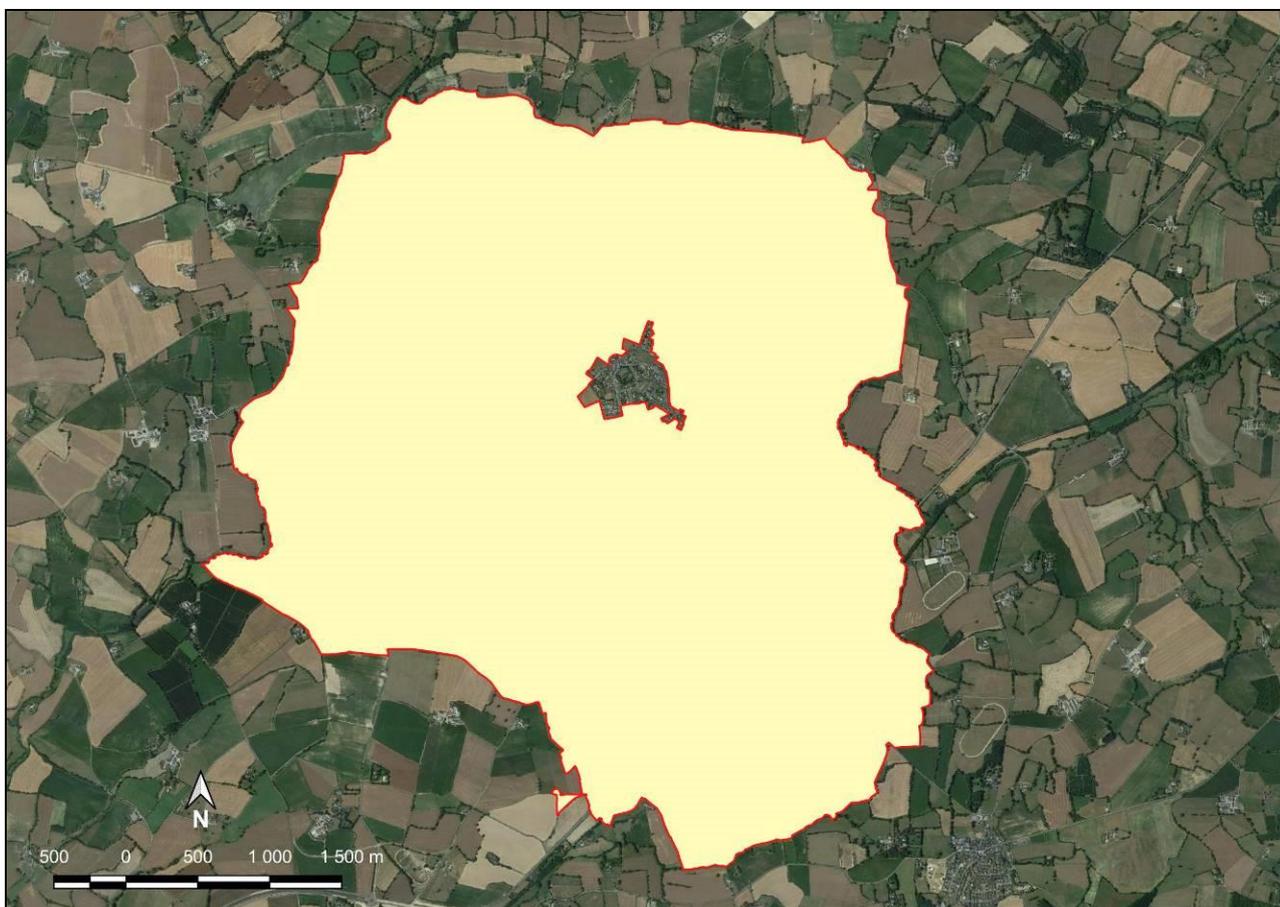
Afin de maintenir le caractère paysager de la commune, ces éléments se verront très majoritairement attribuer un zonage non constructible.

Les espaces hydrauliques

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

Ainsi, les étangs, les vallons et les zones humides seront eux aussi classés en zone non constructible.

