

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes des Coëvrons



GROUPEMENT :

Mandataire : CITADIA Conseil

Co-Traitants : Aire Publique / EVEN Conseil

Rapport de présentation : tome n°2 – justification des choix

Version modifiée suite à
l'approbation des révisions
allégées n°1 et n°2 le
16/12/2025

Sommaire

Introduction	5
Chapitre 1 : Justification des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	10
• Rappel des enjeux Issus du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)	13
• Les scénarii	16
Chapitre 2 : Justification de la déclinaison réglementaire des orientations du PADD	26
• Démographie et habitat	28
• Développement résidentiel et modèle de développement urbain	37
• Environnement, patrimoine et paysage	60
• Autres éléments constitutifs du cadre de vie	78
• Les énergies	85
• Les déplacements	87
• Le développement économique	92
• Les équipements et services	110
• Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi	113
Chapitre 3 : Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	118
Chapitre 4 : Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	121
• Présentation des zones du PLUi	122
• Les principales évolutions induites par le PLUi par rapport aux PLU existants	135
• Les prescriptions graphiques	151
• Les grands principes de l'élaboration du règlement : la nouvelle mouture du règlement	186
Chapitre 5 : Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du 190 projet d'aménagement et de développement durables	190

The background image shows a high-angle view from a stone castle wall. On the left, a stone tower and a building with a grey roof are visible. The wall extends across the middle ground, overlooking a lush green valley. In the valley, there are several houses, fields, and trees. In the distance, rolling hills are visible under a hazy sky. A large, semi-transparent purple triangle is positioned in the upper right corner of the image.

Introduction

La justification des choix

Le contenu de la partie « justification des choix »

Introduction générale à la justification des choix

Au regard de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans sa partie justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation **avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables** ;
- **La nécessité des dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- **La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- **La délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;
- **L'institution des zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Par ailleurs, cette partie doit également être établie au regard de l'article R 151-4 du code de l'urbanisme qui demande d'identifier **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme**.

Ainsi, le présent tome est structuré pour répondre point par point aux exigences de contenu du code de l'urbanisme concernant la justification des choix.

*Nous renvoyons au **tome 1** du présent rapport de présentation qui (respect de l'article R 151-1 du code de l'urbanisme) :*

- *Expose les principales conclusions du diagnostic ;*
- *Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis*
- *Analyse l'état initial de l'environnement*

*Ainsi qu'au **tome 3** dédié à l'évaluation environnementale comme demandé par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.*

Le contenu de la partie « justification des choix »

Introduction générale à la justification des choix

Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme:

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

- **Equilibre:** Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

- **Diversité :** Le projet assure 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.

- **Préservation :** Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à 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, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

- les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ainsi que par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

Le contenu de la partie « justification des choix »

Introduction générale à la justification des choix

Les enjeux des principales " lois-cadre " pour le PLUi

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR »

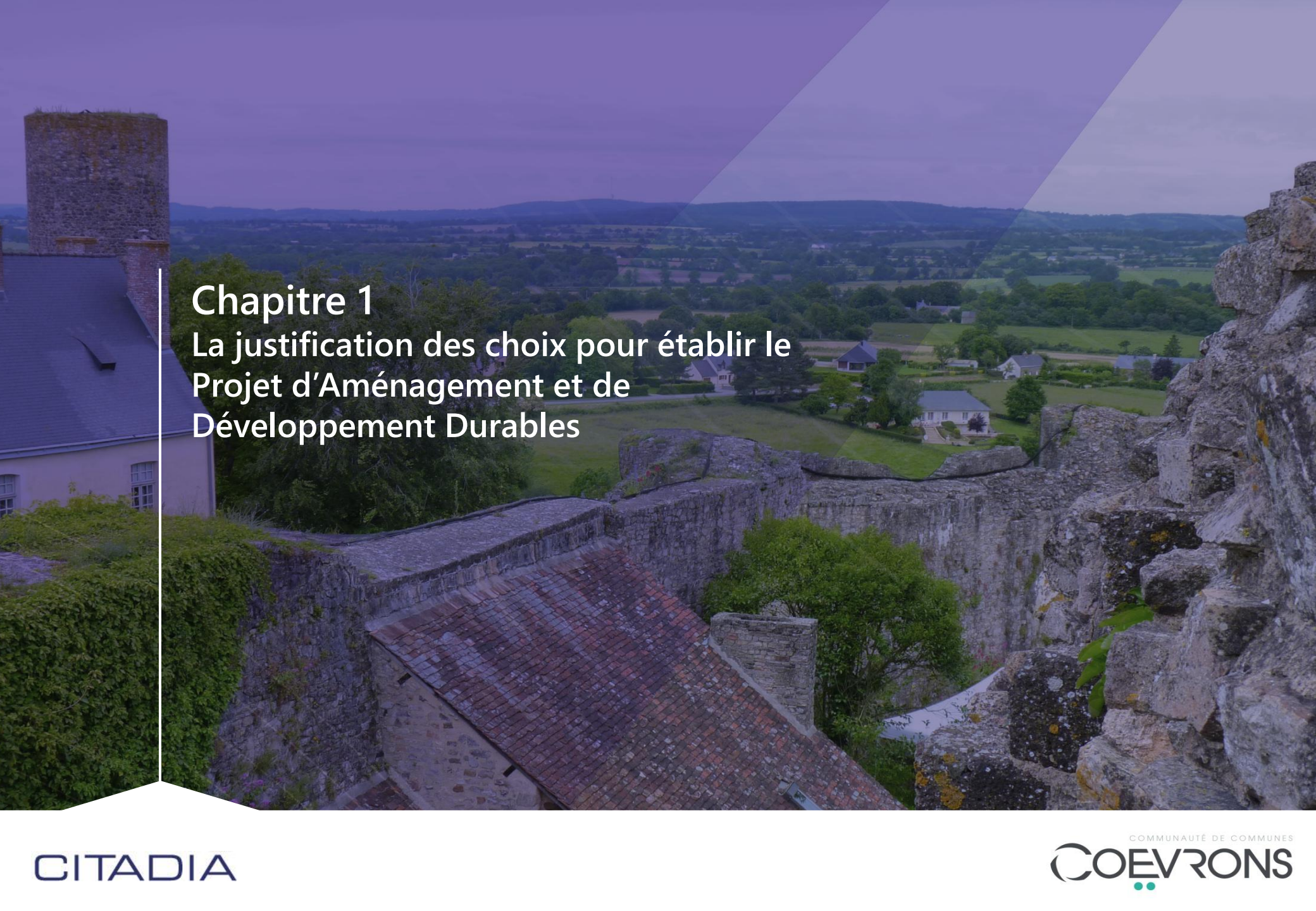
du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

Enfin, la loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole .



Chapitre 1

La justification des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sa construction

Le PADD occupe une place centrale (pivot) entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlement graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

Le PADD est établi par les élus au regard :

- **Des enjeux issus du diagnostic;**
- **D'une réflexion prospective « de fond »;**
- **Le tout dans le respect du code de l'urbanisme ;**

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD.

Le présent chapitre présente ainsi les enjeux issus du diagnostic territorial ainsi que les réflexions prospectives ayant permis d'élaborer le PADD.

Article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Rappel des enjeux Issus du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)



Les enjeux Issus du diagnostic territorial et de l'état Initial de l'environnement (EIE)

Equilibres territoriaux

Poursuivre l'accueil de nouvelles populations notamment de jeunes ménages

Accompagner le vieillissement de la population et ajuster de manière générale l'offre en équipements et services aux évolutions démographiques et sociétales

Renouveler les actifs agricoles, protéger leurs outils et leurs cadres de vie et de manière générale donner de la lisibilité à la profession agricole

Renforcer l'attractivité du parc existant (public et privé), lutter contre la désaffectation et la dégradation du parc de logements anciens, organiser la démolition du parc le plus dégradé

Améliorer l'accessibilité à l'emploi, aux équipements et services de proximité pour tous les habitants des Coëvrons (y compris les ménages non motorisés)

Assurer des conditions optimisées pour favoriser les déplacements de proximité

Déséquilibres territoriaux

Freiner le déficit démographique de certaines communes

Préserver l'activité agricole traditionnelle en particulier l'élevage

Articuler les polarités du territoire

Diversifier l'offre d'habitat, en particulier dans les communes disposant d'une offre d'emplois

Rééquilibrer l'offre de transports pour assurer des services sur l'ensemble des communes

Favoriser l'amélioration de l'état écologique des rivières et de leurs affluents, en prenant en compte l'état des stations d'épuration, la sensibilité aux ruissellements de surface et les capacités d'alimentation en eau potable pour définir les pôles de développement urbain privilégié

Inventorier et préserver les zones humides et les haies qui interviennent notamment dans la gestion des écoulements et assurent un rôle de filtre naturel important

Les enjeux Issus du diagnostic territorial et de l'état Initial de l'environnement (EIE)

Attractivité de la Communauté de Communes des Coëvrons vis-à-vis des bassins de vie extérieurs

Réunir les conditions propices au maintien et à l'accueil de nouvelles entreprises, et notamment par une offre foncière adaptée aux besoins

Poursuivre le développement touristique et diversifier l'offre, notamment en termes d'hébergement rural

Capitaliser sur les atouts du territoire en termes de patrimoine naturel et bâti, éléments clés de la qualité de vie des Coëvrons

Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques par la définition et la prise en compte à l'échelle des Coëvrons d'une Trame Verte et Bleue cohérente

Accompagner le développement de l'offre ferroviaire en assurant une meilleure accessibilité aux gares et en offrant des services complémentaires depuis l'ensemble des communes du territoire

Accompagner le développement touristique du territoire par le développement des modes doux et de l'intermodalité (notamment avec les gares)

Dépendance de la Communauté de communes des Coëvrons vis-à-vis des bassins de vie extérieurs

Diversifier les activités industrielles pour assurer la pérennité du secteur et créer des synergies

Encourager le développement de petites entreprises et maintenir la dynamique entrepreneuriale

Maintenir l'attractivité des commerces, services et équipements

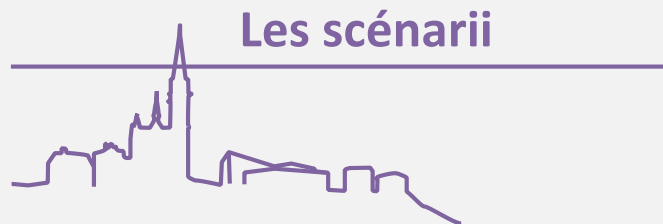
Réappropriation et revitalisation des centres-bourgs

Assurer un équilibre entre réinvestissement des centres-bourgs et développement urbain en extension

Croiser l'enjeu de réinvestissement des centres-bourgs et celui des parcours de vie

Conforter l'offre commerciale de proximité par un équilibre de l'offre commerciale

Offrir des conditions de déplacements doux confortables et sécurisées dans l'aménagement des centres-bourgs



Les scénarii

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

S'interroger sur le devenir du territoire

L'élaboration de scénarios prospectifs s'inscrit en préalable à la construction du projet de territoire. Les objectifs visés sont multiples : faire réagir, ouvrir le débat sur les champs des possibles en matière d'aménagement du territoire et ce grâce à la présentation de scénarios construits sur des partis pris relativement caricaturaux. Suite à la présentation de ces scénarios, un scénario médian a été mis en avant et a servi de base à la formalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il a été choisi de considérer l'étude prospective de l'INSEE 2040 comme un cadre de réflexion fixant les invariants des scénarios, à savoir :

- le département de la Mayenne pourrait compter 340 000 habitants,
- un accroissement de population modeste de 0,4 % par an en moyenne,
- la Mayenne présenterait une croissance démographique moins vigoureuse que celle de la région des Pays de la Loire,
- un fort ralentissement de l'accroissement naturel et l'effet « papy-boom » entraîneraient un vieillissement marqué de la population. À terme, les migrations pèseraient également sur le bilan démographique,
- un tiers de la population âgée de plus de 60 ans en 2040 contre 23 % aujourd'hui,

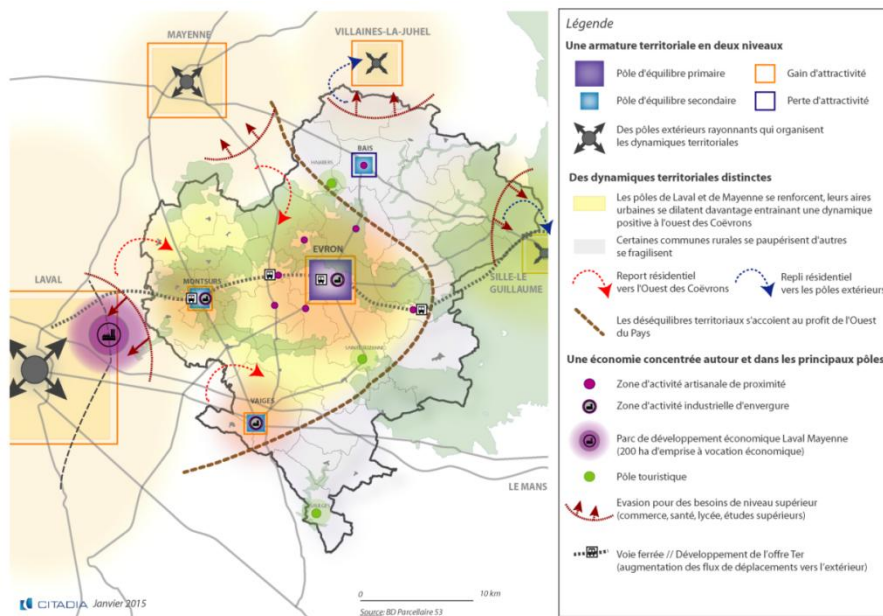
- le déficit migratoire observé chez les jeunes de 15 à 25 ans pèserait sur la natalité et l'arrivée de populations nouvelles plus nombreuses et plus âgées que la moyenne aboutirait in fine à augmenter le nombre de décès.

Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat ont également été considérées.

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

SCENARIO 1 – PHILOSOPHIE GENERALE

Les pôles extérieurs à la Communauté de communes des Coëvrons se renforcent, leurs aires d'influence se dilatent progressivement et alimentent le développement résidentiel de l'ouest des Coëvrons au détriment des communes situées à l'est et au nord qui se fragilisent voire se paupérissent. Les parcs économiques de Laval et de Mayenne redistribuent les dynamiques économiques en place. De manière générale, les disparités territoriales s'accroissent entraînant la Communauté de communes des Coëvrons dans un développement territorial à deux vitesses.



Les inconvénients	Les avantages
⇒ Une vision pessimiste et déterministe du territoire. Un territoire en proie aux dynamiques extérieures.	⇒ Donne à voir ce qu'il faut éviter (et donc donne un sens présent et futur aux actions territoriales à mettre en place).
⇒ Une absence de stratégie d'aménagement partagée qui conduirait à l'aggravation des inégalités territoriales constatées.	⇒ Insiste sur l'importance d'une démarche inter-SCOT-travailler en particulier avec les territoires de l'Agglomération lavalloise, Mayenne, Sillé-le-Guillaume et Villaines-la-Juhel
⇒ Une stratégie de « laisser-aller » inadéquate puisqu'elle minimise les atouts territoriaux locaux et les leviers de développement.	

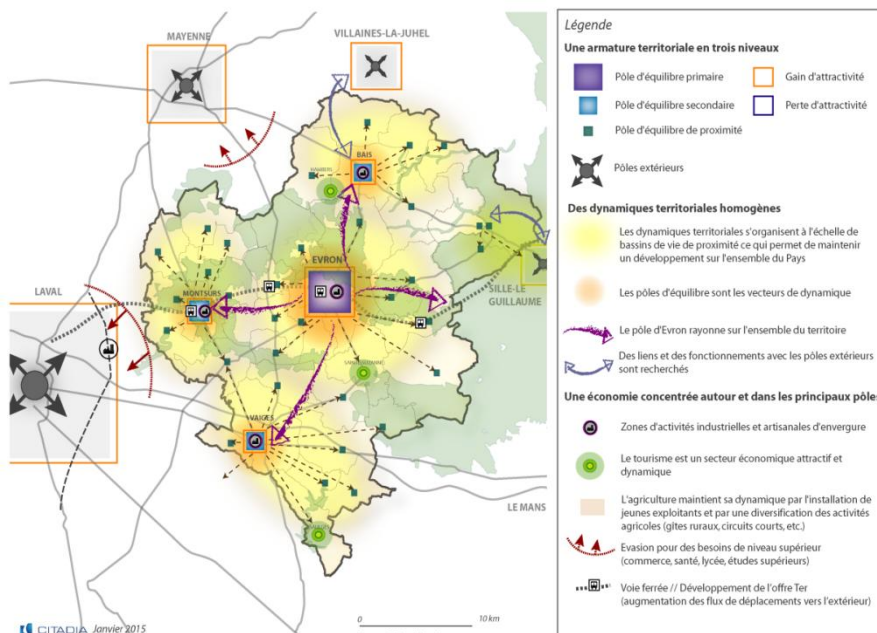
Scénario n°1 : détail par thème

Thème	Déclinaison thématique du scénario n°1	
	Cœur et frange ouest de la Communauté de communes des Coëvrons	Nord et frange est de la Communauté de communes des Coëvrons
Démographie	- Concentration du poids de la population - Croissance démographique soutenue par un solde migratoire positif - Accueil de jeunes ménages avec enfants freinant le vieillissement de la population - Accueil de ménages aux revenus moyens voire pour certains élevés - Cohésion sociale fragilisée par l'accueil de cette nouvelle population	- Les contrastes démographiques constatés précédemment s'aggravent - Vieillesse accélérée de la population - Isolement des personnes notamment âgées - Les ménages ruraux se fragilisent - Certains ménages s'installent sur des pôles proches mais en dehors des Coëvrons, tels que Villaines-la-Juhel et Sillé-le-Guillaume
Habitat	- Localisation privilégiée des nouvelles opérations d'habitat - Développement de programmes locatifs à destination des jeunes actifs et pour répondre aux besoins de courte durée - Renforcement de l'accueil des accédants à la propriété - Expérimentation de programmes plus « haut de gamme »	- Politique forte en faveur du maintien à domicile : adaptation des logements, services à domicile, ... - Organiser la démolition du parc dégradé - Affirmation de la vocation touristique : développement d'une politique d'accueil des résidents secondaires
Economie	- Indicateur de concentration d'emploi en baisse (hausse du nombre d'actifs et baisse du nombre d'emplois) - Résidentialisation marquée (économie présentielle en hausse) - Fragilité des zones d'activités communales (concurrence du parc Laval Mayenne et des pôles de la Communauté de communes) - Seuls les pôles parviennent à maintenir une attractivité économique - Quid du déplacement éventuel des grandes entreprises agro-alimentaires vers le Parc Laval Mayenne ? - Maintien de l'agriculture	- Résidentialisation par défaut (report de la frange ouest) - Maintien de l'agriculture - Maintien de certains artisans locaux - Le secteur touristique accroît son attractivité - Disparition des commerces (et services) de proximité.
Déplacement/mobilité	- Augmentation des flux domicile-travail vers les pôles extérieurs (Laval, Mayenne) du territoire - Accentuation des trafics automobiles, en particulier sur les RD32 et RD20 - Sécurisation des traversées de bourgs pour limiter l'impact de la circulation (Evron, Montsûrs-Saint-Cénére, la Chapelle-Rainsouin) - Développement des liaisons TER et des correspondances avec les TGV à Laval, entraînant une augmentation de la fréquentation TER - Renforcement de l'accessibilité aux gares du territoire pour tous les modes de transport (développement de l'intermodalité)	- Les flux deviennent essentiellement locaux sur cette partie du territoire - Les services de transports actuels sont maintenus et renforcés pour les ménages les plus fragilisés notamment vers les services nécessaires (santé, administratif, social) - Accompagnement de la vocation touristique et développement des liaisons modes doux (chemins de randonnée, liaisons cyclables...)

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

SCENARIO 2 – PHILOSOPHIE GENERALE

La Communauté de communes des Coëvrons mise sur un développement modeste et endogène réparti sur l'ensemble de son territoire. Les « bassins de vie de proximité » sont les échelles territoriales privilégiées pour décliner le projet de territoire. Les pôles d'Evron, Bais, Montsûrs- Saint-Cénére et Vaiges sont renforcés. De manière générale, les dynamiques territoriales s'équilibrent grâce au développement de projets structurants (équipement économique, ...) ce qui permet notamment aux communes situées au nord et à l'est du territoire de se consolider.



Les inconvénients	Les avantages
⇒ Ce scénario pose une intention intéressante mais ne donne pas de solutions territoriales concrètes, en particulier pour redynamiser le secteur géographique nord (politique volontariste significative dont la collectivité n'a/n'aura pas les moyens techniques et financiers // certains leviers territoriaux mis en valeur dans ce scénario relève de choix extérieurs. ⇒ Un scénario qui masque l'absence (secteur géographique du nord) ou à l'inverse gomme l'attractivité spontanée des communes (Evron et secteur ouest en général).	⇒ Proposition d'une armature territoriale équilibrée, ce qui implique : la mobilisation des « forces vives locales » (zones artisanales locales, valorisation du tourisme, des équipements structurants comme celui d'Hambers, etc.), une redistribution du développement sur l'ensemble du territoire et d'instaurer durablement des politiques de mutualisation. ⇒ Insiste sur l'importance d'une démarche inter-SCOT

Scénario n°2 : détail par thème

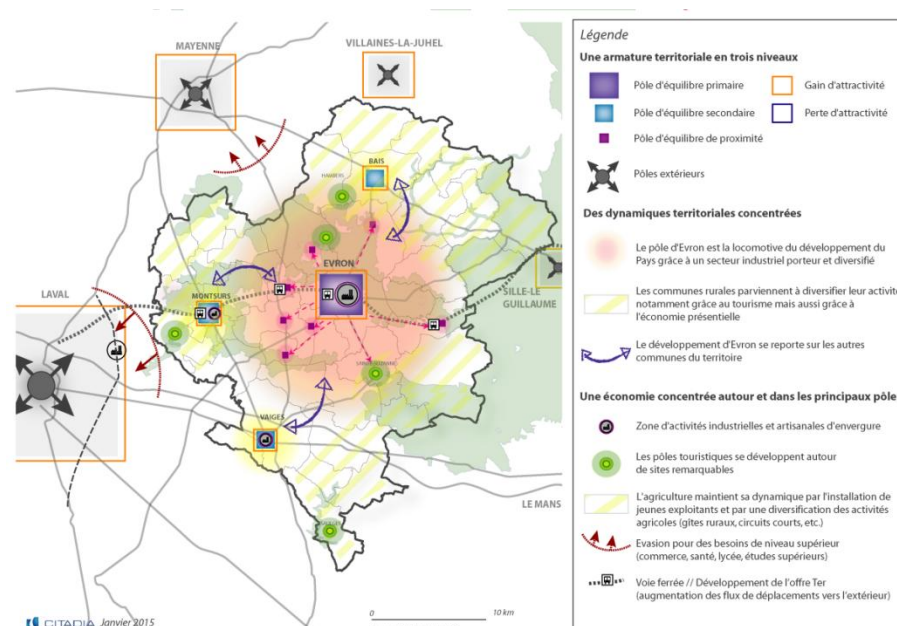
Thème	Déclinaison thématique du scénario n°1
	Cœur et frange ouest de la Communauté de communes des Coëvrons
Démographie	• Répartition territoriale de la croissance démographique => modérée • Accueil de jeunes ménages (mais moins nombreux que dans le scénario n°1) • Vieillesse de la population freinée sur l'ensemble de la Communauté de communes • Ménages modestes majoritaires
Habitat	• Répartition partagée de la production neuve, avec une attention particulière sur les cinq pôles : coordination des nouvelles opérations dans une logique de complémentarité et de programmation dans le temps, pour éviter les risques de concurrence • Accent sur la remise sur le marché de logements vacants et la réalisation d'opérations de revitalisation de centres bourgs • Programmes de réhabilitation thermique, pour maintenir l'attractivité du parc existant, et éviter une concurrence avec l'offre neuve • Maintenir à niveau le parc des opérateurs HLM et des communes pour préserver une offre à vocation sociale équilibrée sur le territoire
Economie	• Indicateur de concentration d'emploi en augmentation (hausse du nombre d'actifs et hausse du nombre d'emplois) • Diversification du tissu économique au profit de l'emploi de proximité et des circuits courts • Le phénomène de résidentialisation demeure présent • Maintien du secteur industriel • Maintien de l'agriculture • Le tourisme est un appui indiscutable au développement du territoire • La répartition des équipements, services et commerces se décline aux trois échelles territoriales (pôles primaire, secondaires, de proximité)
Déplacement/ mobilité	• Maintien des flux vers l'extérieur et augmentation des flux internes au territoire, moins concentrés vers Evron • Développement des trajets de proximité • Développement des liaisons douces pour les déplacements de proximité et augmentation de la pratique • Renforcement des liaisons de transport local entre les communes (pôles de proximité) et les pôles d'attractivité (secondaires et primaire) • La gare d'Evron devient un pôle d'échange, les liaisons TER sont augmentées

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

SCENARIO 3 – PHILOSOPHIE GENERALE

Compte tenu de la conjoncture économique et de la dynamique de repli/rétractation vers les grands pôles (coût de l'énergie, etc.), la Communauté de communes des Coëvrons mise sur le renforcement de sa ville-centre, Evron. La finalité recherchée étant de concentrer les efforts de développement sur Evron afin d'entraîner dans son sillon une dynamique de diffusion sur l'ensemble de la Communauté de communes. À cet effet, les communes comprises dans sa première couronne sont également renforcées. De manière générale, les dynamiques territoriales se concentrent dans un premier temps sur Evron et les communes de première couronne, puis le développement se reporte sur les autres communes notamment les pôles secondaires.

Les inconvénients	Les avantages
⇒ Ne prend pas en compte l'esprit « historique »/ « initiale » dans lequel s'est construite la Communauté de communes des Coëvrons.	⇒ Le rôle de Ville-Centre joué par Evron est conforté, ce qui permettrait de faire rayonner l'ensemble des Coëvrons à l'échelle départementale.
⇒ Ne valorise pas l'ensemble des atouts du territoire (exemple des zones d'activités comme celles de Vaiges).	⇒ La notion de vocation territoriale a été appréciée (s'appuyer sur les forces vives locales afin distribuer le développement)



Scénario n°3 : détail par thème

Thème	Déclinaison thématique du scénario n°1	
	Cœur et frange ouest de la Communauté de communes des Coëvrons	Nord et frange est de la Communauté de communes des Coëvrons
Démographie	- Concentration du poids de la population - Croissance démographique soutenue par un solde migratoire positif - Accueil de jeunes ménages avec enfants freinant le vieillissement de la population - Accueil de ménages aux revenus moyens voire pour certains élevés	- Report résidentiel par défaut - Accueil de jeunes ménages modestes - Vieillesse et isolement freiné
Habitat	- Lieu d'accueil privilégié des nouvelles opérations d'habitat - Notamment par des programmes innovants (en termes de formes urbaines, de performances énergétiques, de mixité fonctionnelle) et des opérations de renouvellement urbain, pour affirmer le rôle de pôle urbain structurant - Accent sur la diversification des offres proposées : locatif, structures d'hébergement, offres alternatives pour les personnes âgées - Réhabilitation du parc (privé et public) aujourd'hui le moins attractif Pour la variante : - Maintien et renouvellement du parc existant	- Accent sur la revitalisation des centres bourgs et modération des opérations d'habitat nouvelles - Pour la variante : - Accueil de nouvelles opérations d'habitat
Economie	- Indicateur de concentration d'emploi en augmentation (hausse du nombre d'actifs et hausse du nombre d'emplois) - Spécialisation dans un tissu économique industriel/productif - Mise en réseau des zones d'activités permettant la création de synergies (propices à l'accueil et au maintien d'entreprises).	- Maintien de l'agriculture sur l'ensemble de la Communauté de communes - Le secteur touristique (au nord et au sud) se développe autour de pôles attractifs et participe pleinement au développement de la Communauté de communes - L'économie présentielle se développe dans un second temps - Le phénomène de résidentialisation demeure marqué
Déplacement/mobilité	- Concentration des flux vers Evron, avec une accentuation des échanges entre les communes de première couronne et Evron - Augmentation des flux automobiles, et modes doux vers Evron (développement de liaisons douces) - La desserte des pôles d'activité est renforcée	- Développement des liaisons de transport entre Evron et les pôles d'équilibre secondaires - Accompagnement au développement touristique par la création de liaisons en transport et d'aménagements favorisant la pratique cyclable et pédestre

Scénarii et choix opérés pour établir le PADD

Présentation du scénario intermédiaire servant de base à la construction du PADD

La réflexion à partir de ces trois scénarios ont permis d'aboutir à la construction d'un quatrième scénario sur lequel s'est fortement appuyé le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La description de ce scénario permet de mieux appréhender les choix réalisés dans le PADD.

Le premier fondement des choix de la Communauté de communes des Coëvrons : Consolider l'armature territoriale historique

La Communauté de communes souhaite conforter l'armature territoriale de son territoire afin d'assurer le développement de toutes ses communes. Ainsi, la Communauté de communes des Coëvrons mise sur la consolidation de sa ville-centre, Evron est identifié pôle d'équilibre principal du territoire. Un double objectif est visé par cette stratégie territoriale : faire rayonner Evron à l'échelle départementale et entraîner dans son sillon la diffusion du développement sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Par ailleurs, les pôles de Bais, Montsûrs-Saint-Cénére, Vaiges et Sainte-Suzanne-et-Chammes deviennent des pôles d'équilibre secondaires, dont le rôle est double : être des pôles relais à celui d'Evron et être les moteurs des dynamiques locales.

Le deuxième fondement des choix de la Communauté de communes des Coëvrons : Valoriser les forces vives locales au travers de vocations territoriales privilégiées

La Communauté de communes souhaite valoriser les atouts de son territoire et leur diversité. C'est pourquoi elle plébiscite l'affirmation de vocations territoriales différenciées selon les grands secteurs géographiques qui se distinguent dans le diagnostic territoire.

Ainsi, la Communauté de communes propose à cet effet pour le:

- secteur du centre (Evron et les communes comprises dans sa première couronne), la valorisation du tissu économique productif en place ;
- secteur sud (dont Vaiges et Sainte-Suzanne-et-Chammes, appuyées par les communes de la Vallée de l'Erve), la consolidation de sa vocation touristique ;
- secteur ouest (dont Montsûrs-Saint-Cénére), l'affirmation de ses vocations économique et résidentielle ;
- secteur nord (dont Bais), la valorisation du tissu artisanal et le maintien et l'accueil d'équipements structurants à l'image du centre d'accueil d'Hambers ;
- à l'échelle du territoire dans son ensemble, la valorisation du cadre de vie, de l'agriculture et des qualités paysagères et environnementales.

L'affirmation de vocations territoriales ne signifie pas une spécialisation mais bien une diversification des activités existantes, il s'agit bien de valoriser l'attractivité spontanée de ces entités territoriales.

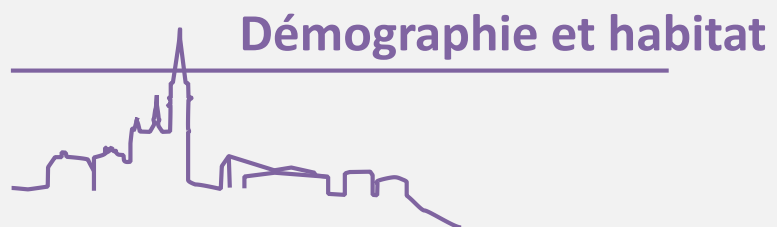
Scénario servant de base à l'écriture du PADD

Thème	Points retenus pour construire le PADD
Démographie	• Répartition équilibrée de la croissance démographique sur l'ensemble des communes • Accompagnement au vieillissement de la population • Maintenir l'accueil de jeunes ménages et en faire bénéficier l'ensemble du territoire
Habitat	• Répartition de la production neuve, avec une attention particulière sur les cinq pôles : coordination des nouvelles opérations dans une logique de complémentarité et de programmation dans le temps, pour éviter les risques de concurrence • Consolidation de l'accueil des accédants à la propriété en particulier des primo-accédants • Développement de programmes locatifs à destination des jeunes actifs afin de répondre aux besoins de courte durée • Expérimentation sur les pôles de programmes plus « haut de gamme » • Valorisation et accompagnement des initiatives locales en faveur du maintien à domicile : adapter les logements, services à domicile, ... • Accent mis sur la remise sur le marché de logements vacants et la réalisation d'opérations de revitalisation de centres bourgs, • Maintien à niveau du parc des opérateurs HLM et des communes pour préserver une offre à vocation sociale équilibrée sur le territoire • Affirmation de la vocation touristique de certains secteurs
Economie	• Viser une hausse du nombre d'actifs et d'emplois • Diversification du tissu économique // encourager les emplois de proximité • Maintien et valorisation du secteur industriel productif // Mise en réseau des zones d'activités d'envergure afin de permettre une mise en synergie des entreprises. • Protection et valorisation de l'agriculture • Développement de l'économie présentielle en lien avec l'augmentation de la résidentialisation • Renforcement de l'activité touristique (proposer davantage d'hébergement de longue durée) • Répartition des équipements, services et commerces en fonction de l'armature territoriale proposée (pôles primaire et secondaires,)
Déplacement/ mobilité	• Renforcement des liaisons de transport local entre les communes et les pôles d'attractivité (secondaires et primaire) • La desserte des pôles d'activité est renforcée ? • Développement des liaisons TER et des correspondances avec les TGV à Laval, entraînant une augmentation de la fréquentation TER /// • Renforcer l'accessibilité aux gares du territoire pour tous les modes de transport (développement de l'intermodalité) • Sécurisation des traversées de bourgs pour limiter l'impact de la circulation • Accompagnement de la vocation touristique et développement des liaisons modes doux (chemins de randonnée, liaisons cyclables...)

The background image shows a stone castle wall in the foreground, with a red-tiled roof visible. Beyond the wall is a lush green valley with scattered houses and trees. In the distance, rolling hills are visible under a hazy sky. A large, semi-transparent purple triangle is positioned in the upper right corner of the image.

Chapitre 2

La justification de la déclinaison réglementaire des orientations du PADD



Démographie et habitat

Rappel des orientations du PADD sur les thèmes démographie et habitat

- *Extrait du PADD*

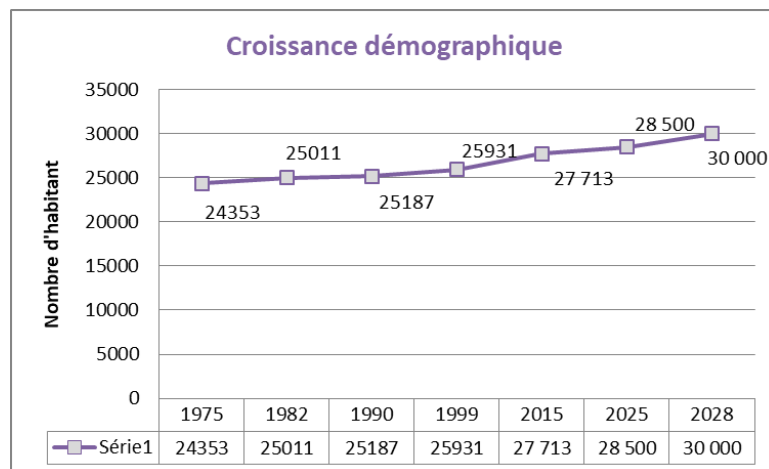
Axe stratégique : Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre

- *Un objectif démographique de moins de 30 000 habitants à horizon 2028.*
- *Objectif de construction et de remise sur le marché d'environ 1 450 logements soit 145 logements /an sur dix ans..*
- *Conforter le développement résidentiel des communes rurales et renforcer celui des cinq pôles structurants*
Concrètement, cela se traduit par la volonté de réaliser une part plus importante de la construction de logements dans les cinq pôles du territoire.
- *Reconquérir le parc existant en ciblant des communes prioritaires*
La volonté de mobiliser fortement le parc existant pour répondre aux besoins en logements se déclinera aussi territorialement. Ainsi, elle cible prioritairement les communes à forte concentration de logements vacants en cohérence avec les objectifs du PLH.
- *Parallèlement, répartir les équipements de façon équilibrée et adaptée au contexte rural*

Répondre aux besoins sociodémographiques

Une projection démographique fondée sur les orientations générales du SCoT

Le PLUi en compatibilité avec le SCOT mise sur un développement réaliste du territoire, **marqué par une augmentation démographique de l'ordre de +0,3% à +0,4% par an**. Le territoire devrait compter d'ici 2028 un peu moins de 30 000 habitants. Cette projection démographique n'est pas un objectif à atteindre mais une prévision qui permet de dimensionner le projet de territoire (nombre de logements à produire ou encore nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation). Cette orientation politique se base sur les estimations de l'INSEE 2040, celles du Plan Départemental de l'Habitat ainsi que les tendances passées. Le point commun à l'ensemble de ces projections est la prise en compte de l'accroissement du vieillissement de la population, phénomène qui devrait continuer à s'accroître.



L'objectif de production de 145 logements par an en moyenne est le résultat de l'addition de l'estimation de l'évolution du point mort et des besoins générés par l'accueil de nouvelles populations. Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat: évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc. Cette production de logement devrait permettre ainsi:

- d'accueillir de nouveaux habitants,
- de maintenir la population en place en accompagnant leur parcours résidentiel et leur parcours de vie (appelé point mort).

Le point mort ou point d'équilibre correspond à la part de logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc.). En d'autres termes, sur les 145 logements produits par an en moyenne à l'échelle intercommunale une partie d'entre eux servira uniquement à maintenir la population sur le territoire .Or, cette part augmente légèrement par rapport à la période passée et « pèse » ainsi davantage dans l'effort de construction.

Répondre aux besoins sociodémographiques

Une projection démographique fondée sur les orientations générales du SCoT

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes:

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence);
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence);
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.

Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données de l'INSEE ainsi que celle de SITADEL.

Ces scénarios sont des outils d'aide à la réflexion et ne peuvent en aucun être considérés comme des prédictions.

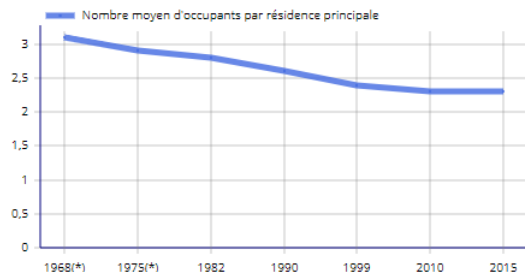
Répondre aux besoins sociodémographiques

Estimation du point mort

- Les tendances démographiques projetées pour estimer le point mort et les besoins en logement:
- Concernant le solde naturel/solde migratoire:** le scénario retenu mise sur un maintien de l'attractivité territoriale et donc le maintien d'un solde migratoire positif. Ainsi, en dépit d'un vieillissement de la population qui s'accroîtrait, cette attractivité permettrait de maintenir le solde naturel à zéro grâce à l'accueil de jeunes ménages avec ou sans enfant (taux de natalité > taux de mortalité). Les tendances passées sont donc maintenues.

	1990 1999	1999 2010	2010 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,3	0,5	0,2
due au solde naturel en %	0,1	0,2	0
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	0,3	0,2
Taux de natalité (‰)	11,5	12,5	11,2
Taux de mortalité (‰)	10,5	10,4	10,7

- Concernant la taille des ménages :** Le TCAM constaté entre 1999 et 2015 de -0,4% / an est projeté sur la période à venir, la baisse se poursuivrait au même rythme en raison du vieillissement de la population, sans pour autant descendre en 10 ans sous le seuil des 2 personnes par ménage.



