

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE GASTINES



CARTE COMMUNALE

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à :

- la délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2017
- l'arrêté préfectoral en date du

approuvant la carte communale de Gastines

Le Maire

Le Préfet



Préambule.....	3
Volet n° 1 Etat Initial de l'Environnement.....	11
1.1 –Situation historique, géographique et administrative	12
1.2 – Analyse démographique	15
1.3 – Situation du logement.....	22
1.4 – Analyse socio-économique	28
1.5 – La vie locale	31
1.6 – Environnement physique.....	33
1.7 – Risques, contraintes et nuisances.....	38
1.8 – Patrimoine environnemental et bâti	41
1.9 – Analyse paysagère	50
1.10 – Analyse urbaine.....	58
Volet n° 2 Explications des choix retenus pour établir la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées	59
Volet n° 3 Evaluations des incidences de la carte communale sur l'environnement.....	59

PREAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

**LE RESPECT
NECESSAIRE DES
DISPOSITIONS DU CODE
DE L'URBANISME**

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

**EQUILIBRE, DIVERSITE ET REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ
A EFFET DE SERRE**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« 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 ;*
- 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 du patrimoine bâti remarquables;*
- 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 ;

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. »

LES LOIS REGISSANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

Parmi les textes législatifs les plus récents régissant l'élaboration de la carte communale, il convient de prendre en compte :

- **La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.**

Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.

Ces objectifs ont été concrétisés **au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »)**, qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

- **La loi pour l'« Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » a été adoptée le 24 mars 2014.**

Elle a redessiné les contours des missions dévolues aux documents d'urbanisme locaux en définissant de nouveaux objectifs au sein du code de l'urbanisme notamment en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels dans la continuité des lois précédemment votées et dans le sens d'une plus grande fermeté.

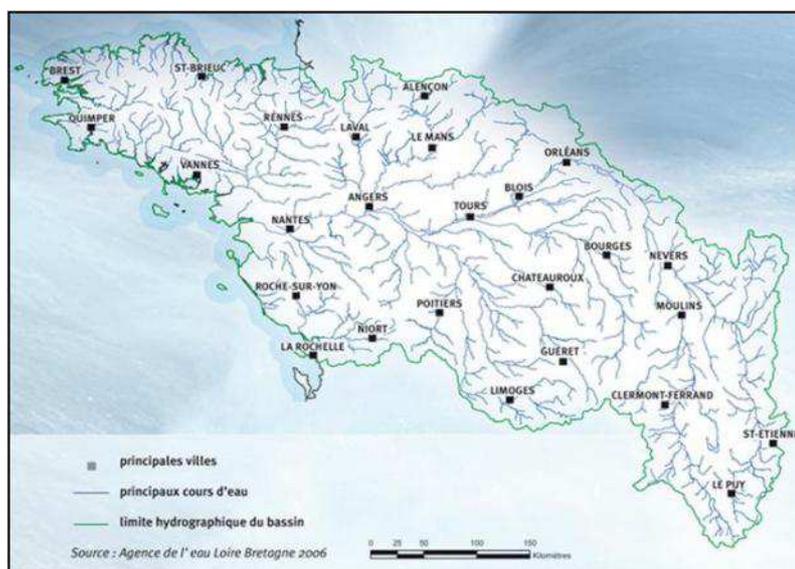
LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE A LA CARTE COMMUNALE

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est un document de planification dans le domaine de l'eau qui couvre la période 2016-2021. Il a été élaboré par le comité de bassin puis approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 26 décembre 2013.

Les nouvelles orientations et les dispositions prises sont les suivantes:

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.



Source: <http://www.eau-loire-bretagne.fr/>

LE SAGE DU BASSIN VERSANT DE L'oudon

La nouvelle loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, renforce le poids des SAGE en les rendant opposable aux tiers et à l'administration.

Les trois parties principales d'un SAGE :

- le rapport technique (diagnostic),
- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
- le règlement définit des mesures précises permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD.



La commune de Gastines est concernée par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant de l'Oudon. Le SAGE du bassin versant de l'Oudon a été approuvé le 8 janvier 2014.

Localement, le SAGE met en œuvre les actions suivantes :

- Entretien de la végétation des bords de cours d'eau
- Plantations sur berges :
- Lutte contre les espèces envahissantes
- Restauration de la continuité écologique
- Restauration des petits affluents
- Préservation de la biodiversité

Source: www.bienvivreoudon.fr/sage-de-loudon

Il convient de noter que le territoire communal est pour une légère portion nord intégré dans le bassin versant de la Vilaine et concerné à ce titre par le **SAGE de la Vilaine approuvé le 2 juillet 2015**.

LE SCOT DU PAYS DE CRAON

Créé par la loi SRU, le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver notamment un équilibre entre zones urbaines, zones économiques, secteurs à vocation touristique, à vocation agricole et milieux naturels.

La commune de Gastines est intégrée au SCOT du Pays de Craon. Le SCOT a été approuvé le 22 juin 2015 et produit ses effets sur la carte communale, qui doit lui être compatible.

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, les orientations susceptibles de concerner la commune de Gastines sont les suivantes :

➤ **volonté de maintien de la « proximité »**

La commune de Gastines est identifiée comme un « bourg ou villages » au sein duquel le SCOT fixe un objectif de maintien et d'évolution des commerces de proximité. A cet effet, les centralités des bourgs doivent être affirmées dans les documents d'urbanisme (zone de développement prioritaire).

➤ **poursuite du développement de l'habitat**

Le DOO du SCOT précise que les habitations nouvelles doivent être prioritairement établies en comblement des poches non bâties à l'intérieur des tissus urbains, en extension urbaine directe des bourgs et des « dents creuses » pour les hameaux.

Pour l'habitat, la densité de logements à recherche pour les « bourgs et villages » est de 12 logements par hectare. Plus précisément, à l'échelle de Gastines, l'enveloppe foncière en extension accordée par le SCOT est d'environ 0,5 ha.

➤ **qualité des paysages et préservation des espaces naturels :**

- action en faveur des cours d'eau et des rivières,
- action visant à entretenir et restaurer les haies bocagères
- intégration du travail et des réflexions en cours concernant les zones humides.

➤ **préservation, restauration et valorisation des composantes de la Trame Verte et Bleue** (espaces naturels reconnus, massifs forestiers et autres espaces boisés au sein terres agricoles, couloirs hydrographiques, éléments topographiques structurants).

La carte communale de Gastines devra en outre tenir compte:

- Du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015,

- Des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) du GAL Sud Mayenne, adopté le 25 juin 2013,
- Du Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2012.

LE CONTEXTE NORMATIF COMMUNAL

OBJECTIFS ET MODALITES DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Gastines a choisi de lancer l'élaboration de sa carte communale à par la délibération en date du 26 mars 2012.

L'équipe municipale souhaite, en effet, se doter d'un outil de planification pour assurer un développement homogène et harmonieux de la commune.

La carte communale permettrait en effet à la commune :

- de définir clairement les zones pouvant être urbanisées et celles qu'il convient de protéger pour leur caractère agricole ou leur caractère naturel,
- d'éviter les difficultés résultant de l'application des règles de constructions dès l'instant où les autorisations de construire sont demandées dans des secteurs situés hors des parties actuellement urbanisées de la commune.

VOLET N° 1
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 – SITUATION HISTORIQUE, GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE HISTORIQUE

Source : Gastines – Eléments d'Histoire par Lucien Harreau et Gérard Bamet (aout 2005)

La modeste situation du village n'empêche pas une Histoire qui remonte au moins au XII^{ème} siècle avec une famille de chevalerie qui prit le nom de « de Gastina » vers 1150 et qui tenait, semble-t-il, un rôle important dans la noblesse Craonnaise. Il est fait mention, dans le cartulaire de l'abbaye de la Roë au XII^{ème} siècle, de Geoffroy de Gastines, comme faisant partie des seigneurs du Craonnais qui convinrent avec les chanoines de St-Nicolas de Craon de donner les terres du Roseray (en Ballots) à l'abbaye de la Roë, pour y faire une église et un cimetière.

Ensuite, diverses familles se succédèrent, par les alliances, à la tête de la seigneurie, dont la famille du Buat, puis de Mondamer et Chevalier. Enfin, à partir de 1640, ce fut la famille de Farcy, seigneurs de Bois-Cuillé, en Cuillé.

Administrativement, jusqu'à la Révolution, Gastines faisait partie de la province d'Anjou, de l'élection de Château-Gontier, du ressort judiciaire et du grenier à sel de Craon. L'abbé Angot nous précise qu'il « existait un poste de Gabelle, en 1714, avec un lieutenant et trois hommes. »

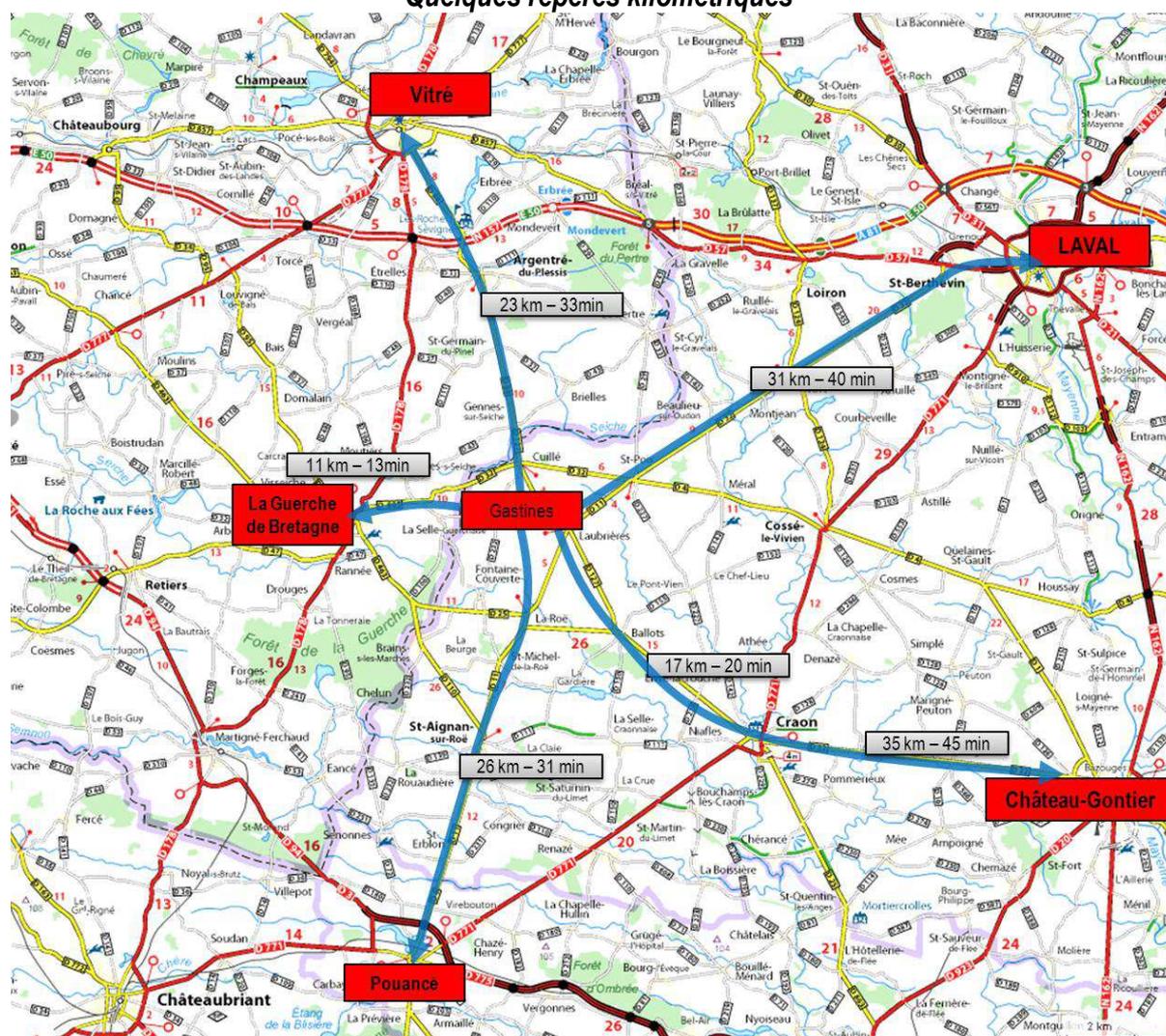
A la Révolution, en 1790, Gastines, avec Laubrières, Méral et St-Poix, faisait partie du district de Craon et formaient le canton de Cuillé.

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

DONNEES DE CADRAGE

Superficie communale	885 hectares
Population en 2014	155 habitants
Arrondissement	Château-Gontier
Communauté de communes	CC du Pays de Craon
Nom des habitants	Gastinais, Gastinaise

Quelques repères kilométriques



CONTEXTE ADMINISTRATIF

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRAON

La communauté de Communes du Pays de Craon a vu le jour le **1^{er} janvier 2015**, suite à la fusion des 3 communautés de communes de St Aignan-Renazé, du Pays du Craonnais et de la région de Cossé le Vivien.

Ce territoire du Sud-Ouest Mayennais se veut **diversifié, dynamique et attrayant**.

Son territoire, traversé par l'axe Laval-Nantes (RD771), est limitrophe avec les départements de Maine et Loire, d'Ille et Vilaine, et de Loire-Atlantique.

Ce groupement de communes exerce les compétences transférées par les communes membres dans des domaines variés tels que le développement économique, l'environnement, la voirie, l'action sociale, les activités scolaires.

Territoire de la Communauté de communes du Pays de Craon



1.2 – ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

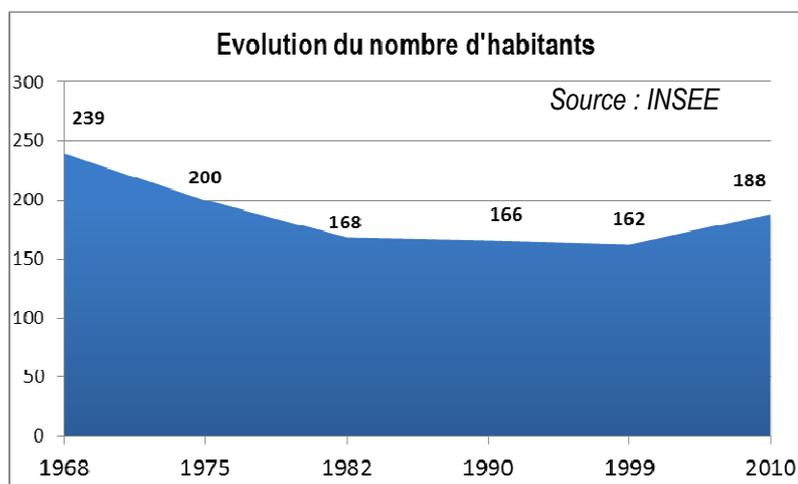
EVOLUTION DE LA POPULATION

UNE HAUSSE RECENTE DE LA POPULATION

En 2010, la commune de Gastines comptait 188 habitants.

La commune, qui perdait des habitants de manière continue depuis les années 1960 a pu inverser cette tendance sur la dernière décennie.

Entre 1999 et 2010, elle a gagné 26 habitants, bénéficiant en cela du phénomène de rurbanisation¹.



Un redressement démographique intervenu lors de la dernière décennie.

Pourquoi?

Les années 2000 ont été caractérisées par un phénomène de « rurbanisation » qui pousse les gens à s'éloigner des villes pour s'installer en campagne et bénéficier de prix fonciers plus attractifs.

Ce phénomène tend à s'amoinrir depuis quelques années notamment du fait d'une augmentation des coûts du carburant.

Quelles perspectives pour demain?

L'INSEE prévoit une poursuite de la croissance démographique sur le département mais à un rythme modéré (moins important que celui des 10 dernières années : seulement +0,32 % à horizon 2030 contre +0,7 % dans les années 2000).

Il est par ailleurs probable que ce renforcement se fasse autour des pôles principaux au détriment des zones plus rurales.

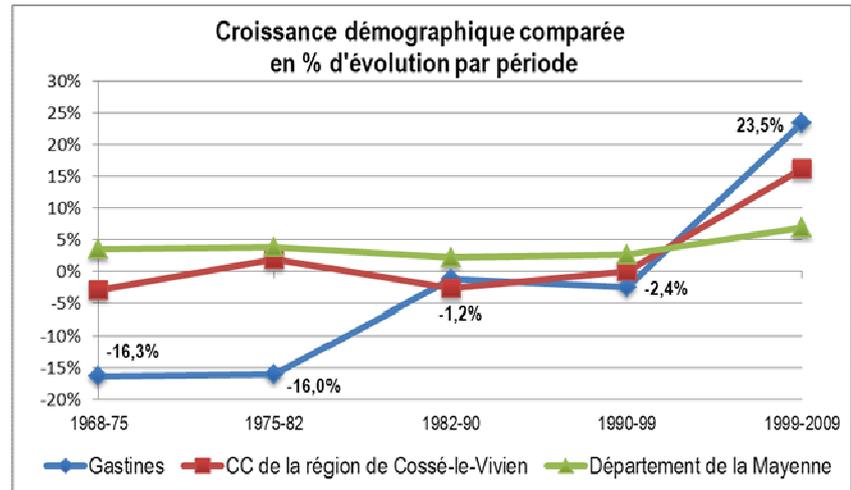
¹Rurbanisation : processus de "retour" des citoyens dans des espaces qualifiés de ruraux en lien avec un "désir de campagne" et permis notamment par l'amélioration des voies de communication.

COMPARAISON AUX CONTEXTES LOCAUX

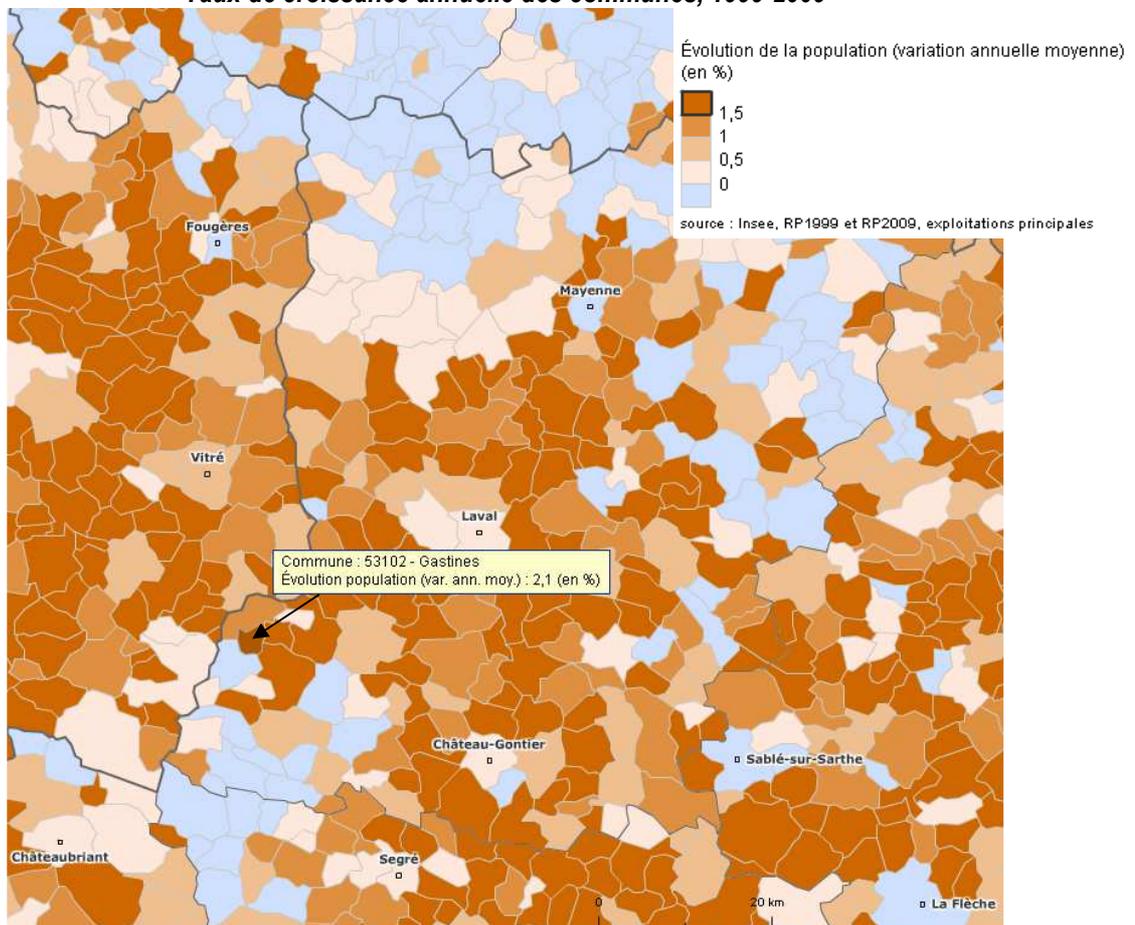
A l'articulation des zones d'influence d'Angers, Rennes et Laval, le secteur du Pouancéen-Craonnais bénéficie d'une dynamique démographique très contrastée selon les communes.

