

Plan Local d'Urbanisme

LE MANS MÉTROPOLE

Aigné
Allonnes
Arnage
Champagné
La Chapelle Saint-Aubin
Chaufour-Notre-Dame
Coulaines
Fay
La Milesse
Le Mans
Mulsanne
Pruillé-le-Chétif
Rouillon
Ruaudin
Saint-Georges-du-Bois
Saint-Saturnin
Sargé-lès-Le Mans
Trangé
Yvré l'Évêque

APPROBATION

30 janvier 2020

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce n° 3.19 ► Cahier communal
YVRÉ L'ÉVÊQUE

Le présent document apporte, en complément des thèmes abordés à l'échelle des 19 communes de Le Mans Métropole et développés dans le diagnostic intercommunal (pièce n° 1), des éclairages sur les spécificités de la commune d'Yvré l'Évêque.

Les conclusions mises en exergue dans ce cahier communal ont pour but de guider les orientations de développement qui sont inscrites dans le PLU communautaire, en lien avec les enjeux intercommunaux.

Ce diagnostic du territoire communal exploite différentes sources de données et s'appuie sur plusieurs études thématiques :

- INSEE - Recensement Général de la Population
- DREAL Pays de La Loire - Indicateurs Habitat - Filocom DGI
- Le patrimoine des communes de la Sarthe, Editions Flohic
- Identification et caractérisation de la Trame Verte et Bleue, étude réalisée GERECE en 2016
- Diagnostic agricole, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Sarthe en 2015
- Etude déplacements, réalisée par ITEM Conseil en 2016-2017

Préambule - Yvré l'Évêque : un pôle secondaire de l'agglomération 4

Diagnostic

1 - Population et habitat 5

- ▶ Une relative stabilité du nombre d'habitants
- ▶ Une commune en transition démographique
- ▶ Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles
- ▶ Des effectifs scolaires plutôt stables

2 - Emplois et population active 8

3 - Les principaux éléments de patrimoine 9

4 - Caractéristiques du développement urbain 16

- ▶ Développement et époques de construction
- ▶ Typologies bâties
- ▶ Les entrées de bourg
- ▶ La centralité

5 - Environnement 24

- ▶ Réseau hydrographique et zones humides
- ▶ Trame bocagère
- ▶ Boisements
- ▶ Flore et faune
- ▶ Trame Verte et Bleue

6 - Agriculture 29

7 - Consommation foncière 32

- ▶ Répartition de la consommation foncière par destination
- ▶ Répartition de la consommation foncière par vocation antérieure : une consommation principalement d'espaces naturels
- ▶ Localisation des logements supplémentaires : majoritairement en extension
- ▶ Une artificialisation diffuse importante

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain 35

- ▶ Les sites de renouvellement urbain retenus
- ▶ La densification diffuse
- ▶ Les hameaux

Organisation et évolution d'Yvré l'Évêque : Synthèse, enjeux 40

Justification des choix de développement à l'échelle d'Yvré l'Evêque 41

1 - Projet démographique

2 - Développement résidentiel

3 - Evaluation de la consommation foncière

4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

5 - Développement économique

PRÉAMBULE - YVRÉ L'EVÊQUE : UN PÔLE SECONDAIRE DE L'AGGLOMÉRATION

La commune d'Yvré l'Evêque se situe au Nord-Est de l'agglomération. Elle présente des limites avec Champagné, Sargé-lès-Le Mans et Le Mans. Elle est bordée au Nord par Savigné l'Evêque, Saint-Corneille et Fatines, hors périmètre de la communauté urbaine. Commune de première couronne, elle est reliée directement au Mans par la route de Paris.

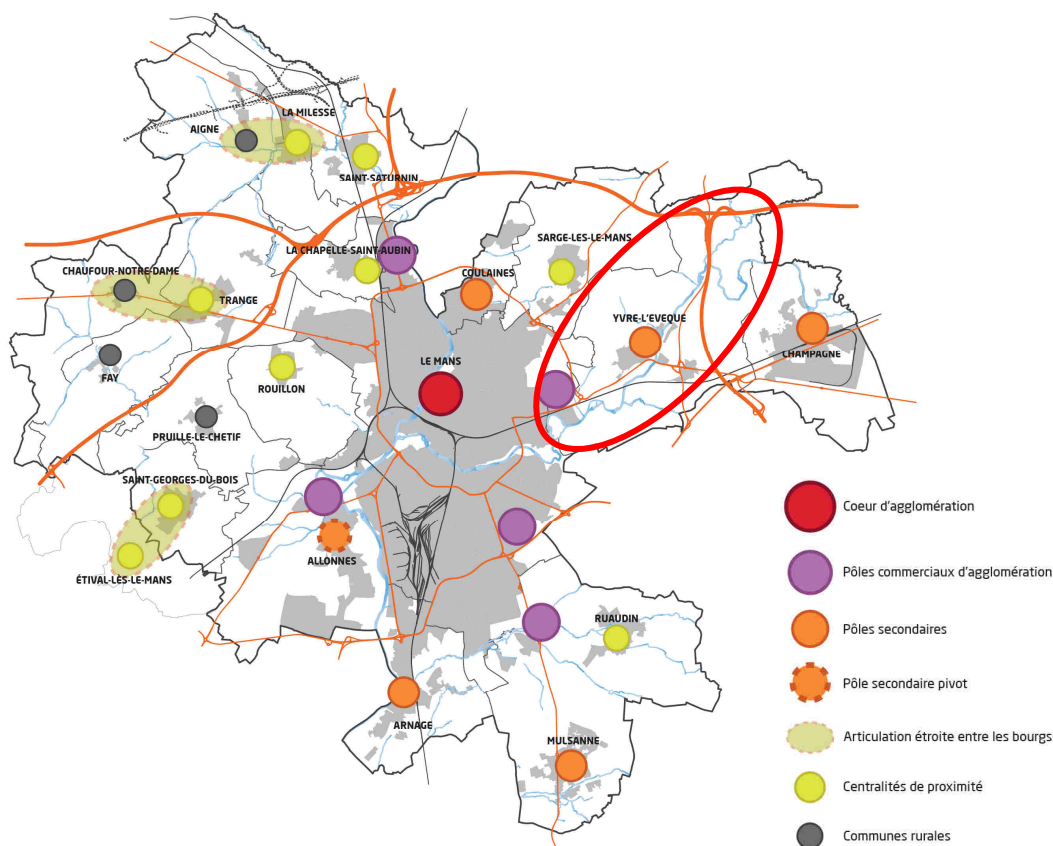
Yvré l'Evêque s'étend sur 2 770 ha environ dont 14% sont artificialisés. En termes de superficie, il s'agit de la plus grande des communes de l'agglomération en dehors du Mans. Son paysage se caractérise par :

- au Nord, une trame bocagère avec des parcelles aux formes irrégulières,
- à l'Ouest, des vallons boisés, avec des effets de reliefs en frange du plateau de Sargé-lès-Le Mans,
- au Sud de la Route de Paris, des prairies humides et la présence de grands espaces boisés,
- l'importance des infrastructures autoroutières (A11 et A28), routières (Route de Paris, RD20bis) et ferroviaires (ligne Le Mans-Paris),
- l'Huisne qui traverse le territoire communal.

Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, les communes se distinguent selon la présence d'équipements, de commerces et de services :

- les communes rurales qui dépendent d'autres centralités du fait de l'absence d'une offre de services, équipements et commerces suffisants pour couvrir les besoins de proximité de ses habitants,
- les centralités de proximité qui disposent d'une offre assez complète permettant à la commune une indépendance pour la satisfaction des besoins de proximité,
- les pôles secondaires regroupant une offre de services et d'équipements qui polarisent au-delà de l'échelle communale,
- le cœur d'agglomération qui correspond au centre-ville du Mans.

Au sein de cette armature, **Yvré l'Evêque est un des pôles secondaires de l'agglomération**. 6^{ème} commune en termes de population, elle offre des services et des équipements qui rayonnent dans toute l'agglomération et au-delà, notamment en ce qui concerne les activités de loisirs et de tourisme : Pôle Européen du Cheval, Arche de la Nature, Abbaye de l'Epau, Papéa Parc. Cette attractivité de la commune est amenée à se renforcer avec la zone d'activités commerciales de Béner, qui fait partie des secteurs économiques principaux de l'agglomération.



DIAGNOSTIC

1 - Population et habitat

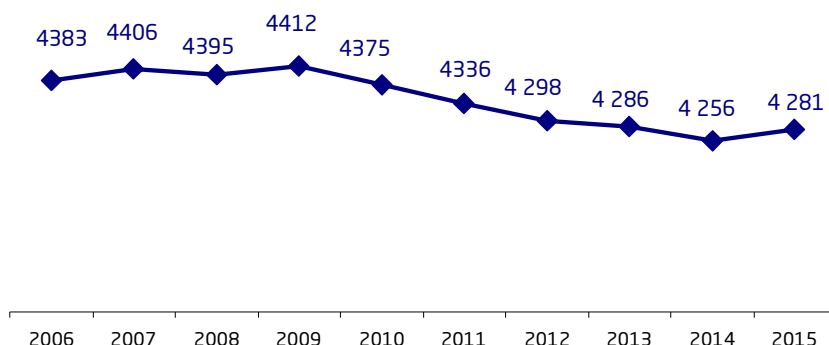
► Une relative stabilité du nombre d'habitants

Sur les 10 années entre 2006 et 2015, la population a diminué de 2,3%, passant de 4 383 à **4 281 habitants** (-0,26% /an).

Sur cette période, le niveau de population a légèrement fluctué avec un minimum atteint à 4 256 habitants en 2014 et un maximum à 4 412 en 2009, soit un écart de 156 habitants.

Les Yvréens représentent 2,1% de la population totale de Le Mans Métropole, et 9,9% de l'agglomération hors Allonnes, Coulaines et Le Mans.

Population municipale d'Yvré l'Evêque

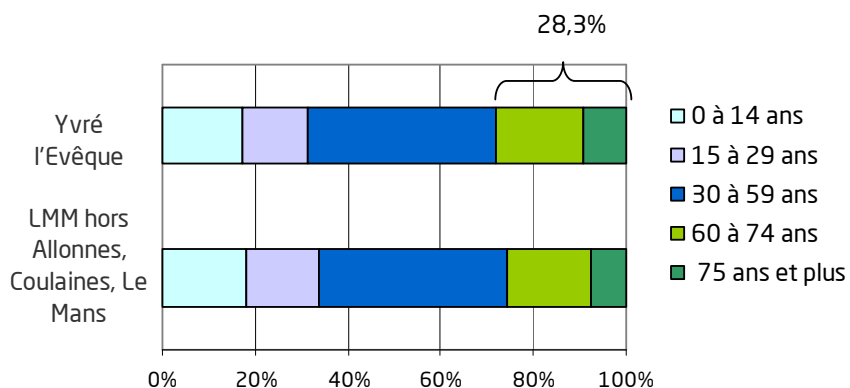


► Une commune en transition démographique

L'indice de jeunesse mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. En dessous de 1, cet indice indique un territoire vieillissant, où la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans. Au dessus de 1, cet indice indique un territoire jeune, où la part des plus de 60 ans est inférieure à celle des moins de 20 ans. Plus l'indice se rapproche de 1, plus il y a équilibre entre la part des plus de 60 ans et celle des moins de 20 ans.

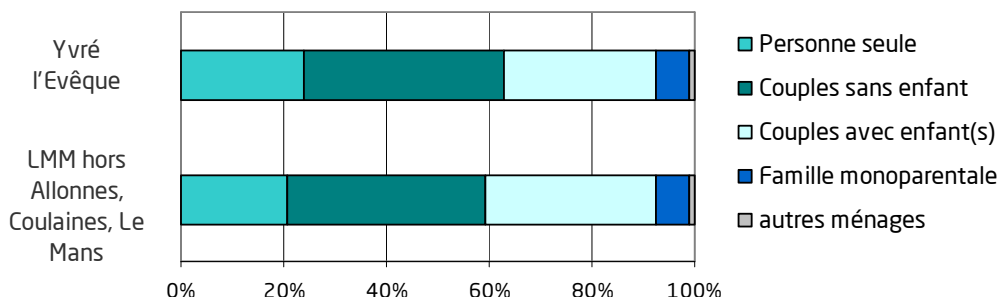
Population par classes d'âges (2014)

En 2014, l'indice de jeunesse est de 0,85 (28,3% de plus de 60 ans, contre 23,9% de moins de 20 ans). Il était de 1,19 en 2006 et 0,91 en 2010. La dégradation de cet indicateur illustre le phénomène de vieillissement sur la commune. **La proportion des plus de 60 ans sur Yvré l'Evêque est supérieure à la moyenne observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre¹.**



63% des ménages sont des personnes seules (23,8%) ou des couples sans enfants (39,2%). 29,4% de la population yvréenne est constituée de couples avec enfants. **La proportion de ces ménages y est nettement inférieure à celle observée à l'échelle des 16 communes hors pôle centre.**

Composition des ménages (2014)



¹ Pôle centre : Le Mans, Allonnes, Coulaines

On observe également une légère baisse de la taille moyenne des ménages, qui est passée de 2,56 en 2006, à 2,44 en 2010 et 2,39 en 2014.

Au regard de ces indicateurs, Yvré l'Évêque peut être qualifiée de **commune en transition démographique**. Les communes de Le Mans Métropole peuvent en effet être réparties, selon leur croissance démographique, les classes d'âges de la population, la taille moyenne et la structure des ménages, dans cinq profils démographiques :

- les communes encore familiales, présentant une part de couples avec enfants, une taille moyenne des ménages et un indice de jeunesse élevés ;
- les communes encore familiales amorçant une transition, qui présentent une part de couples avec enfants et une taille moyenne des ménages élevées, ainsi qu'un indice de jeunesse plus modéré ;
- les communes en transition, qui présentent une taille moyenne des ménages qui diminue, des ménages qui ne sont plus principalement composés de couples avec enfants et un indice de jeunesse inférieur à 1 ;
- les communes caractérisées par l'érosion du nombre d'habitants et un vieillissement marqué de sa population, qui ont une tendance à perdre de la population, une taille moyenne des ménages qui se rapproche de 2 personnes par ménage, une part de couples avec enfants inférieure à celle des personnes seules, et un indice de jeunesse inférieur à 1.
- le cas particulier du Mans, qui présente une stabilité démographique mais une taille moyenne des ménages en dessous de 2, ainsi qu'une faible part des couples avec enfants.

Parmi les communes en transition, on trouve également les communes de La Chapelle-Saint-Aubin, Rouillon, Ruaudin, Sargé-lès-Le Mans et Mulsanne.

► *Un parc de logements typique des communes périurbaines résidentielles*

En 2015, la commune comptait 1 947 logements.

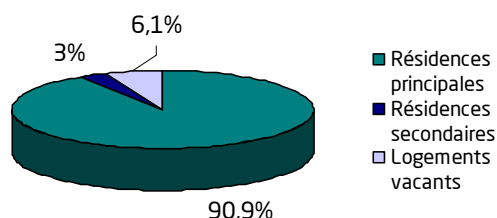
Le parc de la commune comprend majoritairement des résidences principales, qui sont pour **94,8 % des logements individuels**. La proportion de logements individuels à l'échelle de Le Mans Métropole est de 52,7%, ramenés à 95% sans Le Mans, Allonnes et Coulaines qui concentrent le parc collectif.