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



Zone non constructible de la carte communale

3.4.2 Le règlement applicable dans la zone

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

Les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, de l'extension ou des annexes aux 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.

3.5 Récapitulatif des zones

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 665 habitants afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction de 25 habitations nouvelles. Sur le potentiel de densification identifiées, les élus estiment que 12 logements pourraient raisonnablement prendre place dans l'enveloppe urbaine du bourg. Un lot est encore disponible dans le lotissement. Les autres logements seront bâtis dans deux secteurs d'extension urbaine.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation sont exemptes de risque naturel connu.

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

La totalité des zones constructibles ne représentera à terme que 1,3% du territoire communal.

Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
Constructible	23,72	1,3%
Non constructible	1 778,28	98,7%
Total	1 802	100%

4 Les principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur

4.1 La carte communale en vigueur

L'analyse de la carte communale en vigueur (approuvée le 23 janvier 2020 par le conseil municipal de COURBEVILLE et le 20 mars 2020 par le préfet de Mayenne), confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur COURBEVILLE, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

La carte communale avait mis en place un projet axé sur le développement du bourg et d'un hameau.

Un secteur d'extension à court terme de l'habitat (1,9 ha) avait été défini et intégré à la zone constructible au sud du bourg.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement du secteur d'extension urbaine ne s'est pas fait pour cause de rétention foncière.

- Développement de l'activité économique :

La carte communale en vigueur prévoyait une extension urbaine à vocation d'activités sur 1,17 ha à l'ouest du bourg. Le secteur est en cours de viabilisation.

- Préservation des espaces ruraux et naturels :

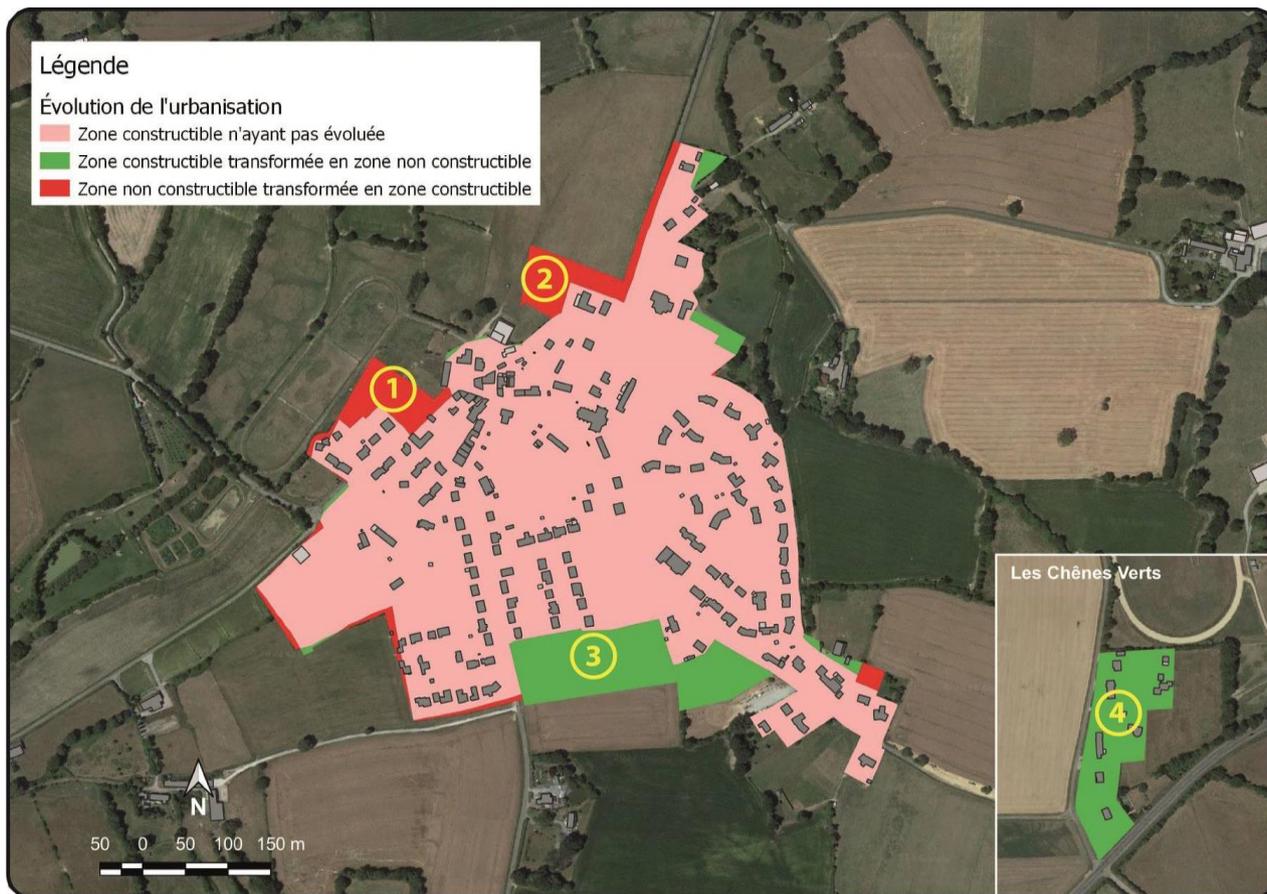
Les espaces agricoles et naturels se retrouvaient en zone non constructible, ce qui les préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de ces espaces.