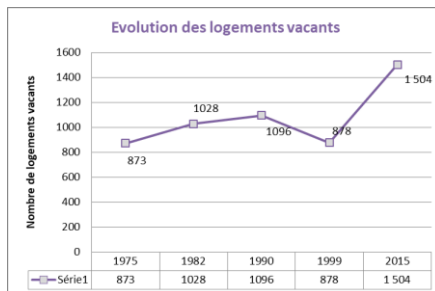
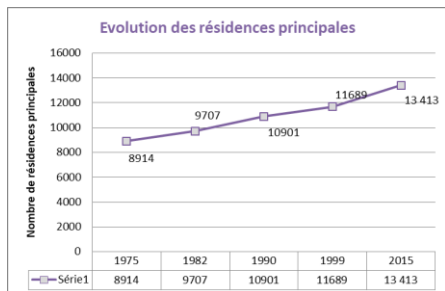
	SCENARIO 1 - Fil rouge Vacance			SCENARIO 2 - Effet + PDH/PLH		
	2015	évolution annuelle	2028	2015	évolution annuelle	2030
Population	27 713	0,3%	28 878	27 713	0,5%	29 405
% de la population hors ménage	3,2%		3,2%	3,2%		3,2%
Population des ménages	26 824	0,3%	27 980	26 824	0,5%	28 491
<i>Solde naturel</i>		0,0%			0,0%	
<i>Solde migratoire</i>		0,3%			0,5%	
Taille moyenne des ménages	2,30	-0,4%	2,18	2,27	-0,4%	2,14
Logements	14 406		16 133	14 406		16 395
Résidences principales	11 745	0,7%	12 816	11 745	0,9%	13 413
Résidences secondaires	1 158	-0,3%	1 109	1 158	-0,3%	1 102
% rés. secondaires	8,0%		6,9%	8,0%		6,7%
Logements vacants	1 504	3,0%	2 209	1 504	1,5%	1 880
% lgts. vacants	10,4%		13,7%	10,4%		11,5%

	total	par an	/ an / 1000 hts	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2017-2028	1 740	145	5,3	2 030	145	5,2

Répondre aux besoins sociodémographiques

Estimation du point mort

- Les tendances projetées du parc de logement pour estimer le point mort et les besoins en logement:
- Concernant les résidences principales/secondaires :** Les tendances passées sont maintenues, grâce à la forte résidentialisation des ménages. La baisse de la part des logements secondaires se poursuivrait en raison d'une pression plus grande sur le marché du logement. L'évolution des résidences principales serait donc maintenue, elle aussi.
- Au regard des caractéristiques du parc de logement, le TCAM des logements vacants est considéré comme la variable la plus susceptible d'impacter les projections. Ainsi :** Deux scénarii opposés ont été réalisés. La vérité se situe probablement dans cette fourchette estimative. Le premier scénario projette un TCAM important similaire à la période passée, prenant en compte le vieillissement du parc de logement et imaginant que le PLH et le PDH auraient des effets « nuls ». Le deuxième scénario projette une division par deux du TCAM par rapport à la période passée grâce aux effets positifs de la mise en œuvre du PLUi, du PLH et du PDH. Le scénario le plus favorable a été retenu.



	SCENARIO 1 - Fil rouge Vacance			SCENARIO 2 - Effet + PDH/PLH		
	2015	évolution annuelle	2028	2015	évolution annuelle	2028
Population	27 713	0,3%	28 878	27 713	0,5%	29 405
% de la population hors ménage	3,2%		3,2%	3,2%		3,2%
Population des ménages	26 824	0,3%	27 980	26 824	0,5%	28 491
<i>Solde naturel</i>		0,0%			0,0%	
<i>Solde migratoire</i>		0,3%			0,5%	

Taille moyenne des ménages	2,30	-0,4%	2,18	2,27	-0,4%	2,14
-----------------------------------	------	-------	------	------	-------	------

Logements	14 406		16 133	14 406		16 395
Résidences principales	11 745	0,7%	12 816	11 745	0,9%	13 413
Résidences secondaires	1 158	-0,3%	1 109	1 158	-0,3%	1 102
% rés. secondaires	8,0%		6,9%	8,0%		6,7%
Logements vacants	1 504	3,0%	2 209	1 504	1,5%	1 880
% lgts. vacants	10,4%		13,7%	10,4%		11,5%

	/ an / 1000 hts			/ an / 1000 hts		
	total	par an		total	par an	
Construction 2017-2028	1 740	145	5,3	2 030	145	5,2

Répondre aux besoins sociodémographiques

Estimation du point mort

Données de référence pour la période passée:

	PERIODE DE REFERENCE		
	1999	évolution annuelle	2014
Population	25 315	0,4%	26 861
% de la population hors ménage	3,3%		2,9%
Population des ménages	24 478	0,4%	26 073
<i>Solde naturel</i>		0,2%	
<i>Solde migratoire</i>		0,2%	
Taille moyenne des ménages	2,4	-0,4%	2,3
Logements	12 240	0,9%	14 041
Résidences principales	10 139	0,8%	11 466
Résidences secondaires	1 241	-0,3%	1 180
% rés. secondaires	10,1%		8,4%
Logements vacants	860	3,3%	1 395
% lgts. vacants	7,0%		9,9%
	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 1999-2014	2012	134	5,3

Point mort passé

Sur la base d'une moyenne de 134 logements construits par an, **dans le passé** :

- 14 logements par an ont servi au renouvellement du parc
- - 4 logements par an ont perdu leur statu de résidence secondaire
- 36 logements par an sont devenus vacants (la vacance serait notamment liée au vieillissement du parc)
- 42 logements ont servi à compenser le desserrement de la taille des ménages

Ainsi :

- **87 logements par an sur les 134 logements construits par an ont servi au point mort** c'est-à-dire à maintenir la population en place
- 47 logements par an sur les 134 logements construits par an ont servi à accueillir de nouveaux ménages (35% des logements construits).

Répondre aux besoins sociodémographiques

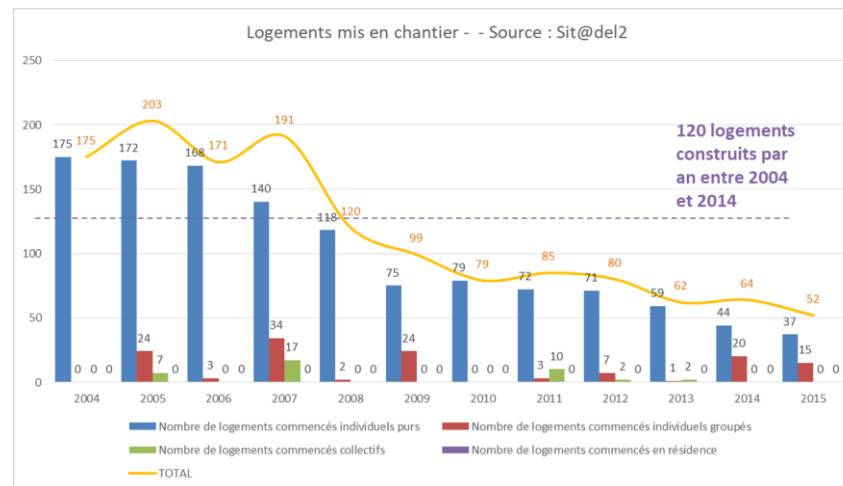
Projection du point mort

Ci contre, sous la forme d'un schéma la projection du point mort sur la base d'un rythme de construction neuve de 145 logements par an en moyenne entre 2018 et 2028.

Ainsi, afin d'atteindre une population d'un peu moins de 30 000 habitants à l'horizon 2028 l'intercommunalité des Coëvrans a besoin de construire en moyenne 145 logements. Cet effort de production de logement neuf s'inscrit dans la dynamique passée puisque **120 logements en moyenne ont été construits entre 2004 et 2014** (l'année 2015 n'est pas comprise dans le calcul puisqu'un biais statistique a été repéré). L'effort de construction d'environ 20 logements par an servira principalement à répondre au point mort (maintien de la population sur le territoire).

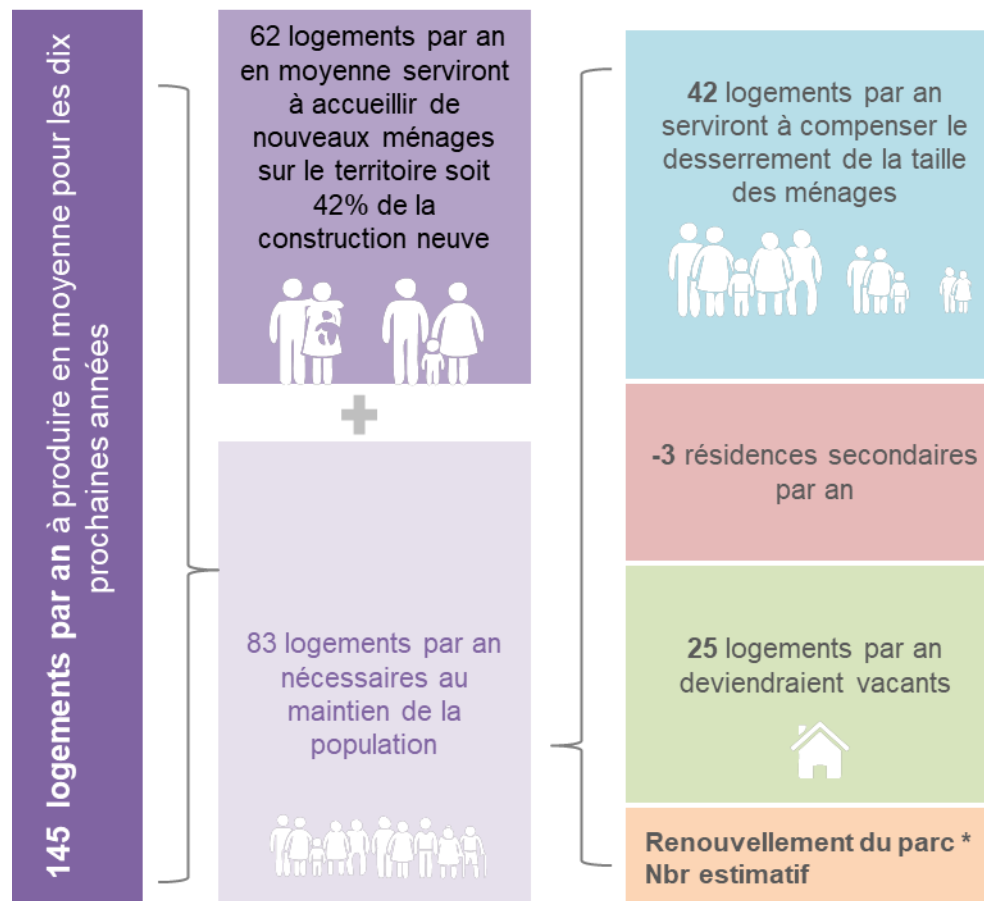
Rééquilibrage de l'offre résidentielle

En compatibilité avec le SCoT, la proportion des logements à produire dans les pôles a été augmentée afin d'opérer un basculement par rapport à la tendance passée. Ainsi, entre 2004 et 2014, les cinq pôles identifiés par le SCoT avaient produits 565 logements selon les données SITADEL, soit 42 % de la production totale à l'échelle intercommunale. Le PLUi prévoit 62% de la production dans les pôles (communes nouvelles).



Répondre aux besoins sociodémographiques

Schématisation du point mort projeté :



Quelques logements par an serviront au renouvellement du parc (une estimation chiffrée très difficile à projeter)



Maîtrise du développement résidentiel

Rappel des orientations du PADD : Maitrise du développement résidentiel

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Développer de nouvelles pratiques urbaines

- *La mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain.*

Le projet de territoire se fixe un objectif de 30% du développement résidentiel en renouvellement à l'échelle de l'intercommunalité.

- *La mise en œuvre d'un développement urbain en extension et en continuité des bourgs et centre-ville.*

A cet effet, l'intercommunalité se fixe dans le projet de territoire une enveloppe foncière maximale d'environ 70 ha à ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle

- *La mise en œuvre d'un objectif moyen de densité bâtie de 12 logements à l'hectare à l'échelle du projet de territoire (densité brute).*

En outre, le projet de territoire en cohérence avec l'ensemble des objectifs fixés dans le présent PADD renforcera les densités bâties pour les pôles principaux et secondaires. Le projet prévoit également un gradient de densité c'est-à-dire une densité bâtie renforcée en renouvellement urbain en particulier pour les secteurs urbains à proximité directe de fonctions urbaines « supérieures.

- *La limitation de l'urbanisation des espaces ruraux et agricoles.*

- *La maîtrise de l'urbanisation des franges urbaines/fronts urbains.*

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les données du diagnostic territoriale : base de la réflexion politique et technique

- **Quelques éléments de diagnostic sur le développement urbain du territoire :**

- 120 logements construits par an en moyenne entre 2004 et 2014 dont à peu près 80% en logements individuels purs (maison non mitoyenne) et plutôt de grands logements.
- Des besoins sociodémographiques plus variés, notamment avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages, donc une inadéquation progressive entre l'offre de logements (grands logements) et la demande (petits ménages).
- 40% de la consommation d'espace passée dédiée au développement de l'habitat en extension (soit 134 hectares) sur la période 2001-2013.

Afin de traduire le nouveau modèle de développement urbain prôné par le SCoT, des études urbaines ont été réalisées et sont présentées ci-après, de manière synthétique et plus en détail et par commune dans les annexes du présent document. C'est la somme des choix politiques effectués dans le SCoT et les analyses issues de ces études urbaines qui permettent de justifier la mise en œuvre de ce projet de développement résidentiel.

Le PLUi répond à l'ambition politique posée par le SCoT : produire un nombre similaire de logements tout en :

- préservant les qualités paysagères des Coëvrons, en consommant moins d'espace ;
- en promouvant un aménagement urbain qualitatif.

Les études urbaines menées à l'occasion de l'élaboration de ce PLUi et du SCoT :

- Définition des enveloppes urbaines (déterminer dans le cadre de l'annexe sur le référentiel foncier) ;
- Bilan des surfaces AU inscrites dans les PLU (Tome 1 diagnostic) ;
- Référentiel foncier (annexe au rapport de présentation) ;
- Analyse de la consommation d'espace (annexe au rapport de présentation).

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines

• Définition des enveloppes urbaines

Le référentiel foncier a induit de délimiter au préalable l'enveloppe urbaine des bourgs. La délimitation de ces espaces a été réalisée afin d'apprécier les continuités ou discontinuités des espaces urbains. En d'autres termes, il s'agit de répondre de manière claire à la question suivante : où s'arrête l'espace urbain, où commence l'espace agricole ou naturel ?

Le mitage de l'espace est peu présent aux Coëvrons et l'organisation de l'espace y est lisible ce qui a simplifié le travail de délimitation des enveloppes urbaines. Celles-ci sont délimitées en fonction de la continuité du bâti et de l'occupation du sol. Il ne s'agit donc pas de réaliser cette délimitation en fonction du cadastre, c'est pourquoi certaines parcelles peuvent ne pas être comprises dans leur intégralité au sein de l'enveloppe urbaine.

Les critères permettant de justifier la limite entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel sont les suivants :

- Maintenir les coupures paysagères, qu'elles soient naturelles ou agricoles,
- Préserver les activités agricoles, tant le foncier agricole que les bâtiments agricoles (périmètre de réciprocité),

Cette méthodologie a été appliquée à l'échelle du PLUi sur l'ensemble des bourgs afin de déterminer la limite entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel.

Pour permettre un ajustement optimal de cette limite, plusieurs données ont été croisées afin d'ajuster l'analyse urbaine aux particularités du territoire. Ces données sont les suivantes :

- La prise en compte de l'occupation du sol réelle (parcelles agricoles, fonds de jardin, espace boisé, route, etc.) grâce à l'ortho-photographie et la base OCSGE,
- La mise en place de « tampon bâti » autour des bâtis durs (et non des bâtis légers) de la BD topo,
- La prise en compte du cadastre,
- La prise en compte du diagnostic agricole.

C'est le croisement de ces indicateurs qui a permis de délimiter l'enveloppe urbaine.

La délimitation de ces enveloppes urbaines a ensuite servi de base à la réflexion des élus en matière de choix d'aménagement.

A noter que l'enveloppe urbaine est un indicateur de référence du PLUi qui permet de distinguer le développement urbain qui s'effectue en renouvellement urbain de celui qui s'effectue en extension urbaine.

Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines

- **Zoom sur le cas des secteurs en cours d'urbanisation**

Afin d'obtenir un zonage le plus à jour possible dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi et de réaliser les choix urbains pertinents (localisation des zones AU, dimensionnement des zones AU, etc.), un recensement des opérations en cours d'aménagement, de viabilisation et de commercialisation a été effectué. Ainsi, certaines de ces opérations ont été classées en secteur UB puisque ces derniers répondent à la définition de la zone U donné par le code de l'urbanisme.

Ce qui explique pourquoi certains secteurs apparaissent en « zone U » sur le plan de zonage alors qu'aucune délimitation parcellaire ni de voirie ne figurent sur le plan de zonage ou la photo-aérienne (cadastre). Par ailleurs, un zoom sur ces secteurs permet de lever toute ambiguïté sur la prise en compte de ces opérations urbaines.

Commune de Montsûrs (ville), au sud du bourg, permis d'aménager délivré pour 25 lots.



Aplat de couleur orange = délimitation du secteur UB du PLUi

Commune déléguée de Saint-Christophe-du-Luat, au sud du bourg, deuxième tranche du lotissement viabilisée avec 16 lots de prévus.



Commune de Saint-Pierre-sur-Orthe, au nord du bourg, deuxième tranche du lotissement avec permis d'aménager délivré pour 16 lots.



Dimensionner et répartir le développement urbain

Les enveloppes urbaines

Commune de Vimarcé,
à l'est du bourg, permis
d'aménager délivré
pour 4 lots.



Commune de Saulges, au sud
du bourg, permis d'aménager
délivré pour 4 lots.



*Aplat de couleur orange = délimitation
du secteur UB du PLUi*

Dimensionner et répartir le développement urbain

Le développement résidentiel en campagne

• Catégorisation des écarts

Le territoire des Coëvrons a connu un très faible mitage de l'espace et le nombre d'écarts sur le territoire reste relativement faible et hérité de l'histoire agricole passée. En ce sens, le projet de territoire tel que débattu a pour objectif de pérenniser les espaces ruraux et agricoles par le renforcement des centres-bourgs, les écarts n'ont ainsi pas vocation à être étendus au-delà de leurs limites actuelles.

Par ailleurs, le PLUi s'inscrit dans un cadre réglementaire précis qui impose que l'urbanisation en campagne se fasse de manière exceptionnelle. En effet, l'article L 151-13 du code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* ». Par ailleurs, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme a été complété par la loi ELAN qui fixe les critères permettant d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL : *"Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs"*.

Ainsi, en concertation avec les élus et selon une grille de critères prédéfinis, des STECAL à vocation habitat ont été délimités de manière exceptionnelle sur certains hameaux du territoire.

Ces critères sont les suivants :

- Nombre d'habitation ;
- La présence d'équipements ;
- Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole, périmètre de réciprocité) ;
- Distance par rapport au bourg ;
- Potentiel en densification du hameau.

L'identification de ces STECAL AH ou NH repose sur ces critères, et également les choix effectués par les élus en matière de développement résidentiel.

6 STECAL AH et NH à vocation résidentielle ont été identifiés sur l'ensemble du territoire des Coëvrons :

- Le Bas de Lande à Saint-Georges-sur-Erve
- La Motte à Evron (commune déléguée de Saint-Christophe-du-Luat)
- La Rue aux Chevaux à Sainte-Suzanne-et-Chammes
- La Beherie à Brée
- La Minotière à Blandouet – Saint-Jean-sur-Erve
- La Bréviraie à Blandouet – Saint-Jean-sur-Erve

L'ensemble de ces STECAL, ainsi que la justification et l'analyse au cas par cas sont à retrouver en annexe du présent document.

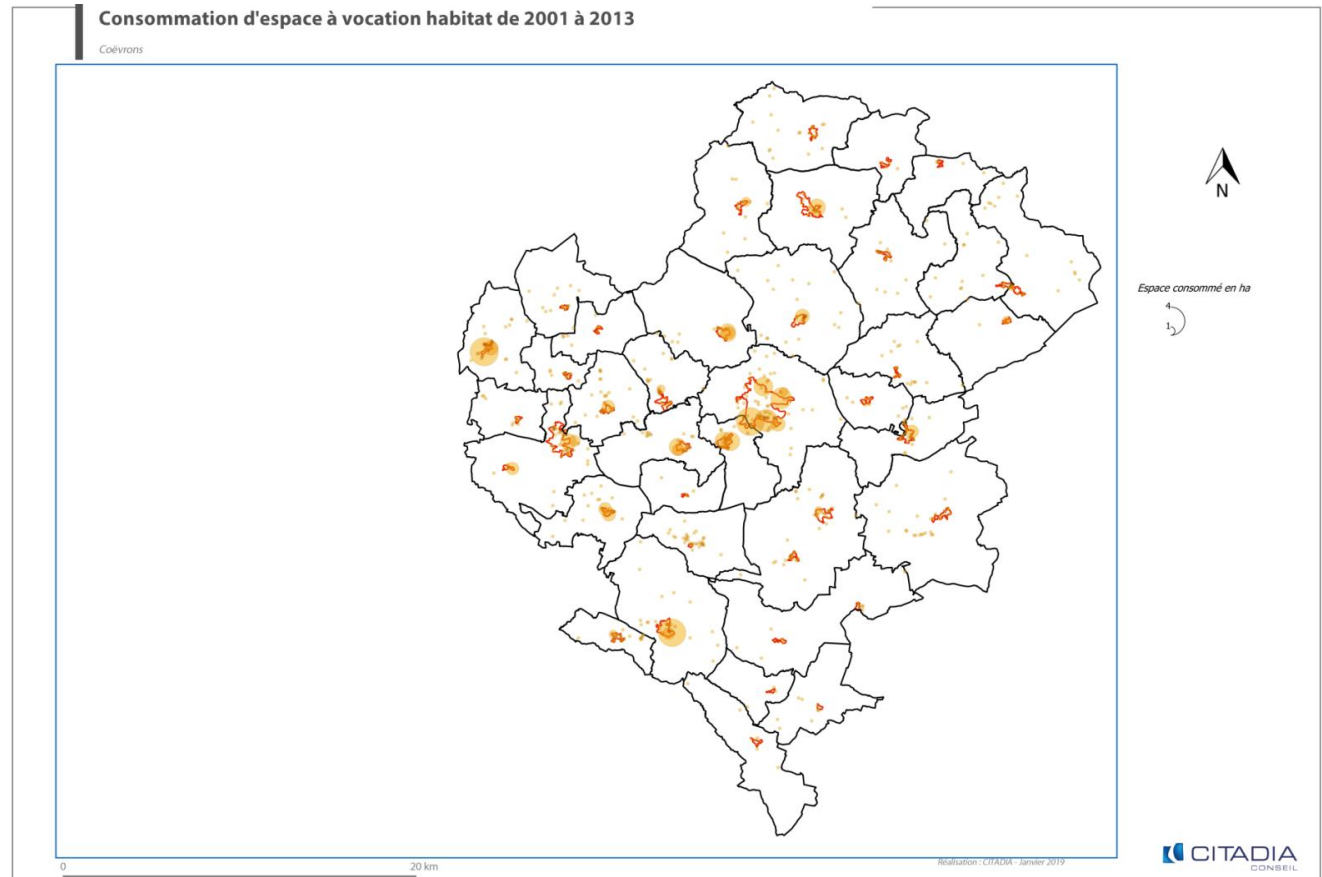
Dimensionner et répartir le développement urbain

Restructurer le développement résidentiel autour des bourgs

A l'échelle de l'ensemble du territoire des Coëvrons la consommation d'espace à vocation habitat qui représente 134 hectares sur la période 2001-2013, s'est effectuée en renouvellement et en extension de l'enveloppe urbaine, mais également de manière diffuse en campagne au niveau des villages, ou sous forme d'habitat dispersé.

Il s'agit donc pour la période passée d'un développement résidentiel disséminé à l'échelle de l'intercommunalité et disséminé à l'échelle de chaque commune.

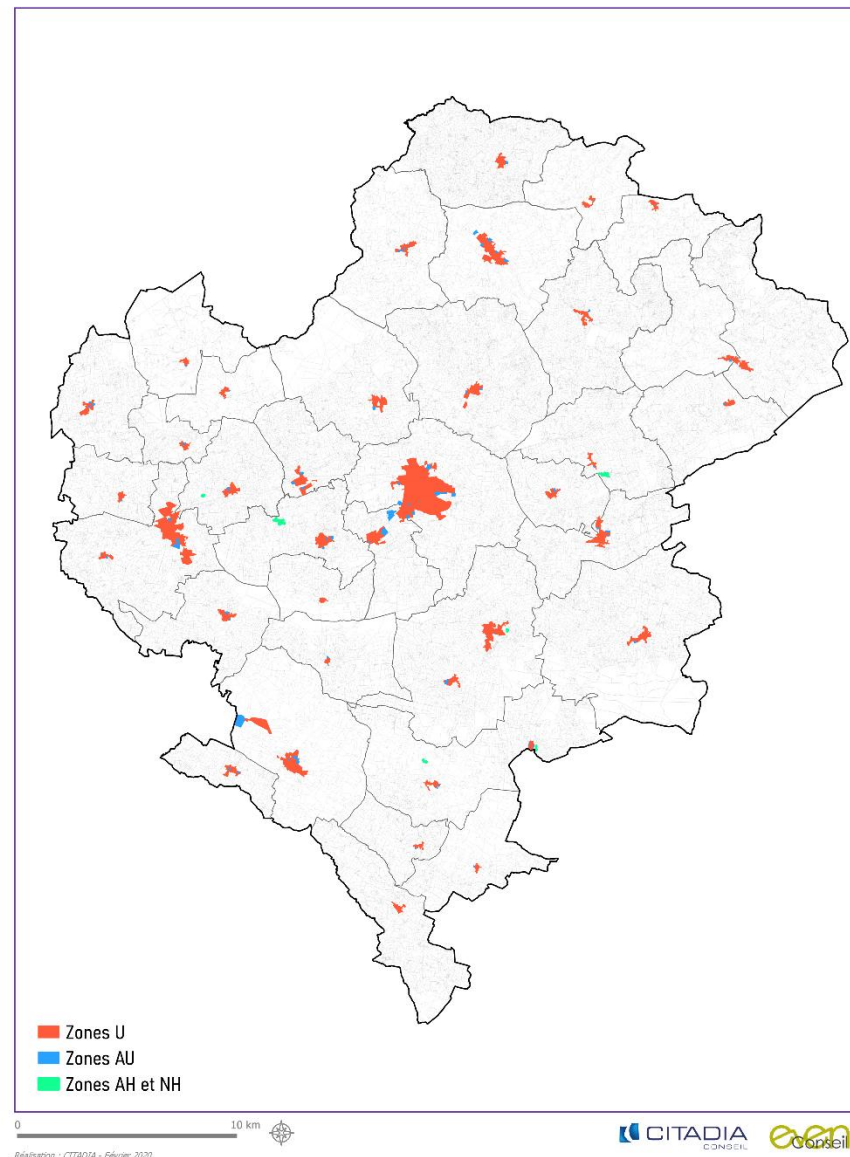
Au regard de ce constat sur la consommation d'espace passée, le PLUi affirme sa volonté de recentrage du développement résidentiel autour des bourgs et autour des pôles, afin poursuivre de façon progressive la transition vers un modèle de développement résidentiel plus respectueux de l'environnement.



Dimensionner et répartir le développement urbain

Le développement résidentiel en campagne

Par rapport à la consommation d'espace passée (voir carte ci-avant), le PLUi accompagne la restructuration du développement résidentiel autour des bourgs, tout en permettant de manière exceptionnelle et ponctuelle le comblement des dents creuses au sein de 6 hameaux et villages répartis sur les 31 communes du territoire.



Dimensionner et répartir le développement urbain

Le renouvellement urbain

• Le référentiel foncier

Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, le PLUi a encouragé à la valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains lâches des bourgs et centres du territoire, aussi appelé renouvellement urbain.

Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis un référentiel foncier a été réalisé. Ce dernier a permis :

- d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- d'autre part, d'apporter un éclairage aux communes sur leur capacité à mobiliser leur foncier,
- Enfin le référentiel foncier a permis de compléter la liste des secteurs qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au regard de leur potentiel et de leur localisation.

L'étude menée sur le référentiel foncier, montre un potentiel en renouvellement urbain à l'échelle du territoire relativement modéré, l'enjeu premier en terme de revitalisation des centres-bourgs étant avant tout la problématique liée à la vacance.

Une vingtaine de secteurs ont ainsi fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin notamment d'encadrer la densité urbaine et éviter toute sous-exploitation de potentiels fonciers d'envergure.

En somme, c'est l'évaluation précise de ces surfaces stratégiques en renouvellement urbain, qui a permis de respecter la part de 30% du développement résidentiel en renouvellement de l'enveloppe urbaine de mandé par le SCoT.

L'étude sur le référentiel foncier, comprenant la méthodologie suivie, ainsi que les résultats est à retrouver en annexe du présent document.

OAP le Vieux Moulin à la Bazouge-des-Alleux



OAP les Epinousses et Place Sainte-Anne à Evron

Exemple de secteurs encadrés par une OAP renouvellement urbain et mis en évidence grâce au référentiel foncier

Dimensionner et répartir le développement urbain

L'offre résidentielle par commune

• La répartition du nombre de logements à produire par commune

Le PLUi a réparti l'objectif moyen de 145 logements à produire par an (soit 1 450 logements sur les dix ans du PLUi) entre les communes dans le respect des objectifs assignés par le SCoT. Ainsi, cette répartition s'est effectuée au regard du projet de territoire et des prescriptions du DOO.

Pour rappel DOO du SCoT fixe les prescriptions suivantes :

- En cohérence avec les objectifs de structuration territoriale, l'offre de logements neufs se répartira de la manière suivante :
 - 54 % de la production sera portée par les cinq pôles du territoire
 - 46 % de la production sera portée par les autres communes.
- Une production de logement neuf fixée pour chaque commune du territoire.

D'autre part, afin de déterminer au mieux la part de logements neufs à assurer par chaque commune et par déduction les surfaces 1AUH et 2AUH à positionner, ont été précisées :

- Le nombre de lots libres restant à commercialiser.
- La part de logements à réaliser dans le diffus (gisement foncier non-stratégique et division parcellaire) et en changement de destination, qui représente 10% de l'objectif fixé par le SCoT pour chaque commune.

Le tableau de la page suivante, détaille l'ensemble de la production de logements par commune, avec un total programmé de 1 422 logements.

La répartition à l'échelle des pôles du territoire est la suivante :

Communes pôles	Objectif de production de logement ramené sur 10 ans (SCoT)	Logements programmés sur les 10 ans du PLUi
Bais	88	89
Evron (commune nouvelle)	466	471
Montsûrs (commune nouvelle)	196	185
Sainte-Suzanne-et-Chammes	55	33
Vaiges	91	110
Total production de logements pôles	896	888
Total production de logements CC des Coëvrons	1455	1422

Poids des pôles dans la production de logements	62%	62%
---	-----	-----

Afin de prendre en compte les nouvelles limites administratives au 1^{er} janvier 2019, la production de logements a été prise en compte pour Evron et Montsûrs selon les périmètres des communes nouvelles, c'est à dire :

- Pour Evron, la ville d'Evron et les communes déléguées de Châtres-la-Forêt et Saint-Christophe-du-Luat ;
- Pour Montsûrs, la ville de Montsûrs et les communes déléguées de Saint-Cénéré, Saint-Ouen-des-Vallons, Deux-Evailles et Montourtier.

Répartition par commune	Objectif de production de logement ramené sur 10 ans (SCoT)	Renouvellement urbain			Extension urbaine	
		Nombre de logements produits en renouvellement urbain par OAP	Nombre de logements produits dans le diffus et en changement de destination (10%)	Nombre de lots libres restant à commercialiser	Nombre de logements produits en 1AUH	Nombre de logements produits en 2AUH
Assé-le-Bérenger	27	4	2	6	0	14
Bais	88	0	7	7	31	44
La Bazouges-des-Alleux	41	9	4	3	13	8
Blandouet - Saint-Jean-sur-Erve	30	12	3	1	12	0
Brée	38	0	3	6	19	0
Champgenêteux	25	0	1	11	0	14
La Chapelle-Rainsouin	31	0	3	0	15	7
Châtres-la-Forêt	48	0	5	6	91	0
Deux-Evailles	8	0	1	0	3	0
Evron	378	45	32	40	194	17
Gesnes	11	0	1	11	0	6
Hambers	21	9	2	0	9	0
Izé	17	0	1	0	11	0
Livet	7	0	1	10	0	0
Mézangers	27	0	2	4	23	0
Montourtier	13	0	1	0	0	7
Montsûrs - Saint-Cénééré	163	21	14	2	121	0
Neau	35	33	3	15	0	0
Saint-Christophe-du-Luat	40	6	3	12	0	20
Sainte-Gemmes-le-Robert	30	0	2	18	18	0
Saint-Georges-le-Fléchard	28	12	3	0	0	12
Saint-Georges-sur-Erve	17	0	5	1	6	0
Saint-Léger	25	0	2	4	3	9
Saint-Martin-de-Connée	13	0	1	2	12	0
Saint-Ouen-des-Vallons	11	0	1	2	12	0
Saint-Pierre-sur-Erve	5	0	0	2	0	5
Saint-Pierre-sur-Orthe	27	0	2	17	0	0
Sainte-Suzanne-et-Chammes	55	7	4	5	17	0
Saint-Thomas-de-Courceriers	7	0	0	0	3	0
Saulges	7	0	0	4	0	0
Trans	8	0	0	4	0	3
Thorigné-en-Charnie	10		1	4	4	0
Torcé-Viviers-en-Charnie	23	0	1	0	11	0
Vaiges	91	7	8	31	64	0
Vimarcé	17	0	1	5	0	9
Voutré	35	5	3	10	19	0
Communauté de communes des Coëvrons	1455	170	123	243	711	175

Dimensionner et répartir le développement urbain

- **La sélection des secteurs AU**

La sélection des secteurs à ouvrir à l'urbanisation (AU) a fait l'objet de deux rencontres avec les élus. Pour les communes disposant de documents d'urbanisme, ces secteurs ont été réinterrogés en fonction des objectifs du SCoT et donc pour certains une priorisation réalisée et des zones supprimées en conséquent.

La localisation des secteurs à urbaniser s'est faite également sur une analyse multicritères, prenant en compte les éléments suivants :

- Les orientations du SCoT et notamment la morphologie urbaine des sites : pas d'urbanisation linéaire, mais plutôt des secteurs en profondeur permettant des opérations d'ensemble qualitatives et cohérentes ;
- Priorisation des secteurs localisés en densification du tissu existant ;
- La topographie et la configuration des sites,
- La desserte par les réseaux ;
- Les zones humides (*cf chapitre dédié dans le présent RP*) ;
- Le diagnostic agricole ;
- Le principe « éviter, réduire, compenser » a été appliqué dans le choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation. Les principaux enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, cours d'eau, zones humides, sites classés/inscrits, SPR, proximité des captages d'eau) ont été croisés avec les potentiels secteurs à urbaniser. Certains secteurs de projet envisagés présentant de forts enjeux environnementaux ont été écartés.

Les secteurs les plus stratégiques pour les communes ont été conservés, sous réserve de prise en compte des enjeux environnementaux au-travers de mesures visant à limiter les incidences de l'urbanisation (principes d'aménagements dans les OAP et prescriptions graphiques visant à préserver les cours d'eau, boisements, haies, zones humides, etc.).

- **Focus sur la mixité sociale**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne comprennent pas d'objectif de mixité sociale, le territoire ne présentant pas d'enjeu particulier en matière de production de logement locatif social. Le diagnostic réalisé pour le PLH et le SCoT met en exergue la faible pression sur le parc locatif social à l'échelle de l'intercommunalité. L'offre en logement locatif social est concentrée sur les pôles du territoire (77% des logements locatifs sont sur Evron, Montsûrs et Bais).

Il est à noter également que l'intégralité des communes du territoire dispose d'au moins une offre de logement public. L'offre des collectivités permettant de compenser l'absence d'offre locative sociale.

Dimensionner et répartir le développement urbain

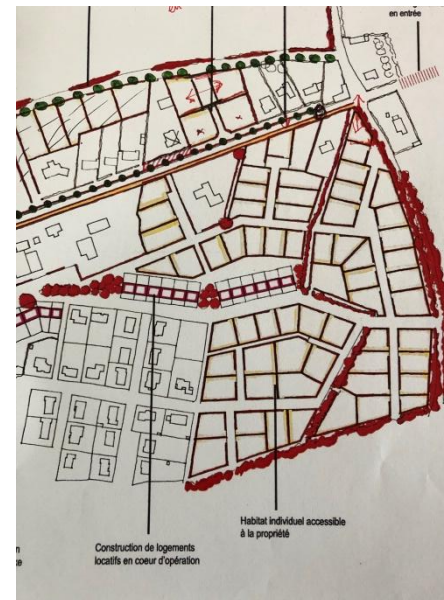
L'offre résidentielle par commune

- Focus sur certaines communes

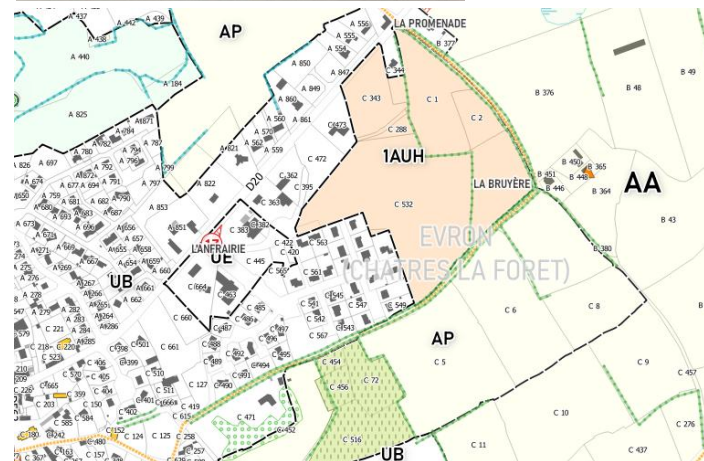
Sur le tableau précédent, plusieurs communes du territoire dispose d'une production de logements supérieure aux objectifs du SCoT sans compromettre les objectifs du SCoT.

Châtres-la-Forêt

La commune de Châtres-la-Forêt dispose d'une production de logements augmentée dans le cadre du PLUi par rapport à celle prévue par le SCoT. Cela se justifie par la réalisation d'une ZAC lancée en 2017/2018 qui ouvre à l'urbanisation la zone appelée Bourg-est sur une surface de 7 hectares. Avec l'ensemble de la zone classée en 1AUH, le PLUi garantie la bonne poursuite de ce projet. D'autre part, la commune dispose de lien étroit avec la Ville-Centre d'Evron et partage notamment la zone d'activités économiques Raoul Vadepied au nord, dont l'extension est prévue au PLUi, et qui devrait générer une augmentation des emplois sur la commune et de nouveaux besoins en terme de logements. Par ailleurs, la fusion récente des deux communes témoigne de ce lien étroit et complémentaire. Le confortement du développement résidentiel de Châtres-la-Forêt appuie l'orientation stratégique portée par le SCoT de renforcer les pôles.



Extrait plan masse de la ZAC de Châtres-la-Forêt



Extrait plan de zonage Châtres-la-Forêt

Dimensionner et répartir le développement urbain

L'offre résidentielle par commune

Neau

Dans le cadre du PLUi, la production de logements de la commune de Neau a été revue à la hausse, l'ensemble de sa production de logements est réalisée en renouvellement urbain, et dans le cadre de projets déjà engagés que le PLUi encadre/comptabilise. De ce fait, le PLUi en cohérence avec le SCoT à conforter ces démarches en renouvellement urbain et qui ne remettaient pas en cause les orientations stratégiques du SCoT.