Sur ce secteur, la commune de Gastines est parvenue à un développement démographique significatif : une croissance moyenne annuelle de 2,1 %.

Elle se situe au-dessus de la moyenne départementale, ainsi que de la moyenne de la communauté de communes.



Taux de croissance annuelle des communes, 1999-2009



LES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les variations démographiques sont calculées sur la base de deux indices, le solde naturel² et le solde migratoire³.

Ces deux indices, qui permettent de déterminer la variation globale de la population sur une période, traduisent l'attraction et le dynamisme d'une commune.

Sur Gastines : le solde migratoire, facteur déterminant

Quelque soit la période considérée, le solde naturel est toujours positif, signe d'une population jeune.

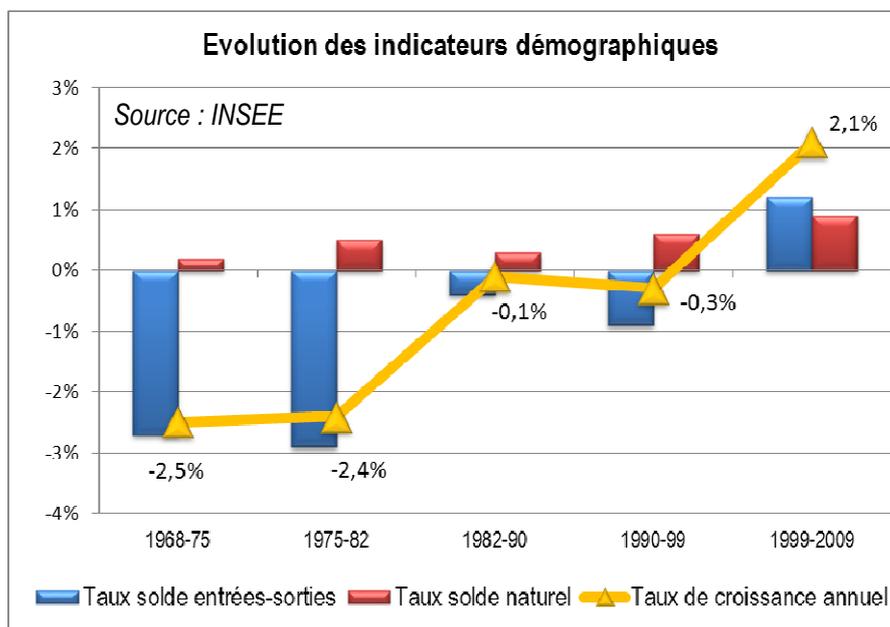
En revanche, le solde migratoire varie, et c'est lui qui détermine l'évolution de la population :

Sur la période 1968-82, il était fortement négatif (exode rural), ce qui explique la baisse de population

Entre 1982 et 1999, il se stabilise, ce qui permet le maintien de la population

Depuis 1999, il est positif pour la première fois depuis des années.

La commune accueille plus de nouveaux habitants qu'elle ne compte de départ, ce qui permet une hausse de population



A quoi cela peut-il être dû?

- Phénomène de rurbanisation (éloignement du lieu de vie par rapport au lieu de travail)
- rajeunissement de la population communal => augmentation des naissances

² Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

³ Solde migratoire : excédent des installations sur les départs de population de la commune.

LES REPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

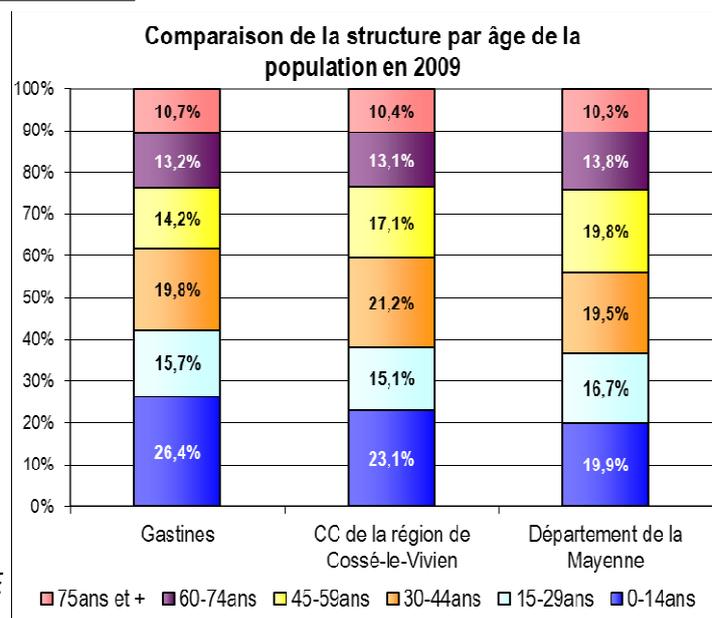
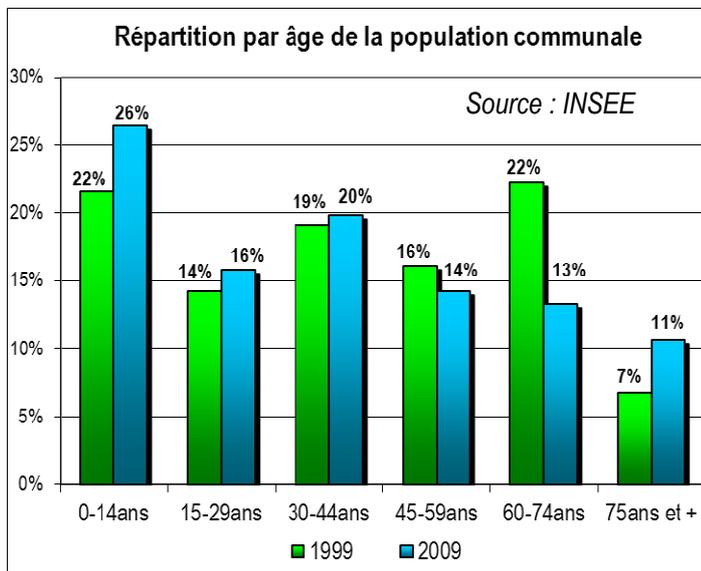
UNE POPULATION EN RAJEUNISSEMENT

La part des plus jeunes (29 ans et moins) a augmenté de façon très importante (de 36 % en 1999 à 42 % en 2009), et dépasse désormais la moyenne du canton, et celle de l'ensemble départemental. Les moins de trente ans représentent 85 individus en 2009 contre 58 en 1999.

Inversement, la part des plus de 60 ans baisse : de 29 % à 24 %, même si les effectifs restent stables (47 personnes).

La part des 30-59 ans (cœur de la population active) reste stable aux alentours de 35 %, même si leurs effectifs augmentent de 57 à 67.

On retiendra surtout que **l'arrivée de nouvelles populations a permis un rajeunissement de la population.**



TYPOLOGIE DES MENAGES

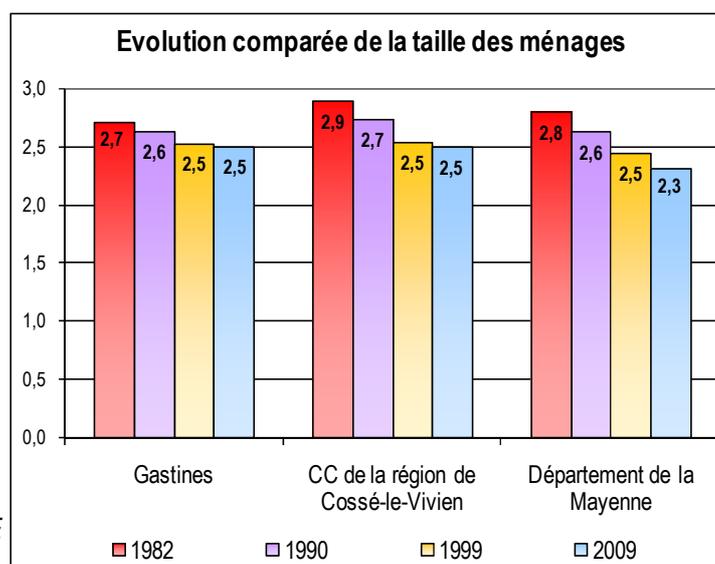
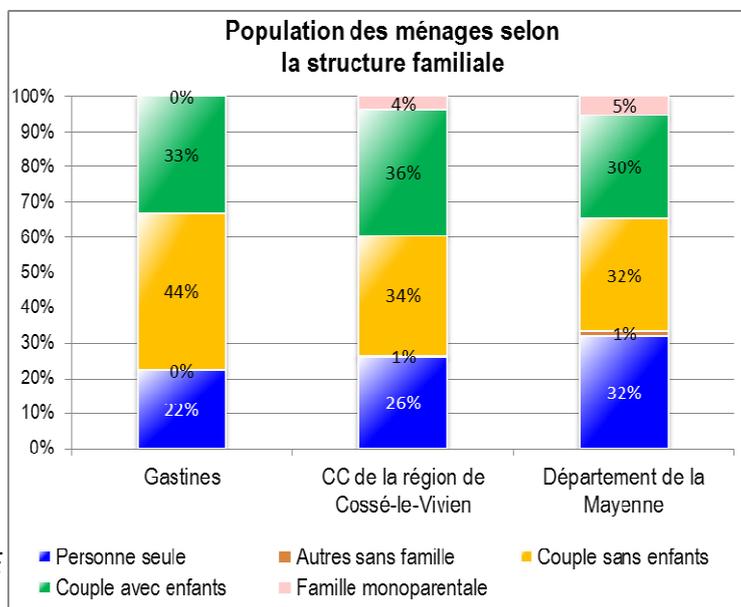
TAILLE DES MENAGES

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.

Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Différentes causes permettent d'expliquer une telle évolution :

- la croissance du nombre de familles monoparentales,
- le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- le développement du célibat,
- le vieillissement de la population.



Sur Gastines : un accueil important de familles

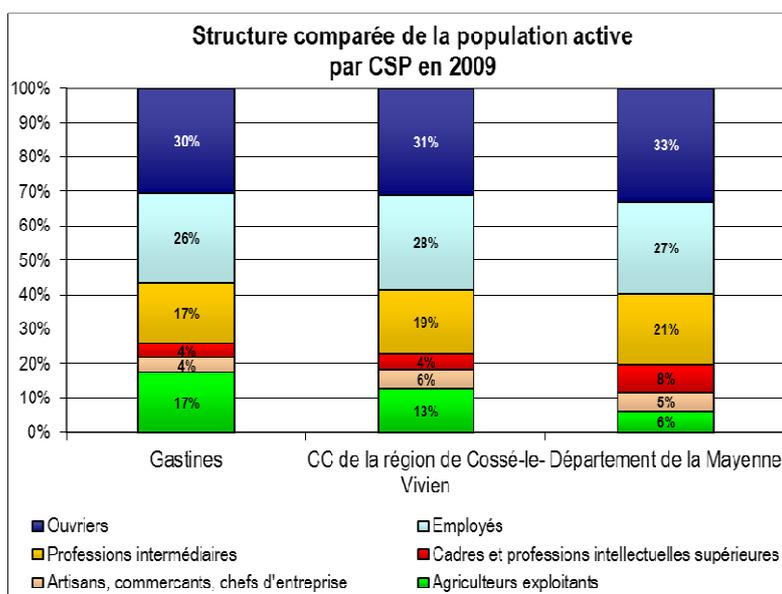
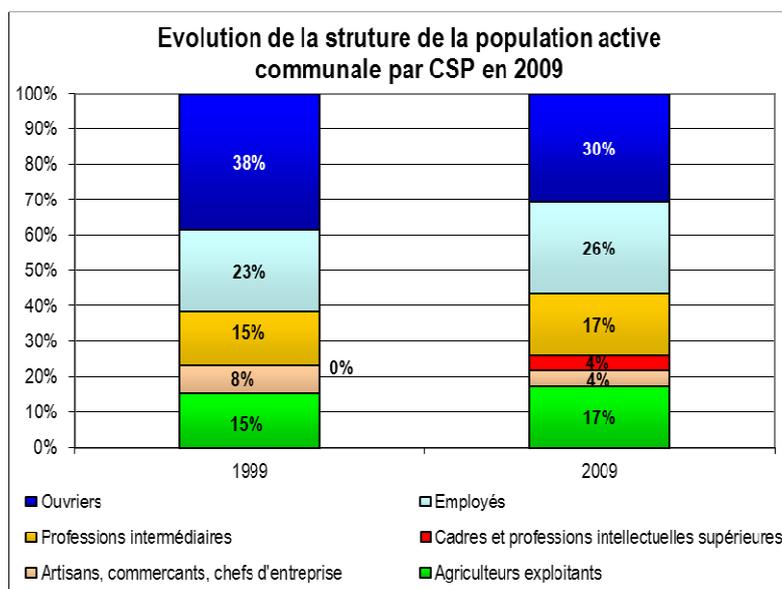
Les familles avec enfants sont représentées sur la commune dans la moyenne, entre les chiffres de la communauté de communes (36 %) et ceux du département (30 %). Cette proportion est stable depuis 1999, malgré l'arrivée d'une nouvelle population.

Au total, les familles représentent 77 % de l'ensemble des ménages, ce qui confirme la vocation d'accueil des familles de la commune.

L'arrivée de nouvelles familles a permis de limiter les effets du desserrement familial (réduction de la taille moyenne des ménages) comparativement à la Communauté de communes et au département.

C'est même à un resserrement familial auquel on a assisté, la taille moyenne des ménages ayant progressé.

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE



Une évolution progressive des caractéristiques de la population active.

Si l'on excepte une légère sur-représentation des agriculteurs, le profil des Gastinais se rapproche de très près du profil constaté sur l'ensemble du département.

Cela est surprenant, car dans une commune rurale, il est plus habituel de trouver une forte proportion d'agriculteurs (plus de 25 - 30 %) et un moindre nombre de professions intermédiaires et de cadres.

Autre particularité : on pourrait croire que ce sont les arrivées de nouvelles populations qui ont engendré une modification de la composition sociologique des ménages. En réalité, ce profil quelque peu atypique semble présent sur la commune depuis plus longtemps.

1.3 – SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

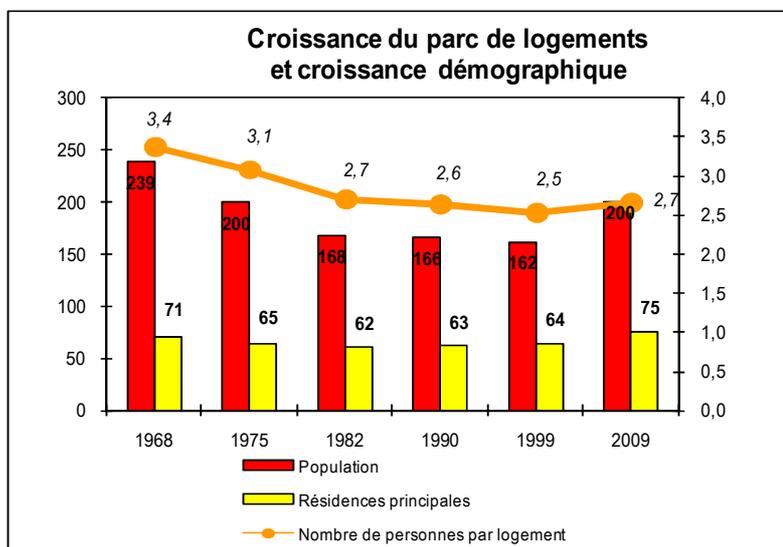
REPARTITION DU PARC DES LOGEMENTS

	2006	2011
Ensemble des logements	82	89
Résidences principales	72	76
Logements vacants	6	6
Résidences secondaires (et logements occasionnels)	4	7

Source : INSEE

ETUDE DU POINT D'EQUILIBRE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.



Rapport entre croissance démographique et parcs de logements : comment l'évolution du parc de logements influence-t-elle sur l'évolution démographique ?

Il n'existe pas toujours de corrélation directe entre croissance du parc de logements et croissance démographique (un nouveau

logement ne traduit pas une augmentation proportionnelle de la population)

Ceci est lié à l'existence **d'un point d'équilibre** qui correspond au nombre minimum qu'une commune doit construire pour maintenir sa population.

Sur la période 1999-2010, le calcul du point d'équilibre⁴ permet d'appréhender l'effet de la construction de logements sur l'évolution démographique. Il correspond en effet au nombre de logements construits qui ont permis un maintien de la population sur la période. Les autres logements construits au-delà de ce point d'équilibre ont un impact effectif sur la hausse de population communale.

	Total 1999-2010
Variation résidences secondaires	-4
Variation logements vacants	-2
Renouvellement	1
Desserrement	-3
Point d'équilibre	-8
Logements réalisés	6
Effet démographique	14

Sur la période 1999-2010, ce point d'équilibre est négatif, ce qui signifie que **même si aucune construction nouvelle n'avait été bâtie sur la commune, la population de Gastines aurait tout de même augmenté.**

Ce point d'équilibre négatif est lié :

- À une baisse du nombre de logements vacants et de résidences secondaires qui ont été occupées à titre principal (comme le prouve le nombre important de réhabilitation sur la période)
- A un resserrement des ménages (desserrement négatif)

⁴ Point d'équilibre : seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial....)
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,
- ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Les **taux de logements vacants et de résidences secondaires** sont de bons indicateurs de la pression foncière existante sur un territoire.

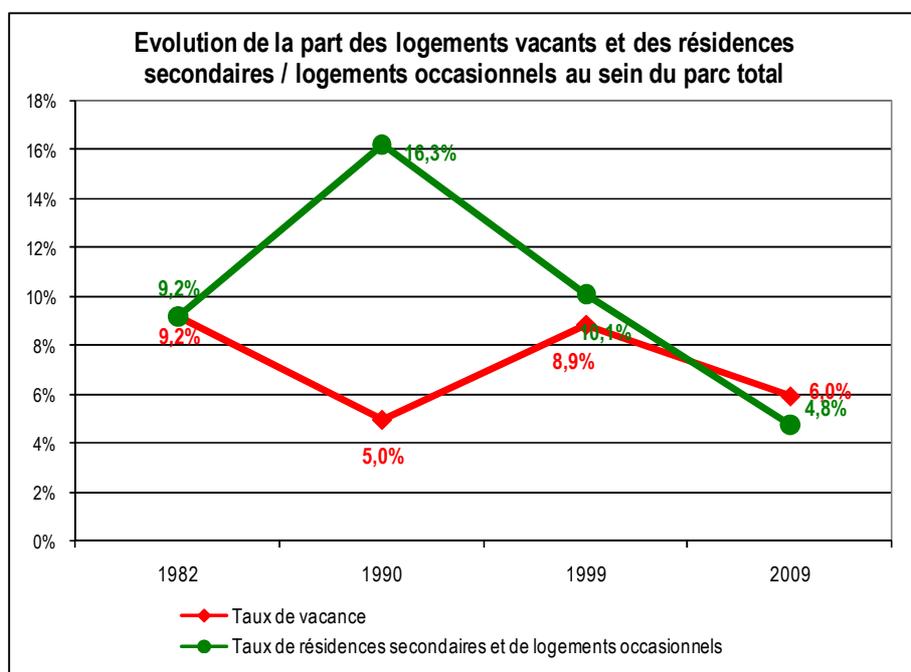
On considère que les taux « normaux » sont compris entre 4 et 6 %. A ce niveau, les logements vides le sont peu de temps, celui nécessaire à trouver un acheteur / un locataire.

Concernant les résidences secondaires, le taux a tendance à baisser lorsque le territoire est soumis à une pression foncière, ce qui incite les propriétaires à les vendre.

Sur la commune :

- les deux taux sont compris entre 4 et 6 %, ce qui est signe d'un marché à l'équilibre
- mais historiquement, ces taux ont tendance à être supérieurs.