La prédominance de logements individuels se traduit par une **proportion importante de grands logements, occupés par leurs propriétaires**.

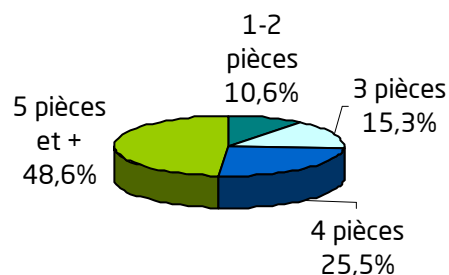
Les grands logements de 4 pièces et plus prédominent (74,1%), tandis que la part des ménages en couple avec enfant(s) est nettement inférieure (29,4%), ce qui peut induire une sous occupation du parc de logements.

Avec 6,1%, la proportion des logements vacants reste raisonnable, bien qu'elle soit plus élevée que sur la moyenne des communes périurbaines.

Répartition des logements (2015)



Taille des résidences principales (2015)



La population étant supérieure à 3 500 habitants, la commune est soumise aux dispositions de la loi SRU en matière de logements sociaux, à savoir une proportion de 20 % de l'ensemble du parc.

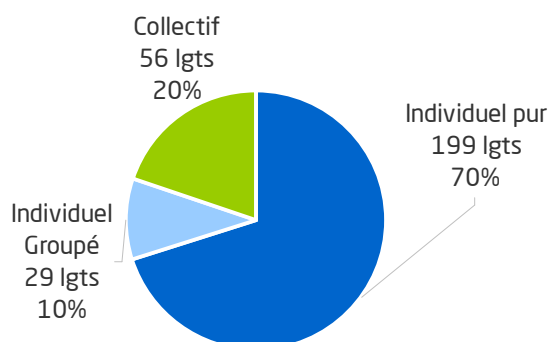
En 2015, **9,1 % du parc est à vocation sociale**, soit 161 logements.

Le parc de logements a enregistré une progression de 6,1% entre 2007 et 2015. En comparaison, le parc sur l'ensemble de la Métropole a augmenté de 6,8 % sur la même période, et de 9,3% hors Le Mans.

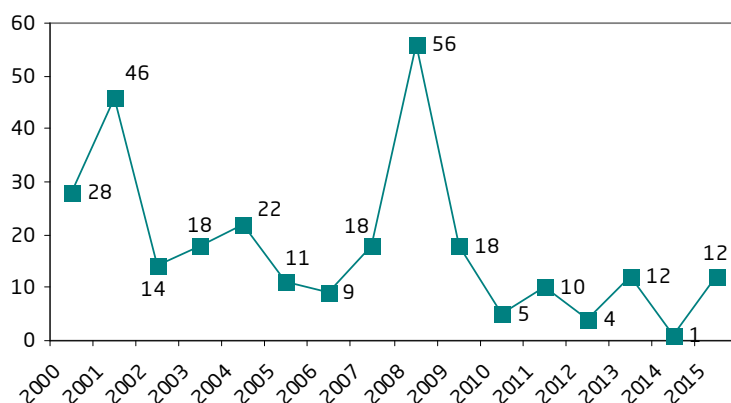
Ainsi, la croissance du parc de logements alors que la commune a perdu de la population sur la même période montre que ces **nouveaux logements ont uniquement compensé le phénomène de desserrement des ménages**. En effet, le vieillissement de la population, principal facteur de la baisse de la taille moyenne des ménages, implique une production de logements nécessaire principalement au maintien du niveau de population.

Entre 2000 et 2015, 284 logements ont été commencés, soit une moyenne de 18 logements par an. La production de logements n'a cependant pas été régulière, l'écart allant de 1 à 56 logements. Il s'agit en majorité (80%) de logements individuels, dont 10% d'individuel groupé², et pour 20% des logements collectifs.

Répartition des logements commencés par type (2000-2015)

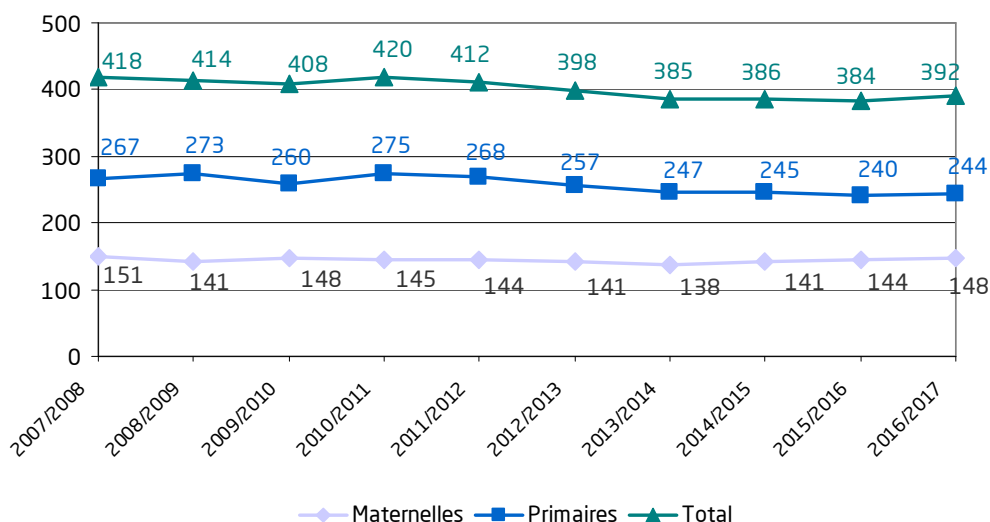


Nombre de logements commencés (2000-2015)



► Des effectifs scolaires plutôt stables

Effectifs scolaires (2007-2017)



Entre 2007 et 2017, les effectifs scolaires ont connu une diminution de 26 élèves, principalement en primaire (-23 élèves).

Le collège Pasteur a en revanche connu une augmentation de 11,2% de ses effectifs (+41 élèves) entre 2008-2009 et 2016-2017, comptabilisant 407 élèves à la rentrée 2016.

Aucun lycée n'est présent sur la commune.

² On distingue deux types de logements individuels. L'individuel pur correspond à une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement. L'individuel groupé correspond à une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux. (INSEE)

2 - Emplois et population active

Données 2015	Yvré l'Evêque	Le Mans Métropole	Le Mans Métropole hors Le Mans
Nombre d'emplois sur la commune	742	108 849	26 782
Population active	1 795	91 836	27 621
Nombre de chômeurs (% de la pop. active)	151 (8.4%)	15 622 (17%)	3 251 (11.8%)
Indicateur d'indépendance pour l'emploi	0.41	1.19	0.97

L'indicateur d'indépendance pour l'emploi mesure le rapport entre actifs et nombre d'emplois. Il est utilisé pour définir la capacité d'un territoire à proposer des emplois pour ses actifs. Plus l'indice se rapproche de 1, plus il y a équilibre entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois.

Emplois

La commune d'Yvré l'Evêque compte 742 emplois.

La commune accueille 3 secteurs destinés aux activités : Auvours, La Fanière et Béner.

Population active

Entre 2006 et 2015, la population active d'Yvré l'Evêque a diminué de 11,1%, alors qu'elle a diminué de 4,1% à l'échelle de Le Mans Métropole.

Sur la même période, le nombre de chômeurs a augmenté, passant de 6% en 2006 à 8,4% de la population active en 2015.

La part des cadres (17,2% > 14,8%) et des professions intermédiaires (31,2% > 26,3%) dans la population est supérieure à la moyenne de Le Mans Métropole, et la part des employés nettement inférieure (24,3% < 31,9%).

127 ménages vivent sous le seuil de pauvreté³ en 2015.

³ Le seuil de pauvreté correspond à un niveau de revenu annuel par unité de consommation inférieur à 50% du montant du revenu médian, soit 8 775 € par an et par unité de consommation en 2015.

3 - Les principaux éléments de patrimoine

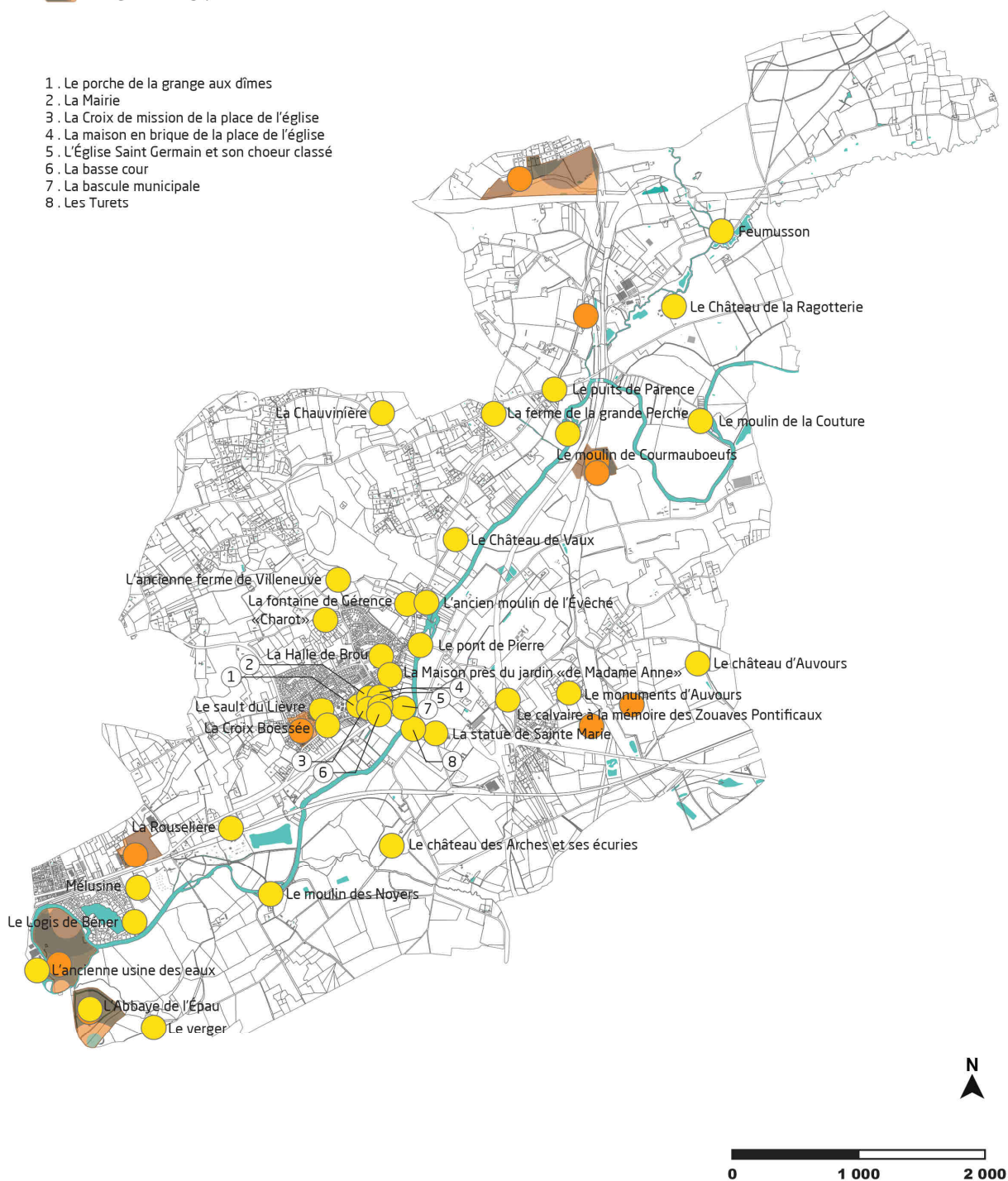
Une dizaine d'entités archéologiques sont recensés sur la commune d'Yvré l'Évêque.

Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont à la fois des constructions et des édifices vernaculaires. L'abbaye de l'Épau, La Croix Boëssée et l'Eglise Saint-Germain sont classés Monuments Historiques. Le Pont Romain est un site inscrit.

Éléments de Patrimoine

-  Éléments patrimoine
-  Vestiges archéologiques
-  Zonage archéologique

- 1 . Le porche de la grange aux dîmes
- 2 . La Mairie
- 3 . La Croix de mission de la place de l'église
- 4 . La maison en brique de la place de l'église
- 5 . L'Eglise Saint Germain et son chœur classé
- 6 . La basse cour
- 7 . La bascule municipale
- 8 . Les Turets





La Croix Boëssée (*Monument Historique en 1966*)

Datant du XVI^{ème} ou XVII^{ème} siècle, et provenant de l'ancien cimetière situé près de l'église, la croix Boëssée a été érigée à son emplacement actuel, à la création du "nouveau cimetière" en 1771. Restaurée en 1963, elle représente le Christ crucifié sur une face, et sur l'autre, la Vierge tenant l'Enfant.

Cette croix est également remarquable par la finesse et la richesse de son décor.



La croix de mission de la place de l'église

En 1891, une mission paroissiale rencontra un très grand succès qui justifiait de l'érection d'un calvaire.

La croix avec son Christ en bronze fût bénie et érigée près de l'église, face à la vallée de l'Huisne.



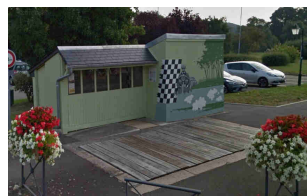
Le puits de Parence

A Parence, ce puits en pierre témoigne de l'utilisation partagée de l'eau à l'époque où l'adduction n'existait pas. Les habitants s'y retrouvaient pour puiser l'eau nécessaire aux habitations du secteur.



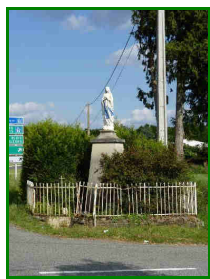
La fontaine de Gérence

La Fontaine de Gérence a été "redécouverte" enfouie sous un amas de terre et de végétation. L'eau de cette fontaine possède, dit-on, le pouvoir de guérir le mal des yeux.



La bascule municipale

Témoin d'une époque révolue, la bascule municipale est restée longtemps dans l'état où elle se trouvait après la dernière pesée, il y a près de 40 ans. Cet équipement situé sur la principale entrée de ville a été restauré.



La statue de Sainte Marie

Située à l'angle de la RD 314 et de la route de l'ancienne gare, cette statue de la Vierge Marie est érigée en bordure de l'ancienne route nationale dans sa traversée du territoire communal.



Le calvaire à la mémoire des zouaves pontificaux

Ce calvaire a été élevé en 1910 à l'endroit même où avaient été ensevelis les zouaves pontificaux tués lors des combats d'Auvours du 11 janvier 1871.

Après la guerre, les corps ont été déterrés pour rejoindre d'autres lieux de sépultures.



Le monument d'Auvours

Au sommet du coteau d'Auvours, s'élève un monument commémorant la dernière bataille de la guerre de 1870 - 1871 qui a opposé les 17^e et 21^e éléments du corps français aux 19^e et 20^e corps de l'armée prussienne.



Le Pont de Pierre (*Site inscrit en 1943*)

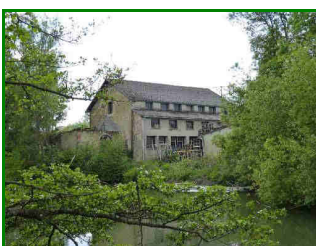
Dès l'occupation romaine, à cet endroit, un ouvrage permettait la traversée de l'Huisne.