Vaiges

En tant que pôle du territoire, la commune de Vaiges voit sa production de logements renforcée par une orientation du PADD du PLUi en cohérence avec celle du SCoT. De ce fait, et pour éviter de créer des délaissés agricoles, deux parcelles situées à l'est du bourg ont été zonées en 1AUH et augmentent ainsi légèrement les droits à construire du PLUi par rapport à ceux projetés par le SCoT. De nouveau, ce léger surplus de production de logements ne remet pas en cause les orientations et objectifs du SCoT et va dans le sens, comme expliqué auparavant, du renforcement des pôles du territoire.

Sainte-Suzanne-et-Chammes

La commune de Sainte-Suzanne-et-Chammes est le pôle d'équilibre secondaire et touristique du territoire du territoire. Sa vocation est de poursuivre son développement territorial tout en portant un soin particulier à la préservation de ses qualités architecturales, patrimoniales et paysagères. En ce sens, la ville de Sainte-Suzanne n'a programmé qu'une opération en renouvellement de 3 logements et le développement résidentiel est porté en grande partie par Chammes.



*Orientations d'Aménagement et de Programmation
bourg de Neau*

Un projet de développement économique a par ailleurs conduit la commune à transformer un secteur au départ dédié au développement résidentiel en secteur de développement économique. Afin de stabiliser sa consommation d'espace, la commune n'a pas souhaité positionner de nouveaux secteurs à urbaniser à vocation habitat, ce qui explique la différence entre la production programmée par le SCoT et celle envisagée par le PLUi.

Dimensionner et répartir le développement urbain

L'offre résidentiel par commune

- Le nombre de logements produits en renouvellement urbain

Un des leviers identifiés par le PADD pour réduire la consommation d'espace agricole et naturel est d'augmenter la part du développement résidentiel en renouvellement urbain.

Pour rappel le DOO du SCoT fixe la prescription suivante :

Le développement urbain futur s'effectuera prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine soit par :

- traitement des espaces bâtis ou non bâtis vacants,
- reconquête des friches urbaines,
- démolition / reconstruction.

Le SCOT se fixe pour objectif à l'échelle intercommunale de réaliser 30% du développement résidentiel futur **en renouvellement urbain des bourgs et des villages c'est-à-dire à l'intérieur de leur enveloppe urbaine.**

Afin d'estimer le potentiel en renouvellement urbain, les critères ci-dessous ont été pris en compte :

- Le nombre de logements neufs réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et couvert par une OAP ;
- Le nombre théorique de logements produits dans le diffus et en changement de destination, estimé à 10% de l'objectif de production de logements de chaque commune ;
- Le nombre de lots libres restant à commercialiser pour chaque commune, il s'agit de terrains viabilisés et disponibles qui sont, par définition, localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le tout donne un rapport de 38%/62% entre le renouvellement et l'extension urbaine, soit 8 points de plus que ce que prescrit le SCoT.

Répartition par commune	Objectif de production de logement ramené sur 10 ans (SCoT)	Renouvellement urbain			Extension urbaine		
		Nombre de logements produits en renouvellement urbain et couvert par une OAP	Nombre de logements produits dans le diffus et en changement de destination (10%)	Nombre de lots libres restant à commercialiser	Nombre de logements produits en 1AUH	Nombre de logements produits en 2AUH	
Communauté de communes des Coëvrons	1455	170	123	243	711	175	1422
38%					62%		

Dimensionner et répartir le développement urbain

La densité bâtie

- La mise en œuvre de densité adaptée

Pour rappel le DOO du SCoT fixe les prescriptions suivantes :

Le SCOT fixe une densité bâtie brute moyenne :

- de 12 logements à l'hectare pour les communes rurales,
- de 13 logements à l'hectare pour les pôles secondaires,
- de 15 logements à l'hectare pour le pôle principal d'Evron.

En cohérence avec les objectifs de densité inscrits dans le SCoT et dans le PADD :

- Une densité minimale de 12 logements par hectare est appliquée sur l'ensemble du territoire ;
- La densité est renforcée sur les pôles secondaires du territoire qui réalisent une moyenne de 13 logements à l'hectare, pour la commune nouvelle de Montsûrs, l'objectif étant tenu uniquement pour le centre de Montsûrs. Pour Sainte-Suzanne-et-Chammes, il est appliqué sur l'ensemble de la commune nouvelle, Chammes supportant une large partie du développement résidentiel.
- La densité est également renforcée sur la ville d'Evron qui réalise un objectif minimal de 15 logements à l'hectare et des densités renforcées en renouvellement urbain avec 35 logements par hectare pour le secteur de projet des Epinousses.

Un seul secteur de projet a fait l'objet d'un traitement particulier sur la commune de Thorigné-en-Charnie, le secteur du Bourg-Ouest. Une densité de 8 logements à l'hectare a été appliquée, celle-ci s'explique par l'avancée du projet, les divisions parcellaires avaient été réalisées avant la planification du PLUi.



Le détail sur les densités bâties propres à chaque site de projet est à retrouver dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- La méthode de calcul de la densité bâtie :

- Elle inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération.
- elle exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs).
- Le calcul de la surface « réellement aménageable » ci-après exclut les éléments tels que marges de recul inconstructibles, parcelles bâties intégrées en zone AU, emplacements réservés éventuels

Dimensionner et répartir le développement urbain

Bilan de la consommation d'espace projetée à vocation résidentielle du PLUi

- **Bilan de la consommation d'espace projetée à vocation résidentielle**

En cohérence avec l'objectif du PADD de 70 hectares, la limitation de la consommation d'espace projetée à vocation résidentielle en extension est de **68 hectares** (1AUH et 2AUH en extension des bourgs). Pour rappel, la consommation d'espace passée à vocation résidentielle en extension était de **134 hectares sur la période 2001-2013, soit ramené sur 10 ans (période d'application du PLUi), 112 hectares.**

Sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte la consommation d'hectare par an, cela donne sur les 10 ans du PLUi 6,8 hectares par an et sur la période passée 11,16 soit une modération de presque 40% de la consommation d'espace à vocation résidentielle.

Le tableau de la page suivante récapitule la consommation d'espace passée, la consommation d'espace projetée sur le PLUi et les efforts de limitation de la consommation d'espace à vocation résidentielle par commune.

Ainsi, l'ensemble des communes du territoire réalise un effort de réduction de la consommation d'espace à vocation résidentielle, mise à part :

- La commune de Bais augmente son enveloppe foncière par rapport à la période passée et consommera ainsi davantage d'espace (de 2 hectares). Ceci s'explique par les orientations stratégiques du SCoT qui visent à renforcer les pôles et à rééquilibrer le développement territorial entre le Nord-est et le Sud-ouest du territoire. Il est toutefois à noter que plus de la moitié des surfaces classées en AU sont positionnées en 2AUH.

- De même, la commune déléguée de Châtres-la-Forêt augmente son enveloppe foncière par rapport à la période passée et consommera ainsi davantage d'espace, notamment au vu du développement important de zones d'activités économiques au nord de son territoire en commun avec la commune d'Evron. Récemment devenue commune déléguée de Evron, elle partage le même bassin de vie et connaît une dynamique importante de croissance de sa population sur les dernières années.

Cette diminution de la consommation d'espace s'inscrit néanmoins dans le cadre d'une production de logements légèrement supérieure au passé. L'augmentation de la densité, couplée à une mobilisation plus importante du potentiel foncier en densification de l'enveloppe urbaine a permis de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles en extension dans le respect des objectifs du SCoT.

D'autre part, l'urbanisation recentrée autour des bourgs et le faible nombre de STECAL à vocation habitat identifié par le PLUi participe à cet effort de réduction de la consommation d'espace.

Dimensionner et répartir le développement urbain

Bilan de la consommation d'espace à vocation résidentielle du PLUi

Répartition par commune	Nombre d'hectare consommé à vocation résidentielle sur la période 2001-2013	Nombre d'hectare consommé à vocation résidentielle sur la période 2001-2013 (ramené sur 10 ans)
Assé-le-Bérenger	3,67	3,06
Bais	3,76	3,13
La Bazouges-des-Alleux	8,6	7,17
Blandouet - Saint-Jean-sur-Erve	2,38	1,98
Brée	4,8	4,00
Champgenêteux	2,17	1,81
La Chapelle-Rainsouin	6,33	5,28
Châtres-la-Forêt	5,57	4,64
Deux-Evailles	0,84	0,70
Evron	17,8	14,83
Gesnes	3,06	2,55
Hambers	2,06	1,72
Izé	1,55	1,29
Livet	1,12	0,93
Mézangers	1,24	1,03
Montourtier	6,69	5,58
Montsûrs - Saint-Cénére	11,11	9,26
Neau	5,21	4,34
Saint-Christophe-du-Luat	1,74	1,45
Sainte-Gemmes-le-Robert	3,89	3,24
Saint-Georges-le-Flécharde	4,7	3,92
Saint-Georges-sur-Erve	1,88	1,57
Saint-Léger	4,69	3,91
Saint-Martin-de-Connée	0,93	0,78
Saint-Ouen-des-Vallons	0,85	0,71
Saint-Pierre-sur-Erve	0,12	0,10
Saint-Pierre-sur-Orthe	2,59	2,16
Sainte-Suzanne-et-Chammes	4,3	3,58
Saint-Thomas-de-Courceriers	0,51	0,43
Saulges	0,36	0,30
Trans	0,2	0,17
Thorigné-en-Charnie	1,03	0,86
Torcé-Viviers-en-Charnie	4,12	3,43
Vaiges	8,42	7,02
Vimarcé	1,72	1,43
Voutré	3,95	3,29
Communauté de communes des Coëvrons	133,96	111,63

Surface en hectare des zones 1AUH en extension	Surface en hectare des zones 2AUH	Surface totale en extension	Appréciation des efforts de limitation de la consommation d'espace
0	1,14	1,14	-1,92
2,39	3,35	5,74	2,61
1,05	0,71	1,76	-5,41
1	0	1	-0,98
1,59	0	1,59	-2,41
0	1,15	1,15	-0,66
1,27	0,61	1,88	-3,40
7,64	0	7,64	3,00
0,27	0	0,27	-0,43
12,92	1,15	14,07	-0,76
0	0,46	0,46	-2,09
0,79	0	0,79	-0,93
0,89	0	0,89	-0,40
0	0	0	-0,93
1,91	0	1,91	0,88
0	0,58	0,58	-5,00
9,35	0	9,35	0,09
0	0	0	-4,34
0	1,67	1,67	0,22
1,48	0	1,48	-1,76
0	0,96	0,96	-2,96
0,49	0	0,49	-1,08
0,26	0,71	0,97	-2,94
1,01	0	1,01	0,24
1,01	0	1,01	0,30
0	0,41	0,41	0,31
0	0	0	-2,16
1,34	0	1,34	-2,24
0,23	0	0,23	-0,20
0	0	0	-0,30
0	0,28	0,28	0,11
0,5	0	0,5	-0,36
0,88	0	0,88	-2,55
4,9	0	4,9	-2,12
0	0,71	0,71	-0,72
1,56	0	1,56	-1,73
54,73	13,89	68,62	-43,01

Dimensionner et répartir le développement urbain

Focus sur les franges urbaines et fronts urbains

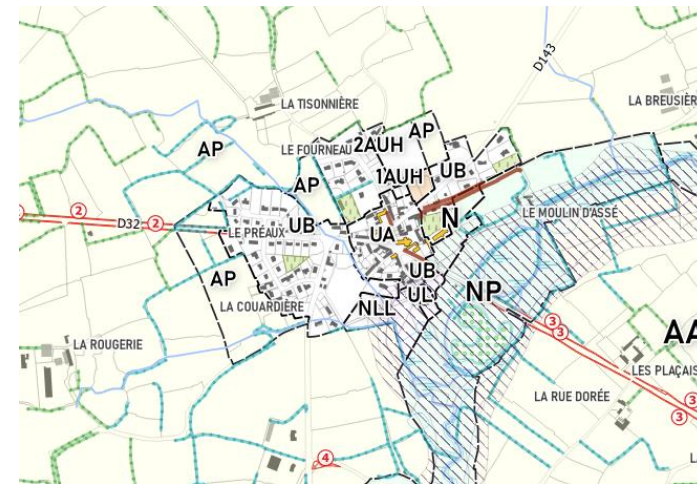
Le diagnostic a identifié un enjeu important sur le traitement des franges urbaines et des fronts urbains, qui a fait l'objet d'une orientation spécifique au PADD du PLUi.

Afin de prendre en considération cette orientation, qui fait par ailleurs l'objet d'une prescription au SCoT, le PLUi a utilisé les leviers d'action suivants :

- Le choix de la localisation des secteurs AU, s'est fait en évitant l'installation d'une seule rangée de construction (urbanisation dite « linéaire »). Pour cela il a été privilégié une urbanisation dite en profondeur, plutôt qu'une bande le long de la voirie.
- En favorisant la protection des éléments naturels situés en frange urbaine, par des prescriptions graphiques mentionnant la loi paysage, ou alors en les identifiant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les éléments situés en limite de secteurs AU.
- En inscrivant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation des principes de plantations à réaliser pour garantir une bonne insertion des secteurs de projet situés en frange urbaine. Ces principes participent à la bonne intégration paysagère de la future opération.



Préservation des franges urbaines par un principe de plantation à réaliser inscrit dans l'OAP



Préservation des franges urbaines par protection des haies situées en limite de zone U.

Prise en compte des zones humides pour identifier les secteurs de projet

Les zones humides

Le choix des secteurs d'ouverture à l'urbanisation s'est opéré en évitant les secteurs de zones humides identifiées dans les inventaires communaux (réalisés selon la méthodologie du SAGE Sarthe Aval pour la commune de Sainte-Suzanne et du SAGE Mayenne pour le reste du territoire intercommunal). De plus, les secteurs ouverts à l'urbanisation ont fait l'objet d'un croisement avec la carte des sols hydromorphes du Conseil Départemental de la Mayenne. Au regard de la potentielle présence de zones humides dans ces enveloppes, certains secteurs de projet ont été écartés pour éviter des incidences sur ces milieux.

Enfin, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation validés (au regard de la stratégie démographique et économique), un inventaire des zones humides « Police de l'eau » a été réalisé.

Le choix des sites à expertiser s'est fait selon deux critères :

- Les zones AU recoupant une zone humide fonctionnelle issue des inventaires SAGE,
- Les zones AU présentant des sols de classes d'hydromorphie de 4 à 6 selon la carte d'hydromorphie des sols réalisées par le Département de la Mayenne.

Cela a concerné 16 secteurs potentiels recoupant des classes de sol de 4 à 6.

L'inventaire s'est déroulé en deux étapes :

- La caractérisation de la végétation
- La caractérisation de l'hydromorphie du sol

La présence ou non de zone humide se fait selon les cas présentés dans le tableau ci-contre.

Végétation spontanée				Végétation non spontanée	
Végétation hygrophile		Pas de végétation hygrophile			
Sol hydromorphe	Sol non hydromorphe	Pas de sondage nécessaire Pas de zone humide		Sol hydromorphe	Sol non hydromorphe
Présence d'une zone humide	Pas de zone humide			Présence d'une zone humide	Pas de zone humide

Prise en compte des zones humides pour identifier les secteurs de projet

Les zones humides

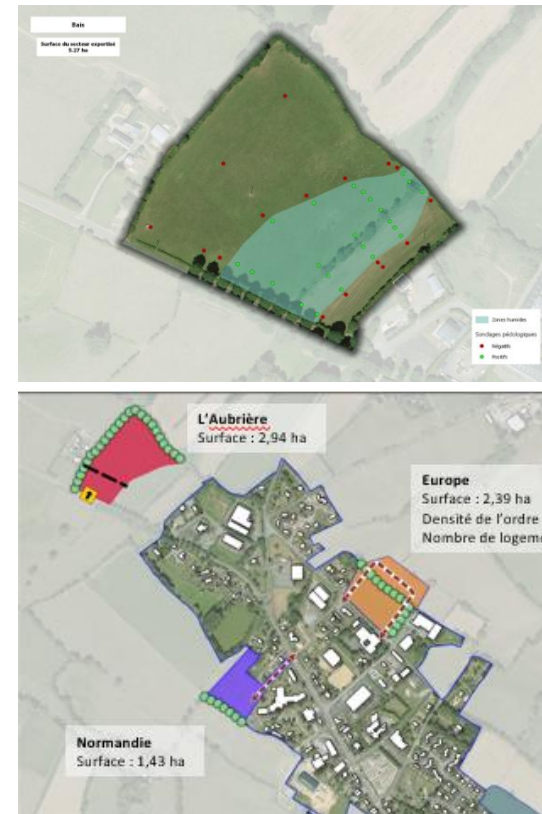
Cet inventaire a permis d'exclure l'ouverture à l'urbanisation de certains sites, c'est notamment le cas pour les communes d'Evron et Bais.

Sur Evron cela s'est traduit par un changement de secteur AU prévu au nord de la commune et qui devait permettre à la commune d'urbaniser une surface totale de 10 hectares. Après expertise seul a été conservée la partie ouest pour une surface de 3,7 hectares.

Sur la commune de Bais, le secteur 1AUE en extension de l'Aubrière est concerné par une zone humide, au regard de la surface comprise en zone humide, il a été choisi de revoir la délimitation du secteur afin d'identifier la zone humide en zone agricole.

Les OAP comportent également des principes de préservation des zones humides potentielles dans les sites de projets concernés que les communes ont souhaité conserver.

L'ensemble de ces éléments permettent de justifier de la mise en œuvre de la démarche ERC et la prise en compte des zones humides dans les choix de zonage.



Redélimitation du secteur de l'Aubrière à Bais



Environnement, patrimoine et paysage

Rappel des orientations du PADD : Environnement, patrimoine et paysage

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Mettre en lumière les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Identifier et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer, garantes du maintien de la biodiversité
- Protéger la trame bleue
- Préserver les milieux bocagers au travers de règles adaptées
- Veiller à la préservation des zones humides et intégrer cet enjeu dans les projets d'aménagements
- Articuler l'armature écologique aux enjeux paysagers et économiques du territoire

Accompagner les évolutions paysagères

Gérer de manière raisonnée la ressource en eau

- Promouvoir la qualité et une utilisation raisonnée de la ressource en eau dans tous ses usages.
- Encourager une gestion raisonnée de la ressource
- Garantir l'adéquation entre le développement du territoire et la capacité de traitement des stations d'épuration existantes ou en projet.
- Recenser et préserver les zones humides et les cours d'eau

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- **Le patrimoine naturel**

Protection des espaces remarquables

Afin de préserver les espaces naturels remarquables du territoire (Zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les sites classés et inscrits), le PLUi classe dès que possible en zone naturelle N stricte les périmètres environnementaux réglementaires. Afin de traduire au mieux la réelle occupation du sol, et en s'appuyant sur la base de données OCSGE, des zones A sont également présentes au sein de ces périmètres réglementaires, notamment pour la zone Natura 2000, qui traverse d'Est en Ouest le territoire.

Protection des corridors écologiques et de leur fonctionnalité

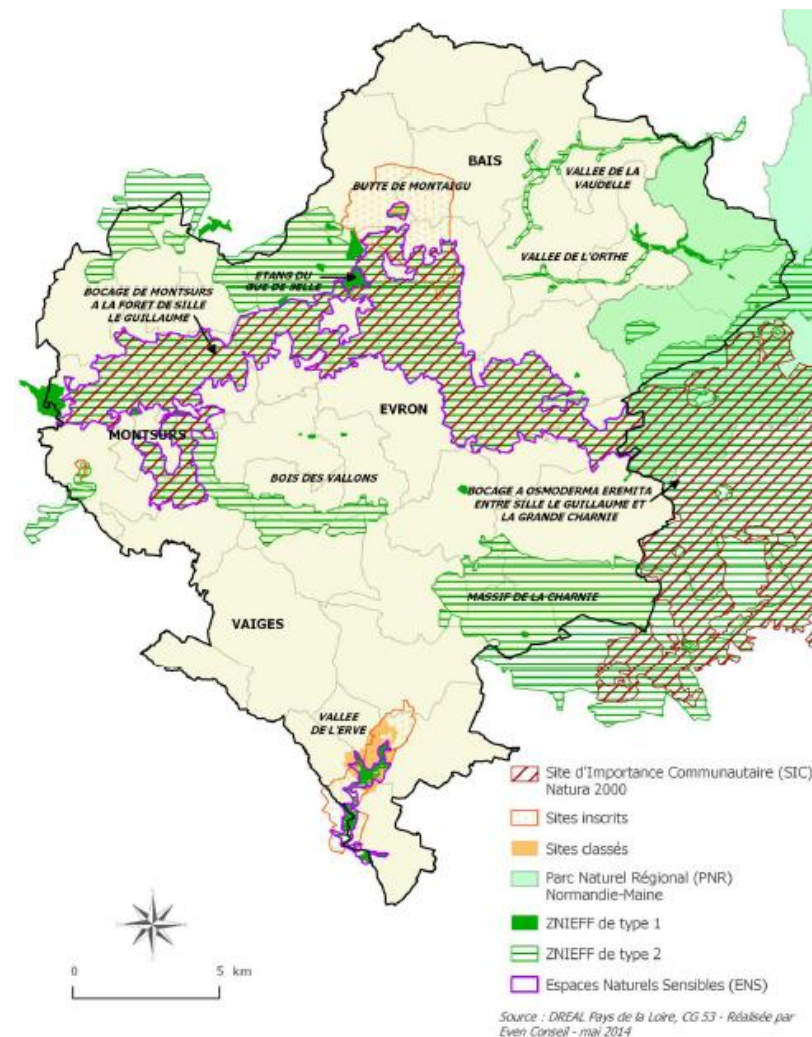
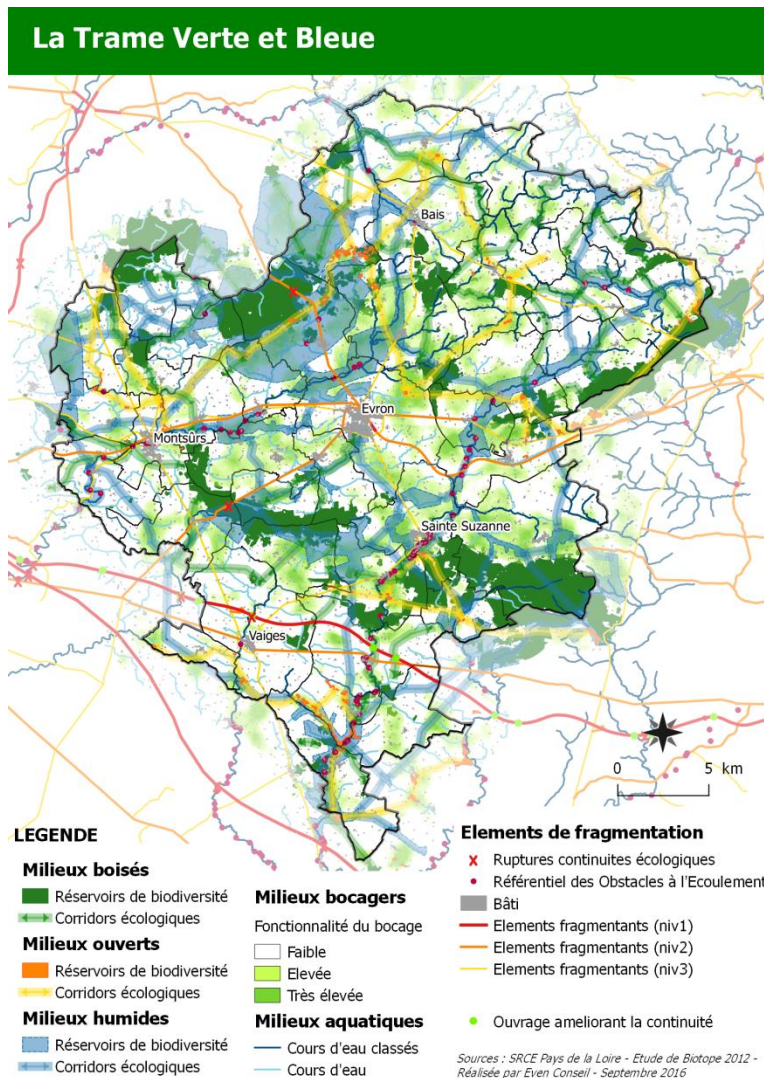
Un travail d'identification de la Trame Verte et Bleue a été réalisé. Celui-ci se base sur les démarches réalisées dans le cadre des documents d'ordre supérieur notamment le SRCE, les SCoT voisins et le PNR et d'une première étude TVB réalisée sur le territoire. Le travail a ensuite été complété par les connaissances locales de terrain, ainsi que les informations recueillies lors de la réalisation des inventaires zones humides et bocagers sur le territoire.

Afin de préserver ces continuités écologiques, le PLUi applique en priorité un zonage N sur les réservoirs de biodiversité et mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi :

- De nombreuses haies sont protégées au titre de la loi Paysage,
- La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés, en Loi Paysage ou en zone Nf,
- Une marge de recul d'inconstructibilité de 35 m de part et d'autre des cours d'eau est appliquée en zone A et N, préservant ainsi la trame bleue et ses abords dont la ripisylve,
- Les zones humides sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE (sur le périmètre du territoire concerné par le SAGE Mayenne, les zones humides identifiées au plan de zonage correspondent aux « zones humides fonctionnelles » selon la méthodologie d'inventaire du SAGE Mayenne),
- Un zonage Nf a été créé pour l'ensemble des espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion. Ce zonage doit permettre, d'une part, de préserver la qualité paysagère et écologique de ces milieux naturels, d'autre part, d'autoriser les activités sylvicoles. Ce zonage a vocation à favoriser la gestion durable des forêts et notamment les conditions d'exploitation des bois. Sont ainsi autorisés : les accès aux parcelles boisées, le stockage des bois, la desserte, les locaux techniques nécessaires aux activités sylvicoles.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

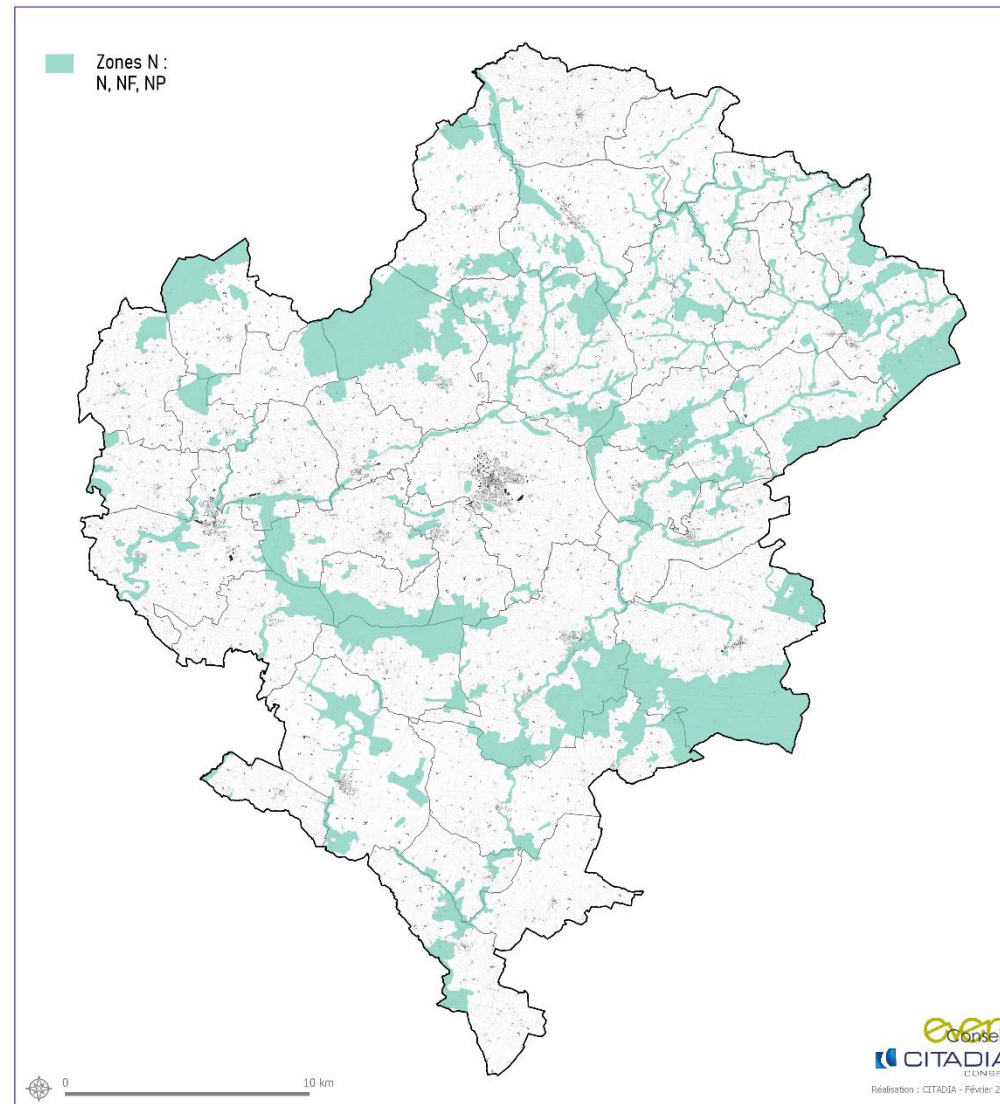
La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages



Les zones de protection réglementaire sur les Coëvrons

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

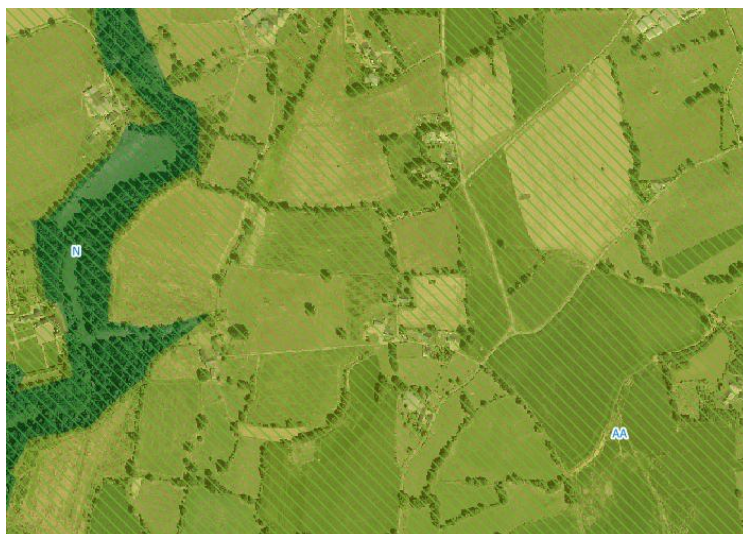
La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages



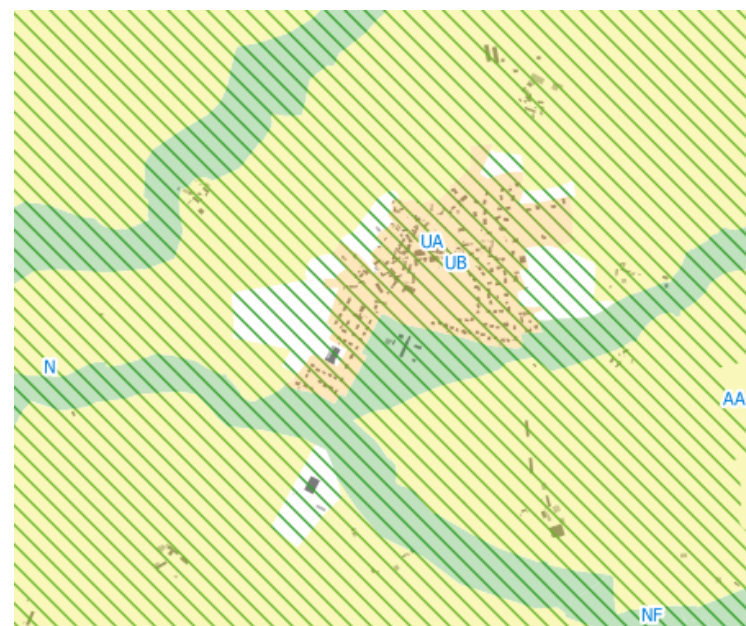
Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

Des zones agricoles et des zones urbaines ont été identifiées au sein des périmètres réglementaires, ces derniers n'ont donc pas été systématiquement déclinés par un zonage N (N ou Np). En effet, la zone Natura 2000 traverse plusieurs bourgs et exploitations agricoles. Un travail précis de délimitation des espaces a donc été réalisé en fonction notamment de l'occupation du sol et des enjeux environnementaux. Le classement en zone N a été privilégié dès lors que l'occupation du sol n'était pas agricole ou urbaine.



Exemple de délimitation de zonage au sein de la zone Natura 2000, en vert la zone naturelle avec le cours d'eau, en jaune l'espace agricole



Bourg de Saint-Gemmes-le-Robert, compris en entier dans la zone Natura 2000

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

• La traduction de la TVB dans la délimitation des zones naturelles

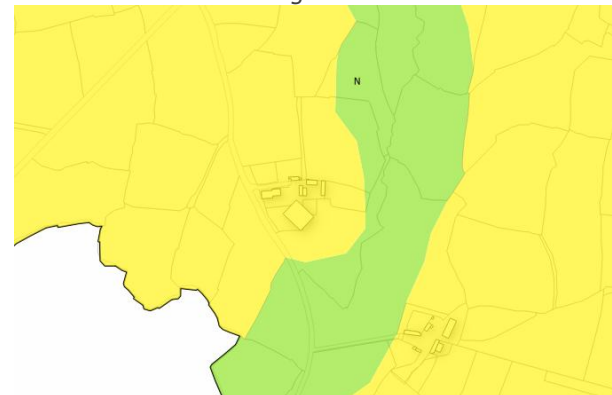
Une méthodologie a été mise au point pour permettre de délimiter une zone naturelle cohérente et harmonisée à l'échelle du territoire des Coëvrons, celle-ci a été mise au point sur la base des indicateurs suivants :

- Les secteurs avec occupation du sol naturelle (OCSGE) ;
- Les principales vallées et cours d'eau du territoire ;
- Les secteurs naturels inclus en Atlas des Zones Inondables ;
- Les secteurs concentrant de nombreuses zones humides (zones humides dites « fonctionnelles » sur le périmètre du territoire concerné par le SAGE Mayenne selon la méthodologie d'inventaire dudit SAGE) ;
- Les principaux boisements (en NF, zone naturelle couvrant les boisement soumis à plan simple de gestion) ;
- Les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau (en NP, naturelle protégée) ;
- Prise en compte des zones Natura 2000, des Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1 et 2.

L'ensemble de ces indicateurs a servi de base pour définir les limites de la zone N stricte, puis des secteurs spécifiques comme la zone NF pour les boisements soumis à plan simple de gestion et Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles et la **zone NP pour les espaces naturels recouvrant des périmètres les plus sensibles sensibles (les périmètre immédiats et rapprochés de captage d'eau).**

Par la suite, et sur la base du diagnostic agricole, des espaces ont été reclassés en zone agricole aux abords directs des sièges et sites d'exploitation du territoire, afin de ne pas bloquer le développement de l'activité agricole. Ainsi des enclaves de zone A peuvent être visibles, comme l'illustre l'extrait de plan de zonage ci-dessous.

Enclave de zone A, permettant le développement de l'exploitation agricole



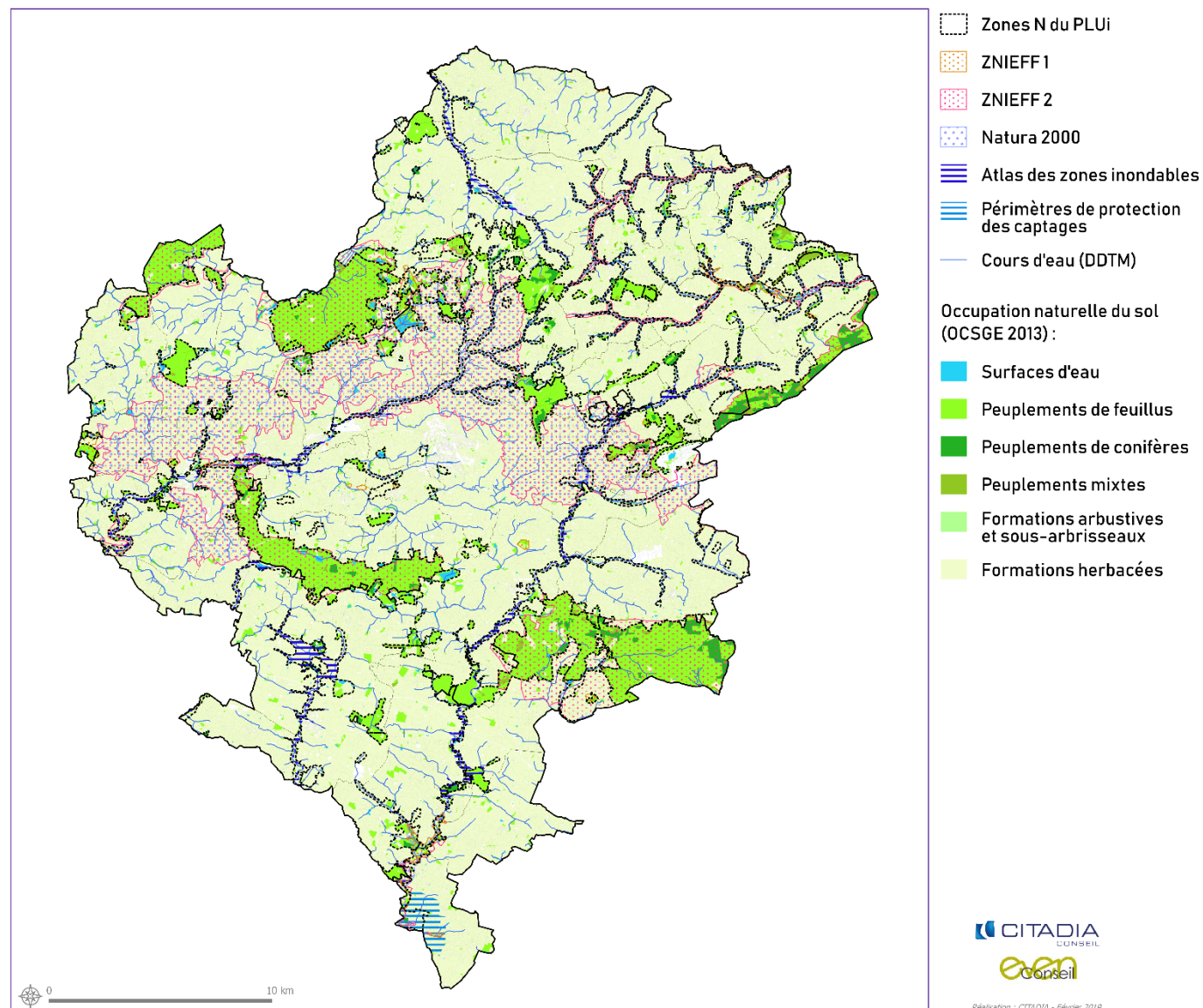
Enfin dans le but d'assurer une cohérence globale à l'échelle de territoire et traduire la notion de corridor écologique de la TVB, des connexions ont été effectuées entre des zones naturelles proches, afin d'obtenir un maillage du territoire par ces zones.



Continuité de zone N assurée entre des boisements et un cours d'eau

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages



Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- **Zoom sur la méthodologie employée pour délimiter les protections environnementales**

La protection des haies :

Cette protection matérialisée sous la forme d'une prescription linéaire permet d'empêcher la destruction des haies identifiées au plan de zonage. Tout travaux conduisant à l'altération d'une haie identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Cet outil permet une protection modulable et un contrôle dynamique par l'autorité compétente. En cas d'arrachage, des mesures compensatoires sont prévues par le règlement.