➔ **La baisse des taux traduit donc un surcroît d'attractivité de la commune, mais celui-ci peut n'être que conjoncturel.**



TPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

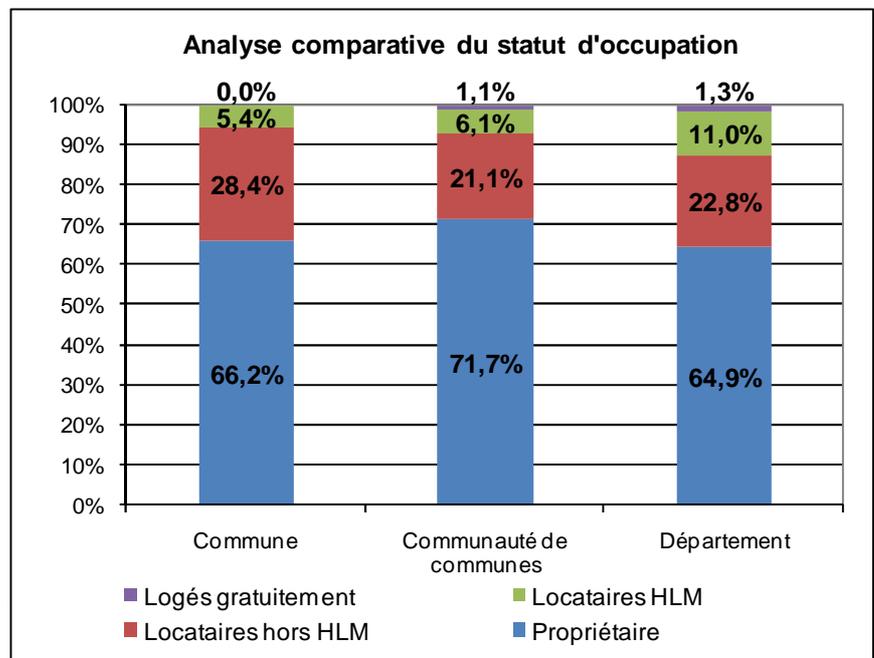
STATUT D'OCCUPATION

Traditionnellement, en zone rurale, la part des propriétaires-occupants est importante (compris entre 80 et 90 %). **Dans le cas de Gastines, ce pourcentage est relativement modéré avec 66% du total** et est stable depuis 1999 (où il était de 65,6 %).

Inversement, le parc locatif est plus représenté que sur la communauté de communes ou sur l'ensemble départemental.

La commune propose une variété dans ses types de logement (attention toutefois, l'analyse est menée sur de très petits volumes, d'où le risque de biais statistiques).

Le parc locatif social est réduit (5,4 %), mais en forte progression par rapport à 1999 (1,6 %) : passage de 1 à 4 logements sociaux



TAILLE DES LOGEMENTS

Concernant la taille des logements, la commune a les caractéristiques typiques des communes rurales : des logements de grande taille.

En effet, sur la commune, 77 % des logements comptent 4 pièces ou plus.

Le corollaire est évidemment un faible nombre de petits logements.

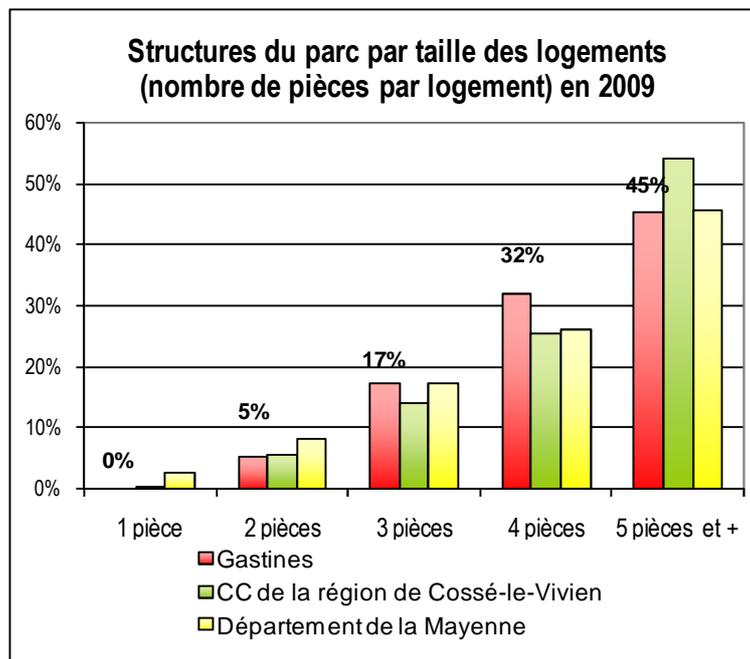
Cette répartition déséquilibrée peut être problématique car la commune ne va pas offrir un parc suffisamment varié pour attirer une variété de population. En effet, les besoins ne sont pas les mêmes aux différentes étapes de la vie, selon l'âge, le statut marital, la présence ou non d'enfants...

Aussi, il convient d'émettre deux remarques :

- La taille moyenne des logements augmente (de 4,0 pièces en 1999 à 4,6 pièces en 2010) alors que la taille moyenne des ménages tend à diminuer.
- Le lien entre population et logements.

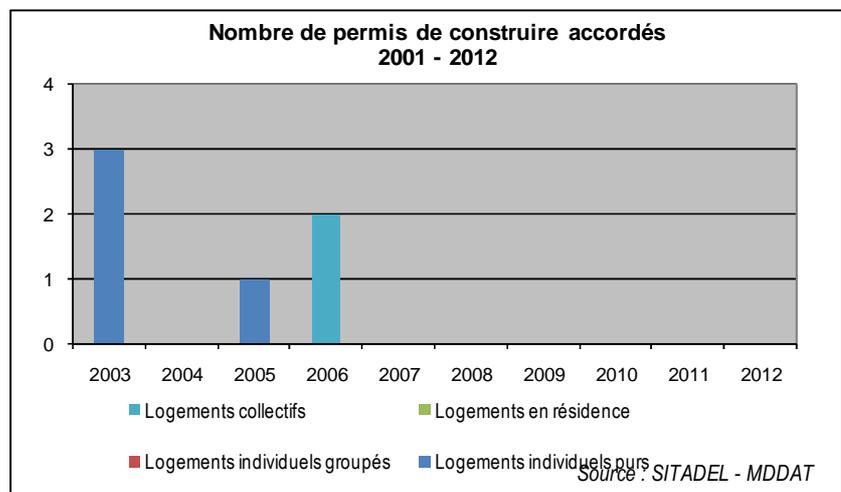
Comme la commune n'offre que de grands logements, elle va principalement attirer des familles. Et par conséquent, comme elle va accueillir principalement des familles, son parc va rester orienté vers des logements de grande taille.

Aussi, la carte communale est l'occasion de réfléchir à créer d'autres types de logements, et ainsi se positionner vers d'autres types de populations.



RYTHME DE CONSTRUCTION SUR LES DERNIERES ANNEES

- 84 logements sur la commune en 2009 dont 75 résidences principales, soit plus de 89% du parc
- Un rythme de construction très faible : 6 constructions neuves depuis 2003 (dont deux logements sociaux construits par Mayenne Habitat).
- Un nombre de réhabilitation important : 6 permis de construire ont été déposés pour des réhabilitations de bâti ancien se situant en campagne.



Quelles conclusions?

- **une faible attractivité de la commune sur les ménages souhaitant faire construire** (voir évolution du nombre de logements vacants et des résidences secondaires).
- **mais une attractivité liée à son bâti ancien, qui a amené de nouveaux habitants,**
- **une consommation d'espaces agricoles relativement importante** : la superficie moyenne des terrains est de 2000 m².
- Deux terrains à bâtir sont actuellement à la vente, à la suite d'une viabilisation menée par la commune.

1.4 – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

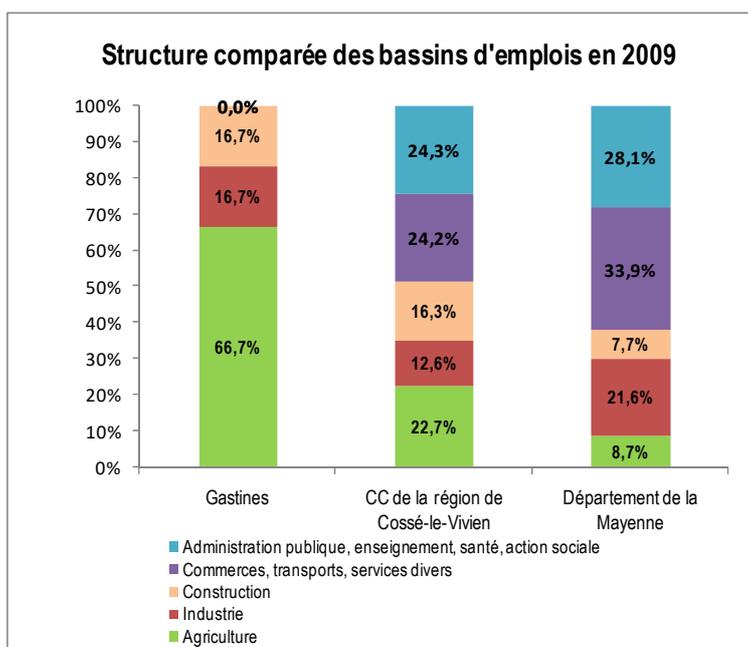
LE BASSIN D'EMPLOI

UN BASSIN TOURNE VERS L'AGRICULTURE

En 2009, la commune de Gastines recensait 27 emplois existants sur son territoire.

Sur ces 27 emplois, 67% dépendent du secteur agricole, qui est donc très largement majoritaire ; il s'agit donc du principal enjeu économique de la commune.

La répartition des emplois est décrite sur le graphique suivant :



Source : INSEE

**UNE VOCATION
PRINCIPALEMENT
RESIDENTIELLE**

Le tableau ci-après permet de définir le statut principal et la vocation de la commune.

La commune de Gastines apparaît comme ayant principalement une vocation résidentielle, puisqu'une majorité des actifs de la commune travaille hors du territoire (attractivité des pôles d'emploi proches ou plus lointain).

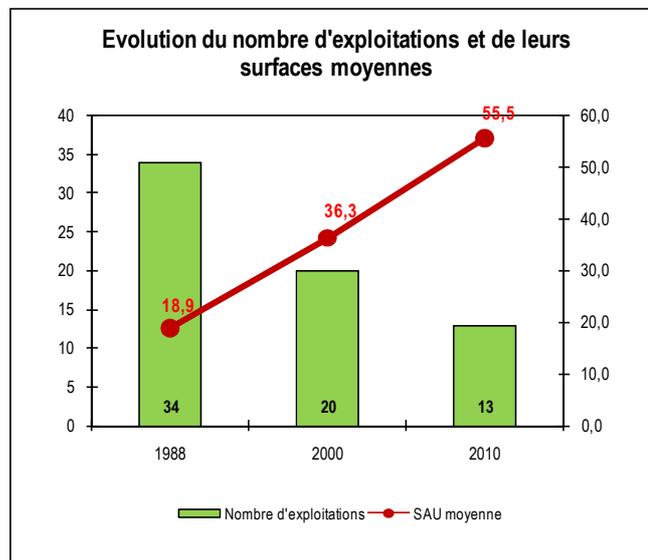
Nombre d'emplois	27
Population active occupée	81
Taux de couverture (nombre d'emplois / nombre d'actifs)	33,3%
Actifs travaillant et résidant sur la commune	21
Actifs entrant sur la commune	6
Actifs sortant de la commune	60
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	22,2 %

L'ACTIVITE AGRICOLE

La dynamique agricole est forte sur le territoire (forte empreinte sur le paysage communal)

Données du recensement 2010 :

- 11 exploitations (données commune)
- 55,5 ha de SAU moyenne
- Peu d'exploitations en forme sociétaire (GAEC, EARL), une majorité en entreprise individuelle
- 70% des chefs d'exploitation sont âgés entre 40 et 50 ans (données Recensement Général Agricole de 2010), ce qui permet de tabler sur une pérennité des activités existantes

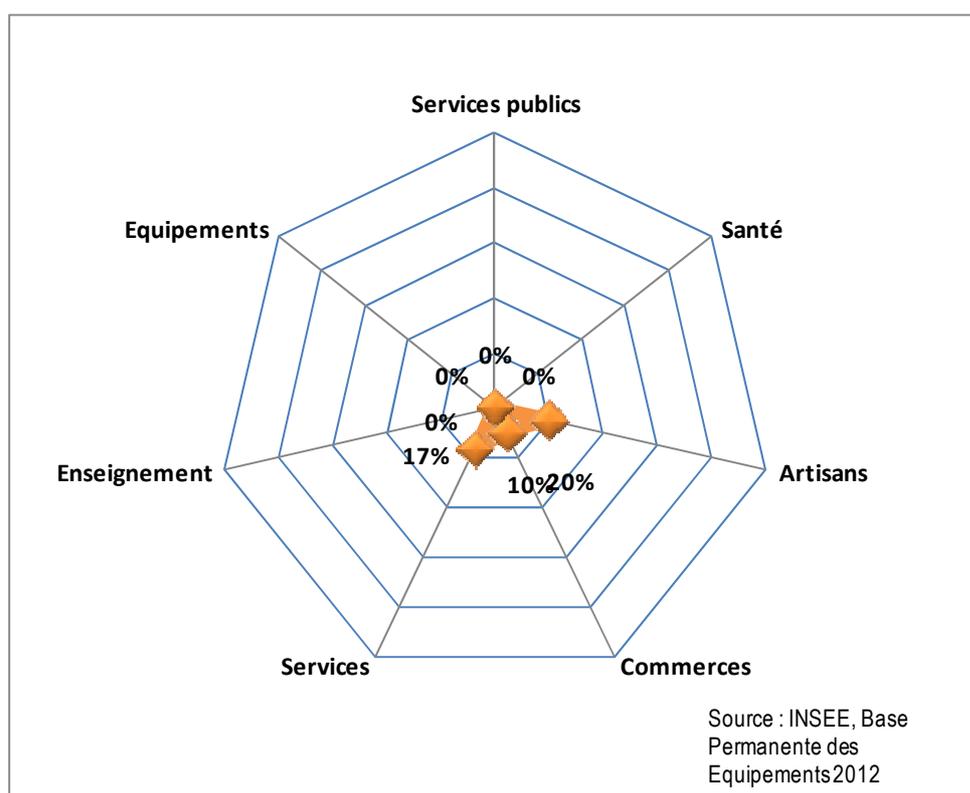


1.5 – LA VIE LOCALE

ANALYSE GLOBALE : LE TAUX D'ÉQUIPEMENT

Pour définir le degré d'équipement de la commune, 39 équipements, services ou commerces structurants ont été identifiés⁵, répartis en sept grands domaines:

- services publics,
- santé
- artisans
- commerçants
- services
- enseignement,
- équipements sports, culture et loisirs,



⁵ Les 39 équipements sont : Gendarmerie nationale ou commissariat de police / Trésorerie / Agence immobilière / Vétérinaire / Garage / Maçon / Plâtrier, peintre / Menuisier, charpentier / Plombier, couvreur, chauffagiste / Électricien / Supermarché ou hypermarché / Alimentation générale ou supérette / Boulangerie, pâtisserie / Boucherie, charcuterie / Bureau de poste / Banque ou Caisse d'Épargne / Magasin de vêtements / Restaurant / Librairie, papeterie / Magasin d'électroménager / Magasin de meubles / Droguerie, quincaillerie / Salon de coiffure, soins de beauté / École primaire publique ou privée / Collège public ou privé / Lycée général ou technologique privé ou public / Garde d'enfant, crèche / Établissement de santé / Ambulance / Dentiste / Infirmier ou infirmière / Laboratoire d'analyses médicales / Masseur-kinésithérapeute / Médecin généraliste / Pharmacie / Gymnase - salle polyvalente / Terrain de football-rugby / Petits jeux - terrain spécialisé / Salle de cinéma

Sur Gastines : un très faible niveau d'équipement, en lien avec le nombre d'habitants sur la commune.

Sur les 39 équipements pris dans l'échantillon, 3 sont présents, soit un taux d'équipement de 8% (garage, restaurant, électricien).

Un faible taux non problématique, en raison de la proximité des pôles suivants :

- La Guerche de Bretagne : 95%
- Craon : 92 %
- Cuillé : 44 %

La station d'épuration présente une capacité de 175 Equivalents Habitants, dont la charge hydraulique a été mesurée en 2012 à 53 %.

LES ARTISANS ET COMMERÇANTS

Peu d'entreprises installées sur le territoire :

- un bar / restaurant (dans le bourg)
- un garage pour véhicules et matériel agricole (en limite de bourg)
- une entreprise de vente de matériels de sécurité incendie
- une entreprise de travaux agricoles

1.6 – ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

CONTEXTE GEOLOGIQUE ET PEDOLOGIQUE

Source : SCoT du Pays de Craon, Etat Initial de l'Environnement

Le bassin versant de l'Oudon, et plus généralement le département de la Mayenne, se situe à la limite orientale du Massif Armoricaïn dans l'unité géologique de la Bretagne centrale. Une grande partie du Massif Armoricaïn est occupée par des terrains des formations du Briovérien supérieur (- 580 Millions d'Années), qui sont en partie recouverts par des formations sédimentaires plus récentes.

Le Sud-Ouest de la Mayenne est essentiellement constitué de schistes et de grès.

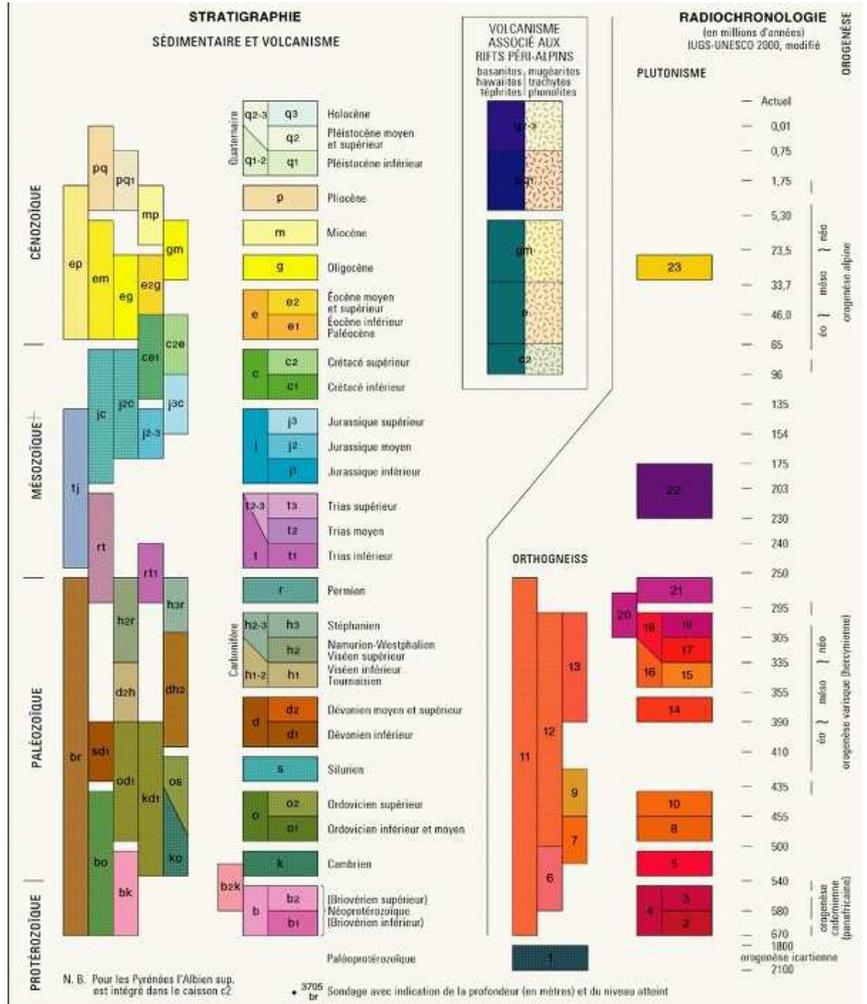
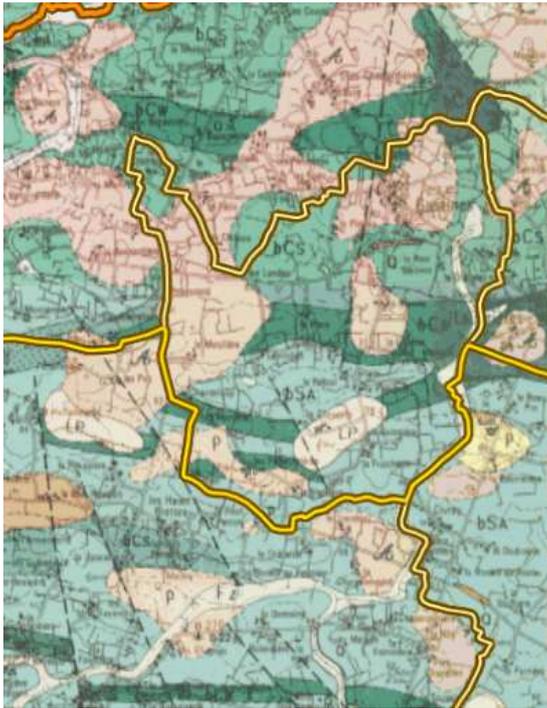
Une grande partie du territoire du Pays Craonnais (Anticlinal Méridional) est composée de schiste et grès (roches métamorphiques) du Briovérien. Dans cette partie du territoire sont inclus deux zones importantes de dépôt sédimentaire (autour de l'Uzère).