Délabré, reconstruit à plusieurs reprises, il fût remis au XIX^{ème} siècle dans son état d'origine.



Le moulin des Noyers

Il s'agit du dernier moulin en activité à Yvré l'Evêque.



L'ancien moulin de l'Evêché

Recensée parmi les moulins d'Yvré en 1840, l'activité de meunerie fût remplacée par une filature et une corderie avant de devenir une usine de tissage mécanique à la fin du XIX^{ème} siècle. Cette activité s'est achevée en 1952. Le site est ensuite devenu une fabrique de matelas.

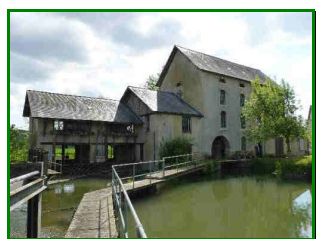
Le site présente une partie de bâti ancien en bordure d'Huisne, sa cheminée en brique et la "pagode" du séchoir pour les toiles qui témoigne de cette activité du Vieux Moulin.



Le moulin de Courmaubœufs

Ce moulin à 2 roues situé à Parence, a cessé définitivement son activité en 1955.

Parfaitement restauré, il sert désormais d'habitation.



Le moulin de la Couture

Au bout d'un chemin prenant sur la RD 91, juste après le pont de l'autoroute, se dresse le moulin de la Couture.

Victime de la concurrence des grandes minoteries, le moulin de la Couture a cessé son activité en 1976.



L'ancienne usine des eaux

L'ancienne usine des eaux a été construite, en amont de la ville du Mans, sur l'Huisne, à Yvré l'Évêque, à l'emplacement de deux moulins à blé appartenant jadis à l'Abbaye de l'Épau.

Inaugurée en 1907, les bâtiments de type industriel forment de grands halls où domine la pierre de taille calcaire parfois disposée en alternance avec la brique, dans les chaînages d'angle et les encadrements de portes et de fenêtres. Deux impressionnantes roues Sagebien, tournant à l'eau de l'Huisne, actionnaient les pompes qui refoulaient l'eau vers les réservoirs.

Les besoins croissants en eau ont amené Le Mans Métropole et la ville du Mans à réaliser une nouvelle usine. L'usine des eaux a depuis été transformée en musée de l'eau.



L'Abbaye de l'Épau (*Protégé Monument Historique en 1925 - site inscrit en 1943 - Classement Monument Historique en 1973*)

L'abbaye cistercienne de la Piété-Dieu, connue sous le nom de l'Épau, se situe dans un parc de 13 hectares en bordure de l'Huisne.

Un des plus beaux exemples de l'architecture cistercienne en France, elle fut fondée en 1229 par la reine Bérengère de Navarre. L'abbaye fut définitivement fermée en 1790. Laissée à l'abandon, l'abbaye passa entre différentes mains avant d'être rachetée et entièrement remise en état par le Conseil Général de la Sarthe.



Le verger

De l'ancienne métairie (XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles) dépendant de l'abbaye de l'Épau, seule subsiste la maison de maître.

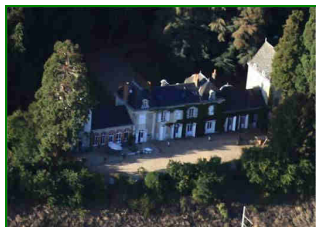


Le logis de Béner

Cette propriété bourgeoise du XIX^{ème} siècle, en bordure de l'Huisne, a été intégrée au lotissement des logis de l'Huisne à la création de celui-ci en 1973.

Mélusine

Grande propriété longeant le chemin du Mélusine sur laquelle est située une maison bourgeoise construite vers 1805.



La Rousselière

Cette maison bourgeoise a été construite vers 1830 dans la propriété rurale des "Caves" pour René Simier, "relieur du Roi". Le passage de la voie ferrée vers 1850 l'a séparé du bordage des Caves. Elle domine la vallée de l'Huisne et ses méandres et fait face au domaine de l'Arche de la Nature.



L'église Saint Germain et son chœur classé (Monument Historique en 1926)

Simple grange au XI^{ème} siècle, l'église d'Yvré fut détruite en 1143 lors d'un incendie. L'évêque Guillaume de Passavant la fit reconstruire en y ajoutant un chœur droit voûté dit "Plantagenêt". Elle fût entourée par le cimetière jusqu'en 1861.

A partir de 1879, d'importants travaux sont entrepris : prolongement de la nef, construction d'un transept, réfection du clocher. Ils se termineront en 1895.

Restaurée en 2002, l'église a également été mise en valeur par une illumination des vitraux et une mise en lumière du bâtiment.

La mairie



La mairie d'Yvré l'Évêque est installée dans un bâtiment qui, avant la révolution, était le presbytère de la paroisse. Pendant la première guerre mondiale, le bâtiment fût mis à disposition du royaume de Belgique qui le transforma en infirmerie pour ses officiers cantonnés à Auvours.

Acheté en 1924 pour loger son personnel, par la Société Leduc Ladevèze, propriétaires des filatures d'Yvré et Champagné, le bâtiment devint propriété en 1935 d'un grossiste en fruits et légumes, puis acquis par la commune en 1990.



Le porche de la grange aux dîmes

Proche de la mairie, ce porche marquait l'entrée de la grange aux dîmes, (impôt très souvent perçu en nature, correspondant à un dixième de la récolte, qui était regroupé dans des granges dîmières).

La grange n'existe plus, à l'intérieur de la cour, seul un préau s'appuie encore contre le mur pignon de la mairie.



Les maisons en brique de la place de l'église

Face à l'église, deux maisonnettes en brique ont été construites à la fin du XIX^{ème} siècle.

Plusieurs autres, du même style se trouvent sur l'avenue Guy Bouriat, mais leurs façades sont enduites.



La basse cour

Au pied du mur du château des Evêques disparu, et en contrebas, au lieu dit "La basse cour", se dressent à l'emplacement de la ferme des Evêques de très anciennes bâtisses.



Les Turets

Maison de maître en bordure de l'Huisne du milieu du XIX^{ème} siècle, proche de la RD 314, elle dispose de dépendances et d'un lavoir (le seul restant à Yvré l'Évêque avec celui du jardin de Madame Anne). Plusieurs arbres remarquables ombragent le parc.



La Halle de Brou

Cette ancienne ferme est une longère bien restaurée en plein centre-bourg d'Yvré l'Évêque.

Elle s'appuie sur le chemin creux de la Pecquenardière.



La maison près du jardin de « Madame Anne », rue de Parence

Construite perpendiculairement à la rue de Parence, cette petite maison présente un style particulier voulu par les propriétaires qui l'ont fait restaurer dans les années 1960.



Le Sault du Lièvre

Il s'agit d'une maison de caractère à proximité du cimetière, dans une ruelle reliant le bourg ancien aux zones pavillonnaires.



“Charot”

S'agissant à l'origine de bâtiments de ferme, Charot a été transformé en maison d'habitation au XVIII^{ème} siècle et a été agrandi au XIX^{ème} siècle. Presque toutes les ouvertures, réalisées en pierre de Bernay, offrent une vue panoramique sur la ville et au-delà la vallée de l'Huisne. Plusieurs arbres remarquables se situent dans le jardin.



L'ancienne ferme de Villeneuve

Proche de la butte boisée, l'ancienne ferme de Villeneuve a été restaurée en conservant les caractéristiques des bâtiments d'origine.



La Chauvinière

En bordure de bois, au lieu-dit du même nom, une longère, parfaitement restaurée, témoigne de l'utilisation de matériaux locaux pour sa construction.



La ferme de la grande Perche

A proximité du hameau de Parence, cette ferme restaurée constitue un exemple significatif de ce qu'est à la fin du XIX^{ème} siècle l'architecture rurale traditionnelle dans la région mancelle.

Epousant la forme du terrain, le bâtiment d'habitation s'étire tout en longueur et se termine au niveau du pignon par un four à pain cylindrique. La toiture à deux pans est couverte de petites tuiles. Les murs sont recouverts d'un enduit lisse à base de chaux et de sables extraits de la vallée de la Sarthe.

Feumusson

Propriété de l'évêque depuis une époque fort reculée (XI^{ème} siècle), ce lieu a du être vendu à la Révolution. En 1840, il est la propriété de la

famille de Feumusson ; dissimulé derrière ses murs, avec la gentilhommière et la chapelle du même nom. Cette dernière, après sa construction a été bénite le 13 décembre 1745.



Le château de la Ragotterie

Cet ancien château de plaisance, bâti vers 1850 selon les plans de l'architecte Paul Delarue pour la famille du Baron d'Empire Charles de La Borde, a été récemment rénové et transformé en hôtel. Le château est entouré d'un parc de 22 ha aux arbres séculaires.

Le château de Vaux

Situé au pied d'un coteau couvert de bois, c'est à proximité des rives de l'Huisne que s'élève ce château d'origine féodale, dont on retrouve trace dès le XIII^{ème} siècle.

Après 1808, son nouveau propriétaire fait d'importantes transformations qui lui font perdre son architecture médiévale.

Passée entre les mains de nombreuses familles, dont la famille Caillaux, cette propriété fait partie des demeures nobles de la ville. Le château est entouré d'environ 13 ha de terres.



Le château des Arches et ses écuries

Bâti dans une partie du parc de l'ancien château des Evêques aujourd'hui disparu, le château des Arches a été construit à la place d'anciennes métairies en 1808.

Des écuries qui ont servi de bâtiment à l'école de Violet-Le-Duc sont faites de matériaux où la brique domine. On remarque la présence d'arbres remarquables dans le parc.

Le site présente une végétation caractéristique des berges de rivières, en bords de route et en bords de l'Huisne à la sortie de la ville, le long de la départementale. Il s'agit d'une belle lande entretenue par un piétinement plus ou moins intense de chevaux qui permet le maintien du milieu où des espèces pionnières peuvent se développer et perdurer. Un bel espace boisé est également présent sur le site.



Le château d'Auvours

Le château reconstruit au XVIII^{ème} siècle, et inhabité depuis de nombreuses années, est aujourd'hui en mauvais état et délabré intérieurement. Les dépendances et la ferme sont situées à l'avant du château.



4 - Caractéristiques du développement urbain

► Développement et époques de construction

Au début du XIX^{ème} siècle, le bourg était composé de quelques bâtisses dispersées autour de l'église et de la rue Principale, actuelle avenue Guy Bouriat.

Le bourg s'est ensuite développé autour des axes structurants que sont la rue Principale, la rue Sainte Marie et la rue basse (rue de Parence). Au milieu du XIX^{ème} siècle, la commune comprend déjà 2 265 habitants. L'occupation humaine n'est alors pas concentrée seulement dans le bourg, mais également disséminée dans les hameaux et fermes.

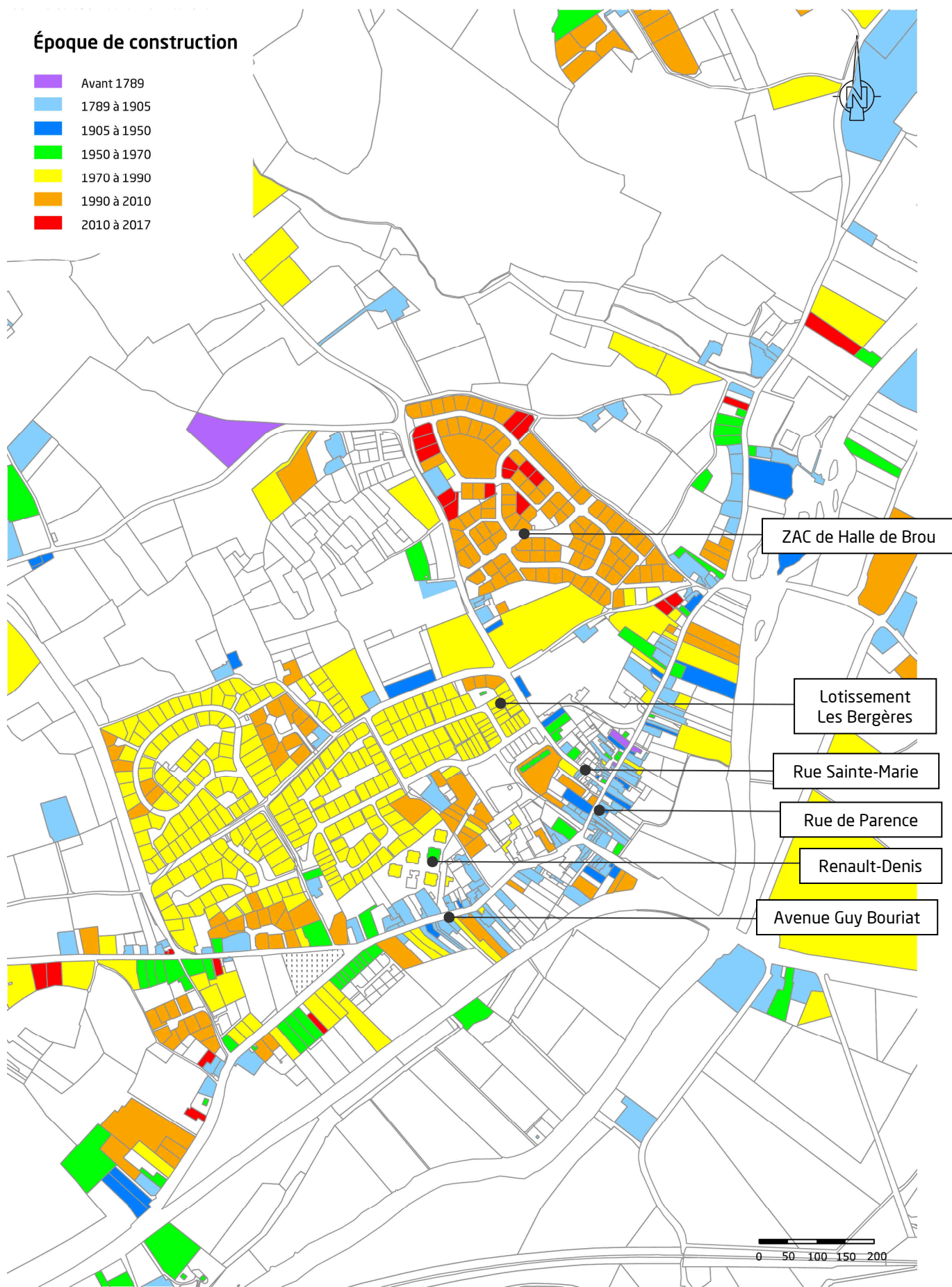
Le bourg s'est considérablement développé dans la seconde partie du XX^{ème} siècle. A la fin des années 1970 et au début des années 1980, deux opérations au Nord ont renforcé la physionomie pavillonnaire : le lotissement Les Bergères (habitat de type Leroi-Haricot) d'environ 150 pavillons, ainsi qu'un lotissement communal d'environ 45 lots. La réalisation de la première ZAC Halle de Brou - Renault Denis, durant la fin des années 1980, a permis de mener une réflexion globale sur l'urbanisation du centre-bourg et ainsi d'inscrire un programme d'équipements cohérent sur l'ensemble du bourg (collège, commerces, logements sociaux, espaces publics, etc.).