Plus précisément en matière de méthodologie, les critères de détermination des haies d'intérêt ont été définis en s'appuyant sur :

- Des critères de qualité des haies sur les territoires des communes ayant réalisé l'inventaire ou qui ont fait l'objet d'un inventaire dans le cadre d'un stage de la 3C : chaque haie inventoriée a été caractérisée (position par rapport à la pente, proximité d'un cours d'eau, strates arborée/arbustive, etc.)
- Des critères uniquement cartographiques sur les territoires des communes n'ayant pas ou peu réalisé l'inventaire. Cette analyse s'est appuyée sur la localisation des haies issue de la donnée de la Fédération régionale des Chasseurs. Celle-ci, datant de 2010, provient d'une photo-interprétation, sans vérification de terrain. L'analyse réalisée dans le cadre du PLUi tient compte des données physiques du territoire et l'emplacement des haies (à proximité des cours d'eau, zones humides, au sein du réseau Trame Verte et Bleue du territoire, en sites classés et inscrits, etc.).

Chaque haie inventoriée a été qualifiée pour son ou ses intérêt(s) majeur(s) : intérêts forts hydraulique/anti-érosif, paysager et/ou écologique.

Le rapport d'inventaire du bocage en annexe du dossier de PLUi détaille la méthodologie appliquée.

La proposition de linéaires de haies d'intérêt à protéger a été présentée, retravaillée et validée avec les communes.

Un complément a été in fine apporté de la manière suivante :

- Toutes les haies contenues totalement ou en partie en zone Natura 2000 et au sein de la Trame Verte et Bleue du PLUi (corridors et réservoirs) : ces haies présentent un intérêt fort écologique et sont donc protégées au PLUi ;
- Toutes les haies en bordure de chemin : ces haies présentent un intérêt fort paysager et sont donc protégées au PLUi ;
- Toutes les haies dans les Périmètres de Protection de Captage bénéficient d'une protection « renforcée » par rapport aux haies en-dehors de ces secteurs (cf. partie suivante).

Au total, ce sont 3977,83 kilomètres linéaires de haies protégées dans le PLUi, soit 75,33 % du bocage du territoire (sur la base totale des données de l'inventaire des haies de la Fédération de Chasse de Mayenne).

Les haies peuvent comporter un intérêt ou cumuler plusieurs intérêts forts. Sur l'ensemble des haies avec au moins 1 intérêt fort :

- 1032 kilomètres linéaires de haies sont protégés pour leur intérêt paysager, soit 25,94% du linéaire protégé ;
- 2292 kilomètres linéaires de haies sont protégés pour leur intérêt écologique, soit 57,62% du linéaire protégé ;
- 2055 kilomètres linéaires de haies sont protégés pour leur intérêt hydraulique, soit 51,66% du linéaire protégé.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

Les boisements :

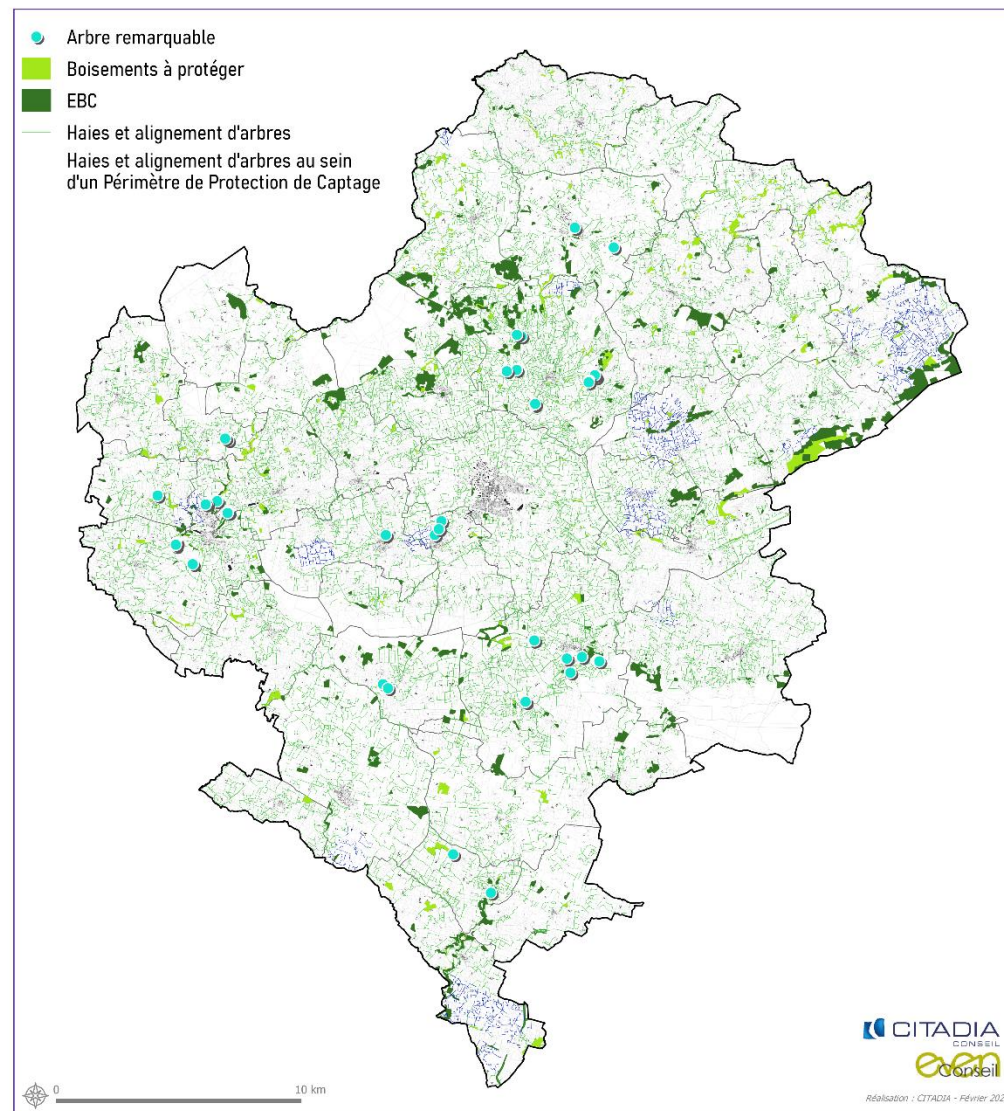
Le PLUi a fait des distinctions en termes de protections appliquées aux boisements en fonction des objectifs suivants :

Objectifs	Traduction règlementaire	
	Zonage	Prescriptions graphiques
Maintenir les boisements de grande superficie (concernés par un Plan Simple de Gestion)	Zone NF	
Maintenir les boisements de petite superficie (non concernés par un Plan Simple de Gestion) et constitutifs des réservoirs écologiques		Espace Boisé Classé
Maintenir les boisements constitutifs des corridors écologiques et formant un écrin paysager des bourgs et entrées de bourg.		Loi Paysage = L.153-23 du Code de l'Urbanisme
Protéger les zones Natura 2000		Loi Paysage = L.153-23 du Code de l'Urbanisme

Le classement au titre des EBC se justifie pour les ensembles boisés présentant un intérêt écologique et paysager. Cet outil n'est pas nécessairement adapté pour les grands massifs boisés dans un souci de gestion sylvicole des milieux, qui ont été classés dans le PLUi en zone NF. Les autres boisements non concernés par ces deux classements sont classés en Loi Paysage.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages



Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

La protection des zones humides :

Le PLUi a intégré les inventaires et la caractérisation des zones humides à sa traduction réglementaire. Il a notamment créé une trame réglementaire spécifique aux zones humides, sous forme de prescriptions graphiques. Sur le périmètre du territoire concerné par le SAGE Mayenne, les zones humides identifiées au plan de zonage correspondent aux « zones humides fonctionnelles » selon la méthodologie d'inventaire du SAGE Mayenne. Ce traitement sous forme de prescription permet de superposer les zones humides au zonage et ainsi de faciliter la compréhension et d'éviter de créer une trame de zonage spécifique pour prendre en compte ces éléments.

Les grandes étapes de la réalisation de l'inventaire sont les suivantes

- Étape 1 : Prélocalisation des zones potentiellement humides en croisant les cartes des niveaux de potentialité de présence de zones humides, la carte des sols hydromorphes, la prélocalisation des zones humides de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire (DREAL) avec un travail de photo-interprétation.
- Étape 2 : Phase terrain : vérification pour chaque zone prélocalisée afin de confirmer ou d'infirmer la présence de la zone humide, de la délimiter et de la caractériser à l'aide de critères de la fiche terrain.
- Étape 3 : Numérisation et analyse des données de terrain et cartographie des zones humides qui ont été inventoriées avec la méthode du SAGE Mayenne.
- Étape 4 : Inscription des zones humides dans le PLUi.

Au total, l'inventaire a permis de recenser 1 509 hectares de zones humides.

Extrait du règlement :

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides repris au PLUi ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

La protection des cours d'eau

Les cours d'eau non recouvert parcourant l'ensemble du territoire des Coëvrons sont protégés grâce à la mise en place d'une marge de recul systématique de 35 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau. De plus cette protection est complétée par un classement en zone N stricte pour tous les cours d'eau identifiés à la Trame Verte et Bleue du PLUi comme classés.

Extrait du règlement :

En zone A et N, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 35 mètres à partir des berges des cours d'eau, identifié aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées et mises aux normes de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;

Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

Prise en compte des périmètres de protection de captage

Plusieurs STECAL se trouvent dans des périmètres de protection de captage, la prise en compte des arrêtés a été déterminante dans le maintien ou non de ces zonages.

Assé-le-Bérenger : deux STECAL dans le périmètre de protection rapproché complémentaire qui ne contraint pas l'urbanisation. Un STECAL AE, au lieu-dit les Vaudeluces, dans le périmètre rapproché zone sensible, au sein de cet espace sont interdits « *toute construction nouvelle, sauf en extension et rénovation des bâtiments existants ou dans le cadre d'activités préexistantes (soumis à avis préalable) [...]* ». Ce STECAL est bien compatible avec le périmètre de protection de captage rapproché zone sensible.

Saint-Pierre-sur-Orthe : un STECAL AR, au lieu-dit le Bois d'Orthe, est compris au sein du périmètre de protection de captage du Tertre Suhard. Il est situé au sein du périmètre rapproché zone complémentaire, qui autorise « *tout projet de création ou d'extension de bâtiment agricole, d'installations classées ou non sera accompagné d'une indiquant les mesures prises pour éviter la contamination des eaux ruisselantes et d'infiltration* ». Ce STECAL est bien compatible avec le périmètre de protection de captage rapproché zone complémentaire.

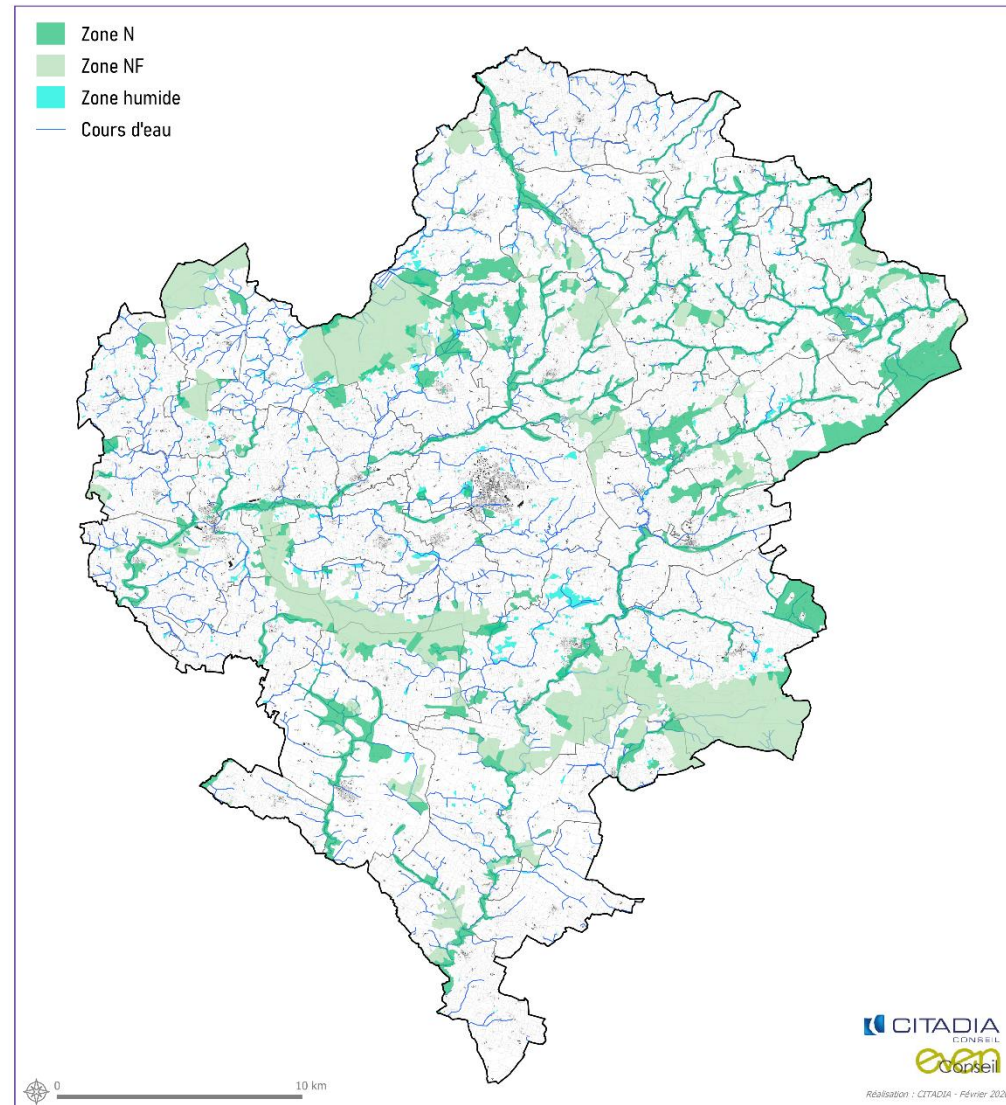
Saint-Pierre-sur-Orthe : un STECAL AE, au lieu-dit les Barbouillères, est compris au sein du périmètre de protection de captage de Vaubourgeuil. Il est situé en limite de périmètre rapproché complémentaire, qui interdit « *toute construction sauf celles en extension ou en rénovation autour des sièges et habitations existants [...]*. Tout projet de ce type fera l'objet d'une note préalable soumise à l'avis de la Direction Départementale des affaires Sanitaires et Sociales. Cette note indiquera la destination des bâtiments et les mesures prises pour éviter toute pollution des eaux ».

Le STECAL AE est bien compatible avec les dispositions de l'arrêté de protection de captage, néanmoins tout projet devra faire l'objet d'une validation de l'ARS.

Hambers : Un STECAL NT au lieu-dit la Croix du Hêtre, est compris au sein du périmètre de protection de captage de la Bousselière. Il est situé pour partie dans le périmètre de protection rapprochée zone complémentaire qui interdit : « *toute construction sauf celles en extension ou en rénovation autour des sièges et habitations existants [...]*. Tout projet de ce type fera l'objet d'une note préalable soumise à l'avis de la Direction Départementale des affaires Sanitaires et Sociales. Cette note indiquera la destination des bâtiments et les mesures prises pour éviter toute pollution des eaux. » Le STECAL NT est bien compatible avec les dispositions de l'arrêté de protection de captage. Ces terrains ainsi que les bâtiments sont la propriété de la Communauté de Communes des Coëvrons et tout projet envisagé devra faire l'objet d'une validation de l'ARS.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages



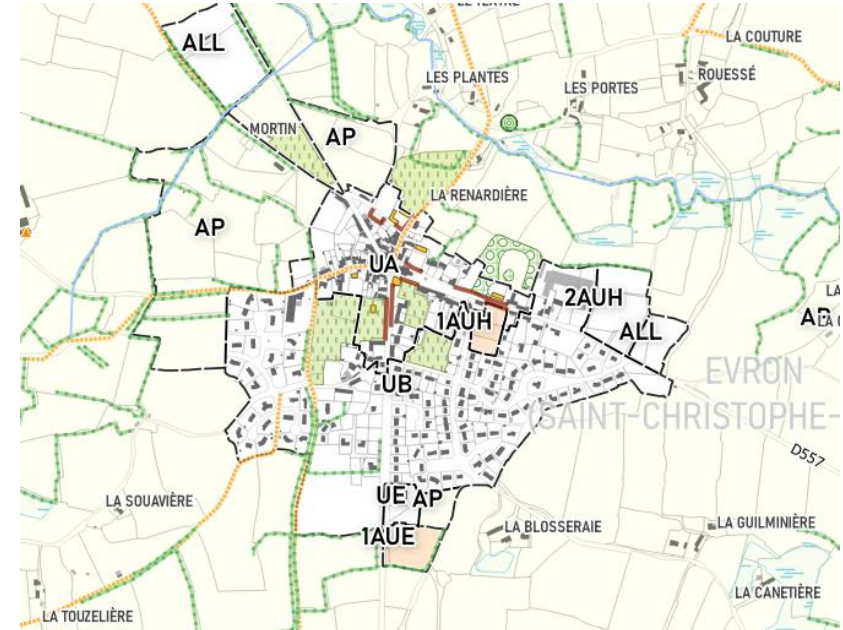
Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- **Zoom sur les prescriptions environnementales sur et aux abords des bourgs**

Pour traiter la thématique de la nature en ville et préserver les franges urbaines et la transition avec l'espace agricole, plusieurs prescriptions environnementales ont été édictées afin de préserver des éléments très précis :

- Les haies et alignement d'arbre : ils permettent d'assurer un traitement végétale des franges urbaines et ainsi une transition naturelle entre l'espace urbain et agricole.
- Les jardins protégés ou les espaces verts : ils marquent la présence de la nature en ville. Ces jardins d'exception, ainsi que les espaces publics végétalisés permettent de conserver des espaces de nature au milieu d'espaces urbanisés.
- Les arbres remarquables, identifiés en fonction de leur importance et de la portée symbolique qu'ils peuvent avoir pour la commune.



Exemple de prescriptions environnementales sur et aux abords du bourg de Saint-Christophe-du-Luat

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

- **Prise en compte de la charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine**

Les communes de Vimarcé et Saint-Pierre-sur-Orthe sont les deux communes concernées par l'application de cette charte. Tout au long de l'élaboration du PLUi, les deux communes et l'intercommunalité ont pris en compte les différentes orientations définies par la charte du PNR Normandie-Maine. En effet, le PLUi en étant compatible avec le SCoT intégrateur des objectifs de la charte, tient compte de cette dernière par les dispositions suivantes :

- La préservation des cours d'eau : zonage N en majorité des vallées, marges de recul des constructions aux abords des cours d'eau en zone A et N.
- L'amélioration de la qualité et gestion de l'eau : dispositions dans le règlement et au sein des OAP en faveur d'une gestion des eaux pluviales, de l'assainissement en priorisant le collectif afin d'éviter les risques de pollution des milieux, protection des périmètres de captages d'eau par un zonage NP protecteur
- Prise en compte de l'implantation/extension des carrières : zonage adapté spécifique (NC) tenant compte des enjeux environnementaux
- Maîtrise des dépenses énergétiques et favoriser un bâti éco-conçu et durable : dispositions réglementaires en faveur d'une performance énergétique accrue du parc bâti, promotion d'une mobilité peu consommatrice d'énergie (développement des liaisons douces, etc.)
- Gestion, entretien et reconstitution du bocage : préservation des haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, compensation exigée en cas d'arrachage

- Promotion d'une architecture et d'un urbanisme en harmonie avec le contexte dominant : prise en compte dans le règlement du contexte urbain et environnemental dans le cas de nouvelles constructions, extensions, encadrement de la volumétrie, de l'alignement conditionnés au contexte dominant de la zone
- Favorisation d'un développement éolien raisonné : par la préservation des éléments paysagers et écologiques, permettant de limiter l'impact d'un éventuel projet éolien.

Une analyse de la traduction des orientations de la charte du PNR Normandie-Maine dans le PLUi est effectuée au sein de l'évaluation environnementale.

Valoriser et préserver les grands espaces de nature

La Trame verte et bleue (TVB) et les paysages

• Traduction de la Trame Verte et Bleue : synthèse

Milieus bocagers

Préservation des haies présentant un intérêt écologique via **l'outil loi Paysage**

Zonage A ou N selon la vocation des sols

Milieus boisés

Préservation des bois via **l'outil loi Paysage ou Espace Boisé Classé**

Zonage N majoritaire, selon la vocation des sols

Milieus ouverts

Zonage N majoritaire, selon la vocation des sols

Milieus humides et aquatiques

Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (ripisylve, zones humides) **via la loi Paysage ou une trame spécifique.**

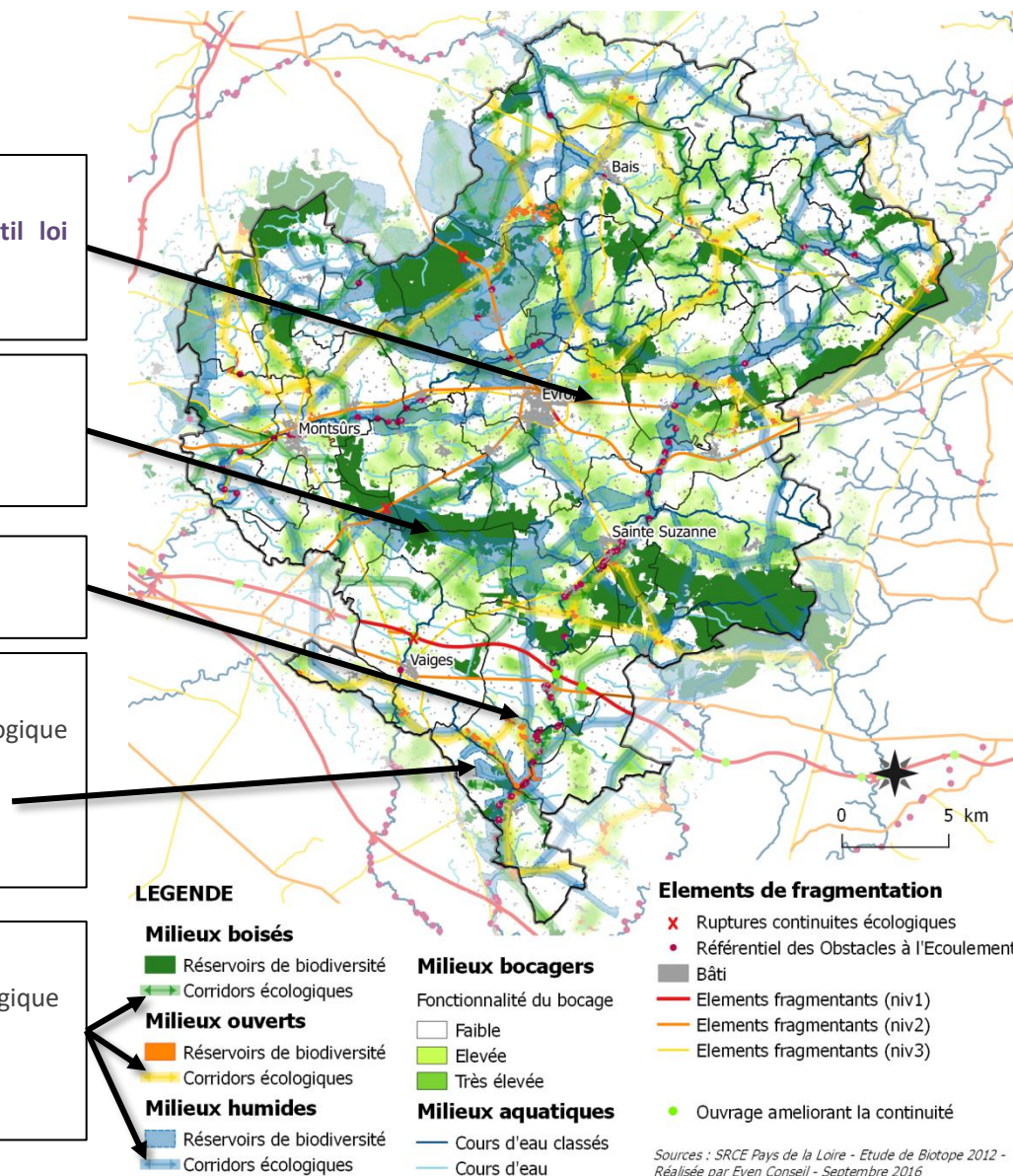
Marge de recul inconstructible le long des cours d'eau (zone A et N).

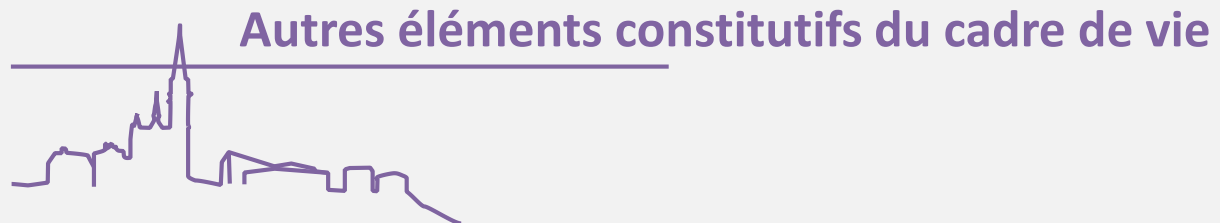
Zonage A ou N selon la vocation des sols

Prise en compte des différents corridors de chaque milieu

Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (haies, zones humides, abords de cours d'eau, arbres isolés) via la loi Paysage ou une trame spécifique

Zonage A ou N selon la vocation des sols





Autres éléments constitutifs du cadre de vie

Rappel des orientations du PADD : la prise en compte des risques et de l'état des réseaux

- *Extrait du PADD*

Axe stratégique : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Préserver la population et les biens des risques naturels et technologiques

- *Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation*
- *Maîtriser l'exposition de la population aux risques technologiques*
- *Protéger les habitants dans secteurs soumis à des nuisances sonores*

- **La Prise en compte des risques**

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont tous reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique. Ces risques sont également listés dans le règlement écrit du PLUi au sein des dispositions générales.

Pour autant en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de bien et de personne aux risques existants. C'est pourquoi dès qu'il le peut le PLUi uniformise le zonage avec les documents existants notamment concernant le risque inondation.

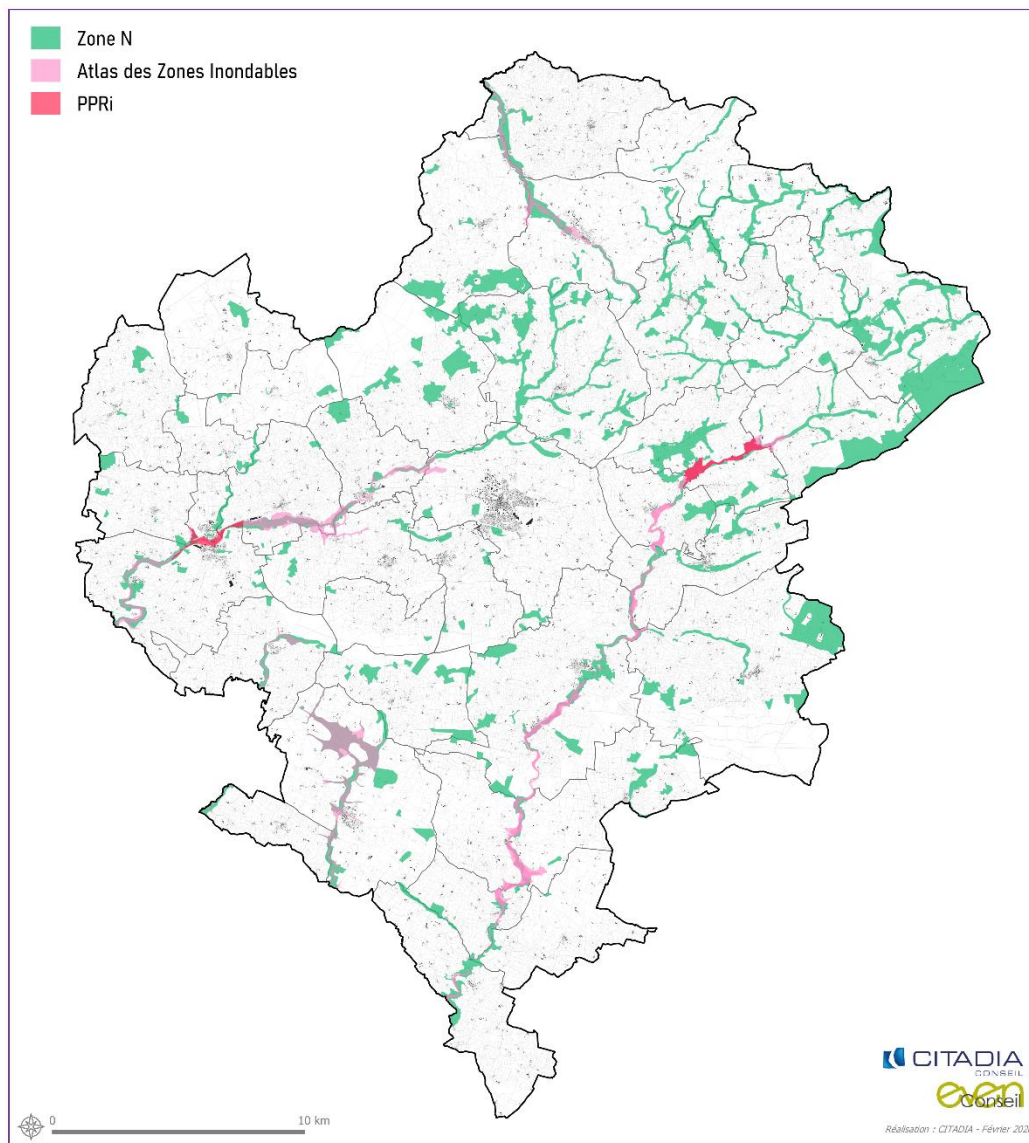
Ainsi en prenant en compte le contexte géographique et hydrographique du territoire des Coëvrons, les zones exposées au risque d'inondation sont classées dès que possible en zone N.

Sur la base des Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRi de Montsûrs et Brée et PPRi de Saint-Georges-sur-Erve) en vigueur ainsi que des différents Atlas des zones inondables répertoriés sur le territoire, les espaces inondables et classé en zone rouge ont été positionnés en zone naturelle stricte (N) et adaptés à l'occupation du sol pour les espaces localisés en zone U ou constructible par STECAL. C'est ainsi qu'est créé l'indice (i) et les secteurs UA(i), UB(i), UE(i), UL(i), NLL(i), 1AUH(i),... ces différents secteurs renvoient au règlement des PPRi que se soit pour la zone rouge ou la zone bleue. Il est à noter que les deux zones 1AUH(i) concernent des emprises réduites des PPRi et ont été classées ainsi pour permettre d'aménager des accès aux secteurs de projet concernés.

En dehors de ces zones inondables (PPRi et AZI), le PLUi prévoit également des marges de recul de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau maillant le territoire (en zone A et N), permettant là aussi de limiter l'exposition aux risques.

Offrir un cadre de vie sain et protégé

La prise en compte des risques



Offrir un cadre de vie sain et protégé

La prise en compte des risques

Pour rappel, les PPRI ont un règlement qui s'appliquent au-delà de celui du PLUi.

Par ailleurs, il est rappelé concernant la SNGRI et le PGRI que :

La stratégie nationale de gestion des risques inondation affirme la nécessité de penser l'aménagement des territoires dans une logique d'aménagement durable, et vise à cette fin le triple objectif d'augmenter la sécurité des personnes, de stabiliser voire réduire le coût des dommages liés aux inondations et de réduire les délais de retour à la normale des territoires sinistrés. Sa déclinaison territoriale se fait à l'échelle des grands bassins hydrographiques, principalement au travers de Plans de gestion des risques d'inondations. En application de l'article L 566-7.1 du code de l'environnement le PGRI et le SDAGE disposent d'une partie commune. Comparé au SDAGE, le PGRI traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire. Par arrêté en date du 25 novembre 2015, le Préfet coordonnateur du bassin a adopté le PGRI Loire Bretagne, applicable pour la période 2016-2021. Ce document opposable depuis le 22 décembre 2015, formalise la politique de gestion des inondations sur la totalité du bassin, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin. Qu'elles soient inscrites ou non dans le périmètre d'un territoire à risque important d'inondation toutes les communes doivent le prendre en compte.

Afin de prendre le PGRI dans la gestion des zones inondables, le règlement du PLUi précise les droits à construire suivants afin de préserver les zones inondables en dehors des espaces urbanisés.

Extrait du règlement

Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à l'exception des :

- *les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*
- *les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*
- *les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*
- *les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;*
- *les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.*

Offrir un cadre de vie sain et protégé

La prise en compte des risques et des nuisances

Par ailleurs, en matière de gestion du **risque lié aux effondrements, éboulements et affaissements**, le PLUi a pris en compte la zone concernée par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain sur la commune de Sainte-Suzanne-et-Chammes en plaçant l'intégralité du secteur concerné en zone N, limitant l'exposition des personnes à ce risque.

Concernant les risques technologiques, le PLUi a pris en compte au travers du zonage :

- **Le risque liés aux transports de matières dangereuses** générés par ligne ferroviaire « Paris-Brest », ainsi que par les axes routiers A 81 et RD 57, 7, 20, 32 et 35 et les canalisations de gaz.
- **Les risques technologiques** liés à l'entreprise enrgie service à Evron.

Les autres risques : risque de retrait-gonflement des sols argileux, risque sismique, risque lié aux concessions minières, risques lié aux cavités naturelles et risque de rupture de barrage. Le rapport de présentation renvoie aux annexes ainsi qu'au portée à connaissance transmis par la Préfecture.

• **Prise en compte des nuisances sonores**

La Communauté de communes des Coëvrons est également traversée par plusieurs infrastructures routières et ferroviaire qui génère des nuisances sonores. De ce fait, un arrêté préfectorale datant de 2009 institue un classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par les nuisances suivantes :

- La ligne ferroviaire « Paris-Brest » avec un secteur exposé de 100 mètres de large de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. Concerne les communes de Brée, Gesnes, Evron, Montsûrs, Neau, St Cénéré, Ste Suzanne-et-Chammes et Voutré.
- L'autoroute A81 avec un secteur exposé de 250 mètres de large de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. Concerne les communes de Vaiges, St Jean-sur-Erve et Thorigné-en-Charnie.
- La RD57 avec un secteur exposé de 100 mètres de large de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. Concerne les communes de Vaiges, St Jean-sur-Erve et Thorigné-en-Charnie.
- La RD20 avec un secteur exposé de 100 mètres ou 30 mètres de large suivant le tronçon. Concerne la communes d'Evron.

Le rapport de présentation renvoie aux annexes et au règlement pour plus d'information sur les nuisances sonores.

Dès que l'occupation du sol le permettrait, l'ensemble de ces zones, pour la plupart déjà comprise dans des marges de recul, demeurent inconstructibles pour l'habitat.

Offrir un cadre de vie sain et protégé

Eaux pluviales et eaux usées

• Eaux pluviales et eaux usées

L'un des objectifs du PADD vise à gérer la ressource en eau notamment en conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable.

Le traitement des eaux usées est globalement performant sur l'ensemble du territoire certaines communes présentent des stations d'épuration avec des capacités épuratoire légèrement inférieur à leurs besoins, mais sans remettre en cause les ouvertures à l'urbanisation prévues par le PLUi. Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation est compatible avec le calendrier des études et travaux en la matière. Le tableau de la page suivante démontre la compatibilité des STEP avec les prévisions de création de logements sur la durée du PLUi pour les communes présentant des stations d'épuration avec des capacités épuratoires limitées.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi prend en compte les deux SAGE du territoire (Mayenne et Sarthe Amont) qui visent à intégrer la régulation du ruissellement dès la conception de projet, et prévenir la genèse des inondations et pollution par une gestion des eaux pluviales adaptée. Pour cela le règlement du PLUi a mis en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Extrait du règlement : « Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme. »

Le fait d'imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle va permettre de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour plus d'information sur ces deux sujets : confère l'annexe sanitaire en annexe du PLUi.

• Eau potable

Afin de préserver les ressources en eau potable du territoire, le PLUi a pris soin de positionner les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau en zone NP (naturelle protégée), dont le règlement est plus restrictif que la zone N stricte.

D'autant qu'au travers de la traduction qu'il fait de la Trame Verte et Bleue, le PLUi participe à la protection de la qualité des eaux de surface (confère partie sur la protection des cours d'eau et des zones humides).

La délimitation des zones AU s'est également faites selon l'état et la présence des réseaux d'eau potables.

Offrir un cadre de vie sain et protégé

Eaux pluviales et eaux usées

	Nombre de logements supplémentaires sur les 10 ans	EH supplémentaires raccordés dans les 10 ans (estimation sur la base de 2.5 habitants / logement et 1 habitant = 0.75 EH)	Compatibilité de ces prévisions avec les capacités actuelles et projetées des STEP ?
Voutré	35	60	COMPATIBLE – la STEP de Voutré est une lagune dimensionnée pour le traitement des eaux usées domestiques de 630 EH. Son fonctionnement actuel indique une charge nominale organique de 585 EH (données SDAEU 2017). Le SDAEU précise cependant qu'en tenant compte de la marge existante 10% dans son dimensionnement, la lagune doit être en mesure d'absorber jusqu'à 700 EH. Le programme d'évolution envisagé pour la commune est compatible avec la STEP en fonctionnement. A l'échéance des 10 ans et dans le programme d'évolution envisagé pour la commune, la STEP aura atteint sa capacité maximale de traitement et son renouvellement devra être programmé.
Montsûrs (Saint-Ouen des Vallons)	11	21	COMPATIBLE – la STEP de Saint Ouen des Vallons est une lagune de 133 EH pour un fonctionnement actuel représentant 106 EH (rapport SATESE de 2014 à 2019). Le programme d'évolution envisagé pour la commune est compatible avec la STEP en fonctionnement (à noter qu'en 2018, le rapport du SATESE faisait état d'une charge organique de 173% considérée largement surestimée en raison des conditions de nappe basse et de temps sec tandis qu'en 2014, le rapport indiquait une charge organique de 47% équivalent au rapport de 2019).
Saint-Georges-sur-Erve	17	32	COMPATIBLE – la STEP de Saint Georges sur Erve est une lagune de 333 EH pour un fonctionnement actuel représentant 71 EH (rapport SATESE 2019). Le programme d'évolution envisagé pour la commune est compatible avec la STEP en fonctionnement.
Mézangers	27	51	COMPATIBLE – la STEP de Mézangers fait l'objet de travaux de renouvellement en cours depuis début janvier 2020 pour une mise en service estimée en fin d'année. La nouvelle STEP présentera une capacité de 700 EH couvrant les besoins futurs de la commune. Le programme d'évolution envisagé pour la commune est compatible avec la nouvelle STEP.
Sainte-Gemmes-le-Robert	30	56	COMPATIBLE – la STEP de Sainte Gemmes le Robert est une station de type boues activées dimensionnée pour le traitement de 400 EH et qui présente un fonctionnement actuel de l'ordre de 265 EH (données SDAEU 2017). Le programme d'évolution envisagé pour la commune est compatible avec la STEP en fonctionnement.
Montsûrs (Saint-Cénéry)	11	21	COMPATIBLE – la STEP de Saint-Cénéry est une lagune de 300 EH pour un fonctionnement actuel représentant 118 EH (rapport SATESE 2014 à 2019). Le programme d'évolution envisagé pour la commune est compatible avec la STEP en fonctionnement.
Brée	38	71	COMPATIBLE – La STEP de Brée est une lagune dimensionnée pour le traitement des eaux usées domestiques de 350 EH. Son fonctionnement actuel indique une charge nominale organique de 219 EH (rapport SATESE 2014 à 2019). Le programme d'évolution envisagé pour la commune est compatible avec la STEP en fonctionnement.