4.2 Les évolutions de la future carte communale

Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec la carte communale en vigueur.

Zones carte communale en vigueur	Superficie en hectares	Zones carte communale révisée	Superficie en hectares	Évolution en hectares ancienne/nouvelle carte communale
Zone constructible	26	Zone constructible	23,72	- 2,28
Habitat	24,83	Habitat	22,55	- 2,28
Économique	1,17	Économique	1,17	0
Zone non constructible	1 776	Zone non constructible	1 778,28	+ 2,28

La superficie de la zone constructible a diminué (-2,28 ha) par rapport à la carte communale en vigueur. Par conséquent, la zone non constructible a augmenté de 2,28 ha pour rendre des terres aux secteurs agricoles et naturels.



Conception cartographique : L'Atelier d'Ys - Novembre 2024

Ce zoom sur la zone agglomérée de COURBEVILLE présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution.

En rouge les secteurs non constructibles dans la carte communale en vigueur qui deviennent constructibles :

- N°1 et 2 : ces parcelles représentent les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le projet de carte communale.
- Les autres secteurs qui retrouvent la zone constructive sont des ajustements pour inclure la voirie ou les fonds de parcelles.

En vert les secteurs constructibles, dans la carte communale en vigueur, reclassés en zone non constructive :

- N°3 : au sud du bourg, 1,9 ha est reclassé en zone non constructive.
- N°4 : le hameau des Chênes Verts est retiré de la zone constructive.
- Les autres secteurs qui retrouvent la zone non constructive sont des ajustements aux fonds de parcelles.

5 La compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme précise que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1. Le principe d'équilibre

Le projet respecte le principe d'équilibre entre renouvellement urbain (identification de dents creuses dans les parties agglomérées du bourg), développement urbain maîtrisé (ouverture de deux secteurs de taille limitée à l'urbanisation) et revitalisation du bourg (apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg).

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

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

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

2. Le principe de diversité et de mixité

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

3. Le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine. En effet, l'intégralité des zones constructibles ne représente que 1,3% du territoire communal.

6 La compatibilité avec les documents supérieurs

La carte communale doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux articles L.131-4 et suivants du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision de la carte communale. Le zonage assure une parfaite compatibilité avec les documents supra-communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne.
- ✓ Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oudon.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes du Pays de Craon.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne.

6.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

COURBEVILLE est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La carte communale de COURBEVILLE, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Elle prend notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides et de la biodiversité en encadrant les possibilités d'urbanisation.

6.2 Le SAGE Mayenne

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

COURBEVILLE est incluse dans le SAGE Mayenne approuvée le 10 décembre 2014.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 3 enjeux :

- 1 Restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques.
- 2 Optimisation de la gestion quantitative de la ressource.
- 3 Amélioration de la qualité des ressources superficielles et souterraines.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Mayenne, la protection des zones humides a été particulièrement prise en compte dans la carte communale : l'inventaire des zones humides réalisé par la commission locale de l'eau du bassin versant de l'Oudon a été pris en compte lors de la définition de la zone constructible. Aucune zone humide recensée n'y figure.