Au Sud de cette formation, en dessous de Saint-Aignan-sur-Roë, se trouve le synclinal de Martigné-Ferchaud, composé des mêmes roches, cette fois d'origine sédimentaire et datant de l'Ordovicien et du Silurien (- 455, - 430 Millions d'Années).

L'alternance des roches, plus ou moins résistantes à l'altération, donne un relief irrégulièrement ondulé, qui constitue un paysage relativement modelé (*voire 1.9 - Analyse Paysagère*).

La perméabilité du schiste et du grès est faible, l'eau est donc facilement accessible.

Carte géologique simplifiée – Gastines

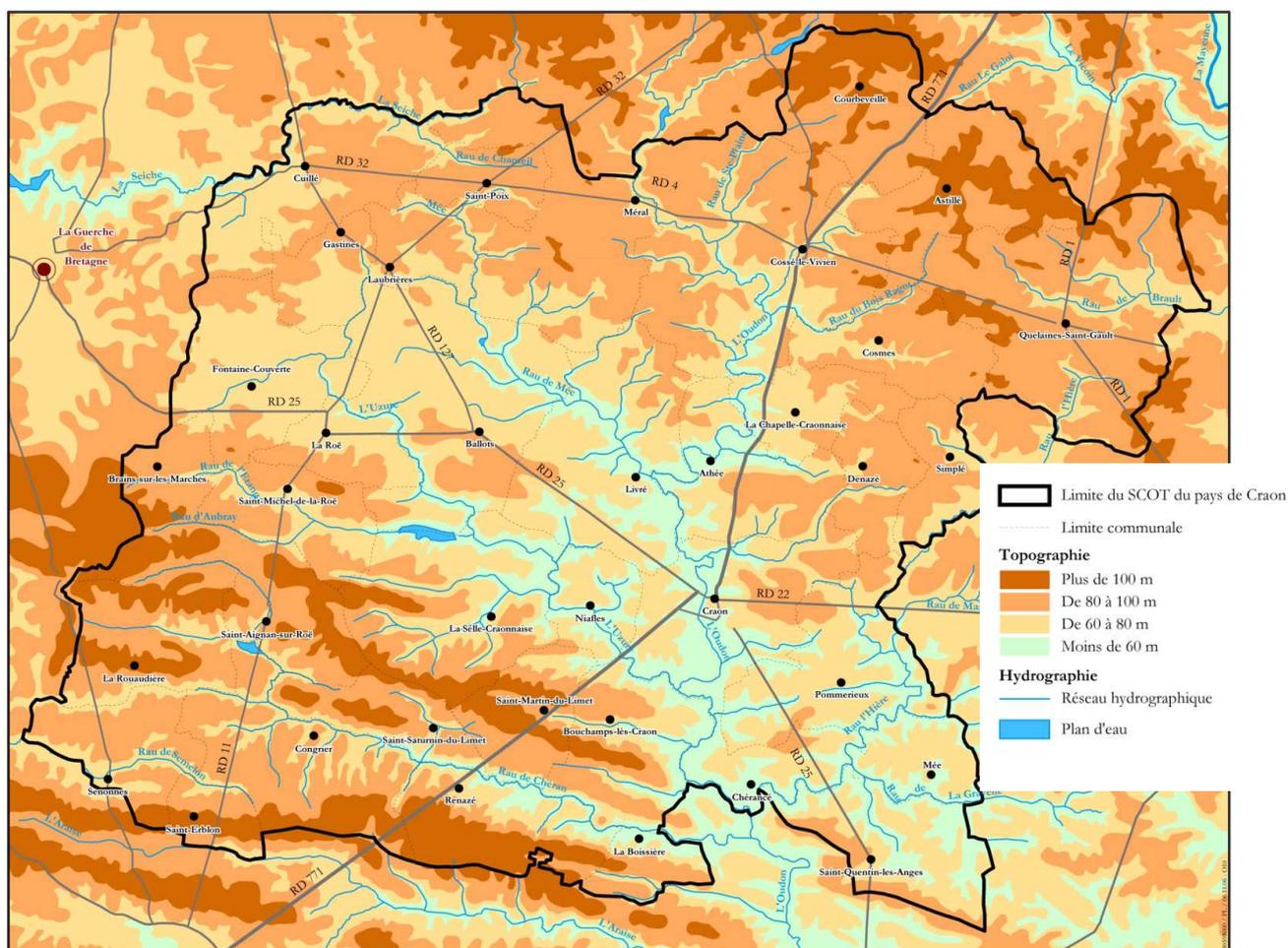


RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique de Gastines est marqué par la présence de L'Uzure, qui constitue la limite Est de la commune. Le reste du réseau hydrographique est organisé en fonction de l'Uzure, avec des ruisseaux perpendiculaires à celui-ci.

Le relief est très peu marqué (de 66 à 91 m d'altitude), et orienté du nord-ouest vers le sud-est et le vallon de l'Uzure
Ce relief « étiré » n'a que très peu d'impact dans le paysage

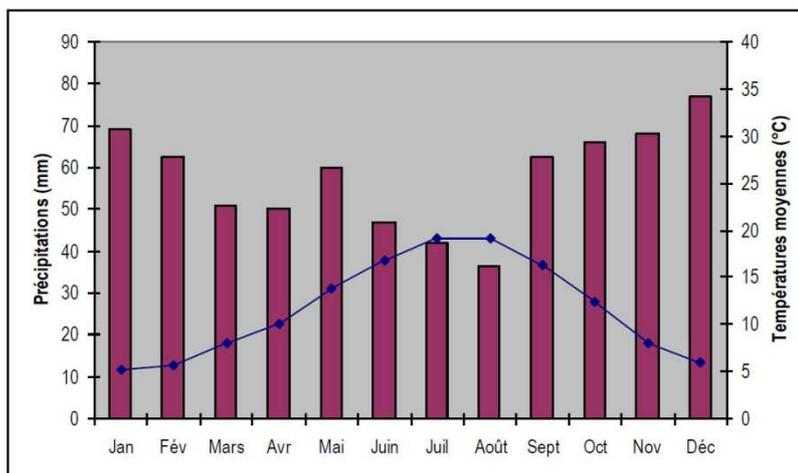
Carte de la topographie et de l'hydrographie



Source : SCOT du Pays de Craon, Etat Initial de l'Environnement

Source : SCoT du Pays de Craon, Etat Initial de l'Environnement

Le climat de la Mayenne est de type océanique dégradé sur la partie septentrionale.



Sources : Fiche climatologique de la station de Craon – METEO France – 1971-2000

PRECIPITATIONS

Les pluies sont fréquentes en toute saison (160 à 180 jours par an), avec un maximum atteint entre le mois d'octobre et le mois de janvier. Rarement très intenses, hormis sous les orages, les précipitations prennent la forme de bruines, pluies fines ou crachins. En liaison avec les perturbations venant de l'Océan Atlantique, les vents d'Ouest ou de Sud-Ouest peuvent entretenir une humidité permanente qui se condense sous des formes multiples : rosée, brouillards et brumes.

Les cumuls pluviométriques annuels sont généralement compris entre 650 et 800 millimètres.

Les pluies les plus importantes sont recensées en Décembre et Janvier. Les cumuls mensuels dépassent fréquemment les 100 millimètres.

Les mois de Juin à Août sont plus cléments et les moins pluvieux de l'année. Les précipitations varient entre 36 et 45 millimètres, elles sont essentiellement produites par des orages.

Les précipitations moyennes enregistrées à Craon sont de 691,5 mm/an et l'amplitude pluviométrique est de 40,5 mm.

D'autres phénomènes météorologiques peuvent être observés selon la période de l'année ou le lieu :

- Les brouillards (60 à 70 jours par an), denses à l'Ouest de la Mayenne ;
- Les orages (15 à 20 jours par an), peu fréquents sur le Sud-Est du département comparativement à l'ensemble de la Mayenne ;
- La grêle, peu présente (moins de 5 jours par an) ;
- la nébulosité (couverture nuageuse du ciel) est décroissante du Nord (7/10 du ciel) à l'extrême Sud-Est (moins de 6/10 du ciel) du département.

TEMPERATURES

La température est caractérisée par sa douceur et de faibles écarts au cours de l'année. Les hivers sont dans l'ensemble assez cléments alors que les étés sont très tempérés. La température moyenne de janvier s'établit entre 5 et 6 degrés.

La température moyenne à Craon est de 11,7° et l'amplitude thermique est de 14,1°.

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

Au niveau des records (Craon), les températures les plus élevées ont été enregistrées le 10 août 2003 et le 28 juillet 1947 avec 40°C. La plus basse température a été atteinte le 08 janvier 1985 avec -18°C.

VENT ET ENSOLEILLEMENT

Les vents d'Ouest à Sud-Ouest sont prédominants quelque soit la saison mais les journées ventées demeurent plus rares que sur les départements côtiers.

Le nombre de jours avec des rafales supérieures à 60 kilomètres par heure n'est que de 34 à Laval et en moyenne, le vent ne dépasse les 100 kilomètres qu'une seule fois par an.

L'insolation annuelle moyenne est comprise entre 1 700 heures au Nord et 1 800 heures au Sud, la moitié de cet ensoleillement se produit de Mai à Août (1622 heures à Entrammes). Durant la période estivale, le soleil est présent pendant plus de 200 heures avec un maximum en Juillet.

1.7 – RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES

RISQUES NATURELS

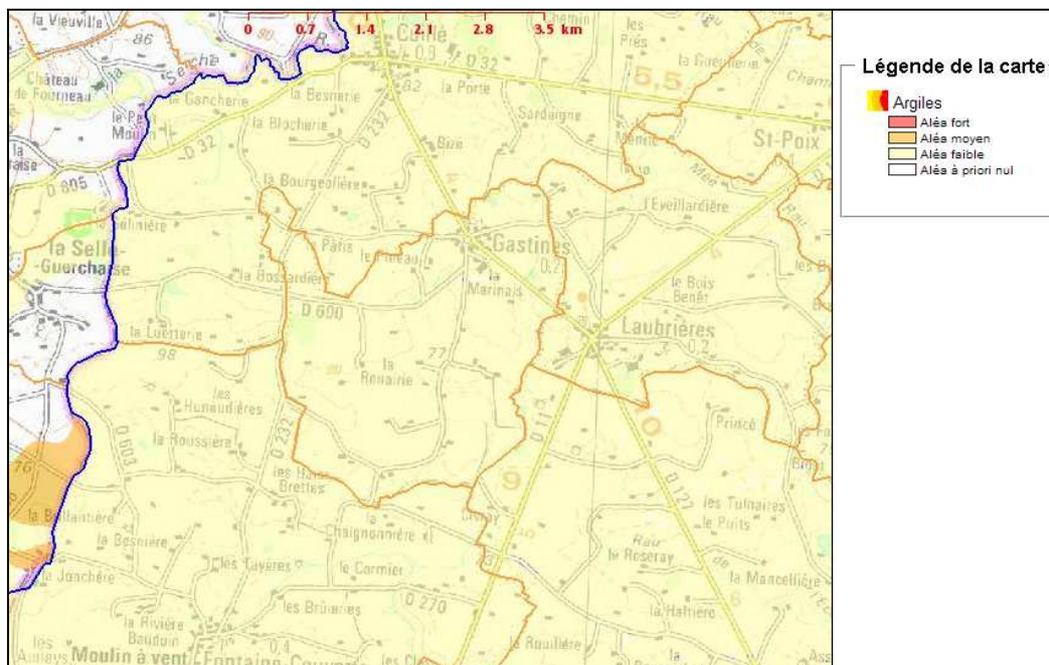
- **Le risque de retrait / gonflement des sols argileux**

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride. En France, ces phénomènes ont été mis en évidence plus récemment. Si l'alternance d'épisodes pluvieux et secs extrêmes apparaît comme le déclencheur du phénomène, il est important de préciser que le premier facteur de prédisposition est la nature du sol et en particulier sa teneur en certains minéraux argileux particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau. Le bâtiment en surface est de ce fait soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses / périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.

L'objectif étant de garantir l'information auprès des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

La commune est concernée par un risque d'**aléa faible sur l'ensemble de son territoire.**



Source: <http://www.argiles.fr>

- **Le risque climat**

Il s'agit d'un risque dit « diffus », dans le sens où il implique toutes les communes indifféremment.

- **Le risque sismique**

Le département de la Mayenne est classé en zone de sismicité 2: faible.

- **Le risque mouvement de terrain**

Pas d'identification stricte de ce risque, mais deux arrêtés de catastrophe naturelle a été pris sur la commune pour « Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain » en décembre 1999 (tempête) et en mai 2000 (orage violent ayant causé une inondation sur une partie du bourg).

RISQUES TECHNOLOGIQUES

- **Le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD):** la commune est concernée par le risque de transport de matière dangereuse. Ce risque est un risque « diffus » qui s'applique à l'ensemble des communes. Du fait du réseau routier départemental, il existe un risque d'accident impliquant un véhicule transportant des matières dangereuses et / ou polluantes. Ce risque concerne les **RD 127, 232 et 600**.
- **Les installations agricoles classées:** la commune est concernée par la présence de plusieurs installations agricoles classées, toutes liées à l'agriculture, et toutes situées en dehors du bourg.

Commune de **GASTINES**

% Epandage:

Superficie d'Epandage :

SAU88 : 783

BOVINS

N° Dossier	Lieudit Implantation	Entité	Lieudit	Commune du domicile	AuL/ Déc.	Date Arrêté ou Récépissé				Volume Activité
1991	"Les Landes"	1991-EARL BRUYERE [de la] (BERSON)	"les Landes"	GASTINES	D	18/12/1997	2101-2	96		Vaches Laitières (élevage dc)
1992	"le Pineau"	1992-EARL DENIS PINEAU (COSNARD DENIS)	"le Pineau"	GASTINES	D	08/02/1994	2101-2	56		Vaches Laitières (élevage dc)
1995	"Boutigné" Ranné (35)	1995-GAEC ETOILES (GICQUEL BOURGINE)	"le Refouls"	GASTINES	D	05/02/2001	2101-2	23	55	Vaches Allaitantes (élevage de Vaches Laitières (élevage dc)
5429	"La Rouairie"	1993-EARL ROUAIRIE (HERVE Bruno)	"la Rouairie"	GASTINES	D	03/01/2002	2101-1	110		Bovins à l'engraissement (Taurillons)
6907	Le Tertre	1994-GAEC BOISSEAU DUPONT (DUPONT ET	"le tertre"	GASTINES	D	15/12/2010	2101-2	80		Vaches Laitières (élevage dc)
7048	Les Fraicheries	5327-GAEC FRAICHERIES (des) MAILLERIE Henry	"la Fraicherie"	GASTINES	D	12/10/2011	2101-2	50		Vaches Laitières (élevage dc)
Somme pour l'activité Bovins : 470										

PORCS

1994	"les Claveries"	1994-GAEC BOISSEAU DUPONT (DUPONT ET	"le tertre"	GASTINES	D	16/12/2010	2102	449	449	Porcs à l'engrais sur caillebotis
1996	"la Claverie"	1996-EARL PEUROIIS (ex GAEC PAPILLON)	27. lotissement des genêts	CUILLE	A	02/07/1999	2102	888	888	Porcs à l'engrais sur caillebotis
								300	300	Porcs à l'engrais(charcutier) sur Paille
								1188		
Somme pour l'activité Pores : 1637 Equivalences : 1637,00										

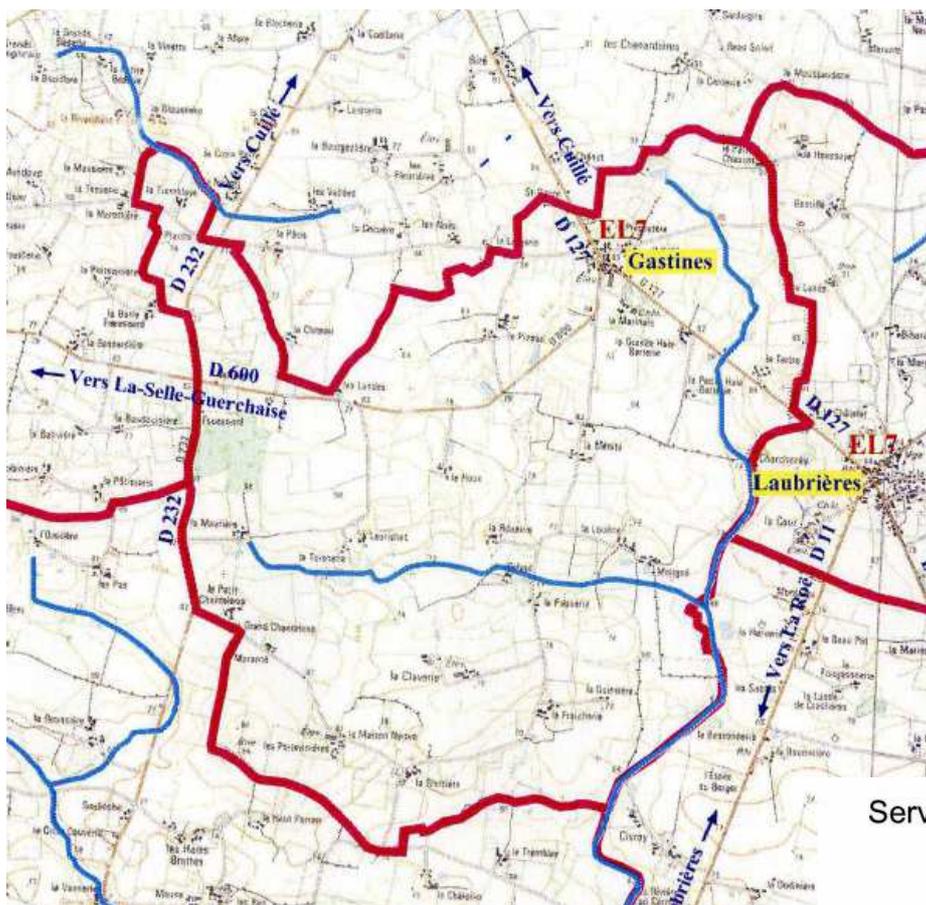
VOLAILLES

1986	"La Haie Bertrie"	1986-BEAUDOUIN Bruno	"la Haie Bertrie"	GASTINES	DC	31/01/2003	2111	22 724	19 760	Poulet lourd
1993	"La Rouairie"	1993-EARL ROUAIRIE (HERVE Bruno)	"la Rouairie"	GASTINES	D	03/01/2002	2111	19 990	19 990	Poulet standard
Somme pour l'activité Volailles : 39750 Equivalences : 42714,00										
Nombre de dossiers pour GASTINES : 12										

Source: Porter à connaissance de l'Etat

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **A4 - servitudes de passage des engins mécaniques en bordure des cours d'eau.** Elle s'applique sur les berges et dans le lit des cours d'eau de l'Uzure et de La Mée et leurs affluents (arrêté préfectoral en date du 26 novembre 1976).
- **EL7 – servitude d'alignement.** Elle s'applique sur la RD 127 (plan d'alignement approuvé le 20 juin 1847).