En dehors du centre-bourg, de nombreux hameaux se sont développés ces dernières décennies (Parence, la Perche, les trois Noyers, le Polucan...).

D'autre part, une des particularités de la commune est de comprendre un quartier qui touche Le Mans : Béner. Ce secteur, qui constitue une entrée principale de l'agglomération mancelle et du Mans, est destiné à accueillir une zone d'activités commerciales.

Époque de construction

- Avant 1789
- 1789 à 1905
- 1905 à 1950
- 1950 à 1970
- 1970 à 1990
- 1990 à 2010
- 2010 à 2017



► *Typologies bâties*

Le détail des différents tissus bâtis est présenté en annexe.

Le cœur du bourg d'Yvré l'Evêque, situé le long de l'avenue Guy Bouriat et de la rue de Parence, se caractérise par l'imbrication d'un parcellaire aux formes et tailles variées correspondant au tissu mixte du bourg ancien. Ce tissu mixte est relativement important, le bourg étant déjà développé au XIXème siècle.

L'essentiel du tissu résidentiel qui s'est développé à partir des années 1970 est un tissu pavillonnaire classique.

Des formes plus denses d'habitat individuel se trouvent notamment sur :

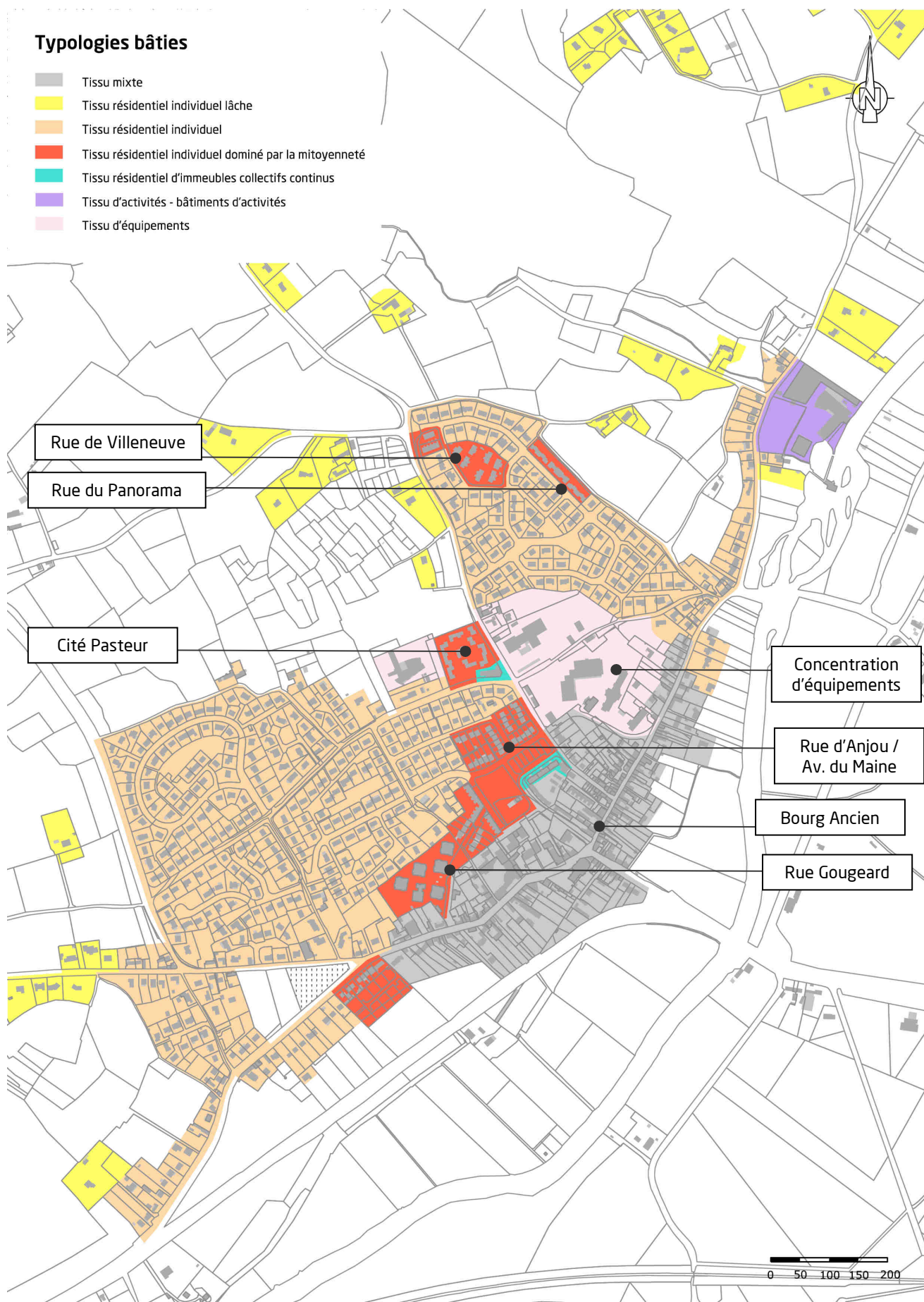
- la rue Gougéard (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire),
- l'angle de la rue d'Anjou et de l'Avenue du Maine (maison type leroi-haricot),
- la cité Pasteur (maisons mitoyennes),
- la rue de Villeneuve (habitat intermédiaire),
- la rue du Panorama (maisons mitoyennes).

Le tissu résidentiel plus lâche se retrouve peu dans le bourg et davantage dans les nombreux hameaux que compte la commune.

Le tissu d'équipements occupe également une place importante au sein du bourg d'Yvré l'Evêque, avec le regroupement de l'essentiel des équipements entre les rues de Parence et Sainte-Marie (école Condorcet, salle Georges Brassens, gymnase Halle de Brou, centre d'incendie et de secours, collège Louis Pasteur).

Typologies bâties

- Tissu mixte
- Tissu résidentiel individuel lâche
- Tissu résidentiel individuel
- Tissu résidentiel individuel dominé par la mitoyenneté
- Tissu résidentiel d'immeubles collectifs continus
- Tissu d'activités - bâtiments d'activités
- Tissu d'équipements



► Les entrées de bourg

Le bourg d'Yvré l'Evêque présente quatre entrées principales :

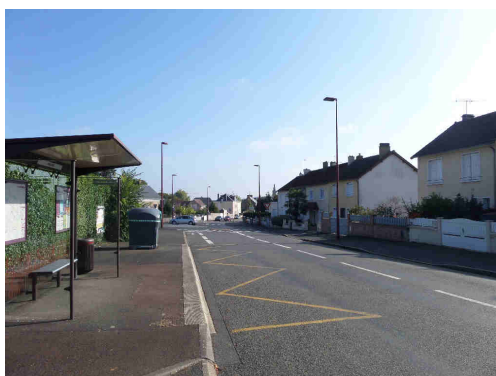
- au Nord, par la route de Bois Jalus, marquée par un giratoire desservant des secteurs pavillonnaires. Cette entrée est prolongée par la rue Sainte-Marie qui mène directement dans le cœur du bourg ancien dont la silhouette (celle de l'église notamment) peut être aperçue au loin.



- au Nord-Est par la rue de Parence, qui, plus discrète, ne laisse entrevoir le bourg qu'à partir du pont romain. La route étroite est bordée par des pavillons à l'Ouest et par les rives boisées de l'Huisne à l'Est.



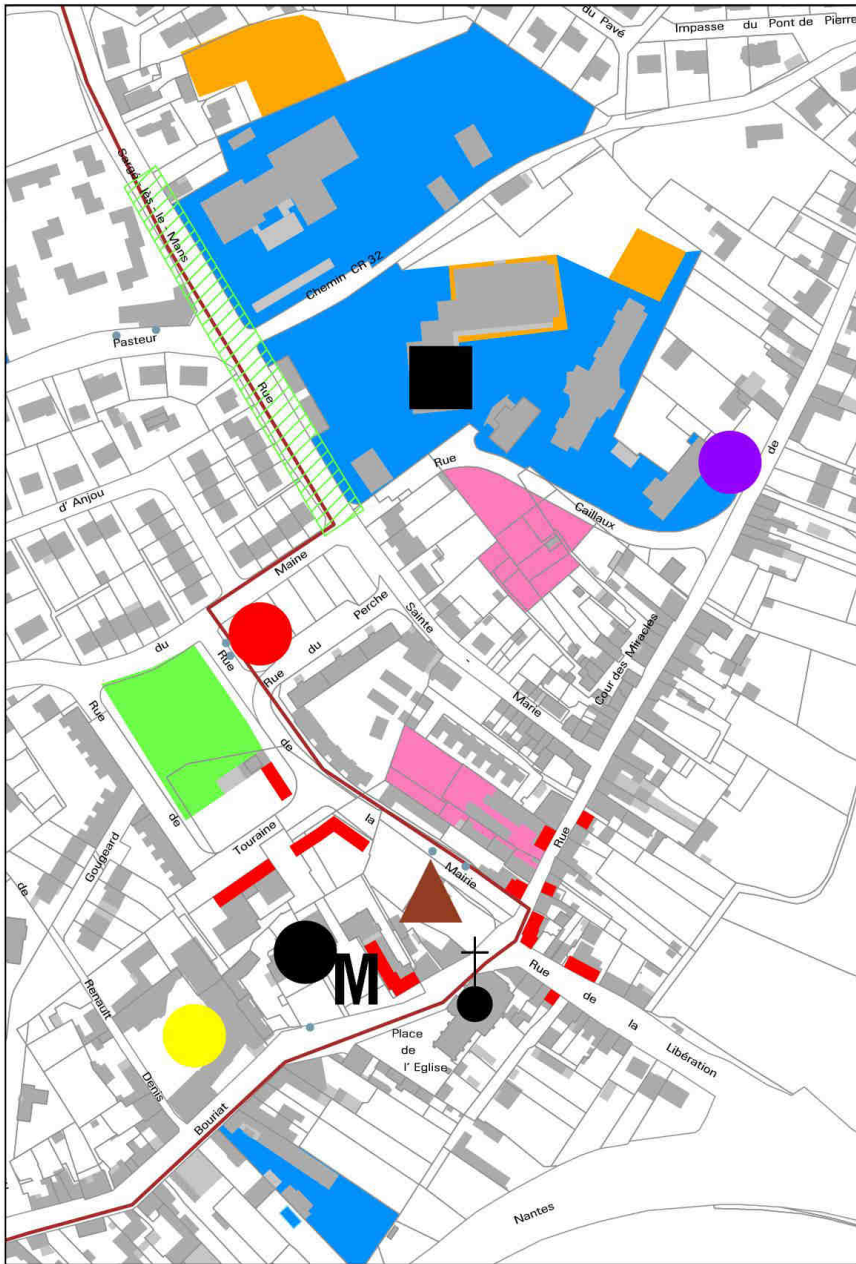
- au Sud-Ouest par l'avenue Guy Bouriat qui permet un accès direct et rapide au cœur de bourg. Elle est signalée par un alignement d'arbres de chaque côté de la voie et des aménagements pour piétons. Au Nord elle est bordée par des pavillons puis le cimetière. Au Sud elle offre dans un premier temps des vues sur le grand paysage qu'elle surplombe, puis est ensuite également bordée de pavillons. Cette entrée permet de rejoindre progressivement le centre-bourg en offrant des vues sur l'église peu avant le rond-point croisant la rue du Souvenir.



- à l'Est par la rue de la Libération, connectée au giratoire sur la Route de Paris.



► *La centralité*



Commerces et services

- Linéaire commercial

M Marchés de plein air

Equipements

- | | |
|---|---|
|  | Equipements scolaires |
|  | Structures d'accueil petite enfance |
|  | Structures d'accueil personnes âgées |
|  | Equipements de santé |
|  | Administrations et services publics |
|  | Cimetières et lieux de culte |
|  | Maisons de quartier et salles municipales ou polyvalentes |
|  | Equipements sportifs |
|  | Parcs, jardins, aires de jeux |

Accessibilité

- Itinéraire cyclable structurant à réaliser dans son intégralité

- Arrêts de bus

Secteurs de projet

-  Sites de renouvellement urbain / densification
-  Espaces publics à aménager / requalifier

	Constat	Enjeux
Fonctions de centralité	Au sein de l'armature urbaine de Le Mans Métropole, Yvré l'Évêque est un pôle secondaire qui comprend des services et des équipements qui rayonnent dans toute l'agglomération et au-delà, notamment en ce qui concerne les activités de loisirs et de tourisme : Pôle Européen du Cheval, Arche de la Nature, Abbaye de l'Epau, Papéa Parc. Le cœur de bourg de la commune d'Yvré-l'Évêque comprend une dizaine de commerces et services de proximité localisés entre les rues de Touraine, de la Liberté, de Parence et l'avenue Guy Bouriat. Le dynamisme de cette centralité est également assuré par un marché hebdomadaire, la Mairie, la Médiathèque, le collège Louis Pasteur, le gymnase Halle de Brou et l'école Condorcet situés plus au Nord, rue Caillaux et route de Sargé. Le cœur de bourg a été récemment renforcé par la construction rue de Touraine, de logements supplémentaires, accompagnés de commerces, ainsi que d'un cabinet médical rue du Perche.	► Renforcer l'attractivité de ce noyau commercial en développant l'offre de services et de logements (projets de cabinet médical, structure enfant-jeunesse, nouveaux logements et commerces)
Accessibilité et espaces publics	L'offre de stationnements y est importante. La commune est desservie par la ligne de bus SETRAM n° 23 reliant Yvré-l'Évêque à la place de la République au Mans, ainsi que la ligne n°25 qui relie également Champagné au cœur d'agglomération. Les circulations dans la zone dense du centre-bourg ont été apaisées par des limitations de vitesse à 30km/h et des aménagements de voie en zone de rencontre. Des liaisons cyclables ont été aménagées jusqu'au secteur résidentiel au Nord du bourg ainsi que jusqu'aux quartiers Est du Mans. Cependant les aménagements cyclables du bourg restent discontinus. Les circulations douces autour du collège route de Sargé sont encore peu sécurisées, alors que la commune envisage une structure d'accueil enfant-jeunesse sur cet axe.	► Améliorer et sécuriser les conditions d'accessibilité au collège Pasteur, au gymnase Halle de Brou, à la salle Brassens et à la future structure d'accueil enfant-jeunesse par le réaménagement de la rue de Sargé.

5 - Environnement

Dans le cadre des inventaires réalisés à l'échelle du territoire de l'Huisne (Champagné, Le Mans-Est, Yvré l'Évêque), ont été identifiés sur la commune d'Yvré l'Évêque :

- le réseau hydrographique et les zones humides,
- la trame bocagère,
- les boisements,
- la faune et la flore.

Il en ressort les éléments suivants :

► Réseau hydrographique et zones humides

Les cours d'eau situés sur le territoire d'Yvré l'Évêque s'articulent principalement autour de l'Huisne et de ses affluents :

- la Vive Parence (3,1 km), le Merdereau (3,2 km) et l'Étaloir au Nord,
- le Gué de l'Oie (1,9 km), le Gué Perray (2,7 km) et l'Épau au Sud, où les cours d'eau s'étalent sur la plaine de l'Arche de la Nature et du Logis de l'Huisne.

La vallée de l'Huisne est fortement sensible aux risques d'inondation.

Sur la commune d'Yvré l'Évêque, les pièces d'eau se situent pour l'essentiel aux abords des hydrosystèmes, dans les vallées de l'Huisne, de la Vive Parence ou du Merdereau.