6.3 Le SAGE Oudon

COURBEVILLE est également incluse dans le SAGE Oudon dont la révision a été approuvée le 8 janvier 2014.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 6 enjeux :

- 1 Stabiliser le taux d'auto-alimentation en eau potable et reconquérir la qualité des ressources.
- 2 Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.
- 3 Gestion quantitative des périodes d'étiage.
- 4 Limiter les effets dommageables des inondations.
- 5 Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau.
- 6 Mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques publiques du bassin versant de l'Oudon.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Oudon, la protection des zones humides a été particulièrement prise en compte dans la carte communale : l'inventaire des zones humides réalisé par la commission locale de l'eau du bassin versant de l'Oudon a été pris en compte lors de la définition de la zone constructible. Aucune zone humide recensée n'y figure.

6.4 Le SCoT du Pays de Craon

Le SCoT du Pays de Craon, approuvé le 22 juin 2015, définit, dans sa note de synthèse, les orientations suivantes :

- Se fixer des objectifs ambitieux pour un développement maîtrisé consolidant le rayonnement du Pays de Craon et bénéficiant à l'ensemble des communes et des habitants du territoire.
- Construire l'aménagement du territoire autour d'une armature territoriale renforcée.
- Améliorer la performance économique du territoire.
- Favoriser la vitalité de l'appareil commercial et aménagement durable.
- Soutenir et développer les activités agricoles.
- Développer une offre résidentielle diversifiée et densifiée.
- Des qualités architecturales et paysagères préservées pérennisant l'identité du Pays de Craon.
- Mieux articuler urbanisation et mobilité.
- Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets développement du territoire.
- Contribuer à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.
- Préserver le territoire du risque inondation.

La carte communale de COURBEVILLE est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays Craon et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Plus précisément, elle respecte les éléments chiffrés suivants du DOO :

- densité moyenne de 12 logements par hectare.
- foncier à urbaniser de 2,1 ha inférieur au maximum autorisé (5,5 ha).

La révision de la carte communale de COURBEVILLE s'est faite dans le respect des grands principes suivants : économiser l'espace et limiter l'étalement urbain, ainsi que préserver les espaces naturels.

6.5 Le SDTAN du département de la Mayenne

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 doit 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 et révisé en juin 2016.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1 Incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

Dans le but d'appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de COURBEVILLE lors de la dernière décennie, une analyse des constructions neuves 2010 et 2019 a été effectuée à partir des données des permis de construire.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette période.

Année	Nombre de logements	Surface artificialisée
2010-2020	19	2 ha

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones ouvertes à l'urbanisation (habitat et activités) représentent une surface totale de 1 ha, soit 0,06% de la surface de la commune. Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés du bourg représentent 23,11 ha, soit à peine 1,3% du territoire.

Ces espaces atteindront donc, à terme, quasiment 24,11 hectares, soit 1,3% du territoire.

1.3 Analyse comparative

	2010-2020	Projection 2023-2033
Surface nouvellement bâtie	2 ha	Dents creuses + lotissement + extensions urbaines (1 ha)
Nombre de logements réalisés	19 logements	25 logements
Densité	9,5 lgts/ha	12 lgts/ha (minimum)
Consommation foncière par logement	1 053 m ² /lgt	694 m ² /lgt

Entre 2010 et 2020, 2 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été consommés, permettant la construction de 19 logements, ce qui correspond à une densité moyenne nette de 9,5 logements à l'hectare soit une densité brute de 12 logements/ha.

Pour l'horizon 2033, la présente carte communale prévoit la construction de 25 logements, dont 13 en extension urbaine, où une densité minimum de 12 logements à l'hectare sera recherchée, conformément au SCoT du Pays de Craon.

2 La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestier au regard de la loi « Climat et résilience »

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique promulguée le 22 août 2021 prévoit le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l’horizon 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestier de 50% dans les documents d’urbanisme à l’horizon 2030 par rapport à la période de référence 2001-2021.