Les énergies

Rappel des orientations du PADD : les énergies

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons

Faciliter l'implantation des réseaux d'énergies renouvelables en veillant à leur intégration au site d'accueil

- *Accompagner et veiller à la cohérence du développement de l'éolien et de la méthanisation qui constituent des filières intéressantes pour le territoire.*
- *Encourager l'utilisation de l'énergie solaire.*

Viser la performance environnementale des bâtiments

- *Lutter contre la précarité énergétique des ménages (et des entreprises).*
- *Encourager la réhabilitation des logements anciens (PTZ +, etc.).*
- *Encourager de manière générale les économies des ressources.*

Au travers de son PLUi, la Communauté de Communes des Coëvrons n'a pas souhaité faire la promotion de projets spécifiques dédiés à la production d'énergie renouvelable, mais aborder la thématique de manière générale, en cherchant avant tout à ne pas bloquer d'éventuels projets.

Cette ambition s'est traduite dans le PLUi par les points suivants :

- Un règlement souple en vue de permettre un déploiement encadré des outils de production d'énergie renouvelable.
- L'interdiction de construction et d'aménagement dans les marges de recul au niveau des cours d'eau n'est pas soumis aux installations liées à l'exploitation d'énergie hydraulique.
- Autorisation des équipements collectifs en zone A et N qui permettent l'installation de panneaux photovoltaïques.



Les déplacements

Rappel des orientations du PADD : les déplacements

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel

Améliorer l'accessibilité au territoire et aux principaux pôles d'emploi

- De valoriser les axes routiers existants
- D'accompagner le développement de l'offre ferroviaire en lien avec l'arrivée de la LGV en 2017
- De mieux organiser les transports de marchandises, les convois de matières dangereuses et agricoles

Favoriser l'intermodalité entre les différents réseaux de transports

- D'améliorer les conditions d'accès à la gare d'Evron et haltes TER du territoire
- De faciliter le développement du covoiturage/ auto-partage privé/autostop organisé

Axe stratégique : Mettre au cœur des enjeux économiques les centres bourgs

Encourager les modes alternatifs à la voiture particulière favorisant l'accès aux équipements et services de proximité

- Le développement et la valorisation des liaisons douces intercommunales à vocation utilitaire et de loisir.
- Valoriser les liaisons douces intercommunales déjà existantes.
- Les initiatives locales alternatives à l'automobile.

Les déplacements

L'offre de déplacement

Les élus de la Communauté de Communes des Coëvrons ont abordé la question des déplacements de manière systémique, sous plusieurs formes et complémentaire d'autres sujets comme la thématique de l'habitat et du développement économique.

- **Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Lors de la réalisation des OAP, les élus ont systématiquement réfléchi à la question des déplacements doux et des voiries structurante en souhaitant poser un principe général de voirie partagée pour les futures opérations d'aménagement sur le territoire.

Il a également été recherché, dans la matérialisation des principes de voirie, la réalisation de bouclage viaires, afin de limiter la création d'impasse sur les secteurs d'aménagement futurs. Au travers des principes de voirie, a été également systématiquement anticipée, les accès aux parcelles situées en retrait des secteurs couverts par une OAP et potentiellement urbanisables par la suite.

Les élus ont également été vigilant à la sécurisation des futurs carrefours qui seront amenés à être créés et à imposer un principe de sécurisation au cas par cas de ces carrefours.

Une OAP spécifique a été mise en place sur le pôle gare de Evron afin de transcrire un projet de réaménagement des abords, avec notamment la réalisation de nouvelles surfaces de stationnement, ainsi qu'une programmation de logements. Au travers de ce projet s'est l'ensemble du pôle gare d'Evron qui est conforté.

- **Au travers du règlement**

Des emplacements réservés ont été mis en place au sein des bourgs ou sur les zones à urbaniser, ainsi qu'en campagne afin de créer un maillage de liaisons douces et sécuriser des axes routiers ou des intersections dangereuses.

Les principaux axes de circulation faisant l'objet de marge de recul au règlement de voirie départemental ont été respectés et reportés au règlement écrit. Il est à noter que deux zones AU sont concernées par des marges de recul sur la commune de Bais et Vaiges, il s'agit des secteurs de l'Aubrière et du parc d'activités Coëvrons Ouest à vocation économique, qui devront respecter respectivement un recul de 75 mètres et 100 mètres.

Le règlement autorise à des fins touristiques et environnementales (pédagogie et sensibilisation) la création et la valorisation des chemins de randonnée en zones A et N.

Le règlement dédie une prescription linéaire spécifique aux cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme.

Extrait du règlement : *Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres.*

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

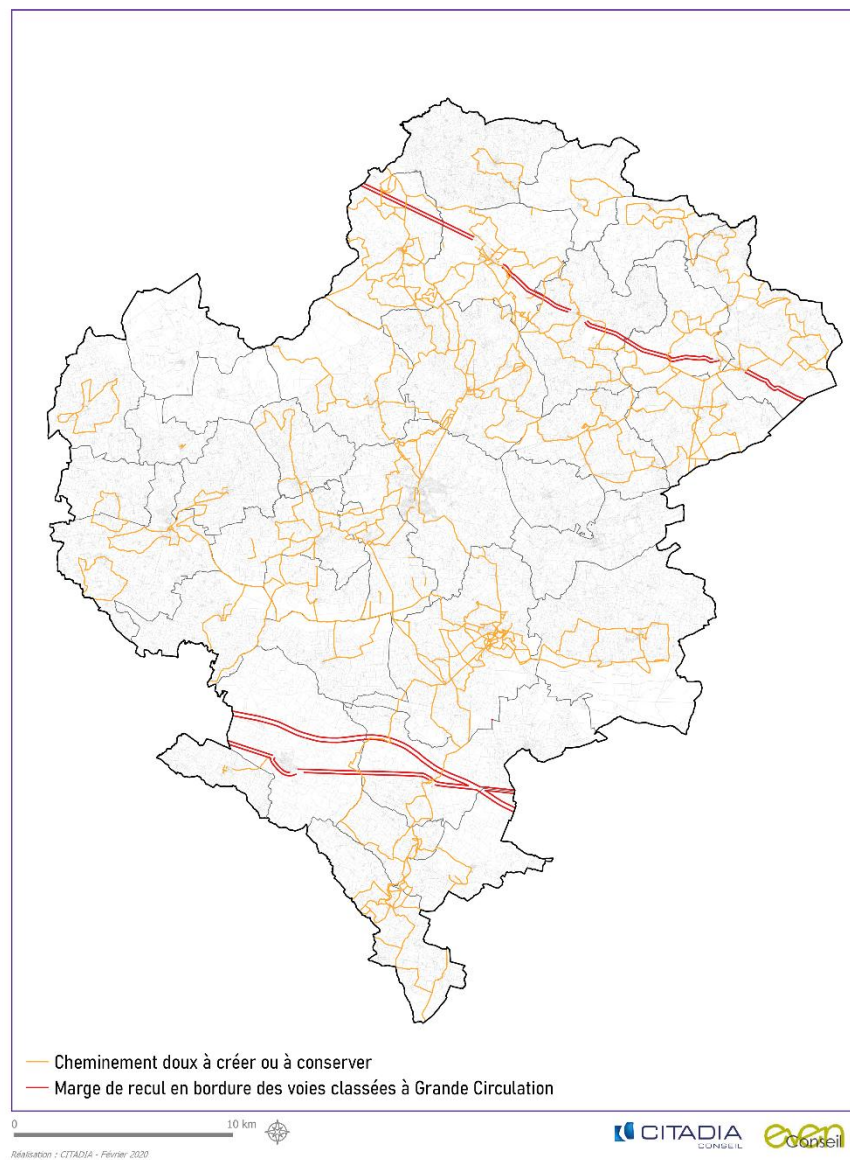
Les déplacements

L'offre de déplacement

Le règlement a également favorisé la souplesse sur les règles liées au stationnement, en n'imposant pas un nombre précis de place par destination, mais en recherchant la satisfaction du besoin : « *un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.* ». Ce choix se justifie avant tout par la nécessité de ne pas contraindre le développement de futur projet sur le territoire.

Les déplacements

L'offre de déplacement





Le développement économique

Rappel des orientations du PADD : le développement économique

- **Extrait du PADD**

Axe stratégique : Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

- D'une part, à accompagner le parcours résidentiel des entreprises locales de toute taille et de tout secteur.
- D'autre part, protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises.

Développer une « ingénierie économique » et anticiper les besoins futurs liés à l'évolution des pratiques et usages

- L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit.
- La clarté de l'offre foncière économique proposée par les Coëvrons.
- Les nouvelles logiques d'aménagement des zones d'activités économiques.
- En matière de développement économique le diagnostic a fait émerger des secteurs géographiques en perte de dynamisme économique.

Asseoir l'identité agricole et pérenniser l'agriculture locale

- La préservation des outils et ressources agricoles en particulier des ressources foncières
- La diversification des activités agricoles
- La protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) évoquée de manière transversale dans ce document doit également garantir de bonnes conditions d'exploitation agricole.
- Participer auprès des acteurs compétents aux réflexions qui émergent sur le devenir des bâtiments agricoles abandonnées et/ou dégradés.

Valoriser et accompagner les activités sylvicoles

Valoriser les ressources du sous-sol

Miser sur une économie touristique et de loisir

- L'accompagnement du développement du tourisme rural
- La poursuite du développement des prestations agritouristiques
- La poursuite du développement d'« aménagements durables »
- L'attractivité touristique repose également sur le patrimoine bâti
- La valorisation des espaces de loisir actuels et futurs

Axe stratégique : Mettre au cœur des enjeux économiques les centres bourgs

Structurer l'offre commerciale, promouvoir une offre de proximité

Protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises

Valoriser et conforter les atouts économiques

Le développement touristique

- **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Au travers d'une prescription graphique, les élus de la Communauté de communes des Coëvrons ont choisi de préserver le patrimoine bâti et petit patrimoine de leur territoire, afin de valoriser dans un premier le cadre de vie emblématique du territoire, mais aussi valoriser cet atout dans le cadre du développement de l'activité touristique. La protection du patrimoine bâti et petit patrimoine s'inscrit également dans la démarche du label Pays d'Arts et d'Histoire que détient la collectivité depuis l'année 2005.

Les communes ont aussi été attentives à préserver les éléments emblématiques de leur centre-bourg, notamment le bâti en pierre, les linéaires de mur en pierre structurant les espaces publics et les éléments de petits patrimoines tels que les calvaires ou les monuments. Les élus ont ainsi eu recours à l'article L151-19 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Ainsi, le PLUi protège 316 patrimoines bâtis, 130 éléments de petits patrimoines et 5,4 kilomètres linéaire de murets.

- **Hébergement touristique**

Afin de favoriser le développement du tourisme sur le territoire des Coëvrons, des secteurs NL et NT ont été positionnés sur le plan de zonage. Ils permettent « *les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que leurs changements de destination* ».

Ces secteurs sont délimités pour permettre le développement de campings existants et de constructions à destination d'hébergement touristique. Ils sont positionnés sur des espaces accueillant déjà ce type de construction et également sur les grands sites touristiques du territoire (site de la Fenderie et la base de loisirs du Gué de Selles).

Valoriser et conforter les atouts économiques

Le développement touristique

- **Les cônes de vue**

Plusieurs cônes de vue ont été identifiés sur l'ensemble du territoire, et traduisent la volonté de la Communauté de Communes des Coëvrons de protéger et valoriser les points de vue. Les nombreux vallons et les points en hauteur qui caractérisent le paysage de l'intercommunalité.

Les élus ont ainsi eu recours à l'article L151-19 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

La sélection de ces éléments s'est faite dans un premier temps sur proposition aux élus, puis validation de leur part. Par la suite, plusieurs initiatives des élus ont débouché sur d'autres ajouts de cônes de vue. L'essentiel de ces éléments sont localisés au niveau de la vallée de l'Erve au sud du territoire.

Au total, le PLUi identifie 92 cônes de vue à préserver.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Le développement touristique

• Focus sur la Vallée de l'Erve

La Vallée de l'Erve par ces paysages et nombreux lieux touristiques (Grottes de Saulges, Bourg de Sainte-Suzanne, ...) est un élément important de la stratégie touristique des Coëvrons. Cette partie du territoire concentre également davantage d'équipements et sites touristiques intercommunaux ainsi que les éléments de patrimoine les plus remarquables.

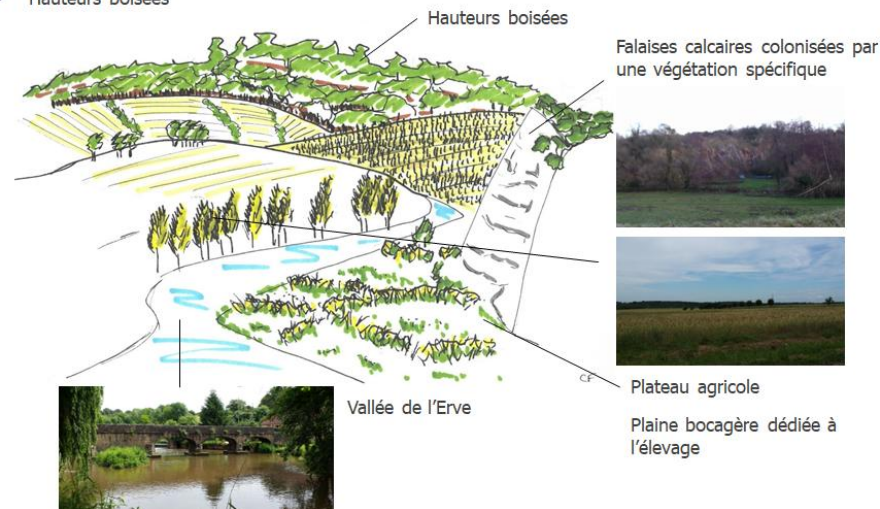
Un diagnostic paysager spécifique a été réalisé qui a permis d'identifier les enjeux suivants :

- Préserver l'identité des différentes entités constitutives du paysage;
- Valoriser les cônes de vue et les ouvertures sur le paysage;
- Protéger les pratiques agricoles;
- Préserver et valoriser les atouts historiques des communes;
- Préserver le lien étroit entre éléments paysagers naturels et urbanisation, notamment pour les projets d'aménagement modernes;

La traduction réglementaire (cône de vue, haie, boisement, patrimoine bâtie, zone AP, etc.) s'est appuyée sur cette analyse notamment sur la structure paysagère pour identifier et protéger davantage de patrimoine naturel et bâti. En conséquence, une attention particulière a été opérée pour les communes de : Blandouet-St-Jean, Sainte-Suzanne-et-Chammes, Thorigné en Charnie, Saint-Pierre-sur-Evre et Saulges pour lesquelles les prescriptions graphiques ont été amplifiées.

Une structure paysagère en 3 niveaux :

- Vallée de l'Erve : plaines bocagères dédiées à l'élevage ; façades calcaires
- Plateaux moyens dédiés à l'agriculture céréalière, grande ouverture dans le paysage
- Hauteurs boisées



Valoriser et conforter les atouts économiques

Le développement touristique

- **La valorisation des activités rurales non-agricoles**

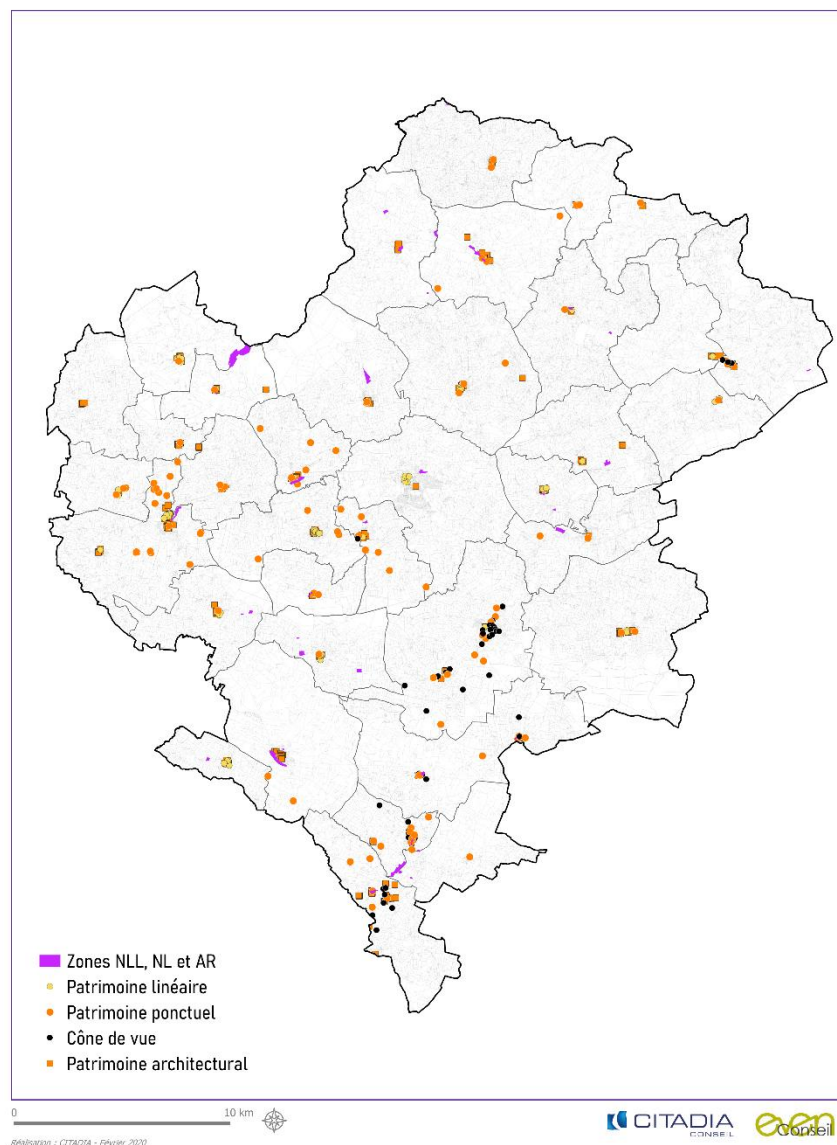
Le PLUi a créé un secteur spécifique pour permettre le développement d'activités rurales non-agricoles (AR), celles-ci concernent les activités équines et d'accueil des animaux. Dans le cadre des activités équines, celles-ci sont emblématiques du territoire et plus généralement du département de la Mayenne et participe à l'attractivité touristique des Coëvrons. Etant donnée que l'ensemble des centres équestres ne sont pas sous statut agricole, il leur est impossible de se développer en zone agricole, de ce fait un STECAL AR est nécessaire. L'identification de ces STECAL a été faite en fonction des projets connus et des besoins recensés des différents centres équestres ou chenil du territoire.

Le règlement écrit du secteur AR précise que « *les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités équines ou liés aux chenils sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes* ».

L'ensemble des STECAL liés à des activités rurales non agricoles, ainsi que le règlement associé sont présentés dans une annexe au rapport de présentation.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Le développement touristique



Valoriser et conforter les atouts économiques

L'agriculture et la sylviculture

• L'agriculture

Le PADD veut avant tout garantir la préservation des outils et ressources agricoles et en particulier le foncier. Pour cela, le PLUi a actionné les leviers d'action suivants :

- En classant l'intégralité des sièges et sites agricoles en zone A (données issues du diagnostic agricole) pour permettre le développement des exploitations, cette délimitation prévoit également une marge permettant la création et/ou l'extension de constructions agricoles. Il est également à signaler que même dans le cas d'une zone protégée règlementairement (zone Natura 2000), les exploitations ont été détournées en zone A.
- En positionnant 93% des parcelles déclarées à la PAC en zone A ou secteur de la zone A (voir carte suivante).
- En respectant les périmètres de réciprocité dans la délimitation des zones U et notamment dans le choix des zones AU et des STECAL.
- En encadrant les droits à construire pour les tiers en zone agricole.

Le PLUi veille aussi à permettre le développement de l'activité agricole, notamment en permettant la création de logements de fonction sous les conditions définies par la charte d'agriculture et d'urbanisme du département de la Mayenne..

Le PLUi a également permis l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Cet inventaire est essentiel pour permettre la valorisation du patrimoine bâti en campagne qui avait une fonction agricole par le passé et qui aujourd'hui n'a plus vocation à assurer cette fonction.

Le repérage s'est fait selon les critères suivants :

- que le changement de destination soit à usage d'habitation uniquement,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à 80 m² à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

Le PLUi a mis en place un secteur AP, afin de préserver les paysages remarquables et les milieux écologiques sensibles de petite envergure. Ils sont inconstructibles et limite la délimitation de petits îlots de N en plein milieu de zones agricoles.

A la marge, ce secteur AP permet de limiter les potentiels conflits d'usage entre le bourgs et les espaces agricoles et de préserver les qualité paysagère des franges urbaines.

Valoriser et conforter les atouts économiques

L'agriculture et la sylviculture

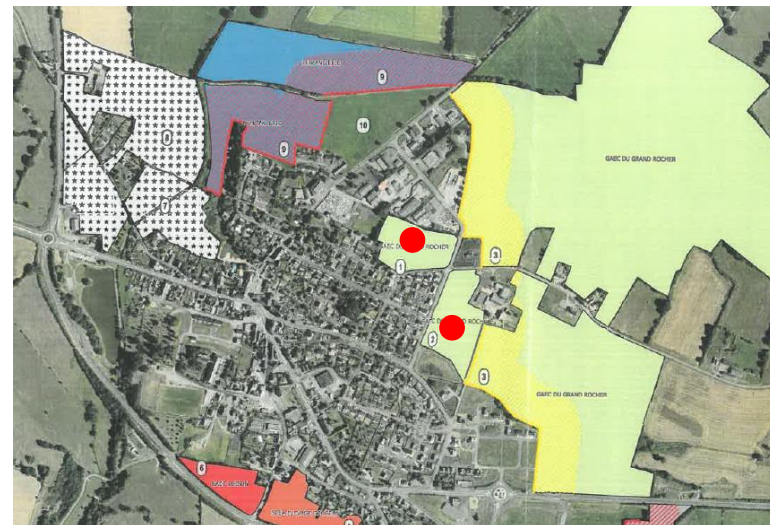
- La prise en compte de la sensibilité des terres agricoles

En lien avec le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Mayenne, la délimitation des secteurs en extension a pris en compte les cartes de sensibilité agricole réalisées dans le cadre du diagnostic.

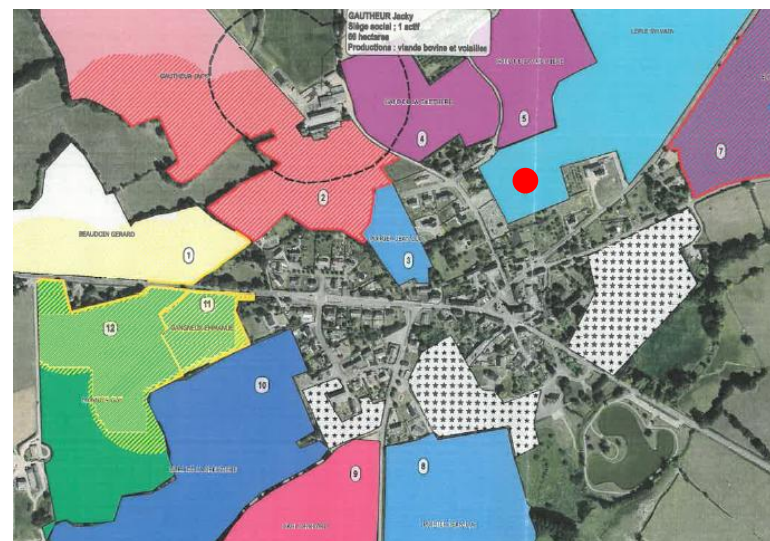
Les exemples ci-contre, illustre les choix réalisés par élus se basant sur les cartes de sensibilité agricole. En rayé rouge et jaune, les sites considérés comme ayant une sensibilité forte (rouge) et moyenne (jaune). En priorité, les sites à forte et moyenne ont été préservés comme l'illustre ces exemples des communes de Blandouet - Saint-Jean-sur-Erve, Assé-le-Bérenger et Vaiges.

Néanmoins le projet impact des secteurs à sensibilité agricole forte ou moyenne de manière limitée. Ce positionnement de zones AU s'explique par :

- des choix relatifs à un développement plus cohérent de l'enveloppe bâtie du bourg, permettant une meilleure intégration des futures constructions (cas de l'OAP « le Verger » à la Chapelle Rainsouin, « bourg est » Sainte-Gemme-le-Robert, « la Croix-Pichard » sur Evron et l'OAP « la Forêt » sur la commune déléguée de Saint-Ouën-des-Vallons).
- des possibilités de développement en extension des zones d'activités économiques limitées (cas de l'extension Raoul Vadepiet II Sur Evron).
- une anticipation du projet de contournement de Neau, valorisant un espace stratégique pour le développement de la zone d'activité économique (voie de desserte et proximité d'une carrière de grande ampleur).



Sensibilité agricole sur le bourg de Vaiges



Sensibilité agricole sur le bourg de Assé-le-Bérenger

● Secteur couvert par une OAP

Valoriser et conforter les atouts économiques

L'agriculture et la sylviculture

- **La sylviculture**

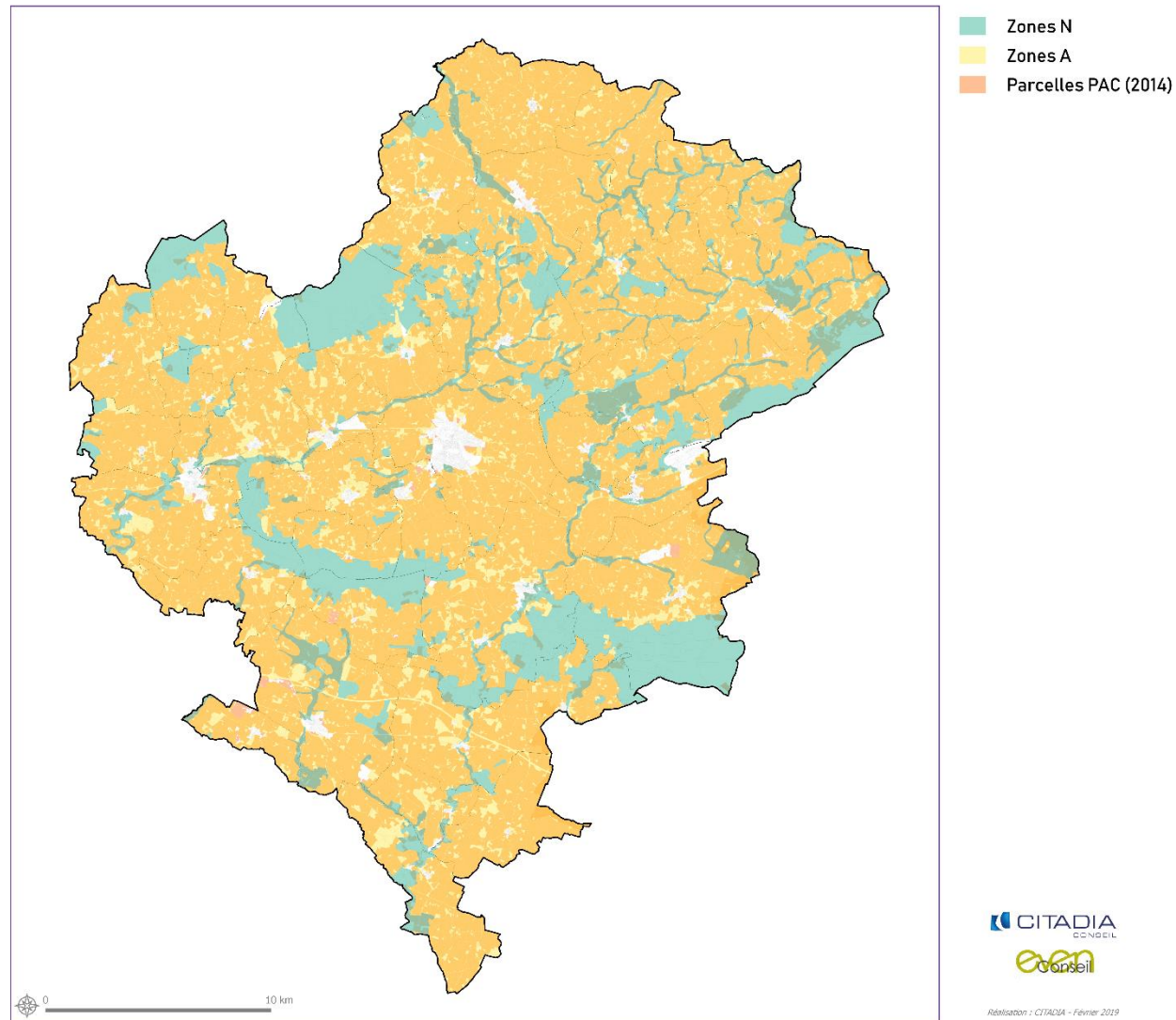
Le territoire de la Communauté de Communes des Coëvrons possède un fort potentiel forestier, avec des boisements importants qui font l'objet d'une exploitation. Afin de favoriser l'activité sylvicole et l'entretien des boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion, le règlement du PLUi a fait le choix de classer ces espaces sous un zonage NF qui est spécialement conçu pour permettre l'exploitation et l'entretien des espaces sous plan simple de gestion.

Des secteurs NF délimités par le PLUi ne sont pas concernés par des plans de gestion sur la carte suivante, cela s'explique par le fait que ces plans sont en cours d'élaboration.

Extrait du règlement : « *Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site* ».

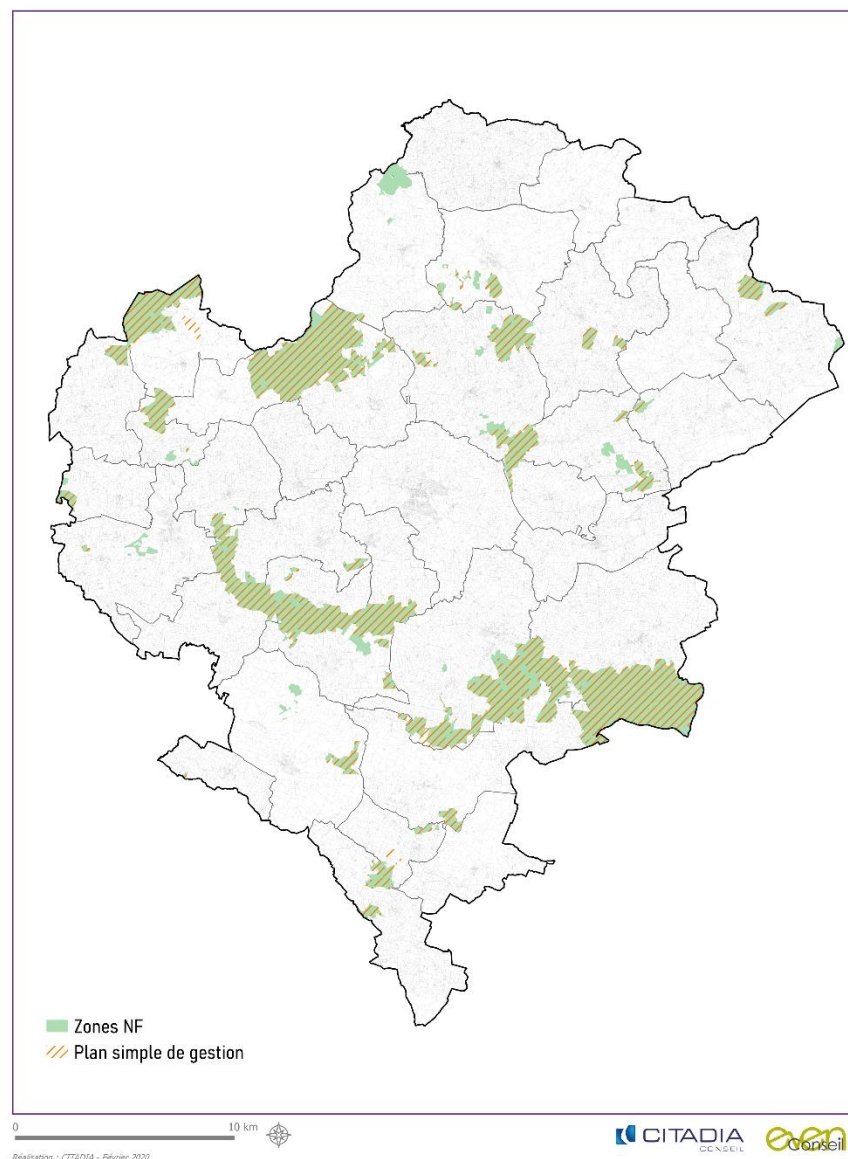
Valoriser et conforter les atouts économiques

L'agriculture et la sylviculture



Valoriser et conforter les atouts économiques

L'agriculture et la sylviculture



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales, industrielles et commerciales

• Bilan de la consommation d'espace à vocation économique

En matière de développement économique à vocation artisanale et industrielle, le PADD de la Communauté de Commune des Coëvrons envisage de clarifier l'offre foncière que souhaite proposer l'intercommunalité. Pour cela, le SCoT précise que 65% de cette offre devra être positionnée sur les zones d'activités économiques stratégiques du territoire, qui sont les suivantes :

- ZA de l'Antinière (Montsûrs-Saint Cénéry)
- ZA Raoul Vade pied I et II (Châtres la Forêt)
- ZI du Bray et ZI de Maubuard (Evron)
- ZA Parc Coëvrons Ouest et ZA de l'Oriolet (Vaiges)

Les autres zones d'activités économiques sont considérées comme des zones de proximité.

Au sein des extensions (1AUEm) prévues pour ces zones d'activités économiques stratégiques et conformément au SCoT, ont été privilégiées les activités industrielles et artisanales d'envergure, ce qui explique les surfaces plus importantes prévues au plan de zonage.

Les besoins ont donc été fléchés en priorité sur les zones d'activités économiques stratégiques du territoire, et notamment sur la ZA du Parc Coëvrons Ouest à Vaiges qui a une extension prévue de plus de 19 hectares. Celle-ci s'explique par la concrétisation d'un projet d'activités industrielles qui vient s'installer sur cette surface, une mise en compatibilité du PLU de la commune a déjà été menée pour permettre l'avancée du projet (procédure validé en 2018). Une autre surface conséquente est prévue pour le développement de la ZA Raoul Vade pied II sur la commune d'Evron pour une surface de 11,8 hectares. Evron étant le pôle principal du territoire et un bassin d'emploi important, il était nécessaire de le conforter.

L'ensemble des autres extensions prévues au PLUi permettent d'irriguer l'ensemble du territoire et assurer un équilibre et un développement des zones d'activités économiques dites de proximité.

Au total, le bilan de la consommation d'espace à vocation d'activités économique s'élève à un peu plus de 42 hectares, ce qui est en accord avec le SCoT qui définit pour la période 2018-2033 60 hectares à ouvrir à l'urbanisation en extension pour 15 ans, que le PADD du PLUi traduit à dix ans par une quarantaine d'hectare. Ces objectifs sont tenus, tout comme la répartition souhaitée par le SCoT avec plus de 70% des extensions prévues localisées sur les zones d'activités économiques définies comme stratégiques.

La localisation de l'extension 1AUEm Raoul Vade pied II prévu sur la commune d'Evron s'explique par la volonté de conserver un recul par rapport aux habitations déjà existantes, afin de prévenir toutes nuisances. L'intercommunalité a souhaité également positionner cette extension de la zone en prenant en compte d'autres paramètres comme la desserte, plus efficace depuis la départementale, tout en assurant des accès sécurisés.

L'extension 1AUE de l'Aubrière prévue sur la commune de Bais est en discontinuité de la zone U, ceci s'explique par la présence d'un cours d'eau et d'une zone humide adjacente, qu'il était nécessaire de préserver, ces deux éléments sont classés en zone agricole.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales, industrielles et commerciales

Commune	Surface 1AUe à vocation économique en hectare
L'Aubrière (Bais)	2.94
Le Clos Fleuri (Hambers)	0.77
Zone Commerciale est (Evron)	2.82
La Basse Lande (Voutré)	0.74
Raoul Vadepiéd II (Châtres-la-Forêt)	11.8
Bourg sud (Saint-Christophe-du-Luat)	0.9
Parc d'activité Coëvrons ouest (Vaiges)	19.6
La Muselière (Neau)	1,79
Les Perriches (Sainte-Suzanne-et-Chammes)	1.28
Communauté de communes des Coëvrons	42.64

Cette consommation d'espace projetée est à apprécier au regard des besoins fonciers identifiés :

- Les caractéristiques du tissu économique local (présentées dans le diagnostic) notamment la diversité des acteurs économiques présents sur le territoire nécessitent que la collectivité soit en mesure de répondre à des besoins fonciers variés. Ainsi, l'enveloppe foncière prévue dans le SCoT a vocation à satisfaire tant les besoins exprimés par une entreprise agroalimentaire de rayonnement international qu'à un artisan seul ou encore à une TPE. Par ailleurs, des demandes de foncier d'un seul tenant de grande envergure sont exprimées et nécessitent l'aménagement de zones d'activités appropriées comme celle des Coëvrons Ouest à Vaiges ou encore de Maubuard à Evron. Enfin, il s'agit pour les Coëvrons de maintenir la capacité du territoire à faire émerger des acteurs économiques et à les accompagner. En effet, historiquement

ces entreprises se sont développées en campagne au sein d'anciens corps de ferme ou en parallèle des activités agricoles. Puis, ces entreprises cherchent en fonction de leur rythme de croissance à se localiser au sein d'espaces d'activités économiques adaptés en capacité de répondre à leurs besoins (visibilité, services, etc.).

- Les élus souhaitent maintenir la part de la sphère productive dans l'économie locale or celle-ci est principalement constituée d'entreprises industrielles ou artisanales dont les besoins fonciers sont plus importants que ceux de la sphère résidentielle (services, marchands, non marchands, etc.).
- La recherche de qualité dans l'aménagement des zones d'activités économiques nécessite de disposer d'espaces non directement utiles aux constructions de bâtiments économiques dédiés aux liaisons douces, aux aménagements paysagers, espaces verts, à la gestion des flux de circulation, au développement d'offres de services liées à la fonctionnalité de la zone, en lien avec leurs usagers permanents (restauration sur place et loisirs à destination principale des salariés des ZA), etc... ;
- Les contraintes environnementales sont également de plus en plus présentes, il est nécessaire de prévoir au sein de chaque zone des espaces dédiés aux continuités écologiques, à la gestion du ruissellement pluvial, etc... ;
- Le parti pris politique en matière de consommation d'espace est de redoubler d'efforts pour limiter l'étalement urbain à vocation résidentielle, en contrepartie de quoi, les besoins fonciers liés au développement économique sont moins réduits.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales, industrielles et commerciales

Par ailleurs, des liens sont à établir entre le développement économique et le développement résidentiel. En effet, les objectifs d'évolutions démographiques prévues par le SCoT engendrent une augmentation de la population de 3 000 habitants. Pour maintenir, à minima, le taux d'emploi des Coëvrons, il convient de prévoir que près de 1 100 emplois sont à créer. Ces créations d'emplois sont indissociables de l'implantation d'entreprises nouvelles et du développement économique endogène.