55 zones humides ont été recensées sur la commune, couvrant 331 hectares. La majorité des zones humides se répartit dans les fonds de vallées, aux abords des principaux hydrosystèmes, à savoir la rivière de l'Huisne, mais aussi la Vive Parence, le Merdereau et le Gué Perray. Un important complexe de zones humides est également recensé à proximité de l'échangeur de la Fourche. Il résulte notamment des aménagements anthropiques entrepris sur ce secteur. La plupart des zones humides sont d'intérêt biologique élevé à très élevé.

► Trame bocagère

La longueur globale recensée est de 118 km toutes formations boisées linéaires confondues.

À l'exception de la traversée du bourg d'Yvré l'Évêque, le réseau de haies bocagères apparaît relativement préservé dans la vallée de l'Huisne où les prairies sont quadrillées d'un réseau assez dense de haies vives. Sur le reste du territoire, le réseau bocager affiche un état moyen, avec un maillage relativement lâche. Il apparaît relictuel sur de nombreux secteurs, avec des dégradations imputables à l'extension urbaine, aux infrastructures linéaires aménagées (autoroutes) ou plus localement aux exploitations agricoles. L'essentiel de ce réseau relictuel a un rôle dominant paysager.

► Boisements

La commune d'Yvré l'Évêque compte environ 470 ha d'espaces boisés, soit 17% de la surface communale.

Ces boisements sont d'intérêt écologique très fort au Sud de la voie ferrée vers l'Arche de la Nature, au Nord du bourg (Bois de Montsort) et route de Fatines. D'autres ont un rôle moyen à fort : au Nord de la route des Dinons, entre l'Huisne et la D20bis, au niveau des Filles Dieu, route de la Garenne, entre la route de Paris et le chemin de la Fabrique, et au niveau du giratoire Route de Paris-Route de Saint-Calais.

► Faune et Flore

Parmi les 252 espèces faunistiques recensées sur le territoire de l'Huisne, 63 espèces faunistiques patrimoniales ont été repérées, dont la plupart se situent sur la commune d'Yvré l'Évêque.

Sur l'ensemble du territoire de l'Huisne, 571 espèces floristiques sont recensées, dont 88 espèces patrimoniales.

Le territoire de l'Huisne est marqué par l'importance des masses d'eaux douces superficielles, en partie occupées par des végétations aquatiques et amphibies. Ces formations regroupent la majorité des plans d'eau ainsi que l'ensemble des rivières et ruisseaux du territoire (rivières de l'Huisne et de la Vive Parence, ruisseaux du Narais, du Gué Perray, du Merdereau...). De nombreux habitats humides sont associés à ces formations aquatiques. Des habitats ouverts s'inscrivent dans la continuité de ces espaces humides sous la

forme de fourrés riches en ronces et lisières souvent humides, et sont fragmentés par un dense réseau de haies, alignements d'arbres et bosquets. Le secteur de l'Arche de la Nature illustre particulièrement bien l'imbrication de ces formations végétales humides, ouvertes et semi-ouvertes, qui dessine in fine une mosaïque d'habitats extrêmement complexe.

Trois périmètres de ZNIEFF sont présents sur la commune d'Yvré l'Evêque :

- « Etangs de la Fourche d'Auvours, au Sud du giratoire Route de Paris-Route de Saint-Calais » : il s'agit d'une zone humide remarquable presque totalement détruite par les divers aménagements routiers et enclavée entre deux routes nationales et une bretelle d'autoroute. Elle présente un intérêt principalement pour les amphibiens (6 espèces) et les fougères (Pilulaire).
- « Bois de l'Epau au Sud des Noyers » : il s'agit d'une petite carrière humide, dont l'intérêt majeur est la présence du cortège floristique, notamment l'Hélianthème faux-alysson.
- « Bois et Landes entre Arnage et Changé » : il s'agit d'une zone très anthropisée, faisant régulièrement l'objet d'aménagements divers et accueillant la principale population sarthoise d'Hélianthème faux-alysson.

► Trame Verte et Bleue

La commune d'Yvré l'Evêque est couverte par 5 réservoirs constitutifs de la TVB :

Vallée de l'Huisne et ses affluents (Yvré L'Evêque, Champagné)

Le réservoir et corridor « vallée de l'Huisne » constitue en ensemble cohérent recouvrant une grande richesse écologique. Il est identifié :

- Au SRCE en réservoir de biodiversité et corridor « vallée de l'Huisne »
- Au SCoT comme corridor écologique structurant.

L'Huisne parcourt le territoire sur plusieurs kilomètres. Les études spécifiques ont permis de mettre en exergue plus particulièrement 2 secteurs à enjeux à l'intérieur du corridor « vallée de l'Huisne » :

- Les boucles de l'Huisne à Champagné :

Il s'agit d'un espace classé quasi-exclusivement en zone humide (à l'exception de la bordure de l'Huisne, naturellement drainée). Ces milieux humides se déclinent en de nombreux habitats : prairies, cariçaies, aulnaies, peupleraies, vastes roselières, étangs et mares... Il se prolonge sur la commune de St Mars la Brière.



Bordures de l'Huisne (source : BE Gereco)



Peupleraie et roselière à phragmites (source : BE Gereco)

- Les boucles de l'Huisne entre Yvré et Champagné :

Ce secteur adopte une configuration similaire à celui des « Boucles de l'Huisne à Champagné ». Il s'agit d'un réservoir en zone humide (pour moitié de sa surface), qui se décline en de nombreux habitats : prairies, cariçaies, aulnaies, peupleraies, vastes roselières, ainsi que de nombreuses pièces d'eau (anciennes sablières). Les secteurs les plus surélevés par rapport au lit de l'Huisne sont composés de friches ou de prairies mésophiles, et de pinèdes.

Riche de cette diversité d'habitat, ces 2 réservoirs abritent une faune et une flore remarquable, typique des zones humides. On remarquera également l'absence totale de zone de labours, et le très faible nombre d'habitations, sans doute liés au fait que ce réservoir est situé en zone inondable. Ainsi, la pérennité de ce réservoir, tant en termes structurels que fonctionnels passe par le maintien de l'agriculture extensive, notamment sur les espaces prairiaux (fauche, pâturage).

Plus en aval, juste en amont du Mans, le fond de vallée de l'Huisne est là encore dominé par de nombreux habitats ouverts humides : prairies inondables, cariçaies, jonchaies, roselières... Cet espace s'inscrit en lien direct avec les espaces situés plus en hauteur majoritairement forestiers, dominés par le pin, avec la présence de nombreux secteurs de landes et de friches (cf. réservoir 18 « Bois et landes entre Arnage et Changé »).

Bocage et forêt du Grand Dinon (au Nord d'Yvré L'Evêque)

Situé à l'extrémité Nord-Est de la commune d'Yvré-l'Évêque, ce réservoir de biodiversité se compose d'un noyau forestier, entouré par un bocage prairial qui présente encore un beau réseau de haies. On peut y noter le très faible recouvrement des cultures. En effet, la présence du haras implique la conservation des vastes surfaces en herbe (nécessaire au pâturage et à la production de foin). La limite Sud du réservoir s'arrête au niveau du cours d'eau du Merdereau, aux abords duquel quelques zones humides à rôle écologique fort sont recensées.

Ce réservoir apparaît comme l'un des plus enclavés du territoire, et sa connexion aux autres réservoirs est très limitée. L'Autoroute A 11 ne permet que deux passages vers le Sud : à travers un passage routier ou à travers l'ouvrage hydraulique de la Vive Parence. Ce dernier, non équipé, ne permet que le passage d'une faune aquatique ou amphibie. Vers l'Ouest, il existe une connexion vers le bois des Géméries, mais celle-ci reste a priori peu fonctionnelle. C'est en direction du Nord, au-delà de Le Mans Métropole, que la connectivité semble la meilleure (prolongation du boisement, présence d'un bocage...).

La position enclavée de ce réservoir le prémunit contre les risques liés à l'urbanisation. C'est la connectivité aux autres réservoirs du territoire qui pose le plus gros problème fonctionnel. La partie bocagère du réservoir étant essentiellement composée d'espaces prairiaux, sa pérennité passe par le maintien d'une activité agricole extensive (fauche, pâturage bovin et équin).



Boisement de coupe en régénération (source : BE Gereco)



Pâturage et arbres épars (source : BE Gereco)

Ensemble sylvo-bocager incluant les bois de Vaux et des Géméries (Sargé Lès Le Mans et Yvré L'Evêque)

Le bois de Vaux est composé quasi exclusivement d'habitats forestiers (Espace Boisé Classé à forte valeur écologique), et intègre également quelques éléments bocagers situés en périphérie directe : prairies pâturées et haies.

Le Bois des Géméries (identifié au sein du SRCE) est composé d'un massif forestier entouré par quelques beaux espaces prairiaux, de friches, et d'un réseau de haies dense. Il accueille également la seule population

sarchoise de la Tulipe sauvage, espèce végétale protégée. La présence de cette espèce témoigne du développement passé de la vigne sur la commune de Sargé-lès-Le-Mans. Les bulbes de cette dernière se développant à la faveur des labours pratiqués lors de l'entretien des parcelles.

Dans les faits, ces deux unités forment un réservoir biologique, avec la présence de corridors écologiques (haies, prairies) entre les deux communes de Yvré-l'Évêque et Sargé-lès-Le-Mans, qu'il convient de maintenir. L'A11 (au Nord) et l'A28 (à l'Est) restreignent en revanche la circulation des espèces terrestres, déjà contrariée par la tache urbaine à l'Ouest de la zone.



Fond de vallon et boisement (source : BE Gereco)



Boisement jeune (source : BE Gereco)

Terre d'Auvours et boisements de coteaux en bordure de l'Huisne. (Yvré L'Évêque et au Nord-Est de Champagné)

Le Tertre d'Auvours constitue un secteur original à l'échelle du territoire, avec une forte valeur paysagère. Sa position topographique lui confère une visibilité importante depuis les secteurs de vallées environnantes. Il s'agit avant tout d'un réservoir bocager (caractéristique de la Trame Verte), presque totalement dépourvu de zones humides. Il comporte une importante mosaïque de prairies de fauche, de vergers, de bosquets, délimités par un dense réseau de haies arborées. Les cultures sont présentes, mais minoritaires. L'habitat urbain y est disparate, concentré en quelques hameaux. Il s'agit avant tout d'un réservoir important pour la « biodiversité ordinaire », témoin d'un paysage agricole qui devait encore être prédominant dans les années 50.



Friche Boisée (source : BE Gereco)



Prairie de fauche (source : BE Gereco)

La connexion au Nord-Est vers le réservoir des boucles de l'Huisne est aisée, au travers d'un secteur bocager plutôt perméable. Toutefois, la connexion est limitée à l'Est par l'implantation du bourg de Champagné, au Sud par la voie de la Liberté et à l'Ouest par l'autoroute A 28. Au Nord-Ouest, seul un passage sous la voirie permet de traverser l'autoroute A 11 pour rejoindre le corridor de la vallée de l'Huisne. A l'Ouest, un autre passage sous la voirie permet de le relier au réservoir de l'Arche de la Nature grâce à un passage piétonnier (son efficacité réelle pour la grande faune est toutefois discutable).

La principale difficulté de ce réservoir est son isolement relatif des autres réservoirs du territoire, facteur qui limite grandement ses potentialités pour la faune terrestre (notamment pour les grands mammifères). Enfin, au regard de la forte proportion de prairies de fauche et pâturées rencontrée, le maintien de la biodiversité sur ce secteur passe indéniablement par le maintien des pratiques agricoles actuelles.

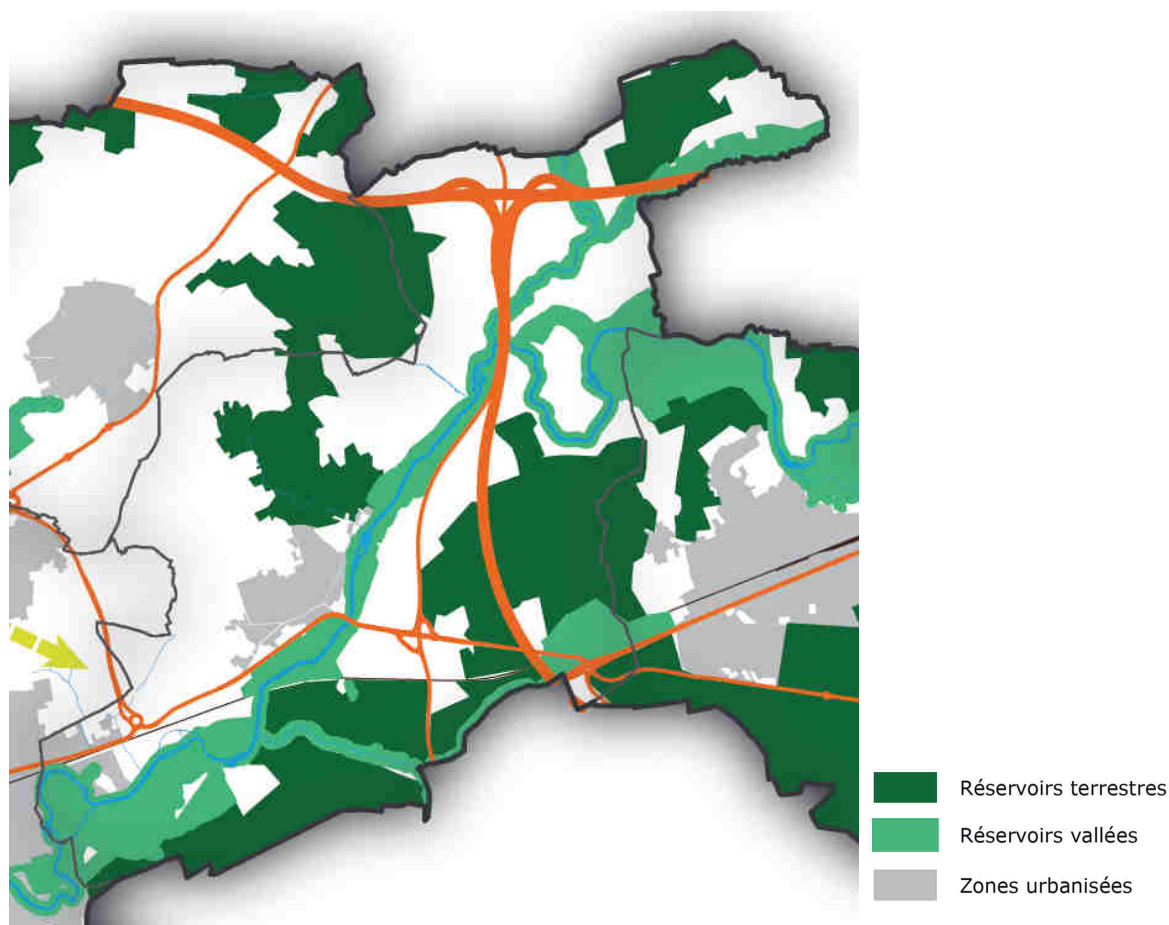
Bois et landes entre la Grande Sapinière (Le Mans) et l'Arche de la Nature (Yvré L'Evêque)

Ce réservoir reprend globalement le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Bois et landes entre Arnage et Changé » constituant un ensemble relativement cohérent bien que très anthropisé.