À ces surfaces consommées entre 2011 et 2021, il convient d’ajouter l’ensemble des surfaces consommées entre 2021 et l’approbation du projet de carte communale. À COURBEVEILLE, l’emprise foncière de la zone d’activité en cours de viabilisation (1,17 ha) entre dans ce calcul puisque les lots ne sont pas encore construits.

Le projet de carte communale de COURBEVEILLE entend respecter ces objectifs en prenant comme base de calcul les données du portail de l’artificialisation qui mesure l’artificialisation des sols au cours de la dernière décennie (période 2009-2020). Le portail constitue l’unique source permettant de mesurer globalement (habitat, activités, équipements, autres...) la consommation foncière sur l’ensemble du territoire communal.



Source : portail de l’artificialisation

	Portail de l’artificialisation 2009-2020	Surface consommée après 2021 et dans le projet de carte communale	Réduction de la consommation foncière
Surface totale consommés	4,07 ha	Ouverture à l’urbanisation (habitat) : 1ha	53 %
		PA en cours de viabilisation (activités) : 1,17 ha	

3 Incidences sur les milieux et les paysages

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

Le département de la Mayenne compte 8 sites Natura 2000 : 7 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 1 comme zone de protection spéciale (ZPS).

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

Le site Natura 2000 le plus proche de COURBEVILLE est celui du bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007).

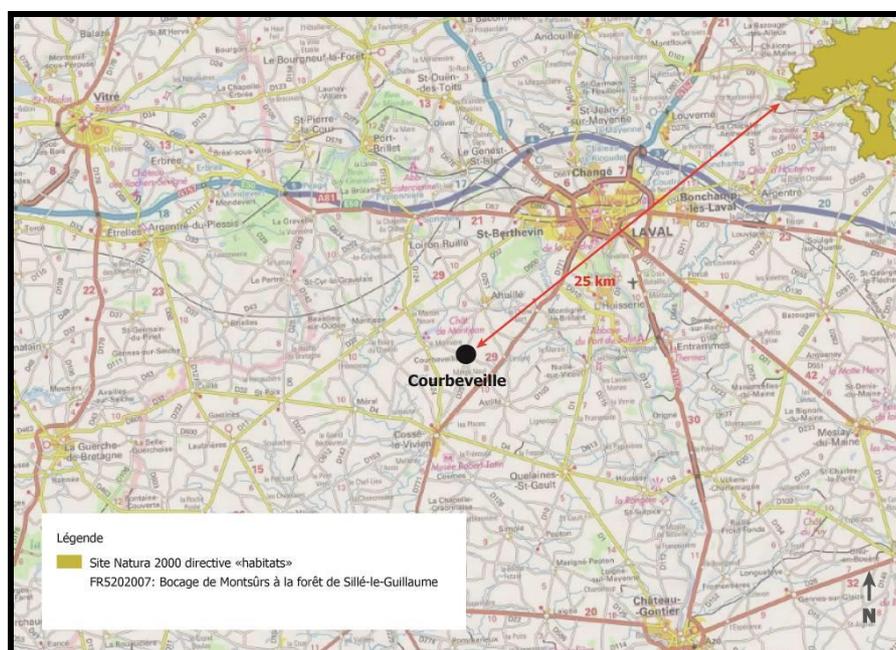
Qualité et importance

Ces bocages résiduels sont d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelles, ce qui paraît déterminant quant à la représentativité des périmètres de la Mayenne, dont celui-ci, par rapport à la situation actuelle de l'espèce dans le domaine biogéographique français. Le soutien à un élevage extensif dans des systèmes d'exploitation traditionnels, constitue une des mesures de conservation de ces insectes.

Autres caractéristiques du site

L'inventaire des habitats d'*Osmoderma eremita* dans ce secteur de la Mayenne a montré que l'espèce se rencontre dans les arbres âgés à cavités, essentiellement les chênes exploités en têtards, dans les haies denses du maillage bocager subsistant ici en quantité suffisante.