D'autre part, le contexte local du développement économique des Coëvrons est le suivant :

- les demandes des entreprises se concentrent actuellement sur Evron, où les disponibilités foncières sont quasi nulles. C'est particulièrement vrai en matière de développement endogène, où les entreprises ayant pris naissance dans le contexte rural des Coëvrons souhaitent poursuivre leur développement au sein du pôle principal du territoire ;
- les disponibilités restantes sur Evron se situent dans la ZA de Maubuard, en « fin » de zone, ces parcelles sont enclavées, sans vitrine sur les axes principaux, et ne correspondent pas aux attentes des entreprises. Ce contexte foncier se retrouve également sur la zone de Châtres la Forêt (Raoul Vadepiet)
- un développement économique conséquent sur le Parc Coëvrons Ouest (Vaiges), grâce à l'implantation d'une usine agroalimentaire qui a joué le rôle de « locomotive » pour la zone et entraîné une vente rapide des terrains.

Enfin, la consommation d'espace projetée est à mettre en cohérence avec les ambitions économiques présentées dans le PLUi et aux besoins fonciers :

- le projet promeut la requalification des ZA, mais ces opérations de requalification ne répondront qu'à une part marginale de la demande des entreprises ;
- le SCOT définit une armature territoriale et identifie des polarités qui seront le moteur du développement des Coëvrons, et notamment du développement économique ;
- par ailleurs, le PLUi définit une hiérarchie des zones d'activités économiques et promeut le renforcement de celles existantes sur les communes pôles ;
- le développement économique de ces communes est le socle du projet du territoire, puisque les pôles identifiés dans l'armature urbaine sont les bassins d'emplois vécus du territoire ;
- pour asseoir la stratégie d'un développement équilibré et rayonnant du territoire, il est nécessaire d'offrir la possibilité d'un développement économique cohérent avec les besoins en terme d'emploi, de mobilité, de dynamisme ;
- cette spatialisation du développement économique présente également une opportunité pour enrayer le mitage des activités et mieux consommer l'espace.

Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales, industrielles et commerciales

• Répartition de l'offre commerciale

Conformément aux SCoT, la répartition de l'offre commerciale sur le territoire prend appui sur l'armature territoriale. Ainsi les pôles commerciaux d'importance sont les communes de Evron, Vaiges, Bais et Montsûrs. La commune de Sainte-Suzanne et Chammes est considérée comme un pôle par l'armature du territoire mais ne possède pas de fonction commerciale d'importance et est considérée comme les autres communes avec une fonction dite de proximité.

Afin de traduire les prescriptions du DOO, un sous secteur spécifique a été créé (UEm), afin de permettre l'implantation de commerces de détail de plus de 400m², ainsi que de constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier. Le commerce de détail, est interdit au sein de toute la zone UE et reste fléché uniquement en zone UA et UB afin de garantir une fonction commerciale de proximité uniquement sur les bourgs en compatibilité avec les orientations du SCoT. De ce fait, les secteurs UE (hors sous secteur UEm) et leurs extensions 1AUE sont destinées à accueillir les constructions artisanales et industrielles.

Plusieurs exceptions ont été faites par rapport aux prescriptions sur la localisation préférentielle des commerces :

- La commune de Bais ne dispose pas de zone UEm ni d'extension 1AUEm, ceci s'explique en grande partie, par la segmentation des activités économiques sur la commune et l'absence de besoin réel.
- La commune de Vaiges a fait le choix de positionner le secteur UEm et son extension 1AUEm sur le Parc d'Activités Coëvrons Ouest qui est détaché du bourg de la commune et en bordure d'autoroute. Ce choix s'explique par la volonté de l'intercommunalité de favoriser l'implantation d'activités d'envergure sur ce site stratégique au niveau intercommunal.

- Une extension 1AUEm est prévue sur la commune déléguée de Châtres-la-Forêt, et permettra le développement de la ZAE stratégique Raoul Vadepied II qui est répartie sur le pôle d'Evron et la commune déléguée.
- L'extension de la zone commerciale est d'Evron, qui est indicée 1AUE au contraire de la zone existante UEm, ceci s'explique par la volonté de l'intercommunalité d'accueillir sur cette extension des activités qui ne sont pas en lien avec l'activité commerciale existante sur la zone actuelle (diversification des activités économiques sur la zone).

• Zoom sur des cas particuliers de délimitation du secteur UE

Compte tenu des particularités propres à chaque zone d'activités économiques et des projets des différentes entreprises, plusieurs délimitations spécifiques ont été réalisées, afin ne pas contraindre le développement des activités présentes et prendre en compte les récentes autorisations d'urbanisme délivrées.

Sainte-Gemmes-le-Robert – zone UE

La délimitation de la zone UE a été augmentée vers le sud afin de permettre le développement de l'entreprise en place qui assure la vente de matériel et d'engin agricole.

La commune étant également au niveau de son bourg impactée par le PPRI.



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales, industrielles et commerciales

Izé – zone UE

La délimitation de la zone UE a été calquée sur l'unité foncière de cette entreprise qui assure de la vente de matériel agricole en libre service. La partie sud de la zone comprend un ancien bâtiment artisanal aujourd'hui en cessation d'activité, qui générerait un périmètre SEVESO. Le site est conservé en UE pour permettre une reprise de l'activité.



Vaiges – zone UE

La zone UE a été agrandie vers l'est, suite au dépôt d'un permis d'aménager et à la viabilisation des terrains, le découpage parcellaire n'étant pas encore réalisé au cadastre 2018.



Châtres-la-Forêt – zone UE

La délimitation de la zone UE a été revue par rapport au PLU, pour cette zone située au cœur du bourg. Les élus souhaitent limiter les conflits d'usage liée à la présence de logements en fonction au sein des espaces économiques. De ce fait, les logements de fonction ont été repositionnés en zone UB.



Bais – zone UE

Pour la commune de Bais, il s'agit de la même problématique que sur la commune déléguée de Châtres-la-Forêt, sur les logements de fonction.



Valoriser et conforter les atouts économiques

Activités artisanales, industrielles et commerciales

- **Permettre le développement des activités isolées en campagne**

Le territoire de la communauté de communes des Coëvrons comprend plusieurs entreprises ou activités économiques détachées du tissu urbain existant voir isolées en campagne. Le PADD du PLUi inscrit dans ses orientations la volonté des élus de « *protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises* ». En ce sens, le règlement graphique a eu recours à l'outil STECAL pour permettre l'identification des activités économiques susceptibles d'avoir des besoins de développement de leurs infrastructures.

L'ensemble des STECAL à vocation d'activités économiques, ainsi que le règlement associé sont présentés dans une annexe au rapport de présentation.

- **Le développement des activités liées au sous-sol**

Comme le précise le PADD, le département de la Mayenne bénéficie de qualités géomorphologiques et pédologiques qui sont propices aux activités d'extraction de granulats. Le territoire des Coëvrons comprend de nombreuses carrières en activité et le projet entend poursuivre l'accompagnement de cette filière économique porteuse.

Pour cela, un zonage spécifique a été mis en place, sur les carrières existantes et en activité et ont été ajoutées également les extensions qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'exploitation de carrière. Ce zonage a été utilisé, car l'ensemble de ces secteurs sont caractéristiques de la zone naturelle N, mais les infrastructures et les constructions générées par l'exploitation nécessite la création du sous secteur NC. Le plan de zonage comprend 8 sous secteurs NC.



Les équipements

Rappel des orientations du PADD : les équipements

- *Extrait du PADD*

Axe stratégique : Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre

- *Parallèlement, répartir les équipements de façon équilibrée et adaptée au contexte rural*

Axe stratégique : Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

- *La valorisation des espaces de loisir actuels et futurs.*

Assurer une bonne répartition des équipements et services

Les équipements collectifs

- **Les zones AUL à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Le règlement écrit du PLUi, calque les règles du secteur 1AUL sur le secteur UL. Ces différents secteurs correspondent pour la plupart à des terrains publics (équipements sportifs et/ou d'intérêt collectif, salle communale, ...).

Les deux secteurs classés en 1AUL sont destinés à accueillir des équipements :

- Le secteur Normandie sur la commune de Bais, permettra d'accueillir un EHPAD ainsi qu'un pôle médico-social. Le site se localise en extension d'un complexe dédié aux personnes âgées existant au nord-est.
- Le secteur de la Petite Houelle à Evron, localisé en bordure de la voie de contournement, le terrain prévu permettra l'accueil d'un complexe de gendarmerie.
- La gare d'Evron, qui n'est pas une zone AUL, mais une Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation d'équipement, organise le réaménagement du pôle gare d'Evron.

- **L'aire d'accueil des gens du voyage à Evron**

Les parcelles localisées au nord de la ville d'Evron, ont été aménagées spécifiquement pour permettre l'accueil des gens du voyage, à ce titre le règlement du PLUi a mis en place un secteur UG. Le règlement écrit précise que sont autorisés : « le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs » et « les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage ». Les parcelles situées au nord-est et au Sud permettront l'extension de la zone existante.



- **Les STECAL spécifiques aux équipements collectifs (secteur AD)**

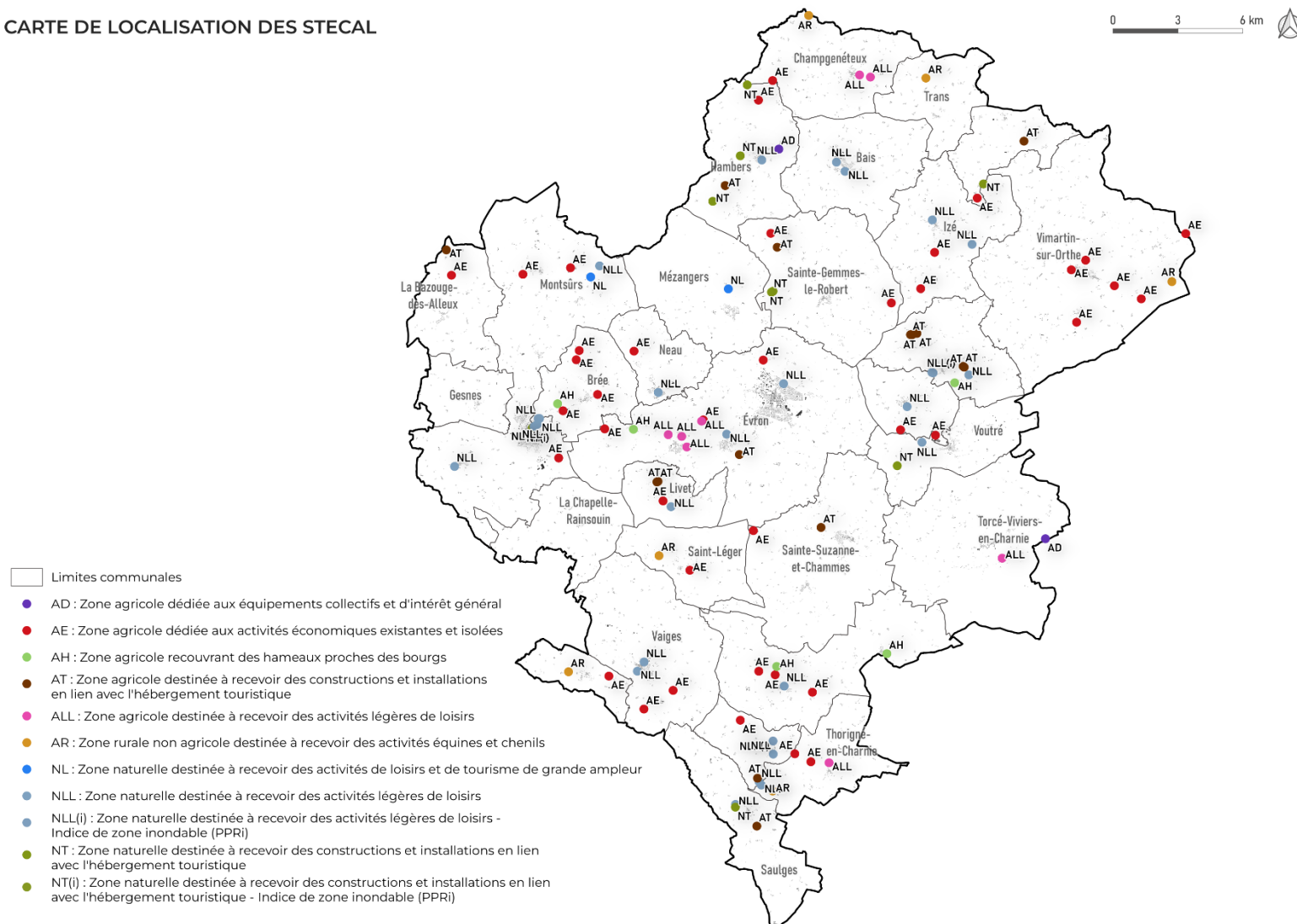
Le PLUi a créé un secteur AD pour permettre l'extension des constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics isolées en campagne. Il existe un seul secteur AD et qui correspond à un centre d'accompagnement de jeunes adultes handicapés sur la commune de Hambers à proximité du bourg.

Les STECAL à vocation d'équipements collectifs et services publics, ainsi que le règlement associé sont présentés dans une annexe au rapport de présentation.



Les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées STECAL

CARTE DE LOCALISATION DES STECAL



Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

Type	Commune	Lieu-dit	Superficie (ha)	Type	Commune	Lieu-dit	Superficie (ha)
AE	Izé	La Chasserie du Bas	1	AE	Assé-le-Bérenger	La Chatterie	0,88
	Izé	La Huardière	0,25		Neau	Les Enaudières	0,27
	Saint-Pierre-sur-Orthe	Route de Courcité	2		La Bazouge des Alleux	La Pavannière	0,07
	Saint-Pierre-sur-Orthe	La Petite Joyere	1		Livet	Le Patis au Loup	0,53
	Vimarcé	Le Petit Gué	0,75		Saint Léger	Le Grand Près	0,21
	Brée	Est du bourg	2		Saint-Thomas-de-Courceriers	L'Angebaudière	0,53
	Brée	Route de Montsûrs	9		Sainte-Gemmes-le-Robert	La Norrerie	0,21
	Brée	La Terrerie	0,89		Sainte-Gemmes-le-Robert	L'Angottière	0,11
	Brée	Les Besnadières	0,68		Saint-Georges-le-Flechard	Route de Vaiges	0,38
	Evron (Châtres-la-Forêt)	Les Hermandières	0,4		Thorigné-en-Charnie	La Meslerie	0,21
	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)	Maret	0,45		Vaiges	La Rivière	0,11
	Evron	Le Grand Verger	0,03		Vaiges	Route de Saint-Pierre	3,32
	Assé-le-Bérenger	Vaudeluces	0,43		Vimartin-sur-Orthe	Le Bord du bourg	1,12
	Montsûrs (Montsûrs)	Le Closeau	2,5				
	Montsûrs (Deux-Evailles)	L'Anguyonnière	0,35				
	Montsûrs (Montourtier)	Le Clos Blanchard	0,39				
	Sainte-Suzanne-et-Chammes	Chemin du Montil	15				
	Blandouet – Saint-Jean	Le Pré Neuf	1				
	Blandouet – Saint-Jean	La Cogeaissière	1,37				
	Blandouet-Saint-Jean	La Giroudière	0,45				
	Thorigné-en-Charnie	La Largerie	0,45				
	Saint-Pierre-sur-Erve	La Tribouchère	0,35				
	Champgénéteux	Les Aulaines	0,06				
	Hambers	Montpion	0,21				

Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

Type	Commune	Lieu-dit	Superficie (ha)
NLL	Izé	Nord du bourg	1,8
	Izé	Sud-est du bourg	1,2
	Saint-Georges-sur Erve	Rue des Coëvrons	1,2
	Saint-Georges-sur Erve	Le Rey	5
	Evron (Evron)	Nord du bourg	4
	Neau	Centre du bourg	8,5
	Assé-le-Bérenger	Sud du bourg	1,5
	Assé-le-Bérenger	Complexe sportif	3,93
	Montsûrs (Montsûrs)	Est du bourg	12
	Evron (Châtres-la-Forêt)	La Croix Auvesques	2
	Voutré	Le Grouteau	6,5
	Livet	Ouest du bourg	2
	Vaiges	Bourg	0,65
	Vaiges	Ouest du bourg	15
	Blandouet - Saint-Jean	Bourg	2,4
	Saint-Pierre-sur-Erve	Sud du bourg	1,2
	Saint-Pierre-sur-Erve (NLLi)	Le Moulin du Go	0,17
	Thorigné-en-Charnie	La Roche-Brault	1,6
	Saulges	Moulin de Montguyon	1,01
	Saint-Pierre-sur-Erve	Vallée des grottes	14
	Montsûrs (Montourtier-Deux Evailles)	Site de la Fenderie	1,4
	Mézangers	Le Gué de Selle	9,7

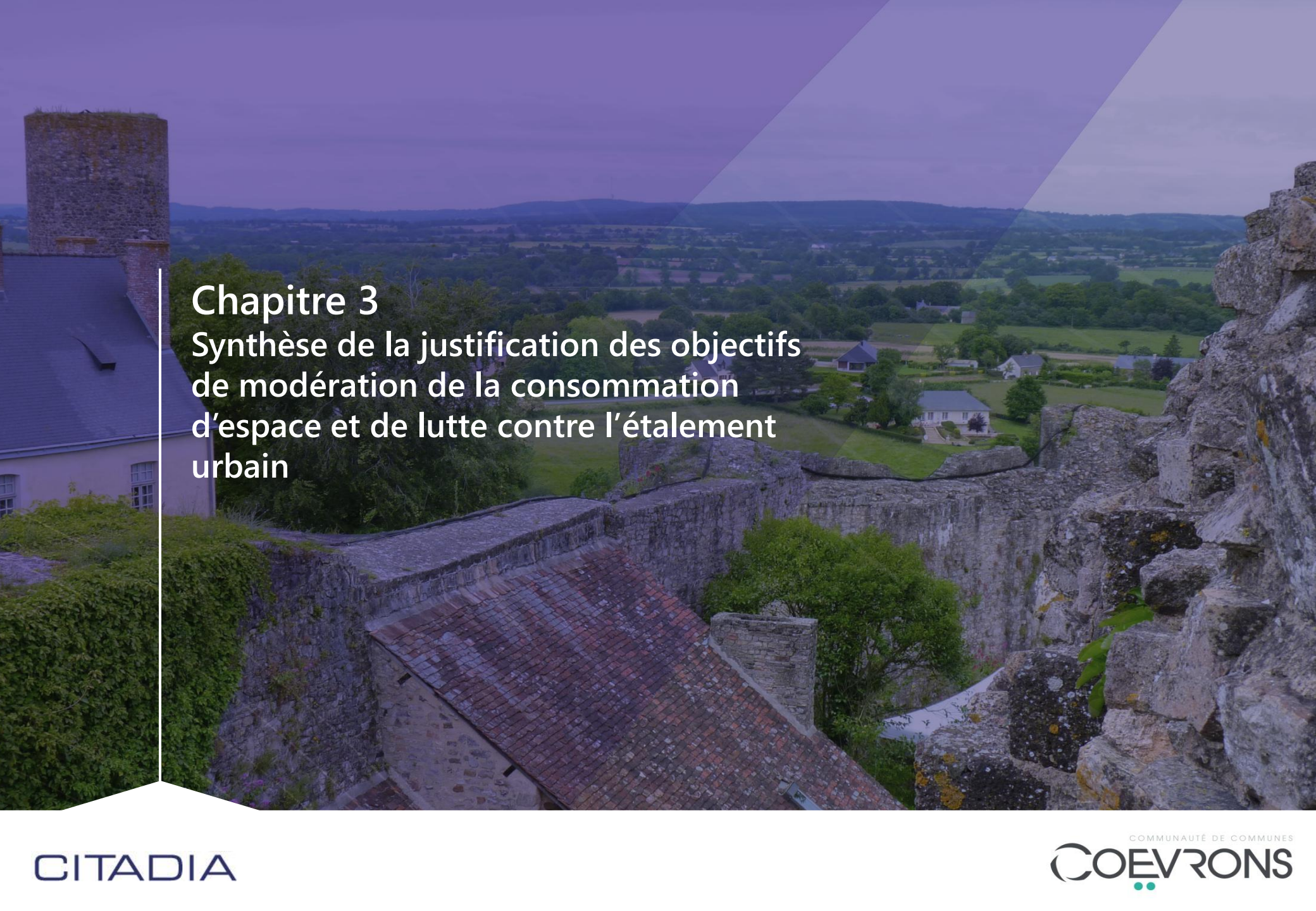
Type	Commune	Lieu-dit	Superficie (ha)
NLL	Mézangers / Montsûrs (Montourtier)	Site de la Fenderie	38
	Montsûrs (Saint-Cénééré)	Le Lavoir	0,09
	Bais	Bourg sud	7
	Hambers	Sud-est bourg	3,5
	Bais	Bourg sud	1,5
AR	Champgenéteux	Bonnefontaine	0,65
	Vimartin-sur-Orthe	Le Bois d'Orthe	0,88
	Saint-Georges-le-Flécharde	Le Pré	2,2
	Thorigné-en-Charnie	Dansé	0,43
	Saint-Léger	Le Coin	0,43
	Trans	La Gilardièrre	1,28
AD	Hambers	Les Bleuets	2,3
	Torcé-Viviers-en-Charnie	Malnoë	0,46

Synthèse des STECAL identifiés par le PLUi

Type	Commune	Lieu-dit	Superficie densifiable (ha)
AH	Saint-Georges-sur-Erve	Le Bas de la Lande	1,5
	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)	La Motte	1,3
	Brée	La Beherie	0,37
	Blandouet - Saint-Jean	La Minotière	0,27
	Blandouet - Saint-Jean	La Bréviraie	0,5
ALL	Champgenéteux	Route de Trans	1,5
	Champgenéteux	La Largerie	1,8
	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)	Nord du bourg	2,5
	Torcé-Viviers-en-Charnie	Route de Chemiré	2,5
	Thorigné-en-Charnie	Route de Saint-Jean	1,5
	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)	Ouest du bourg	0,75
	Evron (Saint-Christophe-du-Luat)	Four à chaux	1,6
	Evron (Chartre la Forêt)	La Chapelle du torticolis	0,09
ALC	Montsûrs (Saint-Cénére)	Château de la Ducherie	0,53

Type	Commune	Lieu-dit	Superficie densifiable (ha)
NT	Hambers	Le Bois du Tay	0,9
	Hambers	La Lande du pont	0,27
	Hambers	La Trunière	0,32
	Livet	Le Genêt	0,26
	Montsûrs (Montsûrs)	Est du bourg	0,8
	Saulges	Montguyon	0,9
	Sainte-Gemmes-le-Robert	Rame	0,5
	Voutré	Le Moulin à Tan	0,55
AT	Saulges	Les Bignonnetts	0,53
	Hambers	La Douanière	1,04
	Evron (Chartre la Forêt)	La Petite Lande	0,73
	La Bazouge des Alleux	Villemangé	1,11
	Saint-Georges-sur-Erve	Le Hileu	0,2
	Saint-Pierre-sur-Erve	Domaine des Hallais	0,74
	Sainte-Suzanne-et-Chammes	Le Champ Fleury	0,26
	Saint-Thomas-de-Courceries	La Sémondière	1,07
	Saint-Thomas-de-Courceries	Le Chatellier	0,75

L'ensemble des informations et justification sur les STECAL sont à retrouver dans l'annexe au rapport de présentation dédiée.



Chapitre 3

Synthèse de la justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Limitation de la consommation d'espace agricole et naturel

Bilan

Cette analyse est basée sur le croisement entre :

- **La base de données MAJICS (fichiers fonciers) : réaliser un pré-traitement**

Les données issues des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP, base de données « MAJICS ») renseignant la date de première construction sur chacune des parcelles (NB : seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées dans cette base de données). Cette base de données permet de définir les parcelles construites sur les 10 dernières années sur le territoire de chaque commune.

- **Les orthophotographies : amender et compléter le pré-traitement**

Les orthophotographies (ou photographies aériennes) récentes et datant d'il y a 10 ans sont utilisées pour comparaison. Ces photographies permettent d'estimer la consommation d'espace par le développement des zones d'activités, d'équipements, d'infrastructures... La méthode proposée par Citadia consiste à retraiter manuellement et visuellement le résultat « brut » de l'analyse MAJICS à l'échelle parcellaire : en retirant notamment les grandes surfaces consommées en espace agricole lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme ; en analysant les surfaces dédiées aux activités économiques et infrastructures routières ; en redessinant le périmètre global des surfaces artificialisées des lotissements ou autres opérations d'aménagement le cas échéant.

- **La base de données Corine Land Cover**

Corine Land Cover est une base de données européenne d'occupation biophysique des sols. Elle est produite par photo-interprétation humaine d'images satellites d'une précision de 20 à 25 mètres. Cette base permet d'apprécier la destination des terrains occupés. Un biais méthodologique est à prendre en compte tenu de l'échelle d'élaboration de la donnée.

Toutes les évolutions, constructions sont prises en compte, que ce soit en termes d'équipements (parking, station épuration, déviation de voirie, manège pour chevaux, école, caserne de pompiers, terrain de football, de tennis, éoliennes, centre de secours entre autres), d'habitat (logement pavillonnaire, lotissements, piscine), d'activités (entreprise isolée, activités industrielles, etc.), d'exploitation agricole (hangar principalement), ou d'exploitation de carrières.

- **Rappel de la consommation d'espace passée**

Entre 2001 et 2013, 202,94 hectares ont été consommés en extension, ils se sont repartis de la manière suivante :

- 134,15 hectares concernaient le développement de l'habitat, soit 11,2 ha par an ;
- 36,84 hectares concernent les activités économiques (zones d'activités), soit 3,07 ha par an ;
- 31,95 hectares pour les équipements, soit 2,7 ha par an ;

- **Rappel de la consommation d'espace projetée**

Pour les 10 prochaines années, correspondant à la durée d'application du PLUi, la Communauté de Communes des Coëvrons se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation :

- 68,62 ha à vocation résidentielle, soit 6,86 ha par an
- 42,64 ha à vocation d'activité économique, soit 4,2 ha par an
- 4,21 ha à vocation d'équipements, soit 0,4 ha par an

Limitation de la consommation d'espace agricole et naturel

Bilan

- **Estimation chiffrée de la limitation de la consommation d'espace**

Ainsi :

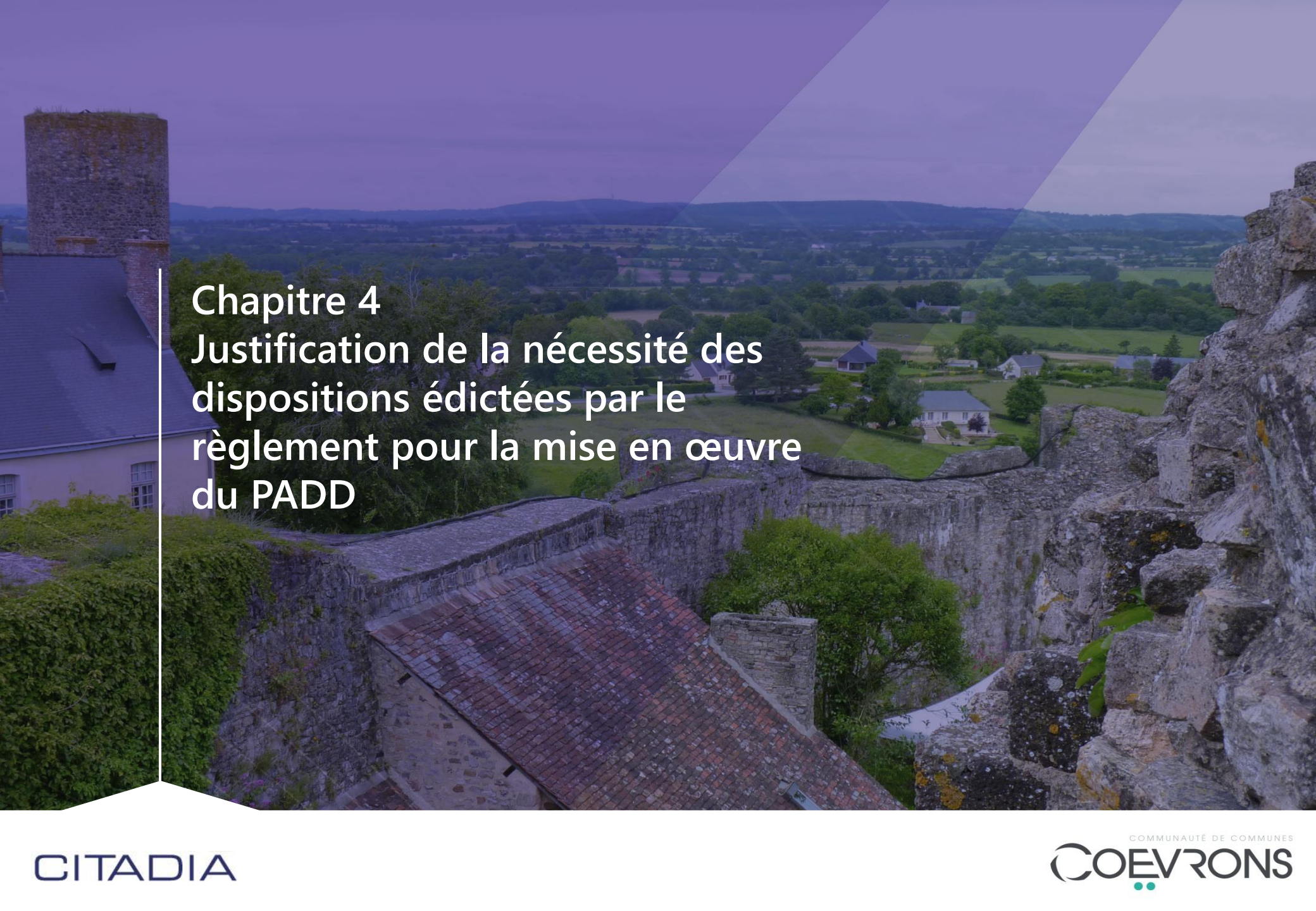
- Sur la base du rythme annuel de consommation d'espace, le PLUi projette de réduire de 39% la consommation d'espace en extension urbaine à vocation résidentielle.
- Sur la base du rythme annuel de consommation d'espace, le PLUi projette d'augmenter de 36% la consommation d'espace des zones économiques.
- Sur la base du rythme annuel de consommation d'espace, le PLUi projette de réduire de 85% la consommation d'espace à vocation d'équipement.

Ainsi le PLUi projette une consommation d'espace de 11,46 hectares par an soit 115,79 ha sur 10 ans en lieu et place des 16,97 ha par an passés (habitat, zones d'activités économique et équipement), réduisant ainsi d'environ 32% la consommation d'espace projetée.

La réduction de la consommation d'espace agricole et naturel repose donc essentiellement sur la maîtrise du développement résidentiel et notamment les seuils de densité et la mobilisation du foncier en densification de l'enveloppe urbaine. Le recentrage du développement en continuité du bourg, a également permis de réduire le mitage de l'espace qui avait une part non négligeable sur la consommation d'espace passée. Les 67,82 hectares projetés à vocation résidentielle étant en accord avec le PADD, qui flèche 70 hectares, et le SCoT qui prescrit 130 hectares sur 15 ans.

Concernant la consommation d'espace projetée à vocation économique, elle est augmentée par rapport à la période passée, cela fait l'objet d'une prescription du SCoT qui prescrit 60 hectares sur 15 ans, traduit en une quarantaine d'hectares au PADD.

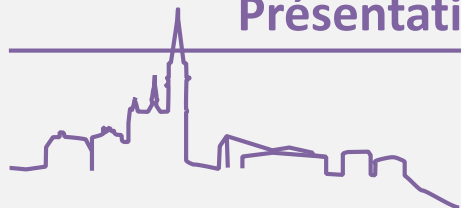
La consommation d'espace à vocation d'équipements qui s'est établit à 32 hectares dans le passé, est largement réduite avec une projection de 4,2 hectares répartie sur deux zones à urbaniser.



Chapitre 4

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Présentation des zones du PLUi



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire intercommunal présente une diversité des contextes géographiques et bâtis importante, le zonage a été conçu pour apporter une réponse adaptée aux situations locales et communales.

Le territoire intercommunal est découpé en quatre zones :

- **La zone urbaine « U »**

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- **La zone à urbaniser « AU »**

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement,

les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

- **La zone agricole « A »**

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- **La zone naturelle « N »**

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

Zone A	59807.32	Zone N	17576.25
--------	----------	--------	----------

AA	59193.29	N	7812.21
AA(i)	0.32	N(i)	100.43
AD	3.37	NC	480.54
AE	43.33	NF	8354.82
AH	16.53	NF(i)	10.31
ALL	14.87	NH	1.02
AP	513.77	NL	11.10
AR	21.84	NLL	135.58

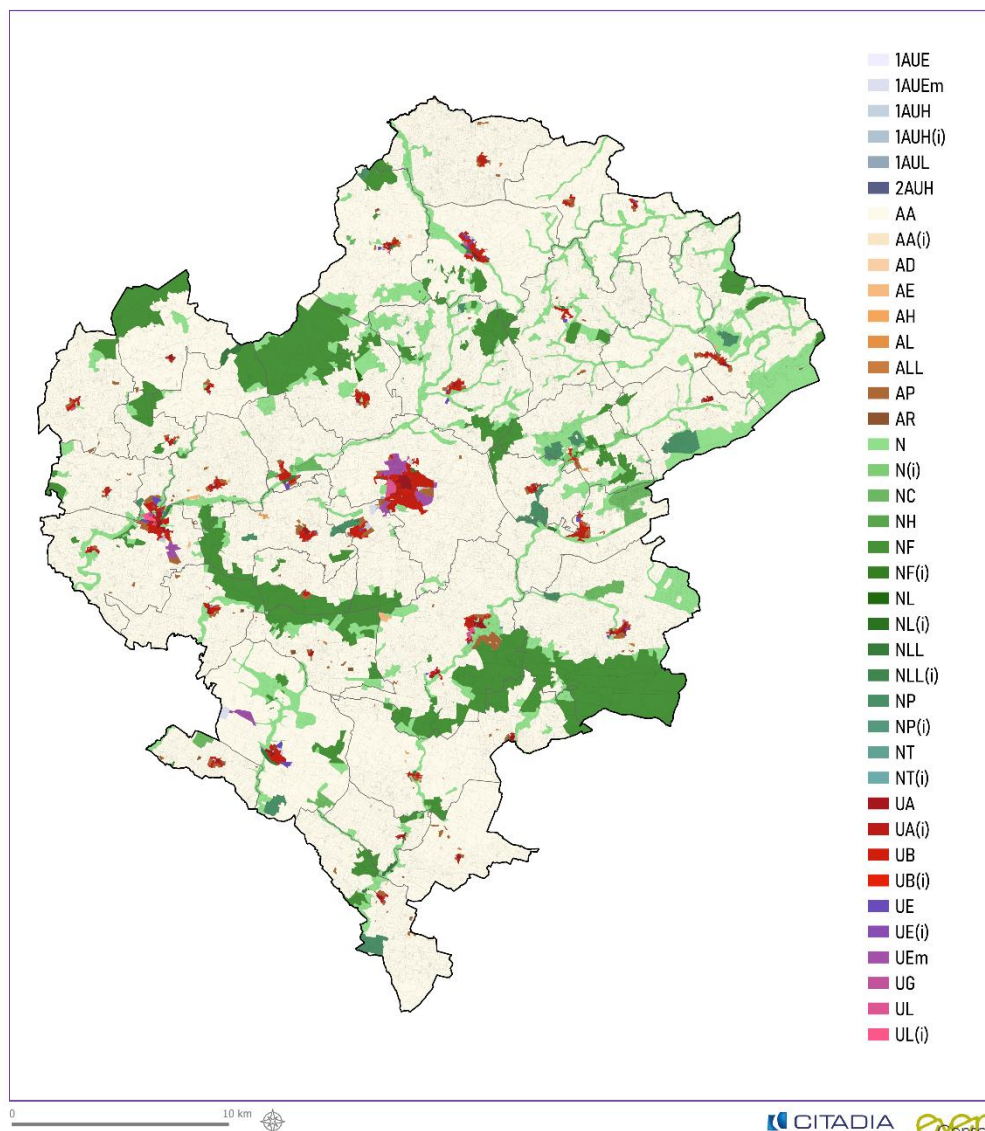
Zone U	1464.16	NLL(i)	5.86
--------	---------	--------	------

UA	197.84	NP	656.37
UA(i)	9.49	NP(i)	1.59
UB	910.05	NT	5.60
UB(i)	7.59	NT(i)	0.81

Zone AU	127.06
---------	--------

1AUE	11.25
1AUEm	31.49
1AUH	66.13
1AUH(i)	0.03
1AUL	4.19
2AUH	13.96

Zone	Surface en ha	Part du territoire en %
Zone A	59807.32	76%
Zone N	17576.25	22%
Zone U	1464.16	1,85%
Zone AU	127.06	0,16%
Total	78974.79	



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

Le secteur UA

- **Descriptif**

Le secteur correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation de la secteur UA ne s'est pas faite sur l'ensemble des bourgs communaux. Le choix a été laissé aux élus de délimiter ou non un secteur UA, celui-ci étant guidé par la volonté de préserver l'aspect patrimonial, l'alignement des constructions sur les voies et le patrimoine bâti, la plupart du temps en pierre.

Les dispositions règlementaires visent à maintenir une continuité dans le développement des centres-bourgs tout en apportant de la souplesse. L'alignement des constructions est imposé, mais celui-ci peut être réalisé par une annexe ou un mur. La hauteur des constructions est volontairement élevée pour favoriser la densification et marquer la limite du centre-bourg. Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, les dispositions sur l'aspect architecturale des constructions ont été plus poussées que sur les autres secteurs de la zone urbaine.

Le secteur UB

- **Descriptif**

Le secteur est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation du secteur UB s'est faite en se basant sur la méthode de l'enveloppe urbaine décrite précédemment, les extensions les plus récentes, ainsi celles en cours d'aménagement ayant fait l'objet d'un permis d'aménager ont été intégrées. Comme décrit pour le secteur UA, certains bourgs ne sont recouvert que par du UB.

Afin de ne pas contrarier le développement résidentiel des Coëvrons, les élus ont fait le choix d'appliquer un règlement souple qui ne bloque pas la sortie de projet d'ensemble, mais aussi facilite la densification spontanée des espaces. Que se soit pour le secteur UA et le secteur UB, le choix a été fait de favoriser la mixité fonctionnelle des bourgs en y autorisant l'implantation d'activités artisanales sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

Le secteur UE

- **Descriptif**

Le secteur est destiné aux activités et installations industrielles, artisanales, tertiaires.

Ce secteur UE comprend un sous-secteur UEm dans lequel sont également autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 400m² de surface de plancher, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinémas et de restauration.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation des secteur UE s'est faite sur la base des PLU existants pour les communes en étant dotées et sur l'occupation du sol et les limites parcellaires. Comme pour les secteurs à vocation mixte à dominante résidentielle, les dernières extensions ainsi que les récentes autorisations d'urbanisme attribuée ont été pris en compte.

Afin de mieux structurer l'offre commerciale et éviter la dévitalisation des bourgs et la fuite des commerces en périphérie, un sous secteur UEm a été créé. Celui-ci est prévue pour les zones d'activités stratégiques du territoire localisée sur les communes pôles. Il permet l'implantation de commerce de détail de plus de 400m², ainsi que de constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinémas.

Le secteur UL

- **Descriptif**

Le secteur UL est dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux activités d'hébergement touristique et l'accueil d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisir.

- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation des secteurs UL s'est faite sur la base de l'occupation des sols et des souhaits des élus. Le principal avantage de ce secteur est qu'il permet de « geler » la vocation en équipement. Il s'applique essentiellement sur des regroupements d'équipement comme à Evron.

Le règlement de ce secteur a été défini de façon à ne pas bloquer d'éventuels projets et à limiter l'application de contraintes réglementaires.