En effet, ce secteur faisant régulièrement l'objet d'aménagements divers, accueille la principale population sarthoise d'une espèce protégée dans la région peu répandue sur l'ensemble du territoire national et en limite septentrionale de son aire de répartition dans le département : l'Helianthème faux-alysson (*Halimium lasianthum subsp. alyssoides*). Établie sur des formations alluvionnaires et de sables cénomaniens, cette zone présente encore des lambeaux de landes xérophiles, d'affinité méridionale, d'un grand intérêt patrimonial, caractérisée notamment par la présence des cistacées dont fait partie l'Helianthème faux-alysson. Cette formation végétale a fortement souffert depuis des dizaines d'années. Elle semble cependant s'adapter à ces divers remaniements en se réfugiant au sein de biotopes de substitution : pinèdes, jardins des lotissements, talus, accotements, pelouses sablonneuses, etc... Ces milieux sont notamment favorables au développement de populations d'insectes ou encore de reptiles.

Les principaux foyers de l'Helianthème se situent sur et aux alentours de l'aérodrome Arnage-le Mans et aux abords de la RN 23 entre le Tertre Rouge et le Sud du bois de Changé. Ce secteur revêt également d'autres intérêts, mycologiques notamment, avec une grande diversité de champignons dans le bois de l'Épau.

Afin d'éviter toute diminution de cette espèce d'intérêt patrimonial (signalée au sud du Mans depuis le 19ème siècle) ou de ses biotopes (à l'exemple du Maroc Manceau, pourtant réputé pour son originalité, connu de tous les naturalistes sarthois, et qui fût complètement détruit lors de l'aménagement du Parc des expositions), des mesures de gestion devront être prises notamment dans le cadre des grands aménagements routiers et urbains (ce qui est le cas dans le cadre de projets urbains en cours ou récents).



6 - Agriculture

La commune d'Yvré l'Evêque appartient à l'ensemble agricole Est de l'agglomération.

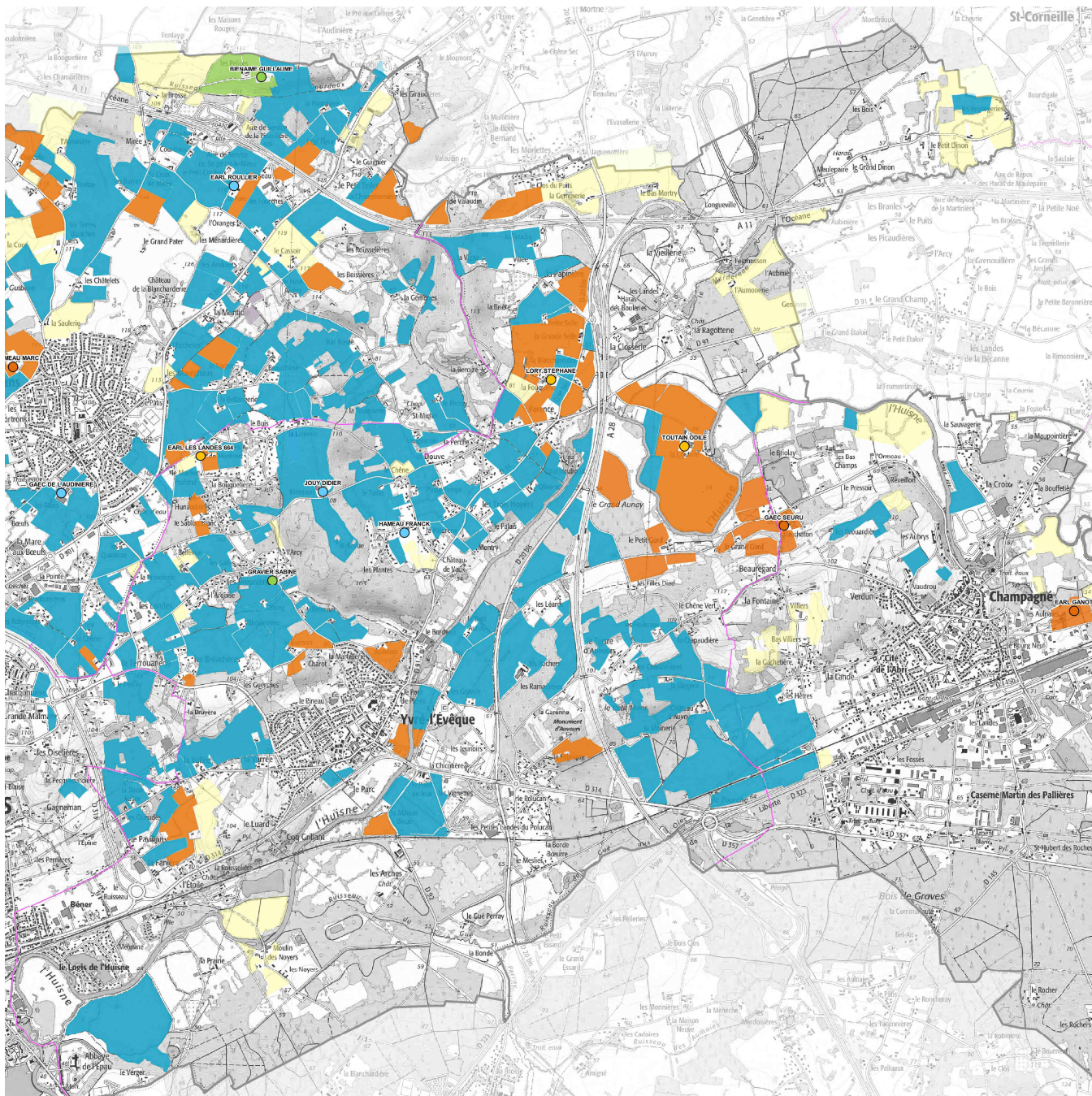
Selon le diagnostic mené par la Chambre d'Agriculture **en 2015, 780 ha sont exploités sur la commune**, soit 28% de la surface communale. Yvré l'Evêque est ainsi la troisième commune la plus vaste de l'agglomération, après Aigné et Trangé, en termes de surface agricole.

Elle accueille **6 sièges d'exploitation** en 2015, tournés principalement vers la polyculture-élevage et qui bénéficient de plusieurs atouts du territoire yvréen :

- Les très bonnes qualités agronomiques des sols permettent le plus large éventail de cultures possibles.
- Alors que la moyenne sur Le Mans Métropole est de 80%, seulement 67% des terres agricoles sont en location. En évitant l'éloignement des propriétaires, les exploitations sont généralement plus stables à moyen et long termes.

Cependant, le parcellaire agricole yvréen apparaît peu structuré, car constitué de parcelles de petites tailles, de formes complexes et éloignées du siège d'exploitation : 25% seulement du parcellaire se situe à moins de 500 mètres du siège. La désorganisation du parcellaire contraint l'usage agricole au niveau des choix de cultures et de la mobilité des animaux. Elle se traduit par de la perte de temps, des difficultés techniques et des consommations énergétiques élevées.

Sièges et productions



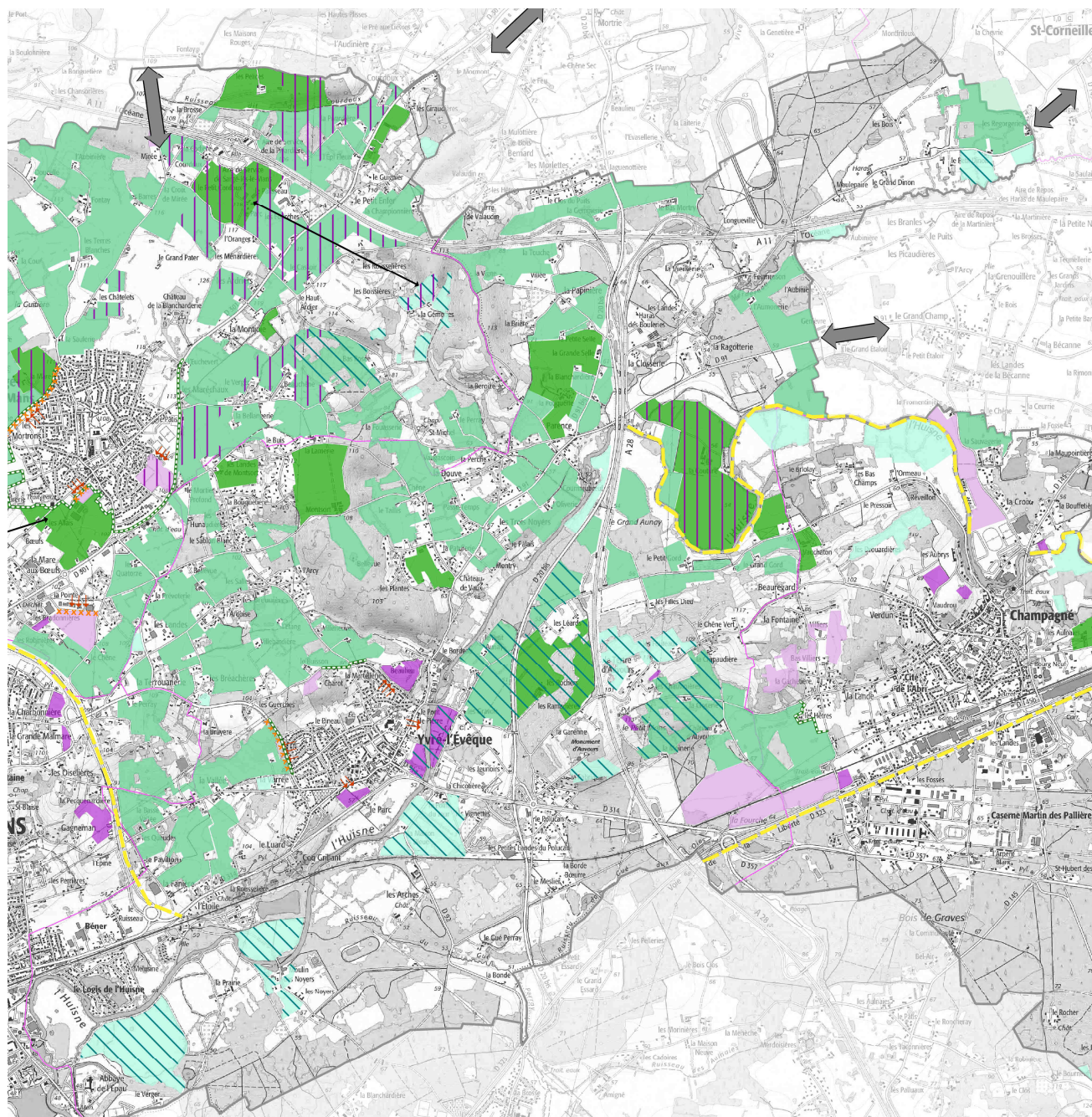
Exploitation

-  Grandes Cultures
-  Culture spécialisée
-  Elevage - 1 atelier
-  Elevage - 2 ateliers
-  Polyculture élevage - 1 atelier
-  Polyculture élevage - 2 ateliers
-  Polyculture élevage - 3 atelier
-  Culture spécialisée + élevage
-  Culture spécialisée + 2 élevages
- 

Parcellaire

- Productions végétales
- Elevages
- Polycultures - élevage
- Autres systèmes
- Non renseigné
- Communauté de commune
- Commune

Enjeux agricoles



Dynamique agricole

- Espaces dynamiques noyaux d'exploitation
- Espaces dynamiques
- Espaces fonctionnels
- Secteurs fragilisés
- Secteurs potentiellement délaissés
- Communauté de commune
- Commune

Particularité

- Connexions internes
- Connexions externes
- Obstacles
- Parcelle sous pression urbaine
- Zone de confrontation
- Limite agricole proposée

Particularité du parcellaire

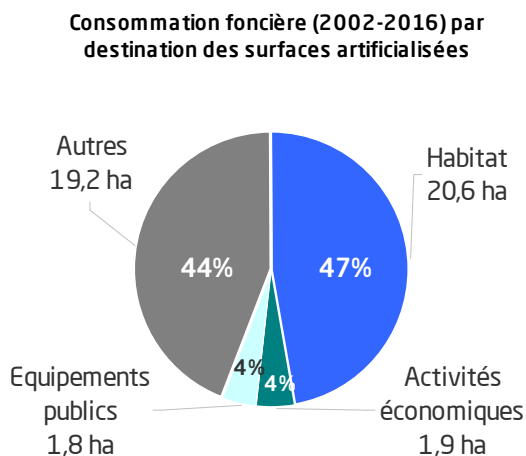
- Parcelle isolée
- Terre en mouvement
- Parcelle avec vocation contrainte

7 - Consommation foncière

► Répartition de la consommation foncière par destination

Entre 2002 et 2016 (15 ans), ce sont **43,5 ha qui ont été artificialisés** (soit 1,6 % de la superficie totale de la commune) avec une moyenne de consommation foncière d'environ **2,9 ha par année**.

	2002-2011		2012-2016	
habitat	19,5 ha	56,7%	1,1 ha	12,1%
activités économiques	1,7 ha	4,9%	0,2 ha	2,2%
équipements publics	1,8 ha	5,2%	0 ha	0%
infrastructures	0 ha	0%	0 ha	0%
autres (loisirs)	11,4 ha	33,1%	7,8 ha	85,7%
TOTAL	34,4 ha	100%	9,1 ha	100%
	3,44 ha/an		1,82 ha/an	



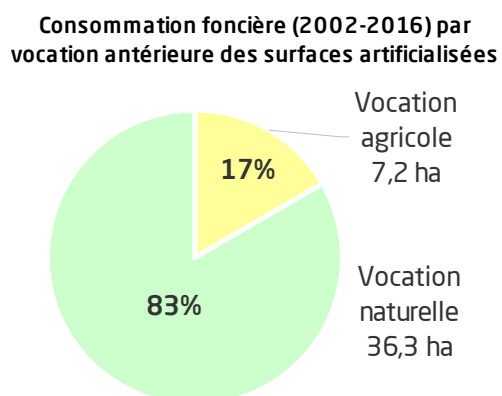
Sur la période 2002-2016, la consommation foncière correspond :

- pour l'habitat, à l'opération de la Halle de Brou (4,1 ha pour 81 logements) et à de petites opérations individuelles,
- pour les constructions « autres », à des extensions du Pôle Européen du Cheval et de Papéa Parc,
- pour les activités économiques, au développement de la zone d'activité de La Fanière,
- pour les équipements publics, à la construction de l'école maternelle Champ Manon et d'une aire d'accueil des gens du voyage.

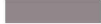
► Répartition de la consommation foncière par vocation antérieure : une consommation principalement d'espaces naturels

Les terrains consommés pour le développement de la commune avaient **principalement une vocation naturelle**.