Le secteur de ce site Natura 2000 le plus proche géographiquement du bourg de COURBEVILLE correspond au « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume », situé à plus de 25 kilomètres au nord-est.



Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du parti d'aménagement développé dans la carte communale de COURBEVILLE conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche comme l'atteste la décision de la MRAE n°2023ACPD2 / PDL-2022-6573 du 17 janvier 2023.

Les conséquences fonctionnelles des ouvertures à l'urbanisation

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

En ouvrant des zones à l'urbanisation au cœur de la Partie Actuellement Urbanisée du bourg ou en extension immédiate, les élus ont pris le parti de conserver le cadre de vie existant.

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

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

Les conséquences paysagères des ouvertures à l'urbanisation

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

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été choisis dans un souci de cohérence avec l'urbanisation et la végétation existantes.

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

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

Poursuivant l'objectif de conforter la zone urbanisée du bourg, les élus de COURBEVILLE ont opté pour un développement futur au sein-même de cet espace ainsi qu'en extension sur un secteur suffisant pour accueillir la population souhaitée. Le dimensionnement de la zone constructible répond donc aux objectifs préalablement fixés par le groupe de travail.

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

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

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

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

4 La problématique des réseaux et des déchets

Les eaux usées

L'intégralité de la zone constructible sera raccordable au réseau d'assainissement des eaux usées de COURBEVILLE.

La station d'épuration de COURBEVILLE, mise en service en mars 2012 et de type filtres plantés de roseaux, dispose d'une capacité de 450 EH (équivalents-habitants).

La qualité des eaux traitées satisfait aux exigences réglementaires. Le dispositif lors de la dernière campagne d'autosurveillance de 2016, était à 42% de sa charge organique nominale, et à 45% de sa charge hydraulique.

Le projet de carte communale de COURBEVILLE tablant sur une augmentation de la population d'environ 22 habitants, la station d'épuration est en capacité d'assainir les eaux usées des nouveaux résidents.

Le réseau d'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) du Craonnais Loiron qui assure la distribution d'eau potable.

L'augmentation de population prévue par la carte communale ne modifiera pas en soit les capacités du Syndicat à alimenter COURBEVILLE. C'est à l'échelle du SIAEP et du département que la confrontation des besoins en eau s'envisage, et que les grandes interconnexions entre SIAEP doivent s'organiser.

L'évolution de l'urbanisation de COURBEVILLE, traduite dans sa carte communale, n'aura pas d'effets significatifs sur l'approvisionnement en eau potable des communes du SIAEP.

À l'échelle nationale, les consommations en eau par habitation ont, depuis quelques années, tendance à diminuer significativement. Aujourd'hui, la consommation moyenne est passée de 165 litres à moins de 150 litres/jour/habitant. Ce seuil est généralement plus faible encore dans les communes rurales.

Il est important de poursuivre cette économie de l'eau du robinet avant tout par des gestes simples au quotidien (sensibilisation du public).

Les ordures ménagères

La zone constructible est située sur l'itinéraire de collecte des ordures ménagères gérée par le service déchets de la Communauté de communes du Pays de Craon. Les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

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

5 La prise en compte des risques

Le risque sismique

L'ensemble du département de la Mayenne étant soumis à un risque sismique faible, aucune prescription visant à lutter contre ce risque ne figure dans la carte communale.

Le risque lié aux mouvements de terrain

Les futures zones à urbaniser de la commune sont situées dans des secteurs où le risque retrait-gonflement des argiles est classé en aléa nul à faible.

Le risque radon

Les futures zones à urbaniser de la commune sont situées dans des secteurs où le risque radon est classé potentiel de catégorie 1.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Les élus de COURBEVILLE ont pris en compte ce risque lors de la définition de la zone constructible, notamment en n'ouvrant aucun secteur à l'urbanisation à proximité de la RD 771.

Comment construire sur sols argileux ?

Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur www.argiles.fr), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 €.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction).

* Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des mission géotechniques.