Le secteur UG

- **Descriptif**

Ce secteur situé à Evron est dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

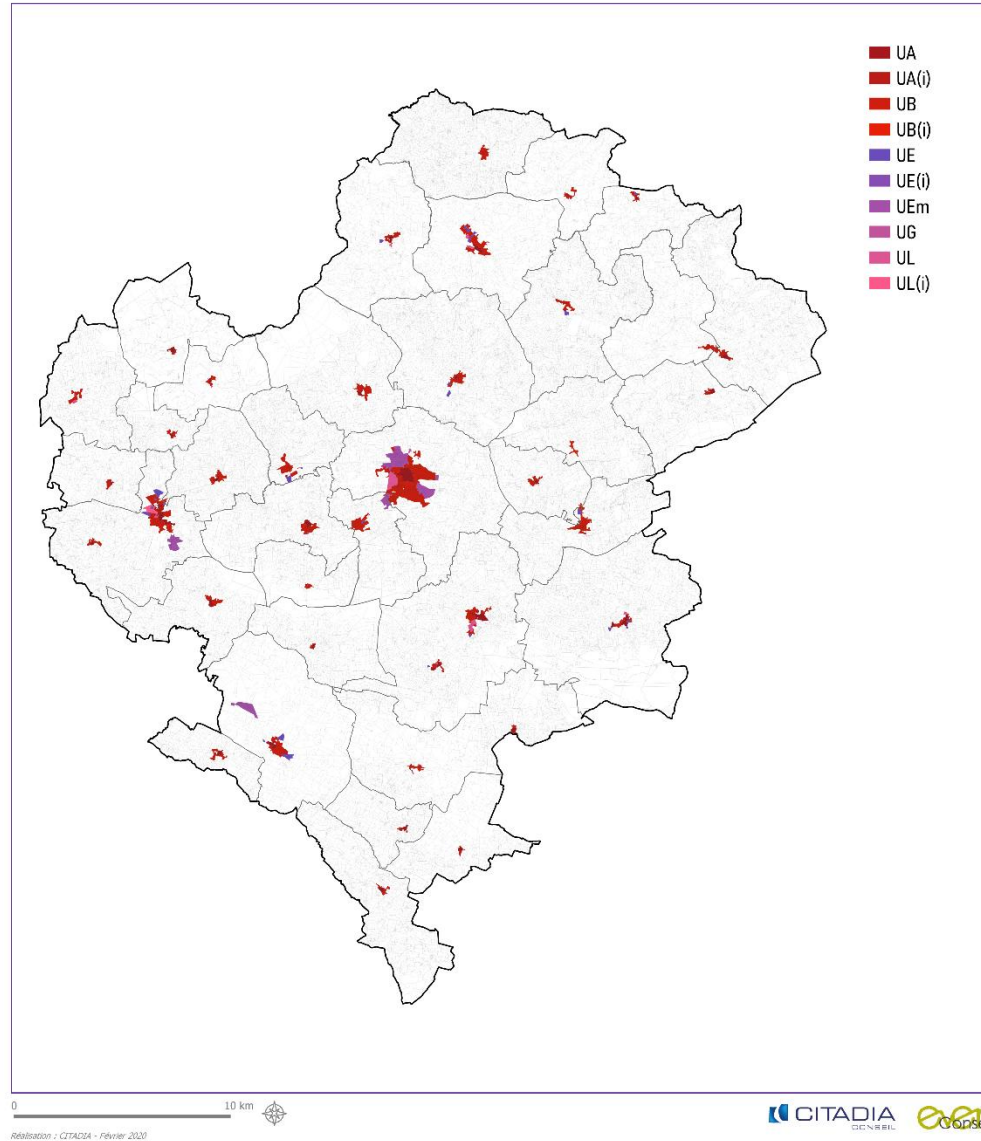
- **Choix réalisés dans le cadre du PLUi**

La délimitation du secteur est calquée sur l'occupation du sol et prévoit une extension voulue par la commune.

Le règlement de ce secteur a été défini de façon à ne pas bloquer d'éventuels projets et à limiter l'application de contraintes réglementaires.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

Les secteurs AU

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zones à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU (à court ou moyen terme) et 2AU (à long terme) :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
 - Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- **A vocation mixte dominante résidentielle**

La délimitation et la localisation des secteurs AU à vocation mixte dominante résidentielle a fait l'objet d'une réflexion de plusieurs mois. Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés sur la base de la variation de plusieurs indicateurs :

- La localisation de la zone AU par rapport bourg et centre-bourg (participer à l'attractivité du centre, favoriser la mixité urbaine, limiter les déplacements automobiles, etc.)
- La capacité d'accueil du site, les contraintes géographiques (topographie, proximité d'un cours d'eau, etc.)
- L'impact sur les activités agricoles
- L'impact sur la qualité des paysages et de l'environnement
- L'état des réseaux et des équipements publics

Ces zones permettent la réalisation des logements projetés, tout en réduisant la consommation d'espace par rapport à la période passée.

Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation fixant des objectifs de densité permettant l'atteinte des objectifs de logements fixés. Il convient de distinguer celles qui relèvent du renouvellement de celles qui relèvent de l'extension. Cette distinction s'observe dans le dossier des OAP.

Le secteur 1AUH

Ce secteur recouvre les zones à urbaniser en priorité à vocation mixte dominante résidentielle. Localisées le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, développement prévu à court ou moyen termes.

Le secteur 2AUH

Ce secteur est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

- **Concernant les secteurs AU à vocation économique**

La délimitation de ces secteurs a été réalisée conformément à la stratégie économique portée par la Communauté de Communes des Coëvrons (confère justification dans la partie traduction des orientations du PADD).

- **Le secteur 1AUE**

Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.

Ce secteur 1AUE comprend un sous-secteur 1AUEm, qui correspond aux zones à urbaniser dans lesquels sont également autorisées les constructions de commerce, d'hôtellerie et de restauration.

Les règles édictées pour le secteur 1AUE et 1AUEm sont les mêmes que pour les zones UE et UEm.

- **Concernant les secteurs AU à vocation équipement, loisirs et hébergement touristique**

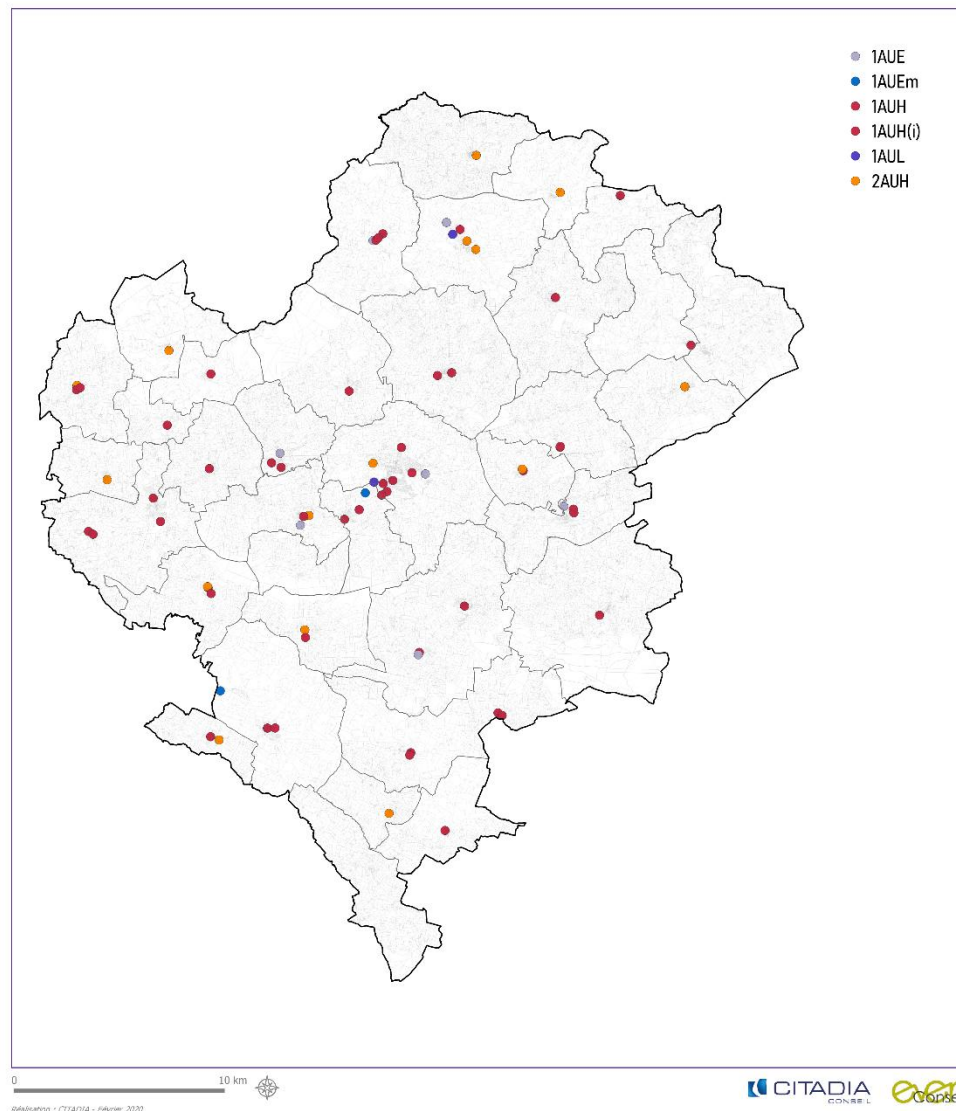
- **Le secteur 1AUL**

Ce secteur est dédié au développement des activités d'hébergement touristique et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif liés aux activités touristiques, sportives et de loisir à moyen et court terme.

Le règlement graphique comprend deux secteurs 1AUL qui correspondent à la création d'un EHPAD et d'un pôle médico-social sur la commune de Bais, ainsi qu'une gendarmerie sur le pôle d'Evron.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

La zone A

- **Descriptif**

La zone A et son secteur AA, ce secteur est dédié à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi principalement les sièges et sites d'exploitation agricole. Ce secteur comprend également les habitations isolées (habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolés.

- **Choix réalisé dans le cadre du PLUi**

La délimitation du secteur AA s'est faite sur la base des critères suivants :

- Préserver les terres agricoles sensibles à proximité des bourgs
- Positionner l'ensemble des sièges agricoles en zone AA.

Le diagnostic agricole fourni par la chambre d'Agriculture, ainsi que la Trame Verte Bleue définit au SCoT ont été les principales données utilisées pour permettre de tracer la zone AA.

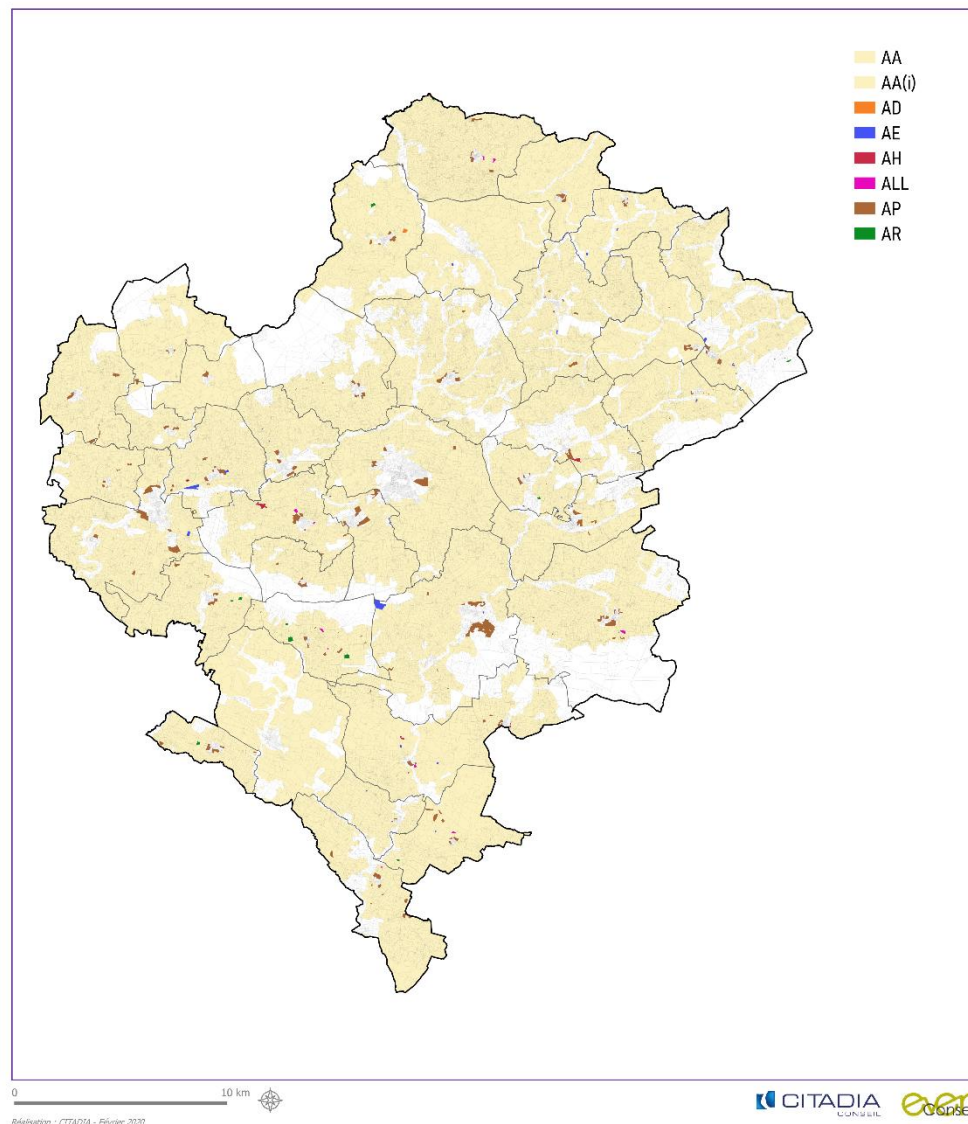
Le secteur AA autorise l'ensemble des constructions, installations et ouvrages à destination de l'exploitation agricole, tel que cela est mentionné à l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

Pour prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone et dans le respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme, plusieurs secteurs et sous-secteurs ont été définis au sein de la zone A :

- **Le secteur AP** : Espace agricole à proximité des bourgs ou présentant des caractéristiques écologiques spécifiques. Ce secteur autorise l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles.
- **Le secteur AD** : Ce secteur est dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur AR** : Espace destiné à recevoir des activités équestres et des chenils dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur ALL** : Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir en lien ou non avec les activités agricoles (camping de plein air, terrain de sport, espace de pêche, etc.) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur AE** : Ce secteur est dédié aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées, dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur AH** : Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation



Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation

La zone N

- **Descriptif**

Secteur naturel qui recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.

- **Choix réalisé dans le cadre du PLUi**

La délimitation du secteur de la zone N s'est faite sur la base de la trame verte et bleue, traduite à la parcelle dans le cadre du règlement. Le critère de l'occupation et l'utilisation du sol a été décisif dans le choix de positionner telle ou telle parcelle au sein de la zone N.

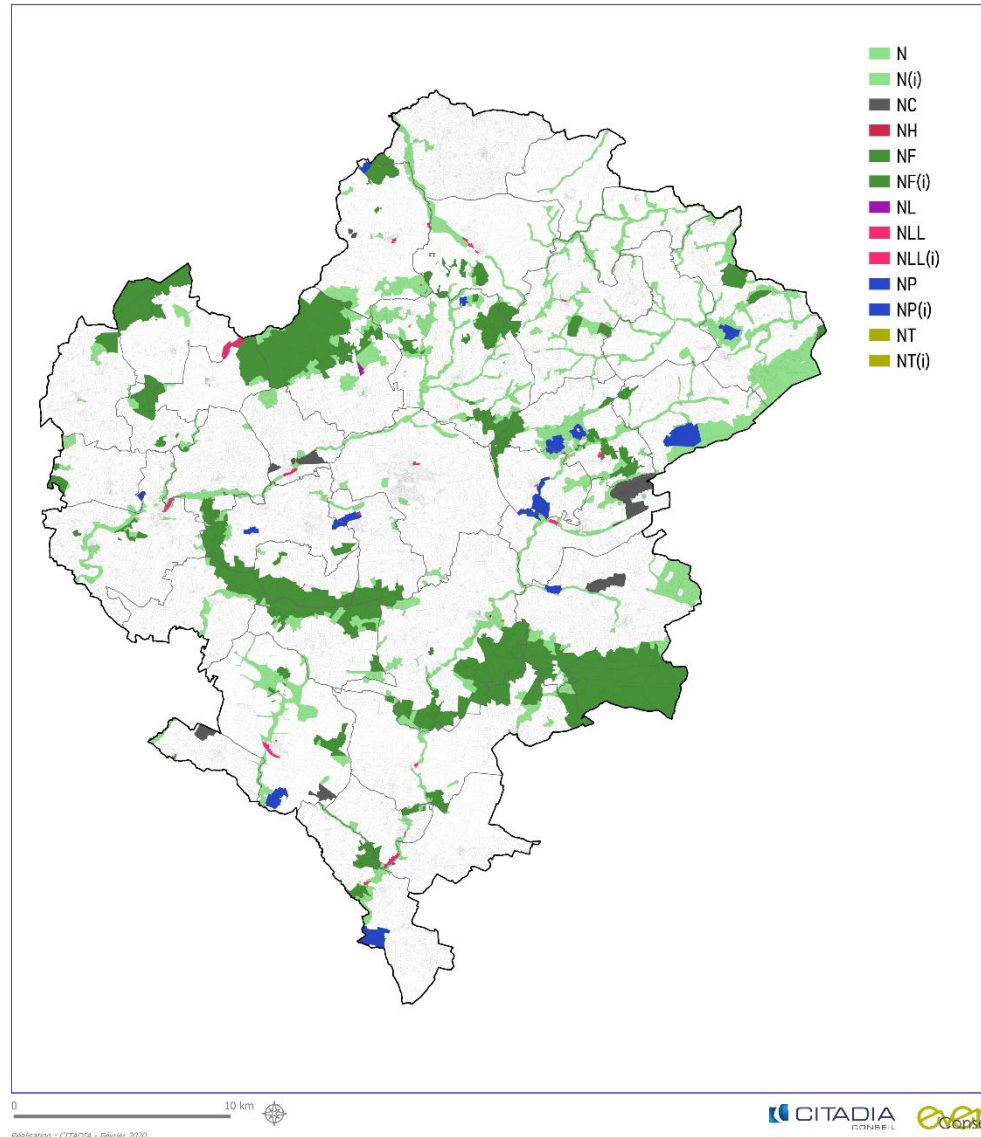
La délimitation autour des cours d'eau du territoire a été faite, de manière à prendre en compte les berges, ainsi qu'une marge suffisante garantissant la non constructibilité (cumulé à la marge de recul de 35 mètres). Les seules exceptions étant les sièges et sites d'exploitation agricole localisés en bordure de cours d'eau qui ont fait l'objet d'enclave de zone agricole.

La zone N est restrictive du point de vue des destinations qu'elle autorise, afin de prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone et dans le respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme, plusieurs secteurs et sous-secteurs ont été définis au sein de la zone N :

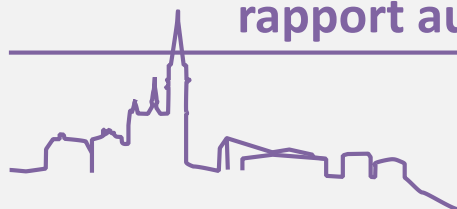
- **Le secteur NP** : Secteur naturel recouvrant les périmètres captages d'eau (périmètre rapproché sensible et très sensible et périmètre immédiat).
- **Le secteur NC** : Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols dans le respect des dispositions générales des articles R151-22, R151-24 et R151-34.
- **Le secteur NL** : Espace destiné à recevoir des activités de loisirs et de tourisme de grande ampleur faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur NLL** : Espace destiné à recevoir des activités légères de loisirs, (terrain de sport, espace de pêche, etc.) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur NT** : Espace destiné à recevoir des constructions et installations en lien avec l'hébergement touristique, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur NF** : Espace naturel faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des plans simples de gestion dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **Le secteur NH** : Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Exposé détaillé des zones et secteurs du PLUi

Un règlement simple et souple d'utilisation



Les principales évolutions induites par le PLUi par rapport aux PLU existants



Comparaison par rapport au PLU existant

Afin de pouvoir évaluer l'impact du PLUi sur les documents d'urbanisme existants, la partie suivante compare le règlement du PLUi au règlement de 4 PLU en vigueur.

Ces PLU sont les plus récents parmi les 7 que compte la Communauté de Communes, il s'agit des suivants :

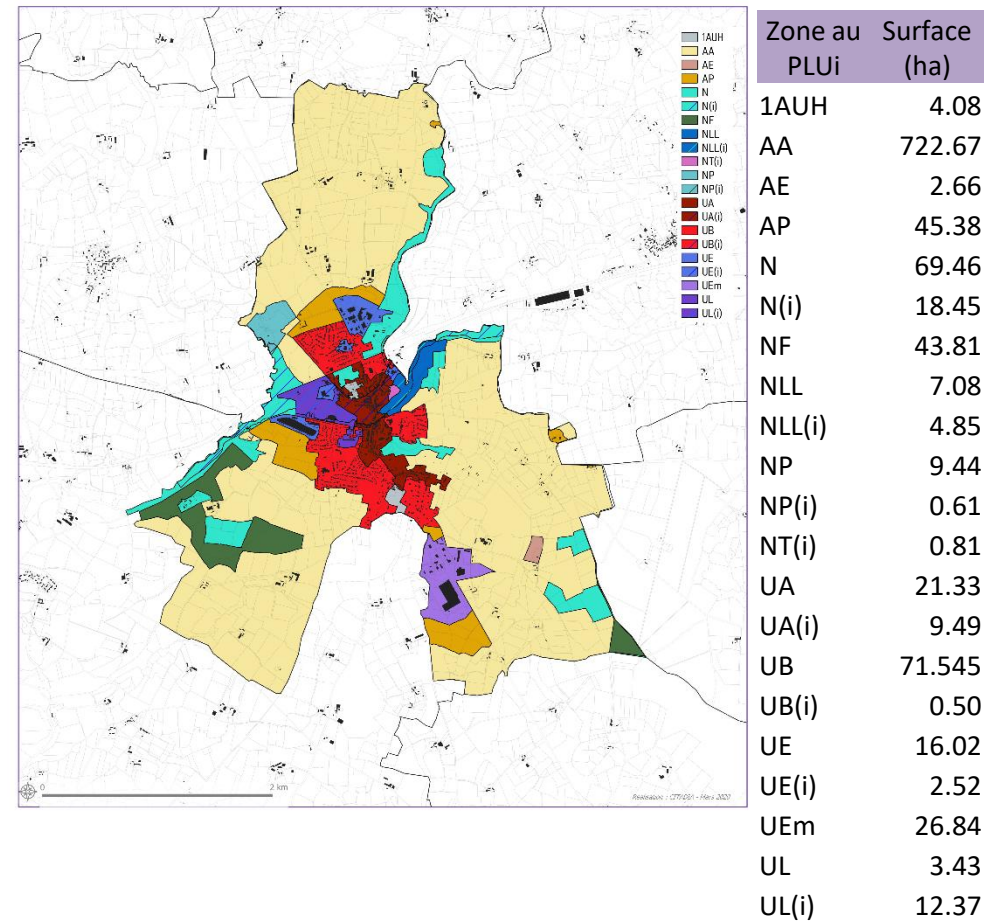
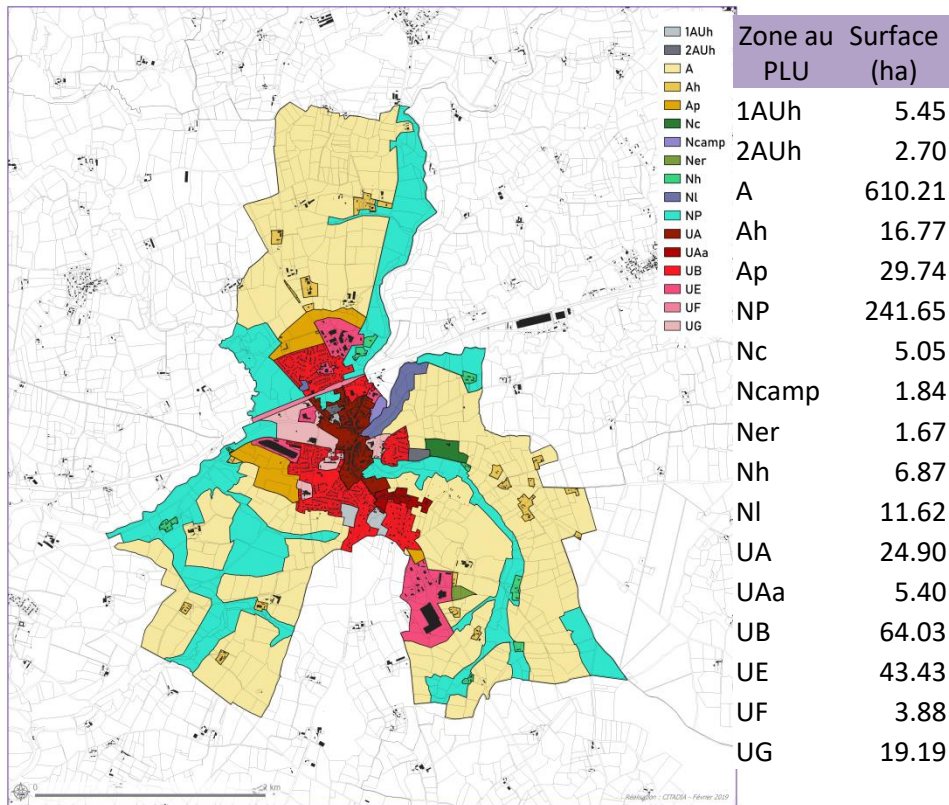
- Le PLU de Montsûrs, approuvé en 2014 ;
- Le PLU de Neau, approuvé en 2012 ;
- Le PLU de Sainte-Suzanne approuvé en 2016 ;
- Le PLU de Vaiges approuvé en 2014.

Les autres PLU des communes de Bais (approuvé en 2004), de Hambers et de la commune déléguée de Châtres-la-Forêt (approuvé en 2008) sont anciens et difficilement comparables au vu des avancées législatives en vigueur depuis (lois Grenelles, ...)

Cette partie présente les principales modifications de zonage effectuées à l'occasion de l'élaboration de ce premier PLUi. Les modifications effectuées sur les zones AU sont expliquées dans la partie dédiée aux objectifs de limitation de la consommation d'espace. Enfin, seuls sont mentionnés sous la forme de tableau (après les cartes), les points les plus saillants de l'analyse comparative des règlements graphiques et écrits des 4 PLU.

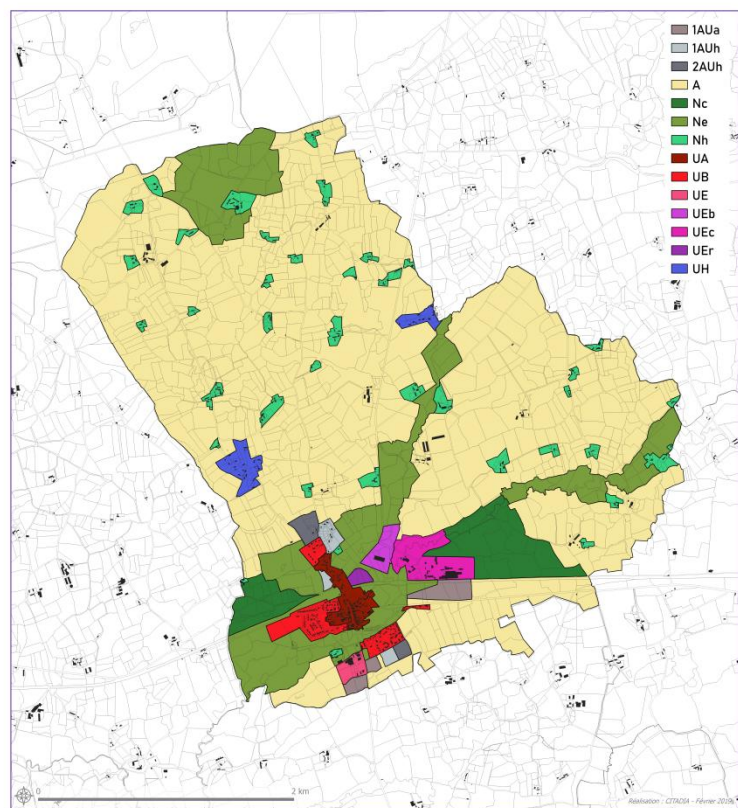
Comparaison par rapport au PLU existant

Focus par rapport au PLU de Montsûrs

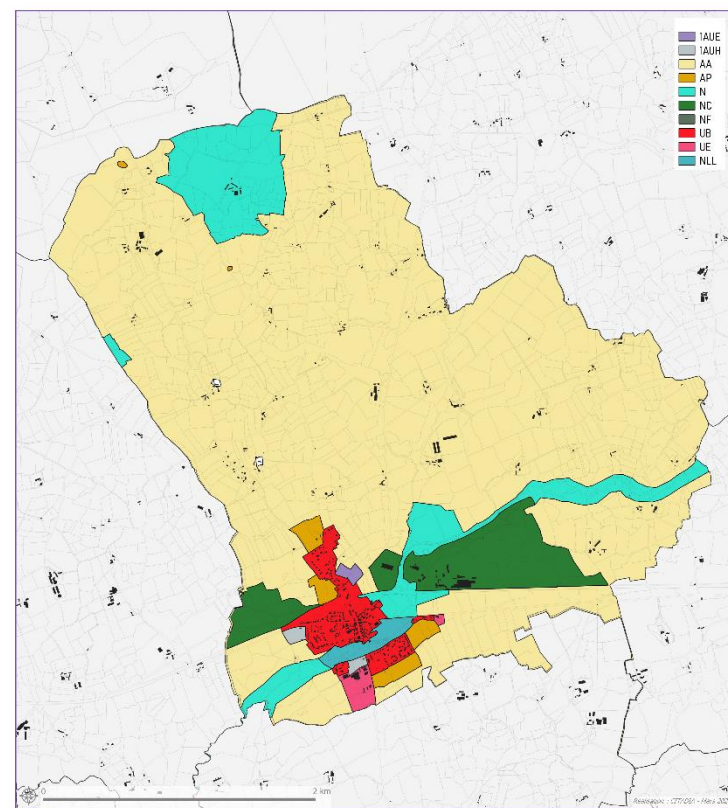


Comparaison par rapport au PLU existant

Focus par rapport au PLU de Neu



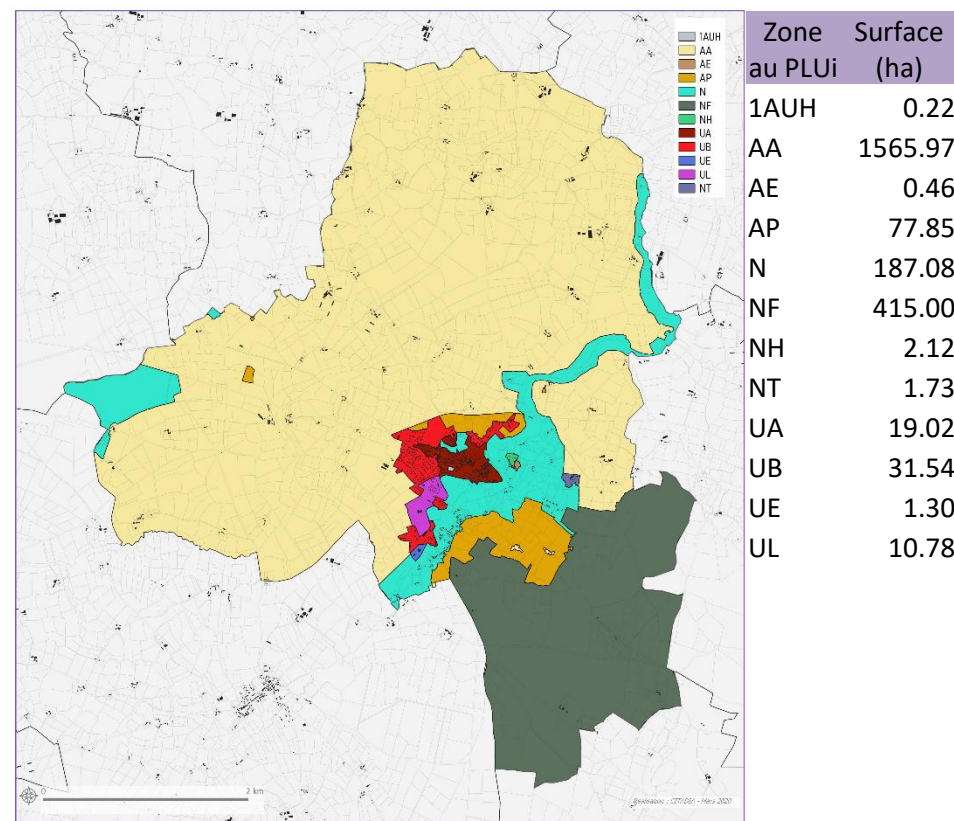
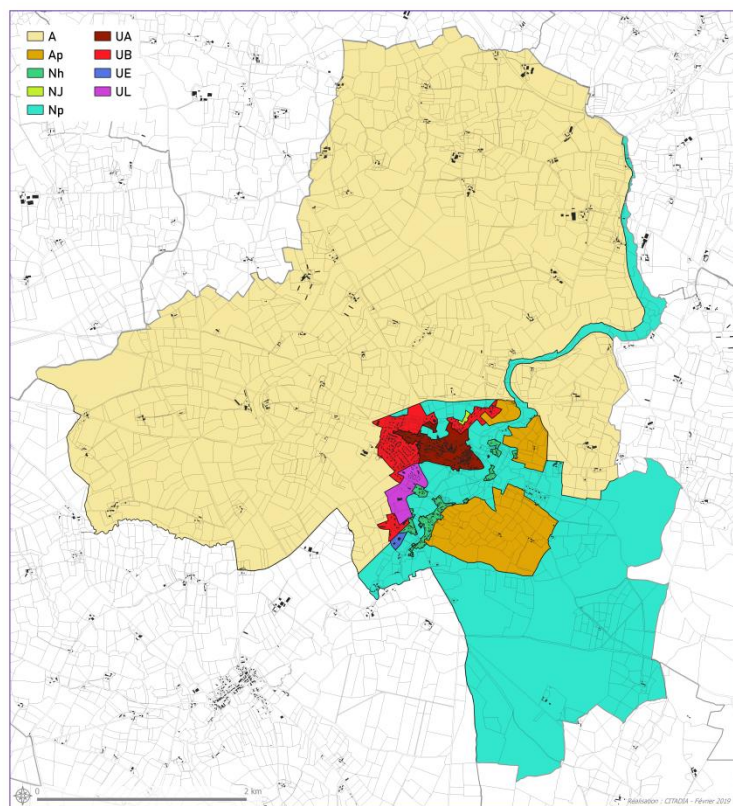
Zone au PLU	Surface (ha)
1AUa	9.22
1AUh	5.59
2AUh	5.22
A	913.48
Nc	53.31
Ne	180.03
Nh	39.82
UA	11.94
UB	18.91
UE	3.75
UEb	5.74
UEc	16.57
UEr	1.83
UH	11.21



Zone au PLUi	Surface (ha)
1AUE	2.12
1AUH	2.80
AA	1027.52
AP	12.63
AE	0.55
N	113.47
NC	71.91
NF	0.07
NLL	8.67
UB	30.97
UE	6.46

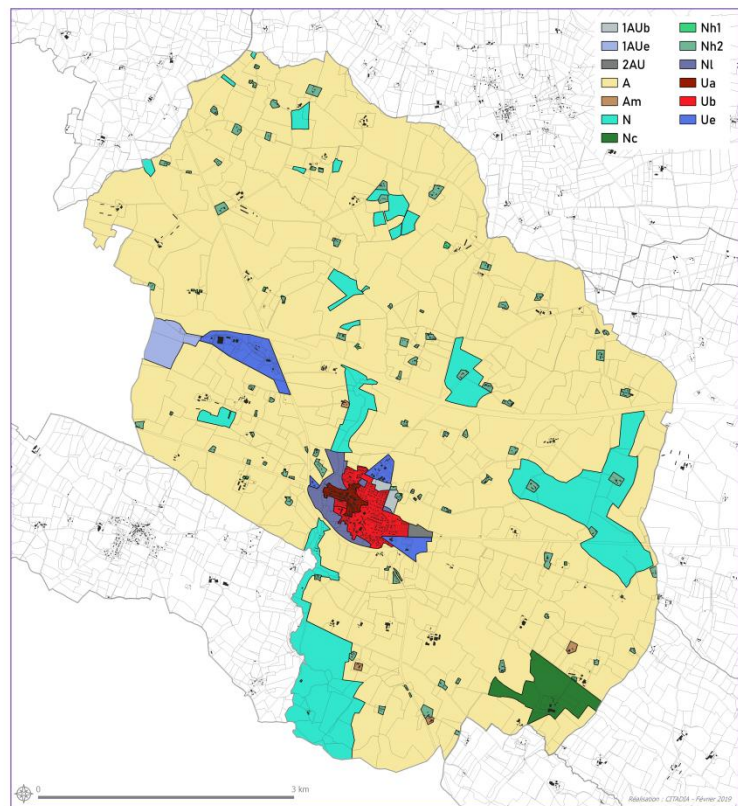
Comparaison par rapport au PLU existant

Focus par rapport au PLU de Sainte-Suzanne

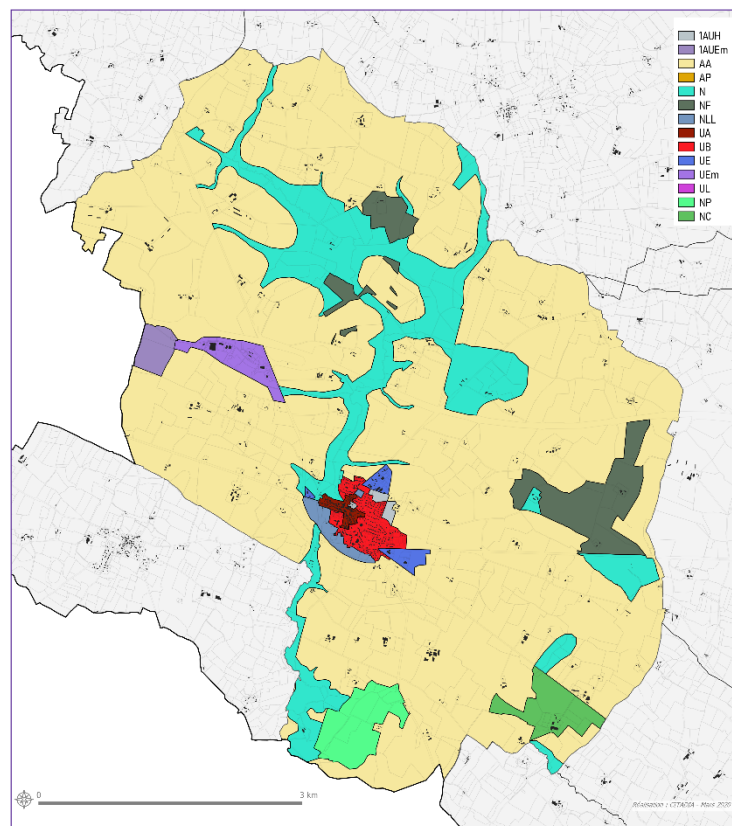


Comparaison par rapport au PLU existant

Focus par rapport au PLU de Vaiges



Zone au PLU	Surface (en ha)
1AUB	4.95
1AUe	21.82
2AU	3.38
A	3059.79
Am	3.20
N	313.10
Nc	45.53
Nh1	2.14
Nh2	48.82
NI	22.38
Ua	9.12
Ub	39.19
Ue	45.77



Zone au PLUI	Surface (en ha)
1AUem	19.6
1AUH	5.43
AA	2819.15
N	452.00
NC	29.31
NF	126.73
NLL	12.45
NP	59.22
UA	8.82
UB	38.61
UE	16.28
UEm	31.83