	2002-2011		2012-2016	
vocation agricole	7,2 ha	20,9%	0 ha	0%
vocation naturelle	27,2 ha	79,1%	9,1 ha	100%
TOTAL	34,4 ha	100%	9,1 ha	100%



Consommation foncière 2002-2011 (10 ans) et 2012-2016 (5 ans)

-  Zone centrale agglomérée en 2001
-  Extension de la zone centrale agglomérée entre 2002 et 2011
-  Extension de la zone centrale agglomérée entre 2012 et 2016
-  Secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001
-  Extension hors zone centrale agglomérée entre 2002 et 2011
-  Extension hors zone centrale agglomérée entre 2012 et 2016
-  Infrastructures autoroutières / routières et ferroviaires en 2001

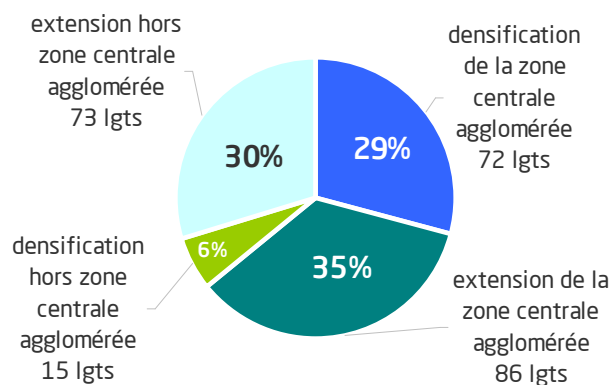


► *Localisation des logements supplémentaires : majoritairement en extension*

29 % des logements supplémentaires identifiés entre 2002 et 2016 ont été réalisés en densification de la zone centrale agglomérée. 35% ont été réalisés en extension de la zone centrale agglomérée et près de 30% en extension des espaces diffus.

Nombre de logements	2002-2011		2012-2016	
densification de la zone centrale agglomérée en 2001	60	26,7%	12	57,1%
extension de la zone centrale agglomérée en 2001	83	36,9%	3	14,3%
densification des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	13	5,8%	2	9,5%
extension des secteurs hors zone centrale agglomérée en 2001	69	30,7%	4	19,0%
TOTAL	225	100%	21	100%

Localisation des logements supplémentaires (2002-2016)



Ainsi, **les logements produits en extension sur la période 2002-2016 correspondent à :**

- Halle de Brou : 4,1 ha pour 81 logements, soit 19,8 logements par hectare,
- des constructions au gré des opportunités foncières dans les hameaux : environ 15,9 ha pour 73 logements, soit 4,6 logements par hectare.

► *Une artificialisation diffuse importante*

Entre 2002 et 2016, la part des zones diffuses par rapport à celle du bourg dans les espaces artificialisés est restée très importante et a même augmenté. Le développement des hameaux a ainsi été plus important que celui du bourg.

	2001	2011	2016
Zone centrale agglomérée	104,4 ha	108,9 ha	109,3 ha
	30%	29%	28%
Hors zone centrale agglomérée	238,6 ha	267 ha	275,7 ha
	70%	71%	72%
Total	343 ha	375,9 ha	385 ha

8 - Potentiels de densification et renouvellement urbain

► Les sites de renouvellement urbain

La capacité de la commune d'Yvré l'Evêque à se développer dans l'emprise déjà urbanisée a été analysée de manière exhaustive.

A partir d'une analyse de la photo aérienne et du cadastre, couplée à une approche terrain, un recensement fin des gisements fonciers et immobiliers a été effectué.

Chacun des sites identifiés a été évalué selon des critères d'évolutivité et de disponibilité suivants :

- Caractère du site : parcelle nue ou bâtie, desserte, relief
- Situation : proximité au cœur de bourg, accessibilité aux transports en commun, nuisances
- Contexte urbain
- Domanialité : publique, privée unique, morcelée
- Usage apparent : vacance, terrain plus ou moins investi

La capacité des sites jugés les plus pertinents a été évaluée, en tenant compte des enjeux de composition urbaine et d'insertion de nouvelles constructions, et des conditions techniques de réalisation (accès, raccordement aux réseaux).

C'est sur cette base que 3 sites ont été retenus comme potentiel sur le temps du PLUc. Ces sites représentent un potentiel de 37 logements :



Site GFL

- Situation en entrée de bourg, en lisière de l'Huisne
- Terrain de l'ancienne entreprise Générale Française de Literie
- Relief moyen
- Accès par la rue de Parence

↪ Enjeu : requalifier cet ancien site industriel en veillant à valoriser l'image d'entrée de bourg et à prendre en compte l'environnement naturel (bords de l'Huisne)

↪ Capacité : 25 logements



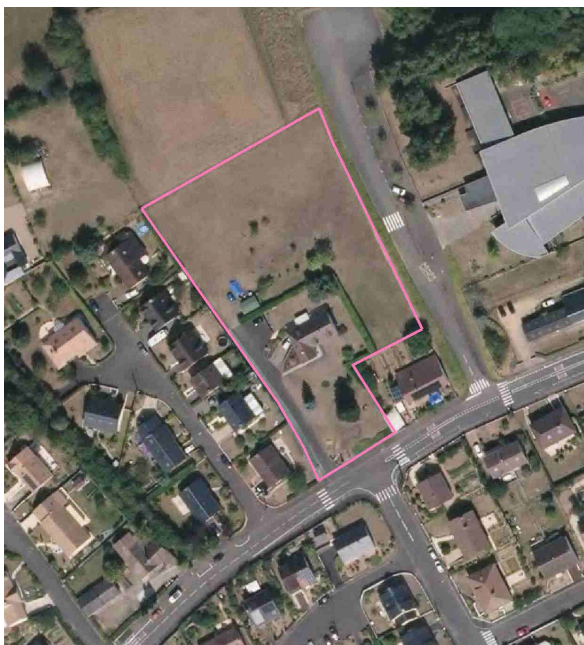
Rue de Parence

- Situation au cœur du centre bourg
- Bâti ancien et terrain non bâti en cœur d'îlot
- Peu de relief
- Accès depuis la rue de Parence

↪ Enjeu : développer une offre de logements en centre-bourg, tenant compte de la complexité bâtie du tissu ancien

↪ Capacité : 9 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP



Boulevard Pasteur

- Situation au cœur du bourg
- Terrain non bâti et occupé par une prairie, hormis pour la maison existante
- Relief marqué
- Accès depuis le Nord par la ZAC Halle de Brou

⇒ Enjeu : développer une parcelle qui constituera une « dent creuse » après la réalisation de la ZAC Halle de Brou.

⇒ Capacité : 3 logements

Ce secteur fait l'objet d'une OAP

► *La densification diffuse*

La commune présente un parcellaire diversifié en termes de taille.

Les parcelles les plus petites, inférieures à 300 m², se situent essentiellement au niveau du bourg ancien, avenue Guy Bouriat, rue Sainte-Marie et rue de Parence.

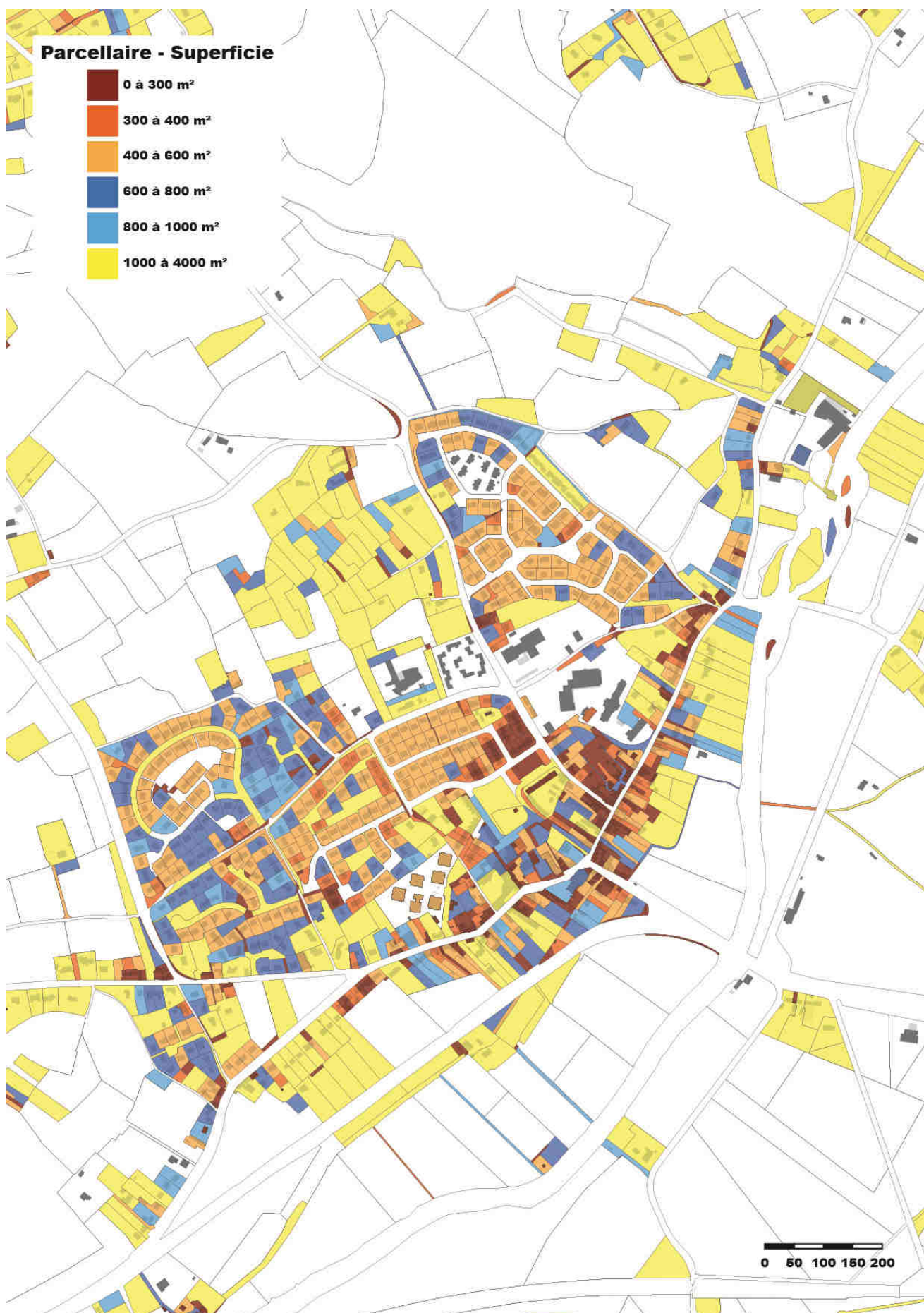
La majorité des parcelles se situent entre 400 et 800 m², signe d'un développement sous forme pavillonnaire.

Les grandes parcelles supérieures à 1000 m² se situent en périphérie du bourg mais aussi en son sein (rue de Parence, avenue Guy Bouriat).

Ce type de tissu présente quelques possibilités d'évolutions. La forme allongée de certaines parcelles est favorable aux divisions, mais ces dernières peuvent être contraintes par la topographie.

Entre 2002 et 2016, 72 logements supplémentaires ont été créés par densification de la zone urbanisée. Ce sont autant d'opportunités qui ne peuvent être retenues à l'horizon 2030.

Au regard de ces éléments de contexte, il est supposé que la densification dite douce, en dehors des sites identifiés précédemment, sera d'environ une quinzaine de logements.



► Les hameaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans, approuvé le 29 janvier 2014 permet la densification, sous certaines conditions, des hameaux définis comme un ensemble d'au moins dix habitations situés en discontinuité du tissu urbain existant du bourg ou de l'agglomération.

Sur chaque commune, l'enveloppe des hameaux a été délimitée selon des critères précis définis au regard des prescriptions du SCOT et des recommandations de la Chambre d'Agriculture et de l'Etat. Ces critères conditionnent l'exclusion ou l'inclusion de parcelles bâties ou non bâties dans le périmètre du hameau, et fixent la limite externe de celui-ci. Ils sont explicités dans la justification du projet de PLUc (cf. pièce n°5).

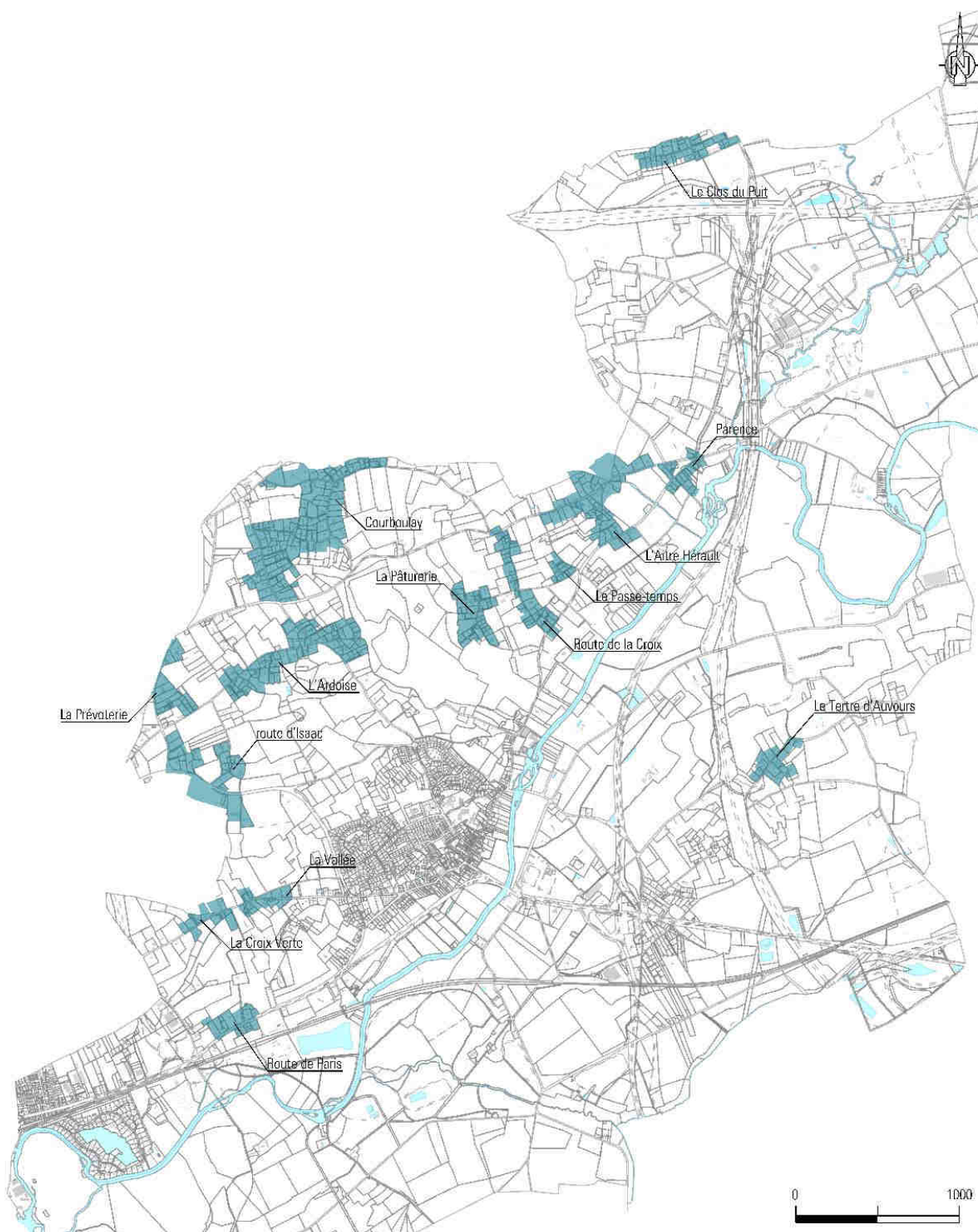
Chaque hameau ainsi délimité a été analysé au regard de :

- sa localisation,
- sa viabilité en termes d'accessibilité et d'assainissement,
- le parcellaire et les morphologies bâties qu'il accueille,
- son impact agricole,
- son impact paysager,
- et les potentiels de densification qu'il présente.