Source: Porter à connaissance de l'Etat

Servitudes d'Utilité Publique

Servitudes

A4 - Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau

1.8 – PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET BATI

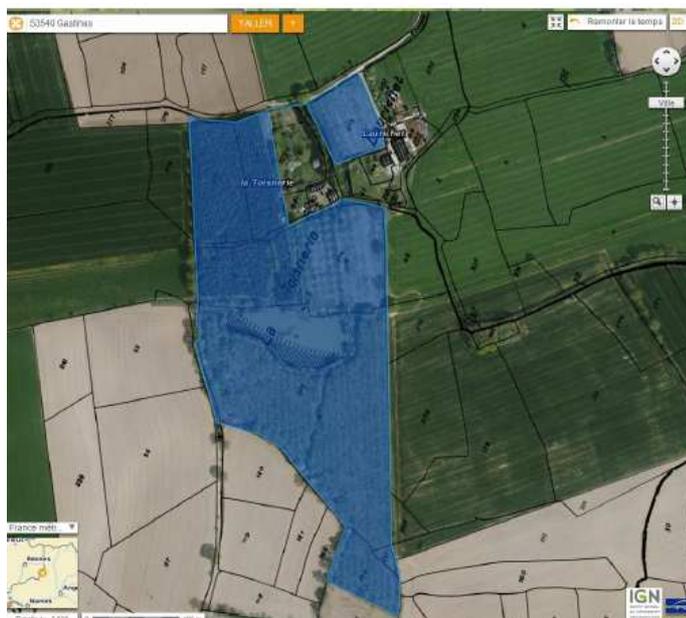
La commune n'est couverte par aucun site dont l'intérêt environnemental ou patrimonial ne justifie une mesure de protection spécifique :

- Absence de site Natura 2000
- Absence de site ZNIEFF I ou II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique)
- Absence de site inscrit ou de site classé
- Absence de Monuments Historiques
- Non appartenance à un Parc Naturel Régional

BOISEMENTS SUBVENTIONNES

Sur le territoire communal, certaines parcelles ont bénéficié d'aides au titre du contrat Etat/Région. Leur surface représente 8,08 hectares. Elles sont localisées aux lieux-dits La Toisnerie.

Lieu-dit la Toisnerie à Gastines



Source: Porter à connaissance de l'Etat

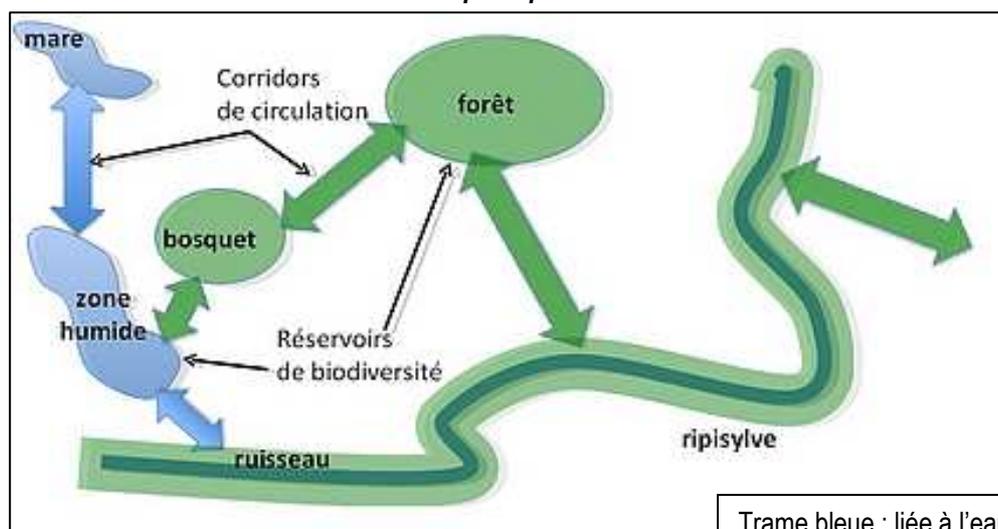
TRAME VERTE ET BLEUE

Au-delà des ZNIEFF et des sites NATURA 2000, la Trame Verte et Bleue doit permettre d'assurer la préservation de la faune et flore ordinaire.

Elle intègre les réservoirs de biodiversité (lieu de vie, d'alimentation et de reproduction des animaux) et les corridors écologiques qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux.

La prise en compte de cette Trame Verte et Bleue doit s'appuyer sur l'identification faite par le SCOT du Pays de Craon.

Schéma de principe de la Trame Verte et Bleue



Trame bleue : liée à l'eau
Trame verte : liée à la végétation

Source: Porter à connaissance de l'Etat

Sur la commune de Gastines, ce sont surtout les continuités liées aux zones humides et aux linéaires de haies qui vont devoir être maintenues, comme le montrent les cartographies ci-après.

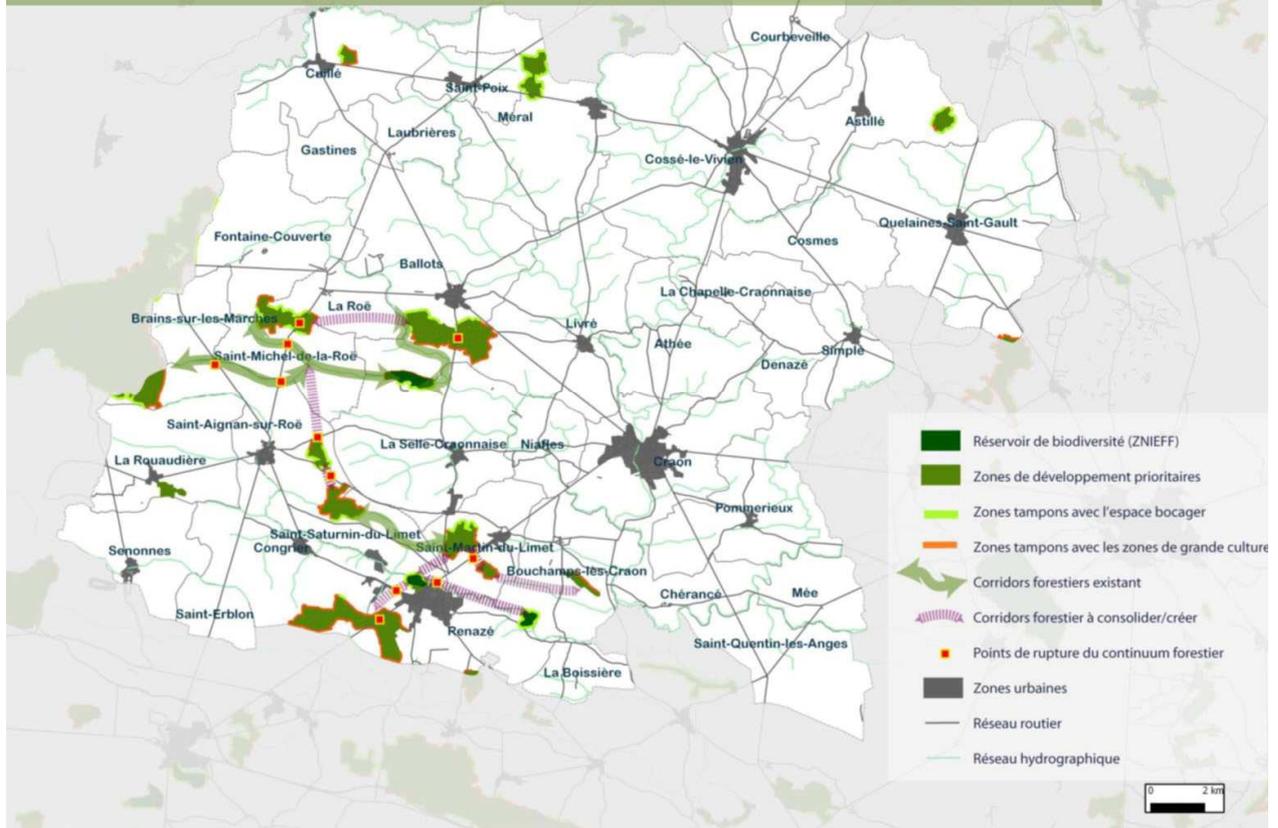
En effet, sur les haies bocagères, le diagnostic du SCoT fait apparaître sur la commune un point de rupture au Nord du bourg, et une contraction du tissu bocager sur une partie du territoire. Le projet devra donc prendre en compte ces impératifs de protection, en ne venant pas créer de contraintes supplémentaires pour ces milieux.

En revanche, la commune n'est pas identifiée pour la sous-trame des espaces forestiers.

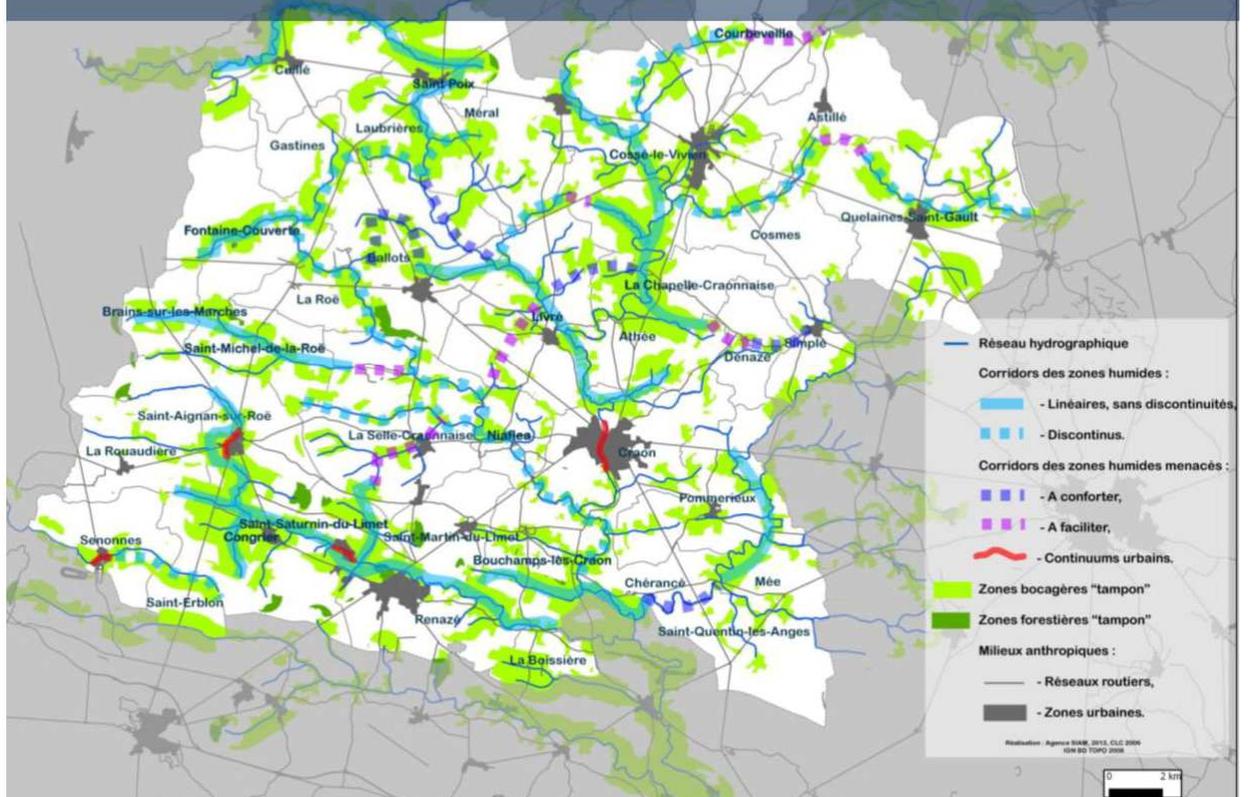
Il est rappelé que pour prendre en compte la Trame Verte et Bleue et favoriser sa protection, la commune de Gastines a mis en place des mesures de protection sur ces éléments de paysage, mesures de protection détaillées en annexe du dossier de carte communale (article R.421-23 du code de l'urbanisme)

Trame Verte et Bleue du SCOT Pays de Craon

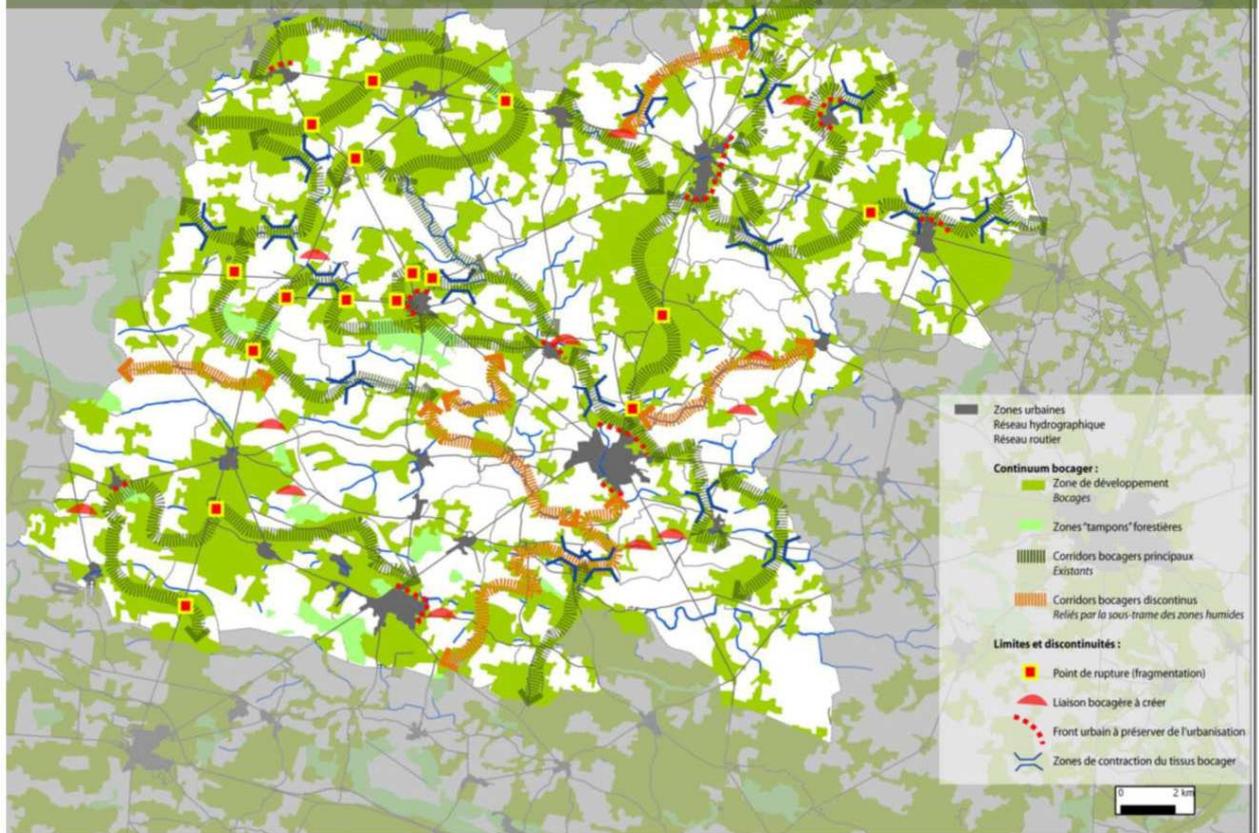
Continuums forestiers au sein du Pays de Craon



Continuums des cours d'eau et zones humides du Pays de Craon



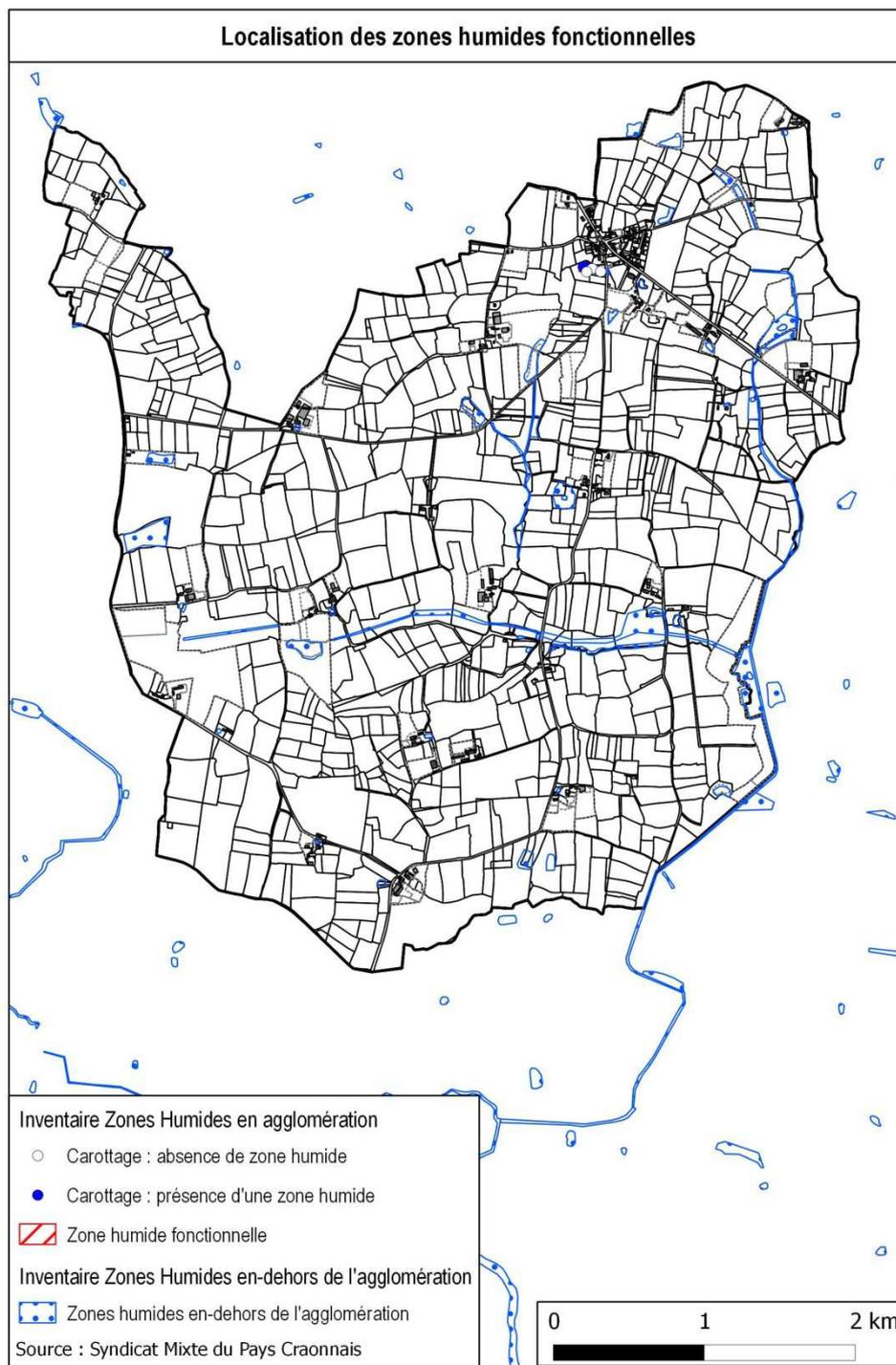
Continuums des zones bocagères du Pays de Craon

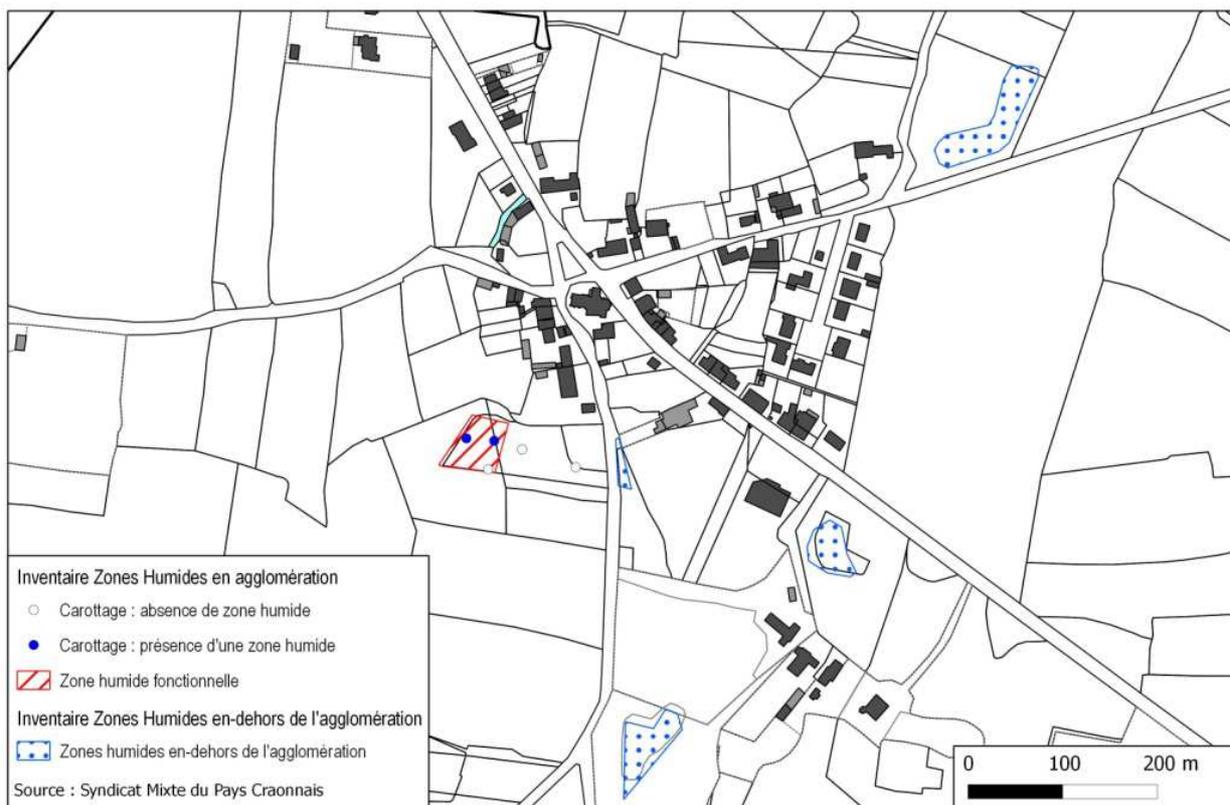


LES ZONES HUMIDES PRE-LOCALISEES

L'inventaire des zones humides qui a été réalisé par le Syndicat Mixte du Pays de Craon a permis de déterminer les secteurs dits de « zone humide fonctionnelle ».