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser

les bâtiments accolés *Veillez au respect des règles des Documents Techniques Unifiés D.T.U.)*

Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol



Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)

Éviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein

Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs

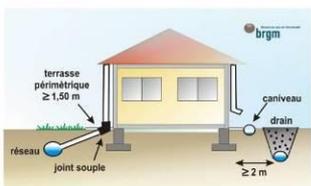


Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables

Éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations

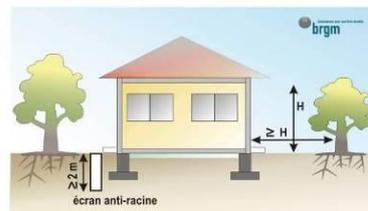
Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples)



Éviter les pompages à usage domestique

Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...)

En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs



Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines

Procéder à un élagage régulier des plantations existantes

Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché

Pour en savoir plus :

- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : www.argiles.fr
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : www.prim.net
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG (www.u-s-g.org), de Syntec-Ingenierie (www.syntec-ingenierie.fr), ...

Direction Départementale des Territoires de la Mayenne
rue Mac Donald, BP 23009
53063 LAVAL Cedex 9
www.applications.mayenne.developpement-durable.gouv.fr

Préfecture de la Mayenne
46, rue Mazagran, BP 1507
53015 LAVAL Cedex
www.mayenne.gouv.fr

BRGM - Service Géologique Régional Pays de la Loire
1, rue des Saumonières, BP 92342
44323 NANTES Cedex 3
www.brgm.fr



Autres liens utiles :

- Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer www.ecologie.gouv.fr - www.prim.net
- Agence Qualité Construction www.qualification-construction.com
- Caisse Centrale de Réassurance www.ccr.fr

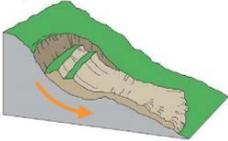


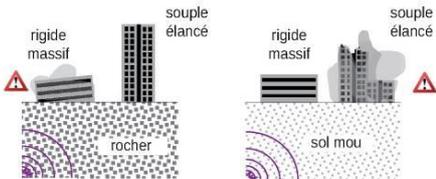
Mai 2011

Construire parasismique

■ Implantation

- Étude géotechnique**
 Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
 Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.


Extrait de carte géologique
- Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain**
 S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.
 Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.


Glissement de terrain
- Tenir compte de la nature du sol**


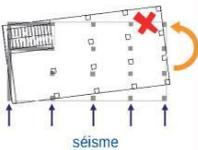
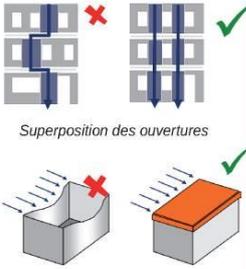
rigide massif / souple élancé / rocher / sol mou

Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

■ Conception

- Préférer les formes simples**
 Privilégier la compacité du bâtiment.
 Limiter les décrochements en plan et en élévation.
 Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.

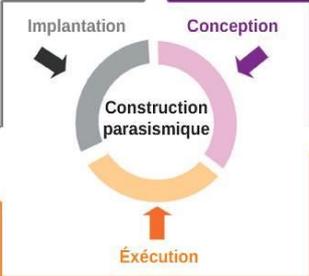
- Limiter les effets de torsion**
 Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

- Assurer la reprise des efforts sismiques**
 Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.
 Superposer les éléments de contreventement.
 Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.


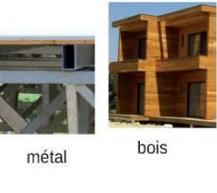
Limitation des déformations : effet «boîte»
- Appliquer les règles de construction**

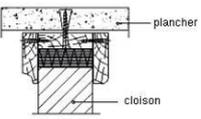
■ Exécution

- Soigner la mise en oeuvre**
 Respecter les dispositions constructives.
 Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.
 Assurer un suivi rigoureux du chantier.
 Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...


Noeud de chaînage - Continuité mécanique



- Utiliser des matériaux de qualité**


béton / maçonnerie / métal / bois
- Fixer les éléments non structuraux**
 Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.
 Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...


Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

CONCLUSION GENERALE

L'objectif initial de la commune est de maîtriser son développement et d'atteindre 665 habitants.

Tout au long de la révision de la carte communale, la commune a particulièrement porté attention :

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

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

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

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