L'analyse de ces thématiques a permis d'évaluer l'opportunité d'urbanisation et de densification de chacun de ces hameaux.

Au regard de cette analyse, 14 hameaux ont été délimités sur la commune d'Yvré l'Evêque :

- 2 hameaux sont maintenus non constructibles :
 - Tertre d'Auvours en raison de sa situation dans un réservoir de biodiversité
 - route de Paris, en raison de sa situation en bordure d'une voie classée à grande circulation.
- 14 hameaux sont rendus constructibles :
 - la Croix-Verte (partiellement situé sur Le Mans),
 - La Vallée,
 - route d'Isaac (partiellement situé sur Le Mans),
 - la Prévoterie,
 - l'Ardoise,
 - Courboulay,
 - la Paturerie,
 - la route de la Croix,
 - le Passe-Temps,
 - l'Aître Herault (partiellement situé sur Sargé-lès-Le Mans),
 - le Clos du Puit,
 - Parence.



Ce qu'il faut retenir	Enjeux pour l'aménagement et le développement de la commune
Rayonnement • Pôle secondaire à l'échelle de l'agglomération de par la présence d'équipements et de services de proximité (collège notamment) • Attractivité plus large liée à des activités de loisirs et de tourisme : Pôle Européen du Cheval, Arche de la Nature, Abbaye de l'Epau, Papéa Parc. Démographie et parc de logements • Légère baisse de population entre 2006 et 2015. • Proportion des plus de 60 ans et des ménages sans enfants supérieure à celle constatée sur l'agglomération. • Parc de logements majoritairement constitué de résidences principales / habitat individuel, de grands logements occupés par leurs propriétaires. • Commune SRU qui compte 9,1% de logements sociaux en 2015. • Des effectifs scolaires plutôt stables, malgré une production irrégulière de logements. Mobilités • Une circulation apaisée au cœur de bourg. • Un réseau cyclable qui présente des discontinuités vers Le Mans et Sargé-Lès-Le Mans. Morphologie urbaine • Bourg qui présente un tissu relativement ancien encore important, mais aussi marqué par l'habitat pavillonnaire. • De nombreux secteurs de hameaux. • Un quartier en entrée d'agglomération, directement relié au Mans : Béner. Agriculture et environnement • Parmi les communes les plus agricoles de l'agglomération avec 28% de terres exploitées, mais un parcellaire peu structuré. • Paysages variés : trame bocagère au Nord, vallons boisés à l'Ouest, prairies humides au Sud et vastes espaces boisés. • Trame verte et bleue étendue, principalement liée aux espaces boisés et aux secteurs inondables des bords de l'Huisne.	▶ Conforter cette fonction de pôle au sein de la Communauté Urbaine. ▶ Permettre une croissance démographique mesurée, compatible avec la capacité de ses équipements. ▶ Diversifier les formes d'habitat pour permettre l'accueil de jeunes ménages et répondre aux besoins d'une population vieillissante. ▶ Poursuivre le développement du parc social ▶ Réguler la production de logements. ▶ Compléter le réseau cyclable. ▶ Favoriser une urbanisation resserrée, en lien avec les secteurs de centralité. ▶ Optimiser les potentiels fonciers hors zone agglomérée. ▶ Privilégier des secteurs d'extension compatibles avec les enjeux agricoles et environnementaux. ▶ Veiller à la pérennité des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue, et significatifs dans le paysage local.

1 - Projet démographique

Yvré l'Evêque est à l'échelle de Le Mans Métropole un pôle secondaire, qui connaît un vieillissement de sa population.

La taille moyenne des ménages diminue (2,39 en 2014), les ménages ne sont plus principalement composés de couples avec enfants (29,4 % en 2014), et l'indice de jeunesse est inférieur à 1. L'hypothèse de desserrement des ménages retenue est de -0,5%/an (type transition démographique) soit une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,21.

En tant que pôle secondaire, Yvré l'Evêque regroupe une offre de services et d'équipements qui polarisent au-delà de l'échelle communale. Le projet sur la période 2019 - 2030 vise à assurer une augmentation de population significative pour infléchir la courbe du vieillissement, et cohérente avec ce statut de pôle secondaire en lien avec les communes plus rurales.

Objectif total de production de logements sur 12 ans	Moyenne annuelle	Proportion pour compenser le vieillissement de la population*	Proportion liée à la croissance démographique	Population estimée en 2030	Part dans la population LMM 2015/2030
584	49	9 / an - 18 %	40 / an - 82 %	5 400	2,1 % / 2,4 %

* nécessaire au maintien du niveau de population de 2015

2 - Développement résidentiel

La commune d'Yvré l'Evêque se caractérise par :

- une urbanisation à dominante pavillonnaire autour de son cœur de bourg, que le programme de la ZAC Halle de Brou - Renault-Denis dans les années 90 est venu complété avec des équipements,
- de nombreux hameaux,
- un quartier en limite avec le Mans : Béner.

Essentiellement pavillonnaire, le tissu urbain offre peu de potentiels de densification.

Le projet de développement résidentiel de la commune d'Yvré l'Evêque pour la période 2019-2030 :

- ▶ axe une partie de son développement sur quelques potentiels fonciers en renouvellement urbain dans la zone agglomérée principale, et sur une densification de la plupart de ses hameaux. La capacité dans ces périmètres est estimée à 105 logements, soit 18% de l'objectif.
- ▶ privilégie dans un 1^{er} temps :
 - la poursuite de l'opération Halle de Brou,
 - le site de Beaulieu, zone 1 AU mixte dont la localisation offrira des conditions d'accessibilité très satisfaisantes aux commerces, services et équipements du bourg,
 - une première phase d'urbanisation sur la frange Ouest du bourg au niveau de la route de la Vallée.
- ▶ inscrit à plus long terme (zone 2 AU) l'achèvement de la ZAC Halle de Brou sur le secteur de la route de Charot et la réalisation globale d'un nouveau quartier, amorcée au Nord de la route de la Vallée.
- ▶ confirme ainsi les secteurs d'extension de l'urbanisation inscrit au PLU de 2007 mais non mobilisés, à l'exception de la zone de Bel Air (6 ha) qui présente des contraintes d'accès, de desserte par les réseaux et qui s'avère, sur les pourtours de la zone agglomérée, plus éloignée du cœur de bourg que les secteurs retenus à horizon 2030. Ce secteur est ainsi reclassé en zone naturelle. Par ailleurs, 20 ha sur le secteur d'Auvours et 8 ha sur le secteur de la Maison Noire sont reclassés en zone agricole.

3 - Evaluation de la consommation foncière

Le projet s'attache à définir une poursuite de l'urbanisation qui respecte à la fois les secteurs agricoles et naturels à enjeux, mais également qui s'insère de façon pertinente dans l'environnement bâti existant.

Le projet sur la période 2019 - 2030 aura une densité moyenne de 20,4 logements par hectare pour l'opération identifiée en extension de la zone urbanisée (19,8 sur 2002-2016).

La densité sur le dernier secteur à urbaniser de la ZAC Halle de Brou est de 17 logements / hectare. Elle se justifie en raison d'une part de l'ancienneté de cette opération (création juin 1986) et d'autre part des contraintes liées à la topographie.

Yvré l'Évêque	type de secteur	Zonage	OAP	Nombre de logements	Superficie (hectares)	Densité (logements/hectare)	Foncier déjà artificialisé	Extension sur terres naturelles	Extension sur terres agricoles	Dont extension sur terres agricoles dynamiques	Dont extension sur terres agricoles fonctionnelles	Dont extension sur terres agricoles fragilisées / délaissées
---------------	-----------------	--------	-----	---------------------	-----------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	--	--	--

Opérations en densification / renouvellement urbain												
Densification non localisée (abattement)	renouvellement urbain	U mixte 1	non	14	/	/	dans l'enveloppe urbaine dont 4, allée de Charot / ZAC Halle de Brou	/	/	/	/	/
Hameaux	renouvellement urbain	U mixte 3 N hameau	non	57	/	/	dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Rue de Parence	densification et renouvellement urbain	U mixte 1	oui	9	/	/	dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
Ancien site GFL	renouvellement urbain	U mixte 1	non	25	/	/	dans l'enveloppe urbaine	/	/	/	/	/
				105								

Opérations en extension conséquentes Compatibilité avec le SCoT												
Beaulieu	extension	1 AU mixte	oui	130	6,3	21	4 000 m ² correspondant à une habitation maintenue. La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 6,3 ha de la zone 1 AU mixte de 6,7 ha.	2,0	4,3	0,0	0,0	4,3
Route de la Vallée - Phase 1	extension	1 AU mixte	oui	40	2,4	17	1 400 m ² . La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 2,3 ha.	1,1	1,2	0,0	1,2	0,0
Route de la Vallée - Phase 2	extension	2 AU	non	180	8,2	22	2 000 m ² . La superficie artificialisée par la mise en œuvre du projet correspond à 8 ha.	0,0	8,0	8,0	0,0	0,0
Route de Charot (ZAC Halle de Brou)	extension	2AU	oui	35	2,0	18	/	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0
				385	18,9	20			3,1	15,5	8,0	1,2 6,3

Autres opérations en extension												
ZAC Halle de Brou	extension	1 AU mixte	oui	131	7,5	17			9,5	0,0	0,0	0,0 0,0
				-45								
				86	7,5			9,5	0,0	0,0	0,0	0,0

45 logements déjà réalisés + 2ha d'espaces tampon non constructibles entre la zone naturelle et l'opération

576

4 - Articulation PLU communautaire / PLH 3

Afin de continuer à faire du logement social un levier de mixité, le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2019 - 2025 prévoit des objectifs de production sectorisés en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine et de ses obligations réglementaires liées à la Loi SRU. Cette sectorisation se décompose en 4 catégories :

- « **pertinent** » : sur les plus petites communes, la production de logements locatifs sociaux est recommandée sans être obligatoire
- « **prioritaire** » : compte tenu de la taille de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine, il est nécessaire de veiller à la réalisation d'une production minimum de logements locatifs sociaux pour conserver une certaine mixité (entre 15 et 20%)
- « **Prioritaire SRU** » : il s'agit des 5 communes de plus de 3 500 habitants et moins de 20% de logements locatifs sociaux avec la commune de Ruaudin qui est très proche du seuil démographique. Afin de répondre aux obligations réglementaires, l'objectif de production est de 30 à 40%.
- « **enjeux spécifiques** » ou « **non prioritaire** » pour les communes d'Allonnes et Coulaines qui ont un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 47%.

Le PLH3 recommande également la réalisation d'un objectif d'environ 5% de logements en accession sociale à la propriété afin de mieux répondre aux besoins d'accession des ménages sur l'agglomération.

La commune d'Yvré l'Evêque se situe dans la catégorie des communes où la réalisation de logements locatifs sociaux est « **prioritaire (SRU)** ». Il est donc fixé un objectif de 30 à 40% minimum de la production.

Cet objectif est retraduit notamment dans les différentes OAP de secteur qui prévoient selon les cas de 30 à 100% de production de logements aidés (logement locatif ou accession sociale).

5 - Développement économique

En matière de développement économique, le PLU communautaire distingue les secteurs majeurs destinés aux activités principalement industrielles et de production, les zones à vocation commerciale et les zones dites de proximité tournées vers des activités artisanales ou de petite production.

Le développement économique sur la commune d'Yvré l'Evêque correspond à :

- la zone à vocation commerciale de Béner,
- une zone 2AU de 17 ha dans le secteur du Polucan, qui permettra d'accueillir des activités sur des terrains déjà artificialisés. Ce projet prendra en compte la relocalisation de l'aire d'accueil des Gens du Voyage sur un site adapté.

Le détail du projet économique à l'échelle des 19 communes de la Métropole figure pièce n° 5.

Annexe - Détail des typologies bâties

Tissu mixte
Ce tissu correspond majoritairement au cœur de bourg, et au cœur de ville pour Le Mans, caractérisés par la mixité des fonctions qui y sont présentes (habitat, commerces, équipements), et par un bâti généralement/plutôt ancien. • Les constructions implantées à l'alignement et sur plusieurs limites séparatives y sont dominantes. • Le parcellaire y est de taille et de forme variable, héritage de plusieurs siècles d'urbanisation. • La hauteur du bâti est variable allant de R à R+1+C sur les bourgs, et R+4/5 sur Le Mans. • L'emprise au sol des constructions y est assez forte.
Tissu résidentiel individuel lâche
Souvent localisé en périphérie des communes, il s'agit d'un tissu non organisé, hétérogène qui s'est constitué au coup par coup. • L'implantation du bâti s'y est faite de manière aléatoire au gré des opportunités, en fonction des divisions parcellaires. • Le bâti y est largement implanté en retrait de la voie. • Les parcelles y sont généralement de grande taille et de formes variables. • L'emprise bâtie y est faible.
Tissu résidentiel individuel
Il s'agit d'un tissu homogène ayant une fonction purement résidentielle. • L'implantation dominante du bâti y est en retrait de la voie et des limites séparatives, au milieu de la parcelle. • Le parcellaire y est généralement de forme rectangulaire ou carrée, avec une façade sur voie assez large. • Ces secteurs présentent des densités variables.
Tissu résidentiel individuel dominé par la mitoyenneté
Ce type de tissu est généralement marqué par une certaine standardisation du bâti. • Le parcellaire en lanière est assez dominant de ce type de tissu, dans le cas de maisons en bande. Les maisons jumelées présentent plutôt un parcellaire carrée. Quel que soit le cas de figure, le parcellaire y est de forme et de taille répétitive. • Le bâti est implanté à l'alignement ou en retrait, et sur une ou deux limites séparatives. • Ce type d'implantation permet une certaine structuration de la rue par le bâti. • Ces secteurs sont généralement plus denses que les zones de tissu résidentiel individuel sans mitoyenneté. Il peut s'agir : - de maisons en bande ou jumelées implantées en retrait, - d'îlots fermés ou semi-fermés. On y retrouve également parfois de l'habitat intermédiaire (superposition de logements individuels avec accès propre).
Tissu résidentiel d'immeubles collectifs continus
Ce tissu est constitué d'immeubles d'habitation collective de taille modérée (y compris habitat intermédiaire). Les rez-de-chaussée y ont parfois une vocation différente (commerciale par exemple) • L'implantation du bâti y est généralement continue, à l'alignement de la voie et en mitoyenneté par rapport aux limites séparatives.
Tissu d'activités - bâtiments d'activités
Ce type de tissu est généralement localisé en périphérie de la commune, et connecté à des axes structurants. Il peut s'agir de zones industrielles, artisanales ou commerciales. • Le bâti y est implanté en retrait de la voie et des limites séparatives, produisant ainsi un bâti isolé au milieu de son unité foncière. • Le parcellaire est de forme carrée ou rectangulaire, souvent de grande dimension. • La densité bâtie y est variable.
Tissu d'équipements
Ce tissu correspond à des équipements isolés ou regroupés (complexes sportifs, culturels par exemple). • Le parcellaire y est d'assez grande dimension. • Le bâti y est généralement accompagné d'espaces verts et de stationnement. • L'implantation est souvent déconnectée des voiries et des limites séparatives.