Les cartographies ci-dessous localisent ces secteurs, sur lesquels les contraintes sont telles qu'il est préférable de considérer qu'elles doivent être laissées dans leur état actuel.

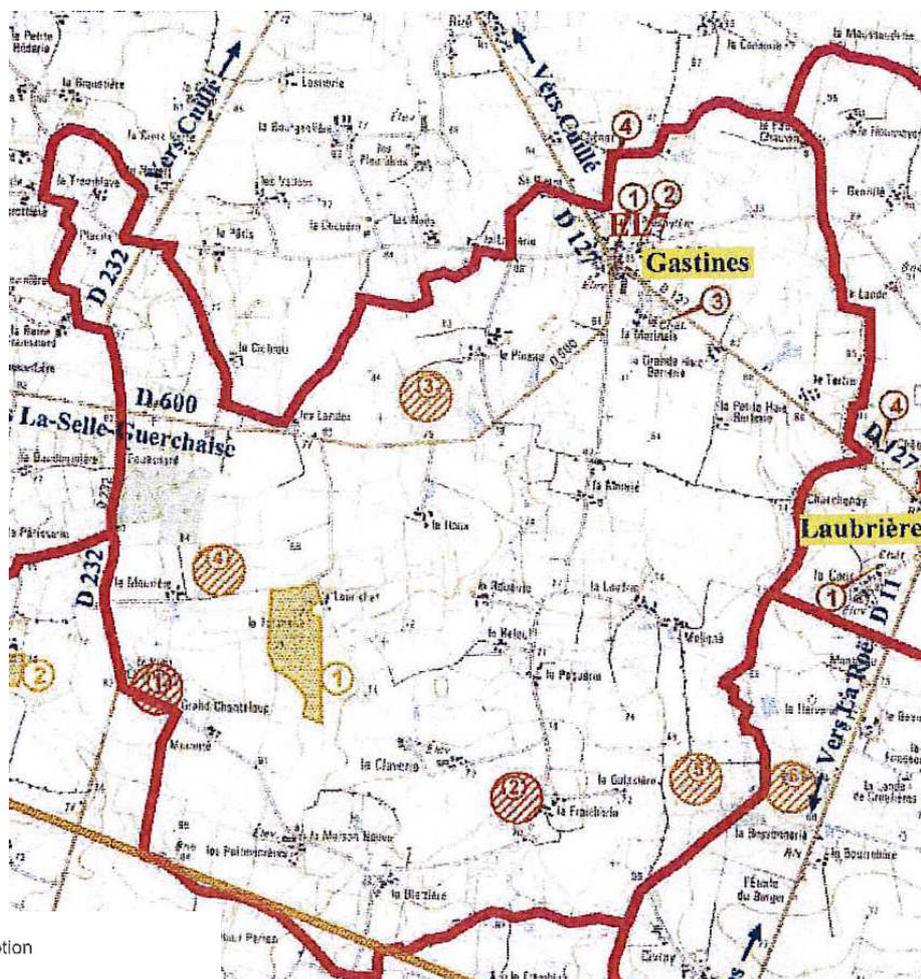




Source: Syndicat Mixte du Pays de Craon

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Plusieurs zones de sensibilité archéologiques ont été recensées sur la base archéologique nationale. Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie



Commune de Gastines

- ① - L'église paroissiale de l'Assomption
- ② - Le logis de la Rue des étangs
- ③ - Le logis de la Marinais
- ④ - La chapelle de la Sainte-Vierge dans le cimetière

Commune de Gastines

- Motte cadastrale
- Enclos fossé
- Motte cadastrale
- Enclos
- Enclos
- Enclos

Annexe au PROJET d'arrêté n°95 du xDATEX

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
1	100	53 102 0001	motte castrale[MED]
2	100	53 102 0005	motte castrale[MED]
3	3000	53 102 0003	enclos[IND]
4	3000	53 102 0002	enclos[IND] fossé[IND]
5	3000	53 102 0004	enclos[IND]
6	3000	53 018 0007	enclos[BRO]

Source: Porter à connaissance de l'Etat

LE PETIT PATRIMOINE BATI

Un inventaire du patrimoine culturel et paysager a été établi sur le département de la Mayenne. La liste non exhaustive des sites et édifices repérés sur le territoire de Gastines est la suivante:

- Église paroissiale de l'Assomption,
- Logis de la rue des Etangs
- Château de La Marinais,
- Chapelle de la Saint Vierge dans le cimetière.



Église de l'Assomption



Chapelle de la Sainte Vierge



Logis de la rue des Etangs

D'autres édifices bâtis non répertoriés constituent également des éléments de petit patrimoine. Par exemple: pompe à eau, monument aux morts, lavoir.



Pompe à eau



Monument aux morts



Lavoir

Le code de l'urbanisme offre l'opportunité d'assurer la protection des éléments que la commune considère comme représentatif de son identité et de son patrimoine local.

En conséquence, elle a mis en place sur son territoire le dispositif de protection des éléments de son patrimoine communal par l'obligation de déposer un permis de démolir dans le cadre de la suppression d'un élément protégé (article R. 421-17 et R.421-28 du code de l'urbanisme).

Ces éléments sont détaillés dans un dossier spécifique mentionné en annexe de la carte communale.

1.9 – ANALYSE PAYSAGERE

UN PAYSAGE DU HAUT-ANJOU MAYENNAIS

L'Atlas des paysages du département de la Mayenne définit six unités paysagères distinctes. Une unité paysagère correspond à une portion de territoire au sein de laquelle les différents constituants, les ambiances, les modes de perception des paysages ou encore les tendances d'évolution présentent une certaine homogénéité.

La commune de Gastines appartient à l'**unité paysagère du Haut-Anjou mayennais**.

Cette unité se caractérise par un relief assez étiré que recouvrent des parcelles agricoles de grandes dimensions et souvent céréalières. Entre ces parcelles, il subsiste peu de haies bocagères. Cela va de pair avec des vues assez lointaines. Par ailleurs, les vergers de production sont également nombreux et l'élevage hors sol est assez présent.

C'est un paysage « sensible » dans lequel tout « élément ponctuel » est très visible et peut nuire à la lisibilité et par conséquent à la qualité des paysages.



Source: <http://paysages.mayenne.pref.gouv.fr>

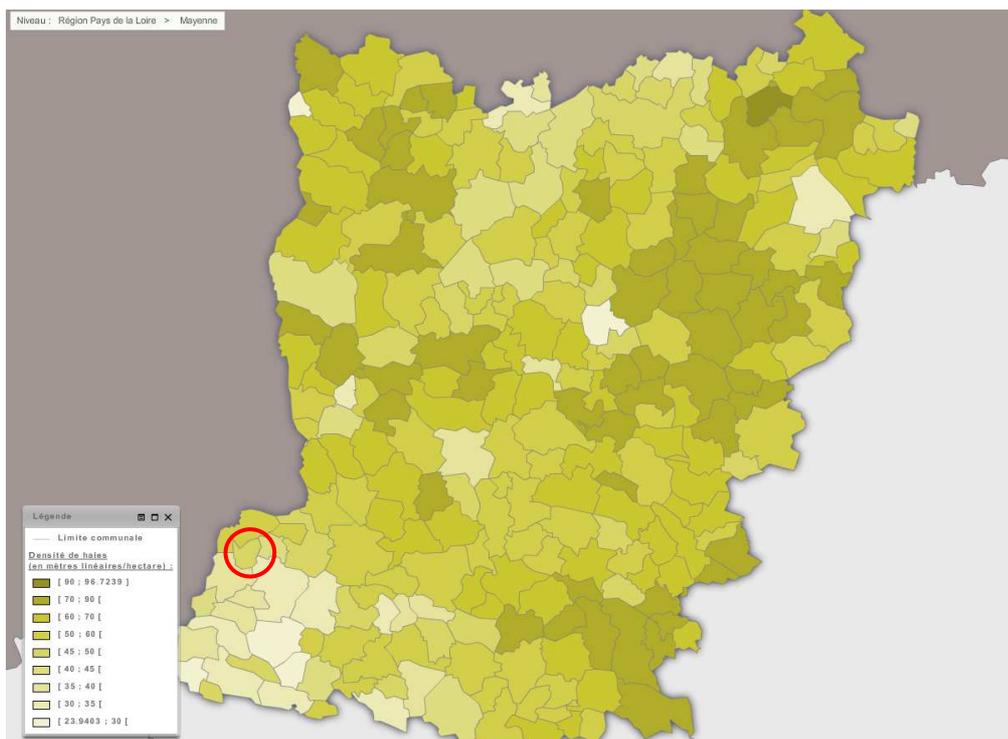


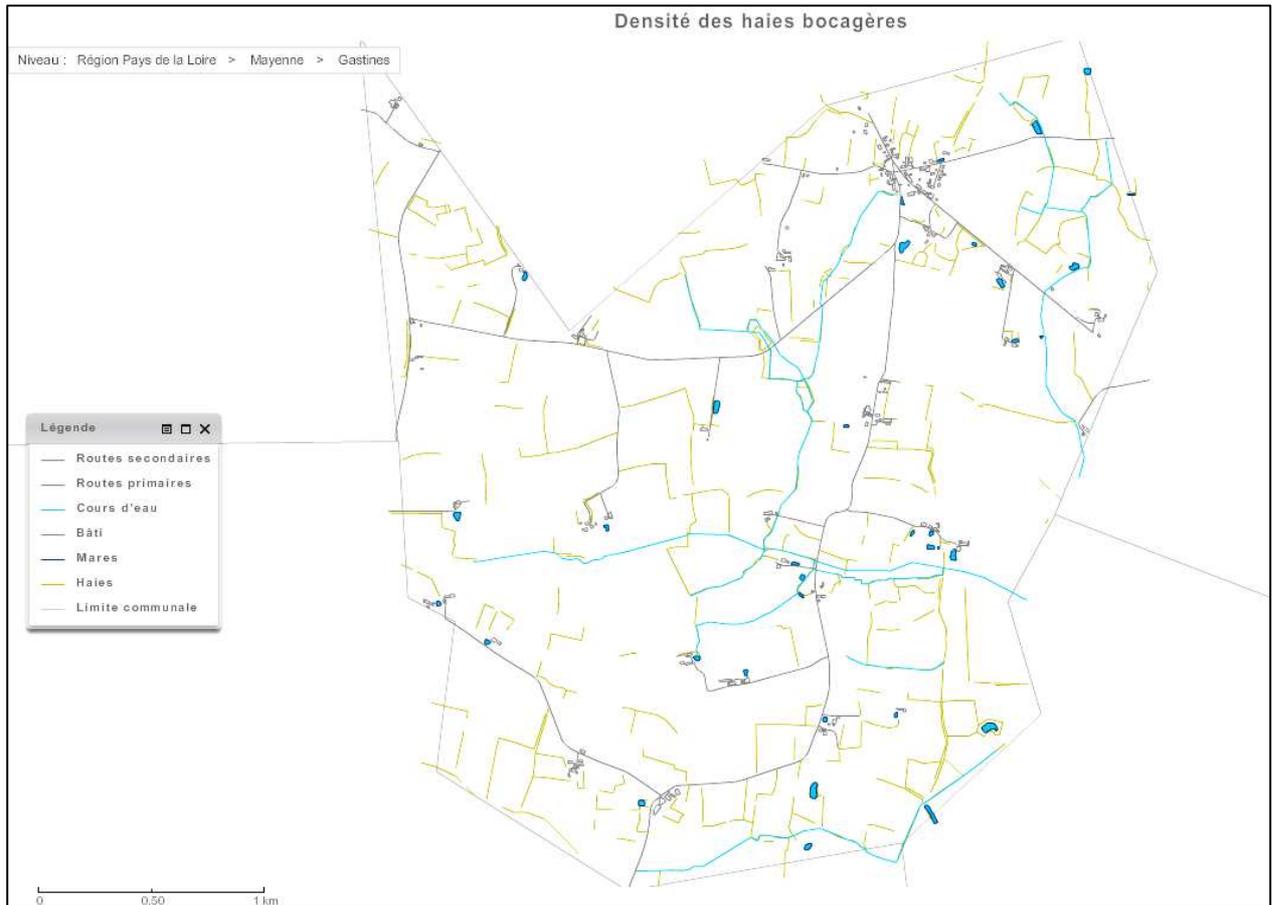
Le paysage gastinais identitaire: relief étiré et grandes parcelles agricoles, séparées par des haies

BOCAGE ET BOISEMENTS

Le bocage et les boisements sont des éléments d'animation majeure pour un territoire.

Sur Gastines, comme sur tous les secteurs sud-ouest de la Mayenne, la densité de haies est faible (47 ml/ha sur la commune), mais toutefois supérieur à ce que l'on peut trouver sur les communes voisines plus au Sud, qui ont une densité moindre (Ballots:34, Livré: 33)





LA PERCEPTION DU BOURG DANS LE PAYSAGE

PERCEPTION DU BOURG DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

La perception du bourg dans le paysage est très différente selon que l'accès qu'emprunte le visiteur.

Mais un élément revient systématiquement, la flèche de l'église qui est très visible quelque soit la route d'accès.

Il s'agit là du seul réel point d'appel paysager sur la commune, par ailleurs marqué par une absence de relief, ce qui permet des vues au loin.



Depuis la RD 127 au nord



Depuis la rue des Lavandières

NB : les observations concernant la perception du bourg sont très variables d'une saison à l'autre suivant. En hiver, le bourg est plus visible et apparaît en transparence à travers la végétation. Au printemps, la végétation le masque en grande partie quelque soit l'axe de vue.

PERCEPTIONS DES ENTREES DE BOURG

1- Arrivée depuis la RD 127 (Sud, depuis Laubrières) :

L'église de Gastines est visible de très loin depuis la RD 127 Sud - route de Gastines. Il s'agit d'un élément valorisant, et familier d'une partie de la Mayenne, avec ses routes de clocher à clocher. Par ailleurs, les haies bocagères perpendiculaires à la route contribuent à sa mise en scène.



L'arrivée dans le bourg est moins intéressante, même si l'entrée en agglomération est bien marquée (présence de trottoirs dès l'entrée en agglomération, mais les premiers bâtiments sont lâches et relativement hétéroclites.



L'ensemble bâti de la Marinais, situé en recul de la route est très peu visible

2 - Arrivée depuis la RD 127 (Nord, depuis Cuillé) :

De la même façon que pour l'entrée Nord, pour l'entrée Sud de la RD 127, c'est l'église qui « sort » du paysage, malgré le relief plus prononcé.



De la même manière que pour l'accès depuis Gastines, l'entrée en agglomération est très courte, et marquée par une succession de bâti hétérogène.

Autre point commun, un sentier piéton est aménagé dès l'entrée du bourg, mais son traitement privilégie un aspect plus « champêtre ».



3 - Arrivée depuis la RD 600 (Ouest, depuis la Selle Guerchaise) 4 - Depuis la C1 (Est, rue des Etangs)

Il s'agit là de deux accès plus secondaires, comme le prouve le traitement de la voirie.

De nouveau, la flèche de l'église est un point de repère.

De nouveau, la distance entre l'entrée en agglomération et le cœur de bourg est courte, en particulier pour la RD 600 où l'entrée dans le bourg ne se fait qu'à hauteur de l'aire de pique nique.

On insistera sur la qualité de ce dernier accès par la RD 600, qui passe derrière le domaine de la Marinais avant d'entrer en ville.



5 - Arrivée depuis la rue des Lavandières :

Il s'agit certainement de l'entrée en ville la plus valorisante, et ce pour deux principales raisons :

- Une transition très nette entre la ville et la campagne
- Une entrée en ville marquée par une belle vue, grâce à la présence de l'église, du lavoir et du muret qui borde la voie.

Pour ces raisons, il est recommandé de préserver cette entrée remarquable.



La notion d'impact dans le paysage.

Comme expliqué dans la partie « 1.3 - analyse paysagère », la localisation des secteurs de développement urbain doit prendre en compte l'impact que peuvent avoir les constructions sur le paysage. Dans le cas présent, les maisons qui ont été localisées le long de la RD 127 ont un impact très fort pour les personnes entrant dans le bourg depuis la rue des Lavandières, aussi bien à cause de l'implantation des constructions, que de leurs formes et volumes.



1.10 – ANALYSE URBAINE

STRUCTURE ET ORGANISATION DU BOURG ANCIEN

Comme cela est visible sur le plan du cadastre napoléonien, le bourg de Gastines ne s'est que très récemment développé. En effet, en 1834, il s'agit davantage d'un hameau constitué d'une église, d'un presbytère (bâtiment « La Cure » indiqué à l'Est du plan), et de quelques bâtiments qui sont encore existants.

On remarque sur cet ancien cadastre que la route reliant Cuillé à Laubrières par Gastines n'a pas son tracé actuel, puisque cette voie passe alors à l'Ouest de l'église.

Après la réalisation de la RD 127, l'urbanisation va tout d'abord se faire le long de cet axe, et plus récemment, le bourg a gagné en épaisseur grâce à l'urbanisation qui s'est faite à l'Est de cet axe : lotissement de la Moinerie, mais aussi les quelques constructions qui se sont faites au coup par coup, notamment sur la rue des étangs.

Cela a permis de rejoindre l'ancien presbytère qui était auparavant isolé.

Au final, la commune a la chance de conserver une compacité et un aspect de centre-bourg, en dépit de sa relative petite taille.

Aussi, le projet proposé devra permettre la conservation de cette caractéristique

Cadastre Napoléonien – 1834





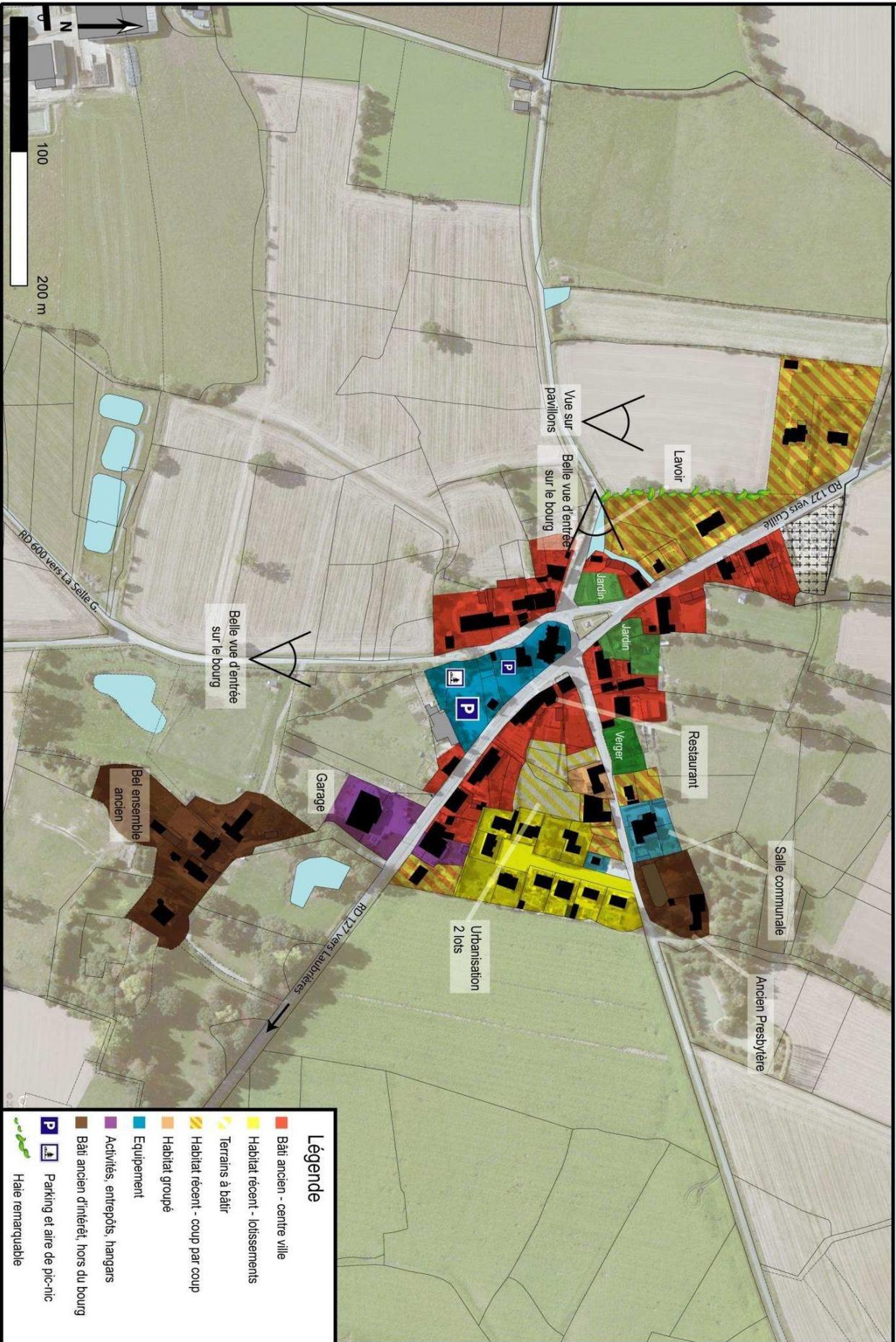
A hauteur du cœur de bourg, il convient de noter la présence d'un petit pôle d'équipements.

En effet, autour de l'église, sont localisés l'ensemble des services de la commune :

- Eglise
- Mairie
- Salle de loisirs
- Bar / restaurant et le parking public qui y est lié
- Aire de picnic



Gastines - analyse urbaine



Légende

- Bâti ancien - centre ville
- Habitat récent - lotissements
- Terrains à bâtir
- Habitat récent - coup par coup
- Habitat groupé
- Equipement
- Activités, entrepôts, hangars
- Bâti ancien d'intérêt, hors du bourg
- P Parking et aire de pic-nic
- Haie remarquable

LES EXTENSIONS PLUS RECENTES

Les extensions plus récentes de l'habitat se sont faites selon deux modes, très différents dans leurs conceptions et leurs conséquences :

1. Des constructions « au coup par coup » qui se sont implantées le plus souvent le long de la RD 127, et ont permis de venir remplir les vides qui existaient entre deux bâtiments anciens.

Le problème de ces constructions individuelles est que ce sont des formes urbaines très consommatrices d'espaces, et qui engendrent des coûts d'aménagements (notamment les réseaux) plus importantes, car non mutualisées.



2. Plus récemment, l'urbanisation a pris la forme de lotissements, en particulier celui de la Moinerie, qui compte 9 lots (à l'origine, le lotissement comptait 10 lots, mais 2 parcelles ont été regroupées). Ce mode de développement groupé permet souvent une meilleure rationalisation de l'espace constructible (consommation d'espaces par logement moins importante). Toutefois, il faut veiller à privilégier des opérations d'une ampleur minimale, sans quoi cette mutualisation des espaces communs (voirie, espaces verts) s'en trouve compromise.



VOLET N° 2

**EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES
SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS
SONT AUTORISEES**

L'analyse du diagnostic structurel et de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les grands enjeux du territoire de Gastines dans le cadre de l'élaboration de la carte communale :

- préserver largement les espaces d'intérêt paysager, naturel, agricole ou soumis à risque (zone inconstructible de la carte communale)
- déterminer les besoins en constructions pour les 10 années à venir en lien avec les projections démographiques envisageables et les caractéristiques de la commune,
- autour du bourg, en continuité immédiate des constructions existantes : localiser le potentiel constructible en cohérence avec la trame bâtie, sa perception dans le paysage et les enjeux agricoles et naturels identifiés,
- prendre en compte l'activité économique et permettre son développement

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

CONTEXTE

Rappel : les grandes tendances des dernières années.

- ❖ Un gain de population significatif (+26 habitants soit +2,1% par an entre 1999 et 2009), dans un contexte local contrasté,
- ❖ Une croissance permise par un solde migratoire positif (pour la première fois depuis des décennies).
- ❖ Un rythme de construction faible, mais compensé par des réhabilitations de bâti ancien, qui ont permis de réduire le nombre de logements vacants et de résidences secondaires.
- ❖ Un taux de vacance et un taux de résidence secondaire à l'équilibre (respectivement 6,0 % et 4,8 %)
- ❖ Une faible offre foncière sur la commune (présence de deux lots disponibles).

Le développement de la commune de Gastines est directement lié à l'attractivité et au dynamisme du secteur du Pouancéen-Craonnais. Ainsi, après une forte période d'exode rural, le secteur, sous l'impulsion d'un phénomène de rurbanisation qui a caractérisé les années 2000, a retrouvé une attractivité qui reste toutefois faible. Dans ce cadre, la commune de Gastines est parvenue, pour la première fois depuis plus de 30 ans a retrouvé une croissance positive de sa population.

L'attractivité du territoire reste pour autant modérée, comme en témoigne :

- le rythme de construction faible,
- l'influence des pôles majeurs proches sur la population communale en termes d'emplois, de services, de commerces, etc.

Dans ce contexte, la commune souhaite se définir des objectifs de développement cohérent au regard des caractéristiques et de la structure de son territoire.



PROJET COMMUNAL

La commune souhaite poursuivre la croissance démographique intervenue ces dix dernières années.

Pour cela, les élus se prononcent pour **un objectif d'une population aux alentours de 200 habitants en 2025. Cela correspond à une hausse de la population à un rythme moyen annuel de +0,4% par an.**

JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL

Rythme moyen annuel de +0,4% par an :

Ce rythme est nettement moins important que celui connu dans les années 2000 (+2,1 %), et se situe en deçà des hypothèses faites pour l'ensemble du Pays par le Scot (+0,6 % envisagé), mais légèrement supérieur aux prévisions de l'INSEE pour l'ensemble du Département (+0,33 %).

Il s'agit donc d'un **objectif réaliste et soutenable**.

Il est toutefois nécessaire de signaler que la commune connaît des variations de population notables d'un recensement à l'autre : par exemple, selon les données INSEE, 200 habitants étaient recensés en 2009, 188 en 2010, 176 en 2011 et 167 en 2012.

Aussi, la commune a très **peu de prise sur l'évolution de sa population**, qui dépend surtout de facteurs extérieurs.

Le tableau ci-dessous reprend les évolutions démographiques enregistrées à plusieurs échelles territoriales sur les périodes passées, ainsi que les perspectives existantes sur le département (projections Omphale INSEE) et dans le cadre des travaux sur le SCoT du Pays de Craon :

	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2009	Projection Omphale 2030*	Projection SCoT
Commune de Gastines	-0,3 %	+ 2,1 %		
CC de la Région de Cossé-le Vivien	0 %	+ 1,5 %		
CC du Pays Craonnais	-0,2 %	+ 0,4 %		
CC Saint-Aignan Renazé	-0,3 %	- 0,2 %		
Département de la Mayenne	+ 0,3	+ 0,7 %	+ 0,33 %	+ 0,6 %

*Source : INSEE - projection OMPHALE 2030 - scénario central

Projection : la croissance envisagée sur les 20 prochaines années (projection OMPHALE 2030 de l'INSEE, scénario central) :

Année	Population au 1er janvier (en milliers)	Structure par âge (en %)				Âge moyen
		0-19 ans	20-59 ans	60-79 ans	80 ans et plus	
2010	305 138	26,0	50,0	18,0	6,0	40,0
2015	311 760	25,9	48,1	19,3	6,7	40,8
2020	316 838	25,5	46,6	21,0	6,9	41,6
2025	321 325	24,5	45,8	23,1	6,5	42,3
2030	326 185	23,9	44,8	23,5	7,8	43,0

Taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2030 : + 0,3341 %

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Pour répondre à l'objectif de croissance de population retenu de +0,4% par an en moyenne sur 10 ans, les besoins en logements futurs ont été définis en prenant en compte les facteurs suivants :

- le desserrement des ménages
- le renouvellement des constructions
- la stabilité du nombre de résidences secondaires
- la stabilité du nombre de logements vacants. Le taux de vacances sur la commune est en effet à l'équilibre (5 logements, représentant 6 % du parc total).

L'ensemble de ces facteurs constitue le point d'équilibre prospectif, permettant de définir le nombre de constructions nouvelles à prévoir pour maintenir, dans un premier temps, la population à l'équilibre.

Une fois cet élément pris en compte, il restera à ajouter les logements nécessaires pour permettre la hausse de population visée.

POINT D'EQUILIBRE PROSPECTIF

L'analyse du point d'équilibre permet de déterminer le nombre de constructions nouvelles à prévoir sur une période donnée (10 ans) pour maintenir le nombre d'habitants à son niveau de début de période.

Il prend en compte les facteurs suivants :

LE DESSERREMENT

Rappel : En 2009, le nombre moyen de personnes par logement était de 2,51, contre 2,5 pour la communauté de communes et 2,3 pour le Département.

Projection : l'INSEE anticipe une baisse de 0,1 personnes par logement tous les dix ans.

L'hypothèse retenue est strictement identique à l'hypothèse moyenne : en 2025, la commune devrait compter environ 2,36 personnes par logement.

Sur une base de population à l'équilibre (maintien à 188 habitants), il faudrait 79 résidences principales ($188/2.36$) contre 75 actuellement.

→ Pour répondre à ce desserrement, et dans l'optique du maintien de sa population, la commune devra compter **+4** résidences principales en plus d'ici 2025.

LE RENOUVELLEMENT

Rappel : Sur la période 1999-2009, le renouvellement s'élevait à 1 unité (logements détruits pour cause d'ancienneté / vétusté, fusion de deux logements en un seul).

Ce renouvellement est dans la moyenne de ce que l'on constate habituellement (entre 1,5 et 2 % du parc de logements tous les dix ans), si bien que l'on peut anticiper sur un besoin de renouvellement similaire pour la période à venir.

→ Proposition d'une hypothèse d'un renouvellement de 1,5 à 2 %, soit +2 logements.

L'EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES

Rappel : la commune compte un nombre de résidences secondaires ou de logements occasionnels qui se situe au taux d'équilibre (4,8 % de son parc en 2009, soit 4 logements).

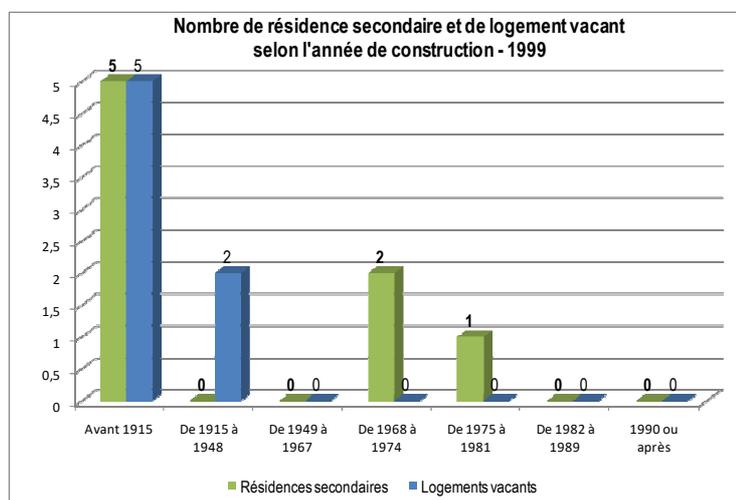
Projection : hypothèse d'une stabilité du nombre de résidences secondaires.

→ Stagnation du nombre de résidences secondaires : + 0

L'EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Rappel : la commune compte un faible nombre de logements vacants (5 en 2009, soit 6,0 % du parc total de logements) en baisse depuis 1999, où il était de 7 (8,9 %).

De plus, les données du recensement de 1999 nous apprennent que ces logements vacants sont essentiellement des logements anciens, construits avant 1948.



Pour ces raisons-là, il semble judicieux de parier sur un maintien de la vacance à son niveau actuel.

→ Stabilité du nombre de logements vacants : 0

SYNTHESE DU POINT D'EQUILIBRE PROSPECTIF

- Desserrement + 4
- Renouvellement + 2
- Evolution résidences secondaires 0
- Evolution logements vacants 0

En conclusion, sur les 10 prochaines années, il serait nécessaire de construire 6 nouvelles habitations afin de maintenir la population à son niveau actuel.

BESOIN EN LOGEMENTS LIE A LA HAUSSE DE LA POPULATION

L'objectif de croissance annuelle de +0,4 % de la population communale nécessite de permettre la construction de logements supplémentaires.

Cette croissance démographique se traduit par 12 habitants supplémentaires à horizon 2025.

	Population 2010	Prospective 2025	Gain sur la période
Scénario retenu - +0,4 % par an	188 habitants	200 habitants	12 habitants

Sur l'hypothèse de 2,35 personnes par logements, il serait nécessaire de construire 5 nouvelles habitations (= 12 / 2,35) pour augmenter de manière effective le nombre d'habitants sur les 10 prochaines années

TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le besoin total en logement est donc évalué à 11 résidences principales supplémentaires à l'horizon des dix prochaines années, décomposées de la façon suivante :

- 6 logements pour maintenir la population à son niveau actuel, avec les hypothèses retenues, notamment une réduction du nombre moyen de personnes par foyer et une stabilisation du parc de résidences secondaires et logements vacants,
- 5 logements pour accueillir les 12 habitants supplémentaires.

Soit un rythme moyen d'environ 1 permis de construire par an.

Concernant la typologie de l'offre à privilégier, la commune compte déjà des locatifs (privés ou publics) et souhaite axer son développement principalement sur de l'accession à la propriété pour des maisons individuelles.

CARACTERISATION DES PRINCIPAUX SITES TOUCHES PAR LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

Les choix retenus pour la localisation des secteurs où les constructions sont autorisées (secteur U au plan) ont été établis sur la base du diagnostic communal, notamment morphologique et urbain, l'objectif prioritaire étant de limiter la consommation d'espaces présentant un potentiel agricole (terres cultivées) ou un intérêt écologique (zones humides par exemple).

Pour cela, avant d'envisager d'étendre les zones constructibles, deux démarches parallèles ont été menées :

- **Un état des lieux des constructions existantes**

La question des logements vacants et des résidences secondaires a été posée lors de l'étude de la carte communale.

Comme vu précédemment, la commune enregistre des taux à l'équilibre, n'ayant pas de répercussions avérées sur les besoins en logements futurs. Par conséquent, l'hypothèse retenue a été de parier sur un maintien de cette situation et une stabilité du parc de résidences secondaires et de logements vacants. .

- **Le recensement des vides urbains et des dents creuses**

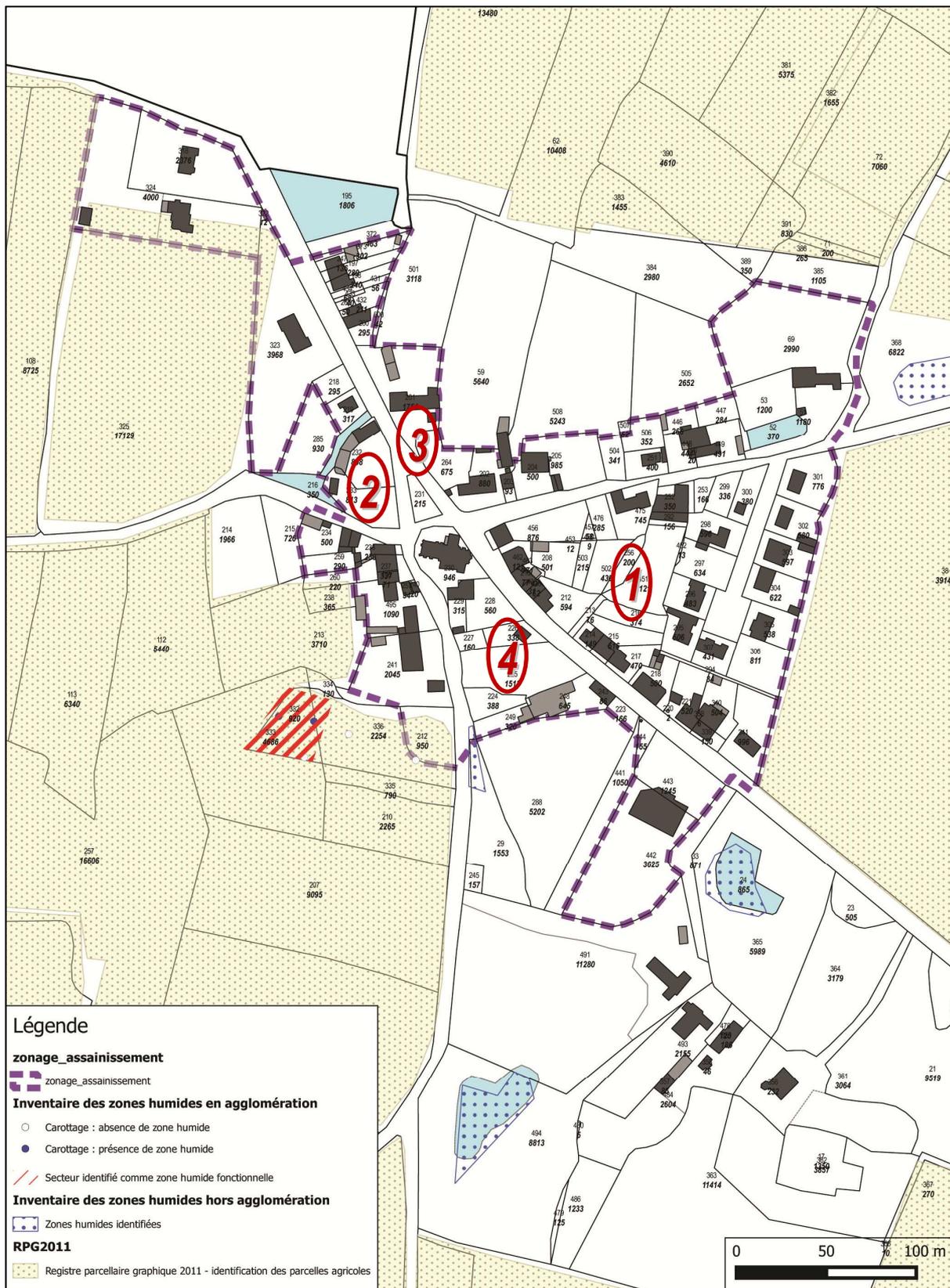
Au sein du bourg, plusieurs espaces non bâtis ont pu être recensés. Ce sont ces espaces qui ont été privilégiés au moment de la définition des secteurs constructibles car ils n'impliquent pas une réduction des espaces agricoles en périphérie du bourg, et ont un impact environnemental, paysager et urbain moindre.

ANALYSE DES DENTS CREUSES

Il s'agit donc d'identifier les dents creuses et les vides urbains, qui sont des parcelles non bâties situées à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée (P.A.U.), et qui peuvent accueillir de nouveaux logements.

La carte page suivante présente l'analyse de ces dents creuses et vides urbains. L'enveloppe urbaine étudiée correspond au secteur desservi par l'assainissement collectif.

Identification des secteurs de dents creuses étudiés



Le document d'étude des dents creuses s'appuie sur le fond de plan cadastral de l'agglomération, sur lequel figure les contraintes à l'urbanisation :

- la délimitation du zonage d'assainissement collectif
- les zones humides localisées, que l'on doit considérer comme non constructibles,
- les parcelles agricoles cultivées, sur la base des données du Registre Parcellaire Graphique de 2012 (cf. carte en page suivante).

Sur la carte d'analyse, des espaces qui permettent l'accueil de nouveaux logements ont été repérés au sein de l'enveloppe urbaine. Ils sont identifiés par les numéros de 1 à 4.

1 - Lotissement aménagé par la commune qui offre deux lots constructibles.

Potentiel pour 1 logement, un logement ayant déjà été réalisé.

2 et 3 - Ces parcelles constituent les jardins des maisons situées sur les parcelles contiguës. Il a été mis en évidence dans le diagnostic que ces espaces de jardins contribuaient à la qualité du centre, et également à l'attractivité de ces maisons de bourg.

Pour ces raisons, il ne paraît pas opportun de les identifier comme devant être urbanisés.

Pas de potentiel constructible identifié.

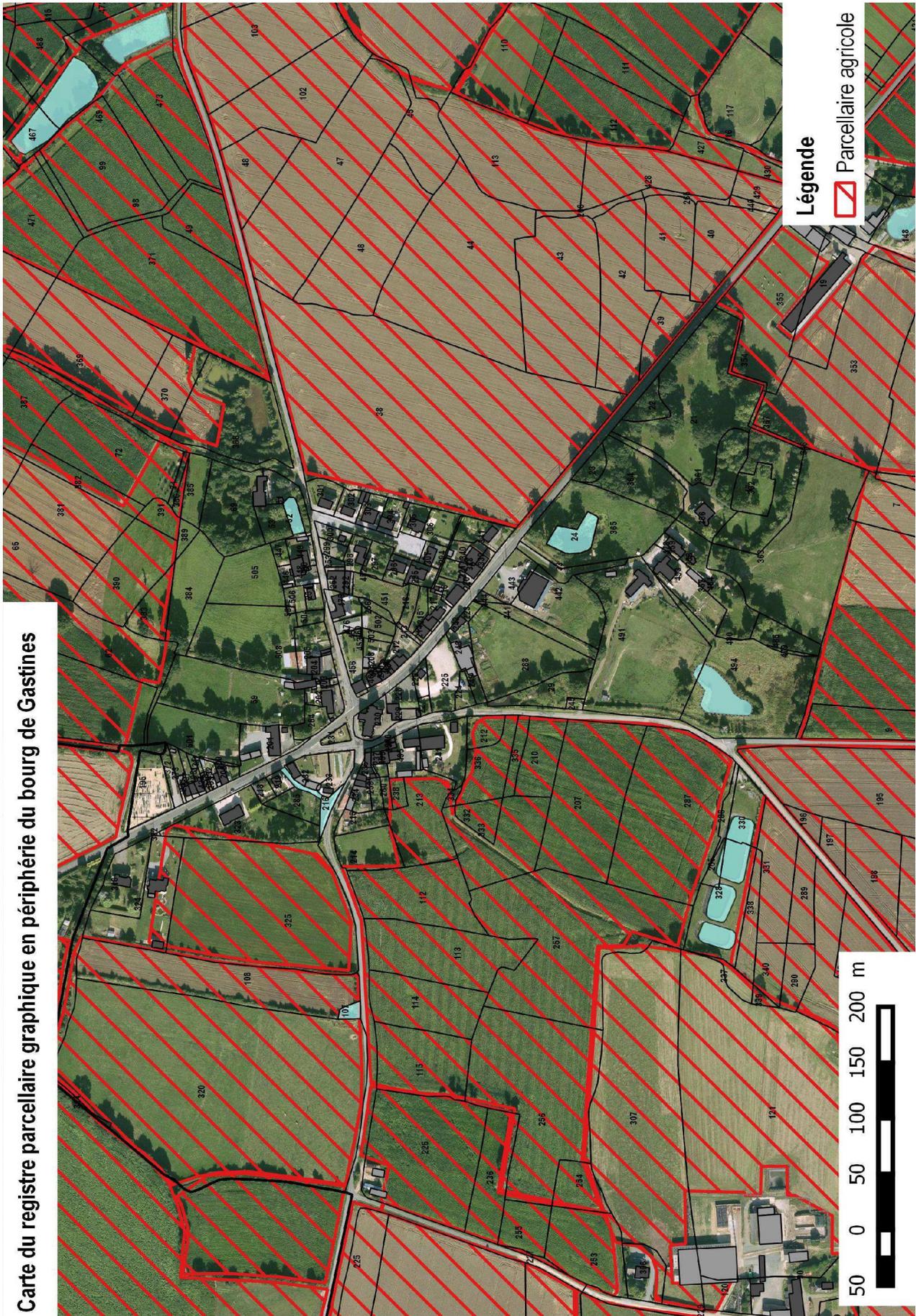
4 - Parking du centre-bourg. Cette aire de stationnement est indispensable pour le bon fonctionnement du restaurant situé dans le bourg. Il doit donc être conservé.

Pas de potentiel constructible identifié.

Au total, l'analyse des espaces libres à l'intérieur de l'agglomération laisse voir une capacité d'accueil pour 1 logement.

Il convient donc de rechercher des secteurs d'extension à la zone agglomérée, pour une capacité d'accueil de 10 logements.

Carte du registre parcellaire graphique en périphérie du bourg de Gastines



ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES POSSIBLES

Les dents creuses ne représentent pas un potentiel de construction suffisant, capable d'absorber la totalité des besoins en logements à l'horizon +10 ans. Pour cette raison, la carte communale définit en zone U constructible des **secteurs en extension du bourg, pour une capacité totale répondant au besoin supplémentaire de 10 logements.**

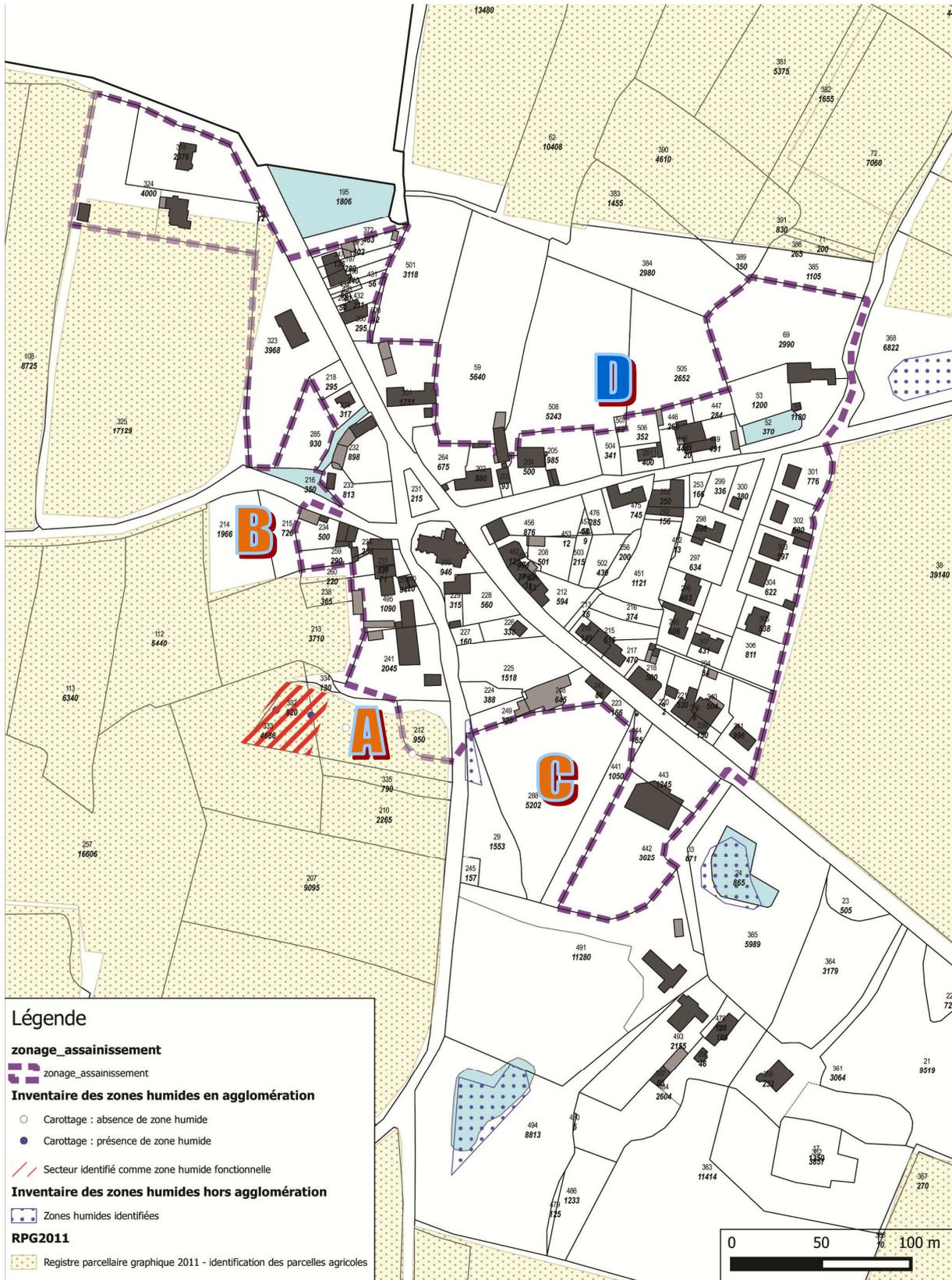
Pour chaque parcelle semblant présenter une opportunité de développement de l'habitat, une analyse a été réalisée pour savoir si un potentiel constructible était à comptabiliser.

L'analyse des potentialités existantes a tenu compte des contraintes suivantes :

- **les terres agricoles cultivées**
Elles apparaissent sur la carte d'analyse (RPG 2012). Leur maintien a été privilégié au sein de la carte communale, afin de ne pas réduire les surfaces d'exploitation pour l'agriculture.
- **les zones humides identifiées dans le cadre de l'étude menée par le Pays de Craon.**
Le Pays de Craon a réalisé une étude pour localiser les zones humides présentes sur l'ensemble de son territoire.
Cet inventaire a été mené :
 - en-dehors des bourgs : en s'appuyant sur des critères visuels (présence d'eaux, présence de flore hydrophile).
 - dans les secteurs urbanisés : le recensement visuel a été complété par le critère pédologique, avec la réalisation de carottages sur les secteurs qui étaient pressentis comme étant humides.
- **L'étude pédologique menée par le Conseil général de Mayenne**
Cette étude réalisée au printemps 2014 a permis de compléter l'étude des zones humides du Pays de Craon qui n'a pas été menée sur l'ensemble des terrains en pourtour du bourg.

Après étude des différentes possibilités, certains sites ont été retenus en vue d'un développement de l'habitat, d'autres non.

Sites étudiés pour l'extension potentielle de l'habitat



SITES RETENUS POUR L'EXTENSION DE L'HABITAT

A - Sur ce site, les terrains sont de propriété communale. Ils ont été acquis par la commune dans l'objectif de réaliser un lotissement communal. Situés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante, l'urbanisation de ces terrains permettra de recentrer le développement du bourg qui s'est surtout fait vers l'Est



L'étude du Pays de Craon a permis d'identifier une zone humide à l'extrême ouest des terrains (parcelle n°332-333). Celle-ci est exclue de la zone constructible délimitée dans le cadre de la carte communale.

La surface urbanisable (parcelles n°212 et 336) est d'environ **3100m²**.

B – Il s'agit de parcelles de jardins privés, non cultivées par l'agriculture. Ces terrains sont en continuité immédiate de l'agglomération. L'impact des constructions futures dans le paysage sera de fait limité par la présence de végétation et de haies entourant les deux parcelles.



Après analyse de la carte pédologique produite par le Conseil Général et par extrapolation, il est considéré que les parcelles

cadastrées n° 214 et 215 situées le long de la V.C. n°5 ne sont pas concernées, à priori, par l'existence d'une zone humide. En effet, ces parcelles sont encadrées par des secteurs référencés 2 et 3 qui laissent supposer cette absence.

La surface du secteur est de **2700m²**.

Surface des parcelles :

n°214 = 1900m²

n°215 = 800m²

C – Il s'agit d'une parcelle enherbée non cultivée par l'agriculture. Elle constitue un vide urbain car elle est incluse entre deux secteurs bâtis (entre le garage et les équipements communaux). L'impact des constructions futures dans le paysage sera de fait limité.



Après analyse de la carte pédologique produite par le Conseil Général et par extrapolation, il est considéré que cette parcelle cadastrée n° 288 n'est pas concernée, à priori, par l'existence d'une zone humide. En effet, elle est encadrée par des secteurs référencés 0 qui prédominent, et 4. Cet état s'apparente à la situation analysée pour le secteur B.

La surface du secteur est de **3700m²**.

En conclusion, le projet de carte communale prévoit la mise en place d'un potentiel de :

- **5 logements en densification de la zone agglomérée (secteurs 1 et C)**
- **7 logements en extension du bourg sur une surface globale de 5800m² (secteurs A et B).**

SITES NON RETENUS POUR L'EXTENSION DE L'HABITAT

D – Ce site avait fait l'objet d'une volonté d'intégration au secteur U de la carte communale au regard des avantages suivants :

- en continuité immédiate de l'agglomération,
- non identifié comme agricole par le Recensement Général Parcellaire
- accès possible depuis la rue des étangs (parcelle n°341)
- possibilité à terme de créer un débouché sur la RD 127.

Toutefois, suite à des sondages réalisés par le Pays de Craon dans le cadre du recensement des zones humides, ces terrains se sont avérés humides. Il convenait donc de préserver ces terrains de toute urbanisation et de rechercher d'autres secteurs pour les extensions urbaines (B et C retenus a fortiori).

Etude des zones humides – pays de Craon

Extrait dossier p.24

Inventaire des zones humides

Commune GASTINES

10.2 Inventaire des zones agglomérées

Deux secteurs ont été visités :

- Parcelle AO332. Les sondages réalisés ont permis d'identifier des traces d'hydromorphie dans le sol. La zone humide a été délimitée comme suit.



- Parcelles B0258 B0250. Les sondages réalisés ont permis d'identifier des traces d'hydromorphie dans le sol. La zone humide a été délimitée comme suit.



D2L

24

**BESOINS LIES AU
DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE**

Un secteur **Ua**, réservé à l'implantation d'activités économiques a été identifié. Il inclut le garage existant et les terrains en continuité sud. Cela permettra entre autre l'accueil de nouveaux bâtiments d'activités en cas de demande d'un artisan.

Ce secteur n'a pas été délimité sur la totalité de la parcelle n°442 afin de conserver une zone tampon avec les habitations des Marinais, situées au sud.

VOLET N° 3
EVALUATIONS DES INCIDENCES DE
LA CARTE COMMUNALE SUR
L'ENVIRONNEMENT

CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

La carte communale garantit, au travers de son zonage, le respect et la préservation des milieux naturels sensibles recensés sur le territoire communal.

Le développement de l'urbanisation est concentré sur l'actuelle zone agglomérée, et ne viendra donc pas créer de nouvelles contraintes sur les espaces naturels.

Les zones humides

Les zones humides ont été reportées sur les documents graphiques à partir de l'étude réalisée par le Syndicat Mixte du Pays Craonnais. Des investigations complémentaires ont été effectuées sur les secteurs potentiels d'extension du bourg.

La carte pédologique du Conseil générale de Mayenne a permis de compléter l'analyse des sols.

Aucune zone humide recensée ne sera impactée par la carte communale et le projet de développement.

Les bords des cours d'eau

Les cours d'eau ne passant pas sur le secteur aggloméré, il n'a pas été nécessaire de prévoir des mesures de protection particulières. L'ensemble de ces cours d'eau se situent en zone N.

PAYSAGE

La commune présente un cadre paysager d'intérêt limité.

L'attention a surtout portée sur la perception du bourg dans les paysages et la valorisation des entrées de ville.

Les orientations retenues permettent de garantir un impact modéré sur les paysages. Il a été décidé :

- de comptabiliser le potentiel d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie existante, ce qui favorise un bourg compact, qui contraste avec la zone rurale.
- de limiter les secteurs d'extension et de les localiser au plus près du bourg.

Pour les parcelles n°214-215 le long de la VC n°5, la présence de haie et végétation existantes en pourtour permettra une bonne intégration du bâti et limitera l'impact dans le paysage rural.

Pour les parcelles n°212 et 336 de propriété communale, la maîtrise foncière assurera un aménagement de qualité avec une gestion de la lisière urbaine.

Pour la parcelle n°288, sa situation en vide urbain à l'intérieur d'un parcellaire déjà construit limite de fait l'impact de nouvelles constructions dans le paysage.

PROTECTION DES BOISEMENTS

L'ensemble des boisements du territoire communal repéré du fait de leur intérêt écologique, environnemental, faunistique, floristique et paysager mais aussi de par le risque incendie qu'il représente, fait l'objet d'un zonage protecteur N.

PERENNITE DES ESPACES ET DU POTENTIEL AGRICOLE

Pour garantir la pérennité des activités agricoles présentes sur la commune de Gastines, le secteur N couvre l'ensemble des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles afférents recensés sur la commune ainsi que les terres agricoles exploitées.

Le secteur N permet les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (art. R. 124-3 du code de l'urbanisme).

Concernant les constructions non liées à l'exploitation agricole et situées en zone N, celle-ci ne permet pas la construction de nouvelles habitations mais seulement la construction d'une annexe non accolée (garage ou remise, par exemple) ainsi que les piscines.

Construction dans les hameaux au sein du territoire agricole

Tous les hameaux ont été identifiés en zone N, afin d'éviter l'arrivée de nouveaux tiers résidents non agriculteurs, et ainsi limiter les contraintes pesant sur l'agriculture.

Les extensions urbaines retenues B et C se font sur des terres non exploitées par l'agriculture. Il s'agit en effet de jardins privés ou de parcelles enherbées non agricoles.

En ce qui concerne le secteur A de propriété communale, il est actuellement utilisé par un agriculteur mais qui n'a pas de bail d'exploitation.

Ainsi le périmètre du secteur U de la carte communale induit un impact faible sur les terres agricoles et l'agriculture.

PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE

Aucun site classé ou monument historique n'est recensé sur la commune de Gastines.

Toutefois, le présent rapport de présentation identifie les sites archéologiques présents sur la commune ainsi que le petit patrimoine bâti à titre d'information (cf. Volet 1)

PRESERVATION CONTRE LES RISQUES

Risque « mouvements de terrain »

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque faible. Le projet ne vient pas aggraver la situation existante.

Des mesures devront être prises lors de la construction d'habitations nouvelles.

Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010.

Risque technologique

Les Installations classées pour la protection de l'environnement ne se situent pas dans le bourg. Le projet ne vient donc pas renforcer ce risque.

INCIDENCES SUR LES EQUIPEMENTS

La croissance démographique envisagée (+12 habitants supplémentaires) reste modérée et paraît compatible avec les équipements actuels de la commune. Elle permettra d'ailleurs, en assurant le renouvellement de la population, d'assurer la pérennité de ces équipements.

Plus spécifiquement :

- concernant l'alimentation en eau potable, la commune dépend du SIAEP de Livré la Touche. L'eau distribuée a 3 origines : 2 captages souterrains sur les communes de Livré et de Ballots, 1 captage en surface dans la Mayenne sur la commune de Loigné sur Mayenne.

L'augmentation de la population envisagée est susceptible d'accroître la pression exercée sur le réseau d'eau potable. Toutefois, cette croissance (12 ménages) représente une croissance de 0,1% du nombre de ménages abonnés dans le périmètre du syndicat, ce qui paraît gérable à l'échelle du réseau et de la ressource en eau potable.

- concernant l'assainissement des eaux usées, le bourg est desservi par un réseau relié à une station d'épuration de type lagunage (capacité nominale de 175 équivalents-habitants), qui laisse apparaître des capacités supplémentaires de raccordement à hauteur d'environ 55% de la capacité nominale de la station. L'augmentation envisagée est donc compatible avec les équipements publics d'eaux usées.

Par ailleurs, un zonage d'assainissement existe sur la commune et a été révisé pour être mis en compatibilité avec le projet urbain dessiné dans le cadre de la carte communale. Il a été approuvé le 24 janvier 2017.