Comparaison par rapport au PLU existant

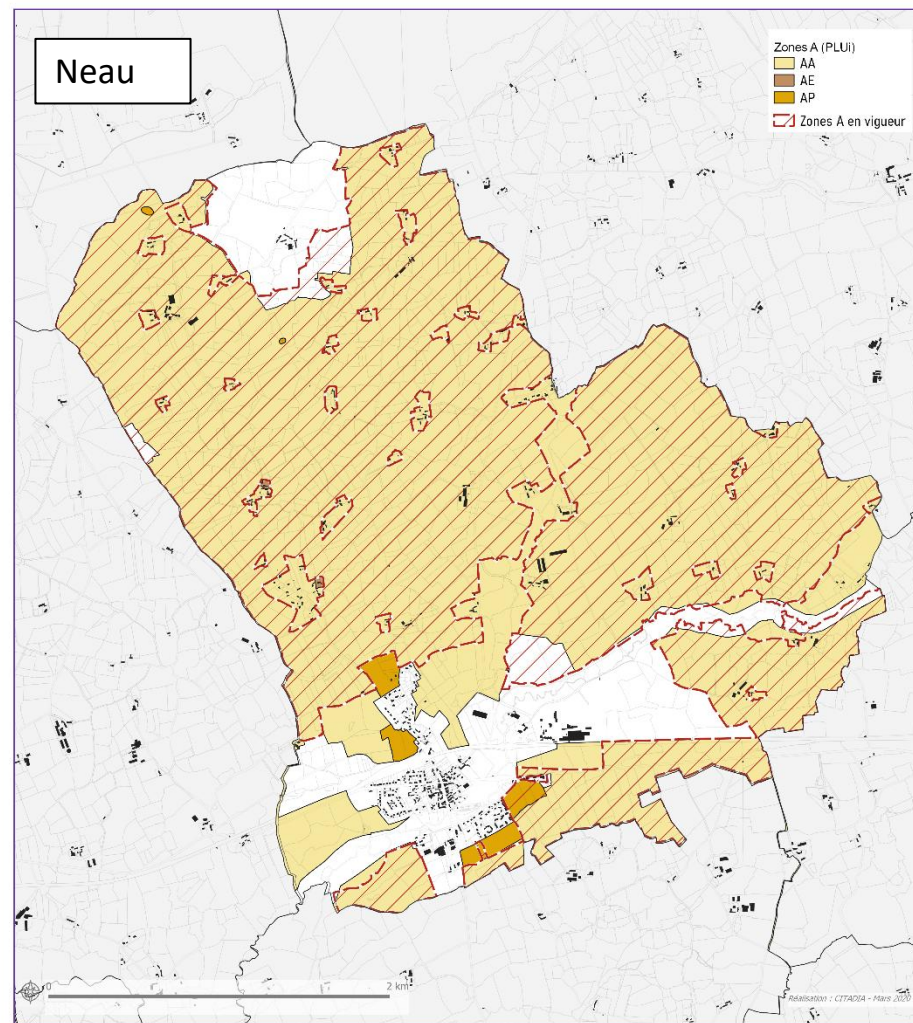
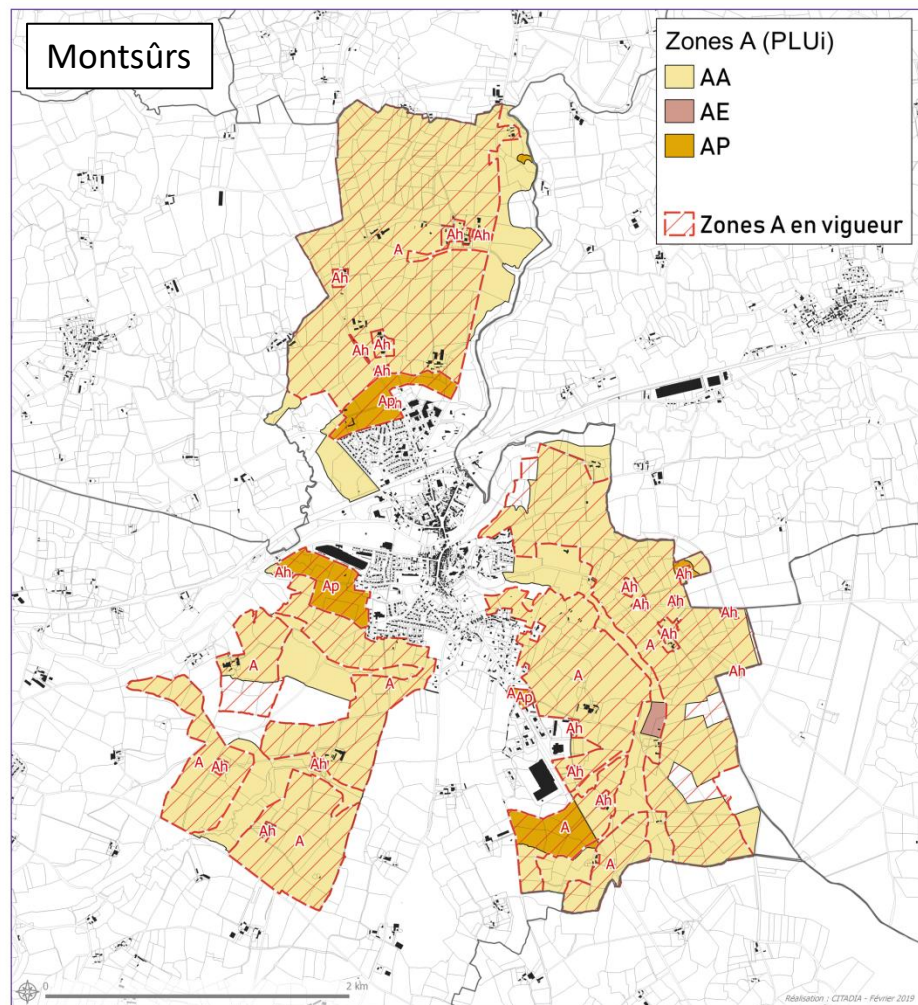
Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Cette partie présente les principales modifications de zonage effectuées à l'occasion de l'élaboration de ce premier PLUi. Les modifications effectuées sur les zones AU sont expliquées dans la partie dédiée aux objectifs de limitation de la consommation d'espace. Enfin, seuls sont mentionnés ci-dessous, sous la forme d'un tableau, les points les plus saillants de l'analyse comparative des règlements graphiques et écrits des PLU.

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone A et des secteurs
A	Vaiges, Sainte-Suzanne, Neau et Montsûrs	Cette zone a été maintenue dans le PLUi, seul l'intitulé a changé pour devenir le secteur AA. Des modifications à la marge ont été menées pour harmoniser la méthodologie de délimitation des zones naturelles.
Ap	Montsûrs, Sainte-Suzanne	Sur la commune de Montsûrs, les zones Ap servent à la commune à rendre inconstructible les abords du bourg, la plupart de ces zones ont été maintenues au PLUi ou transformées en zone 1AUh. Pour Sainte-Suzanne, ces zones sont maintenues ou transformées en N, l'essentiel étant pour la commune de maintenir l'inconstructibilité de ces terrains. A noté que l'inverse a également été fait de transformer du N en Ap.
Am	Vaiges	Ce secteur correspondait à des activités implantées en campagne et permettait leur développement, l'ensemble de ces secteurs n'ont pas été reconduits au PLUi, par choix de la commune, ils sont de ce fait passé en AA au PLUi.
Ah	Montsûrs	La commune de Montsûrs avait positionné des écarts sous ce zonage Ah, ces derniers ont été reclassés en zone A en application de la loi ALUR. L'appellation a toutefois été maintenue dans le PLU pour d'autres écarts. Ce choix a été fait par les élus de la commune de Montsûrs.

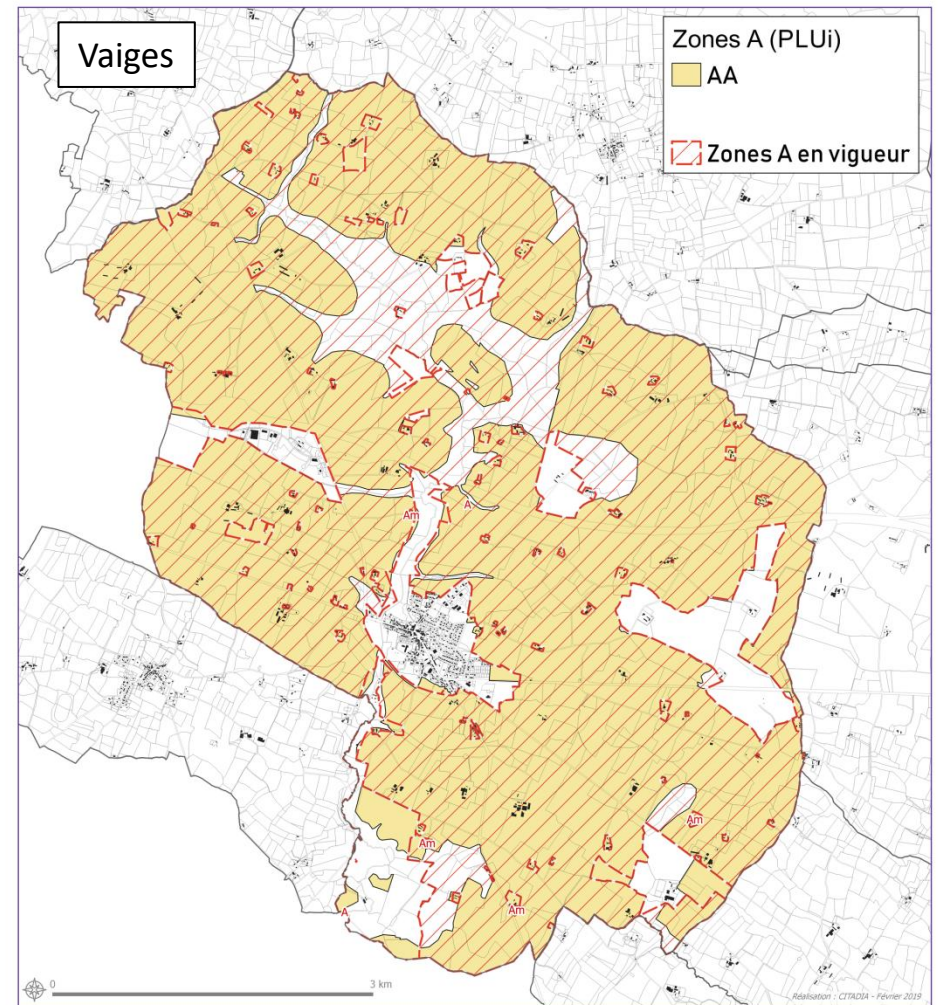
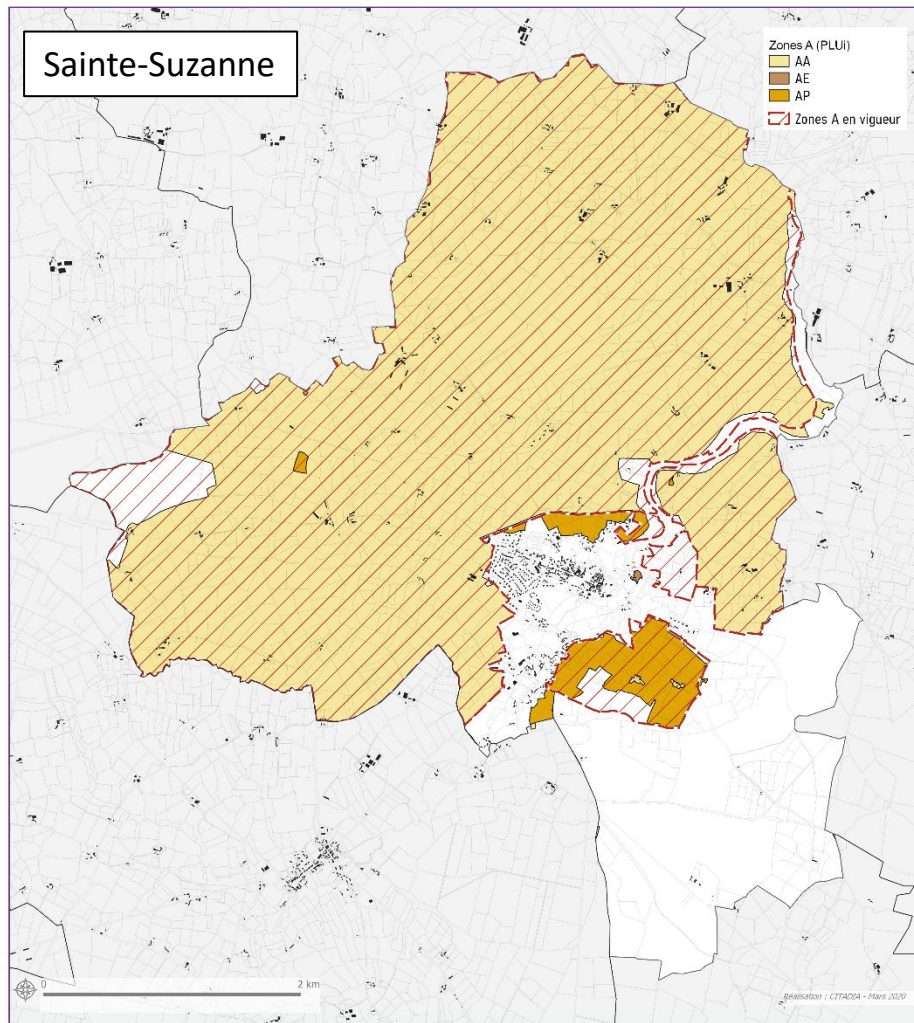
Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)



Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)



Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone N et des secteurs
N	Vaiges	La zone naturelle couvrant la commune de Vaiges a été largement étendue par rapport à celle du PLU, afin e mieux traduire la TVB et prendre en compte un AZI. Pour des raisons d'harmonisation et de prise en compte de l'activité sylvicole, un secteur NF a été créé à la place d'une zone N, le règlement variant juste sur le fait que les constructions sylvicoles sont autorisées.
Nc	Vaiges, Neau, Montsûrs	Pour les secteur NC sur Vaiges et Neau, les périmètres ont été repris et corrigé par rapport aux arrêtés préfectoraux de carrières existant. Sur la commune de Montsûrs, le secteur correspond à un STECAL pour le développement d'activités culturelles, la commune a fait le choix de ne pas le reconduire au PLUi.
Np	Sainte-Suzanne, Montsûrs	Ces deux secteurs étaient inconstructibles au PLU, ils ont été maintenues dans leur inconstructibilité. Sur la commune de Montsûrs, la zone Np a été transformée en N ou AA pour des raisons d'harmonisation avec les autres communes, par rapport à la traductions de la TVB. Sur la commune de Sainte-Suzanne, la forêt recouvert par le NP est devenue NF pour permettre l'entretien et l'exploitation du boisement, soumis à plan simple de gestion.
Ne	Neau	La zone Ne formait un tampon autour du bourg de Neau, du cours d'eau de la Jouanne et du boisement au nord de la commune. Ces zones ont été renommée en N au PLUi. Pour des raisons d'harmonisation l'ensemble de la zone Ne qui fait tampon autour du bourg n'a pas été reprise, mais transformée en AA.
Ner	Montsûrs	Cette zone spécifique à Montsûrs, accompagnait au PLU la fin d'une activité. Elle n'a pas été reconduite au PLUi, mais zonée en AA, l'activité ayant cessée.

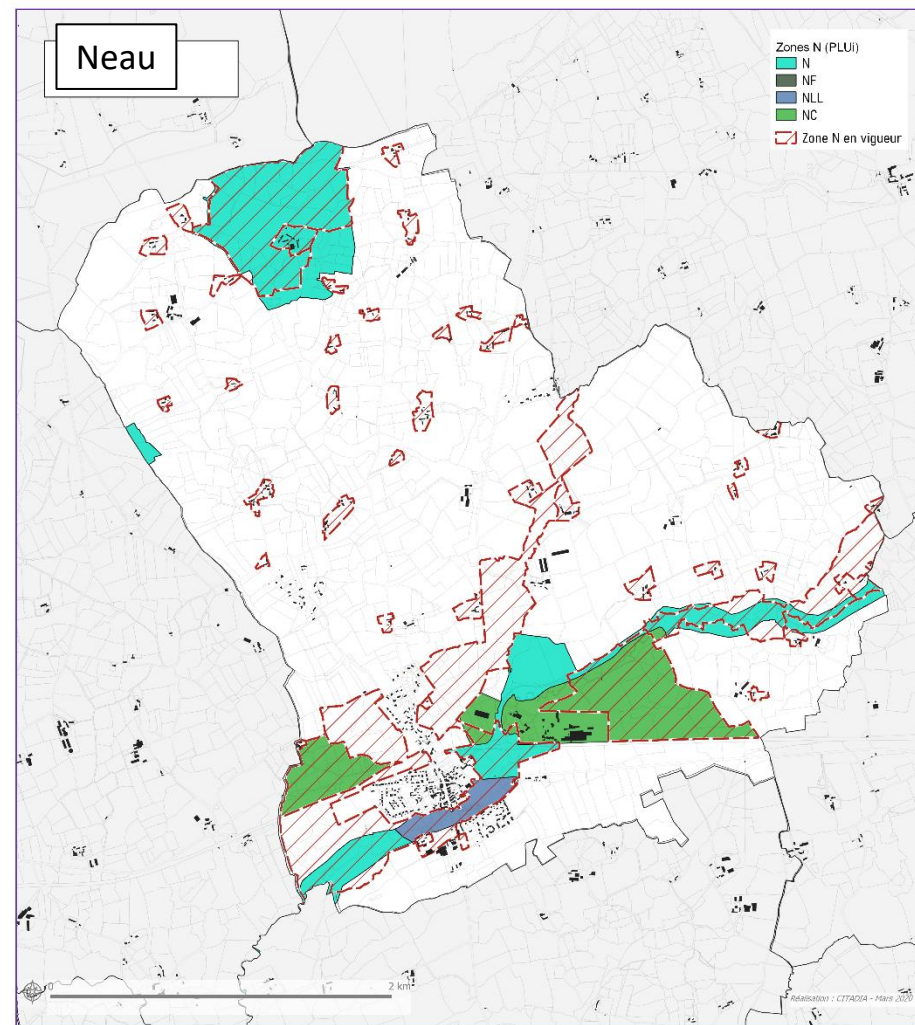
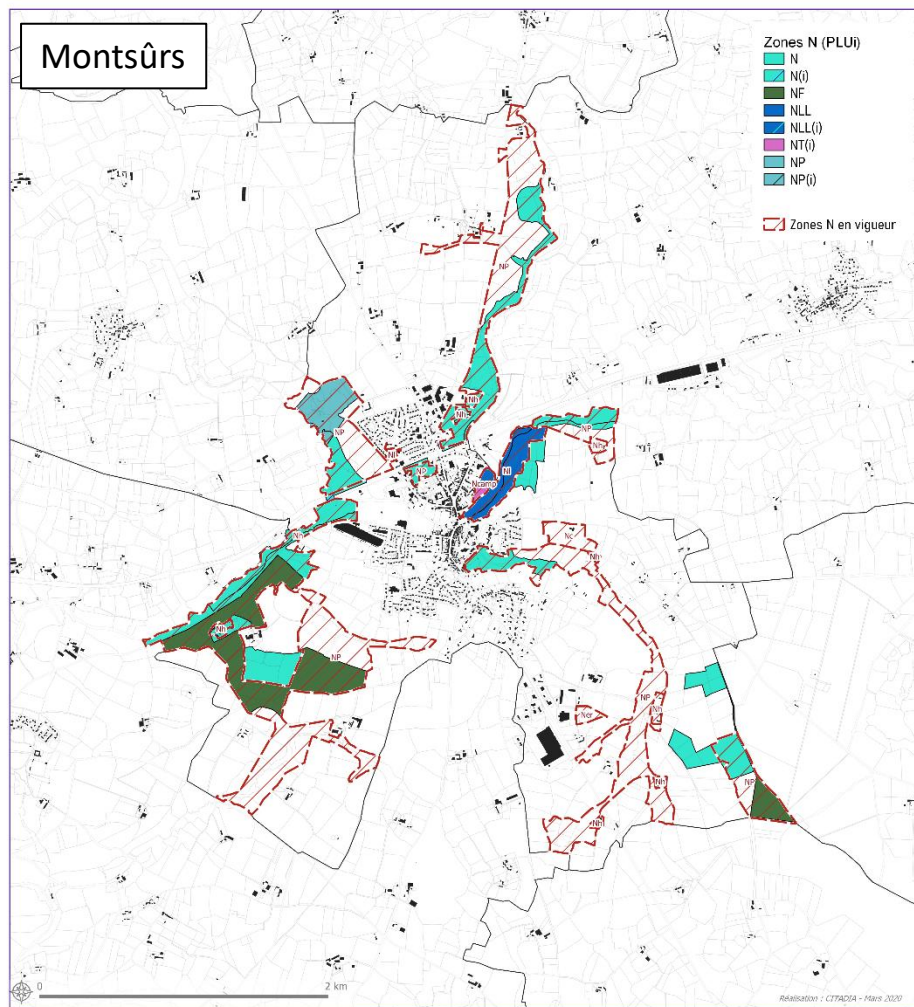
Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone N et des secteurs
Nh1, Nh2	Vaiges	Il s'agit du classement des écarts en campagne, afin de permettre leur développement. Ces derniers sont reclassés pour la plupart en secteur AA en application de la loi ALUR.
Nh	Sainte-Suzanne, Neau, Montsûrs	Il s'agit du classement des écarts en campagne, afin de permettre leur développement. Ces derniers sont reclassés pour la plupart en secteur AA en application de la loi ALUR. Il est à noter que sur la commune de Sainte-Suzanne, deux écarts en Nh ont été reconduits et un transformé en Ub, la commune a fait le choix de ne pas reconduire les autres.
Nl	Vaiges, Montsûrs	Ces secteurs dédiés aux activités de loisirs, ont été reconduits pour certains au PLUi, les limites ont été redéfinies pour la commune de Vaiges, afin de s'adapter au projet.
Nj	Sainte-Suzanne	Ce secteur dédié à des fonds de jardins qu'il était nécessaire de maintenir inconstructible, ont été intégrés au secteur AP au PLUi. Ce choix permet de limiter le nombre de secteurs et sous-secteurs.
Ncamp	Montsûrs	Ce secteur spécifique à un camping en zone inondable est intégré au secteur NT, indicé i pour prendre en compte le règlement du PPRI.

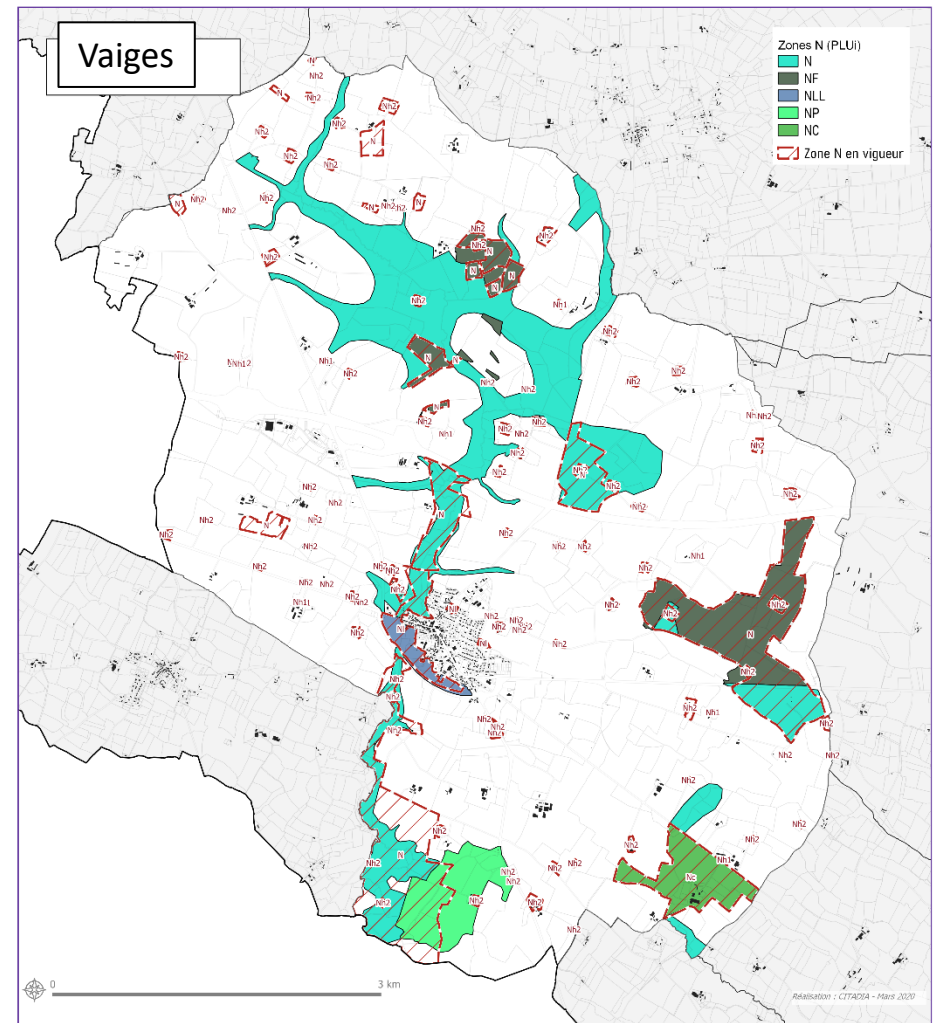
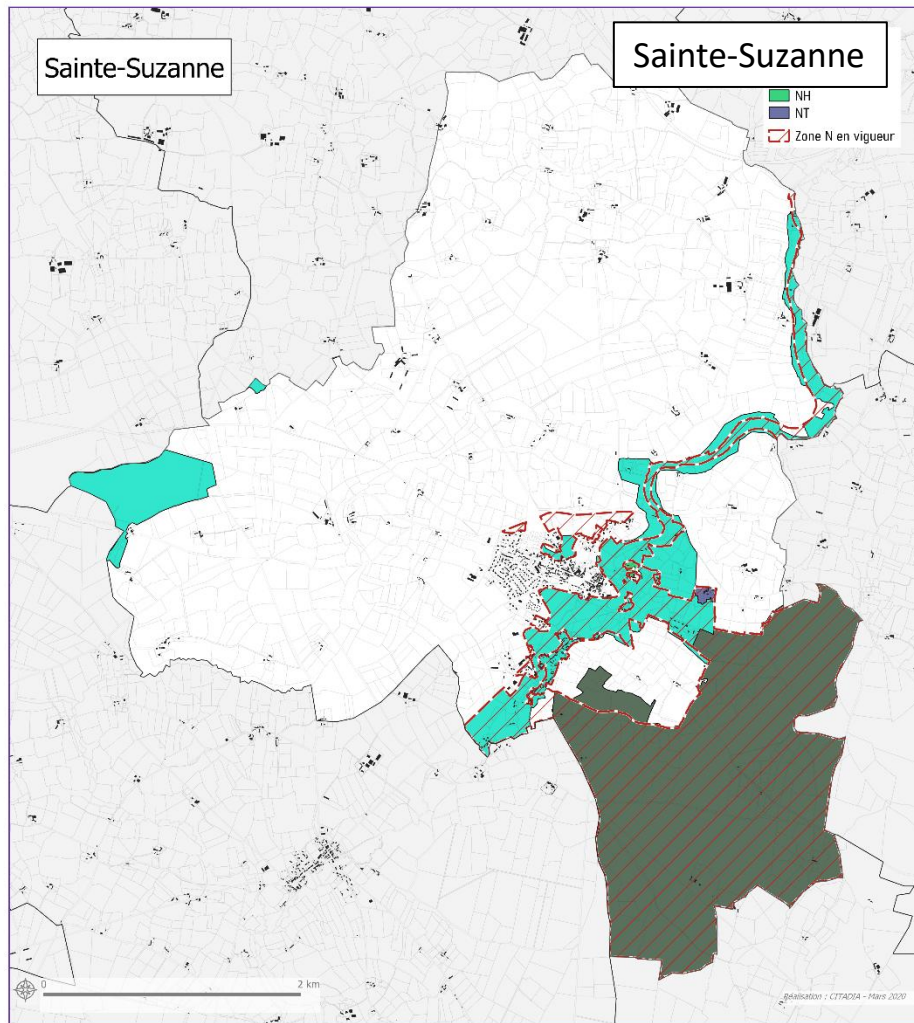
Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)



Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)



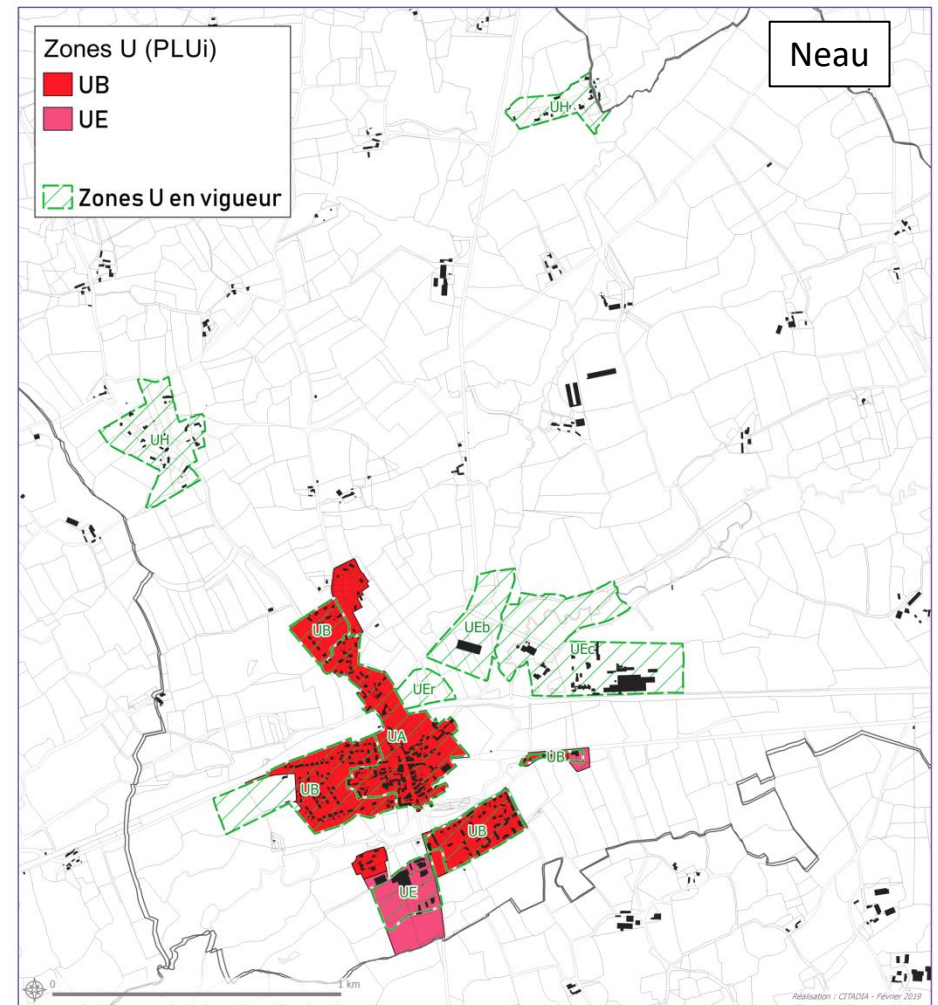
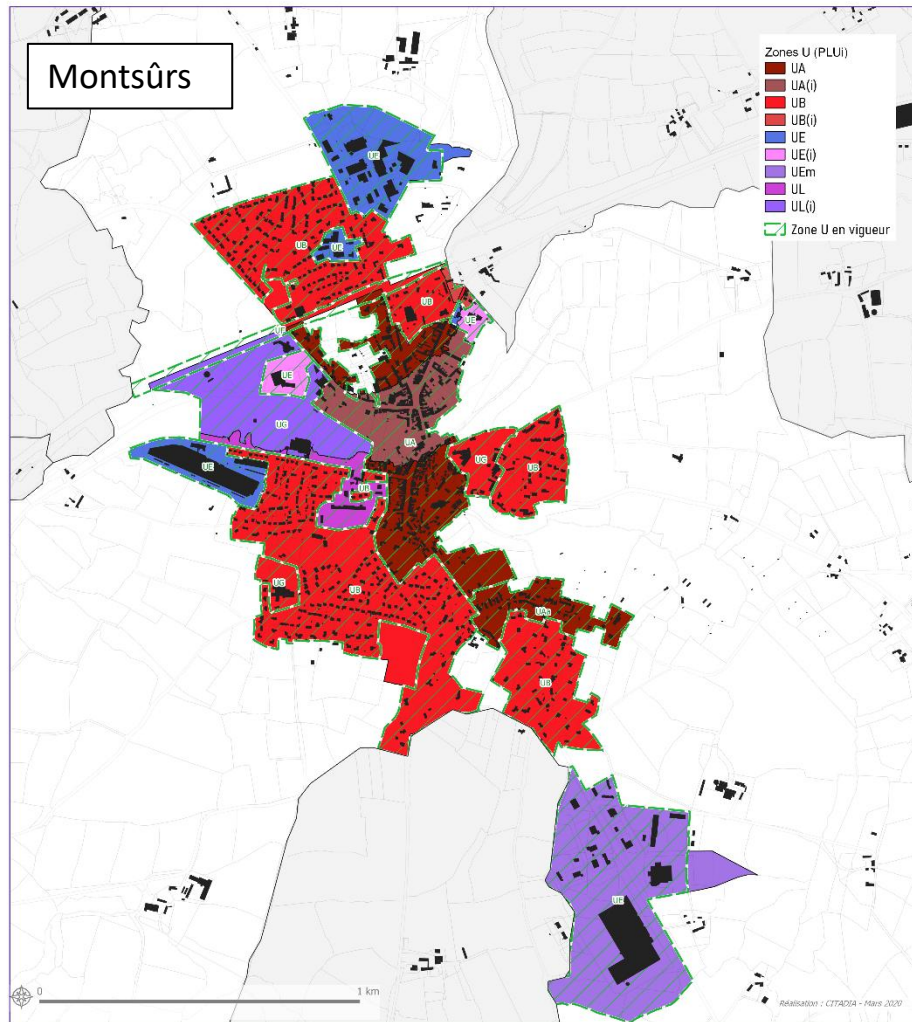
Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)

Ancien intitulé des PLU	Commune(s) concernée(s)	Constats et observations concernant la modification de la délimitation de la zone U et des secteurs
Ua	Vaiges, Sainte-Suzanne, Neau, Montsûrs	Ces secteurs sont maintenus au PLUi, de légers ajustements ont été fait au PLUi selon les choix des élus. La commune de Neau a fait le choix de ne pas délimiter de zone UA et a positionné l'ensemble de son bourg en UB.
Uaa	Montsûrs	Ce secteur spécifique au village de Saint-Martin n'a pas été maintenu au PLUi par choix de la commune, la différence règlementaire étant la hauteur qui était sensiblement différente entre le secteur Ua et son sous-secteur Uaa. Il a été intégré à la zone UA au PLUi.
Ub	Vaiges, Sainte-Suzanne, Neau, Montsûrs	Les secteurs Ub ont été maintenus au PLUi et revus en fonction de l'évolution de l'enveloppe urbaine propre à chaque bourg.
Ue	Vaiges, Sainte-Suzanne, Neau, Montsûrs	Les secteurs Ue des PLU existants ont été intégrés dans le PLUi.
UI	Sainte-Suzanne	Le secteur UI de la commune de Sainte-Suzanne a été intégralement repris dans le PLUi.
Ueb	Neau	Spécifique à la commune de Neau et sa carrière ce secteur qui servait à accueillir les bureaux de la carrière est intégré en partie au secteur NC
Uec	Neau	Spécifique à la commune de Neau et sa carrière ce secteur qui servait à accueillir des activités spécifiques de la carrière est intégré au secteur NC
Uer	Neau	Ce secteur devait accueillir des activités liées au commerce et restauration. Au vu de sa situation et du fait qu'il ne soit pas construit, le terrain a été zoné en 1AUE au PLU.
Uh	Neau,	Spécifique à deux hameaux sur la commune de Neau, ils n'ont pas été reconduits au PLU, la commune privilégiant le renforcement du bourg. Ils sont reclassés en AA au PLUi.
Uf	Montsûrs	La commune de Montsûrs a créé un secteur UF pour prendre l'emprise ferroviaire, au PLUi le règlement a intégré des dispositions particulières au domaine ferroviaire permettant le reclassement des parcelles concernées dans les autres secteurs de la zone U.
Ug	Montsûrs	Spécifique aux équipements collectifs le secteur Ug a été transformé en UI ou intégré aux secteurs UA ou UB.

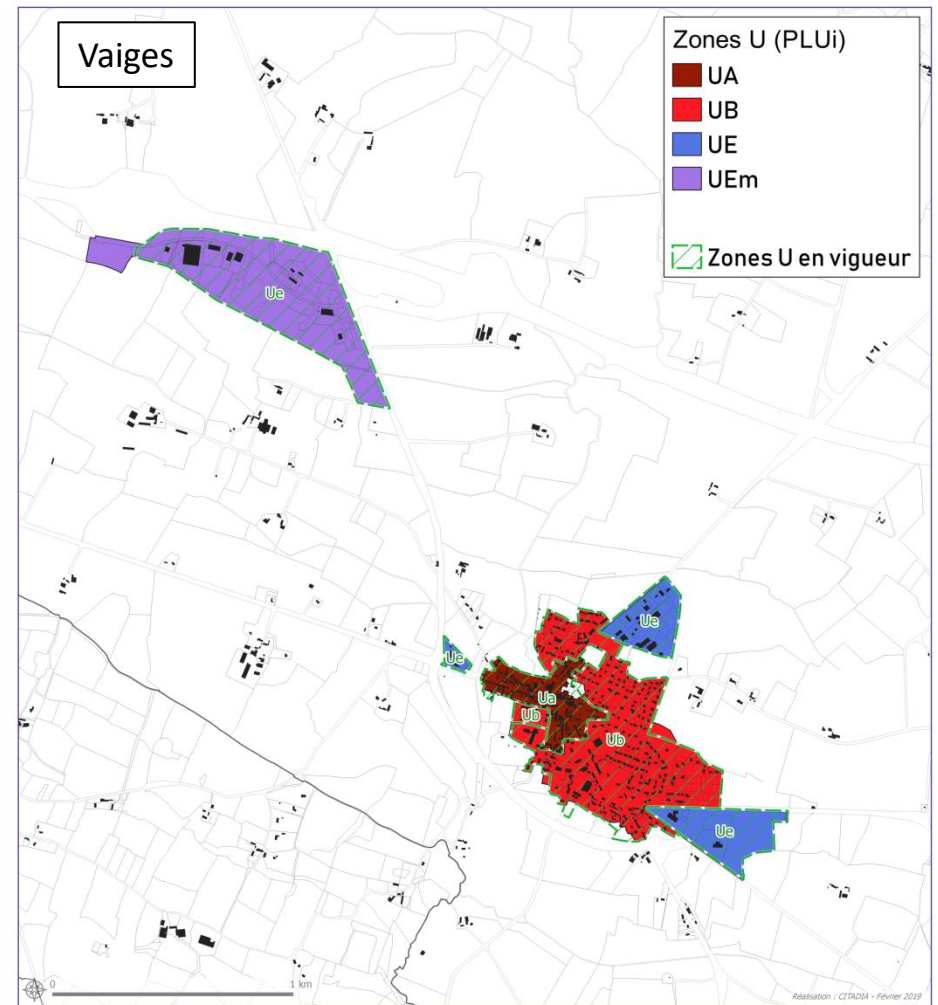
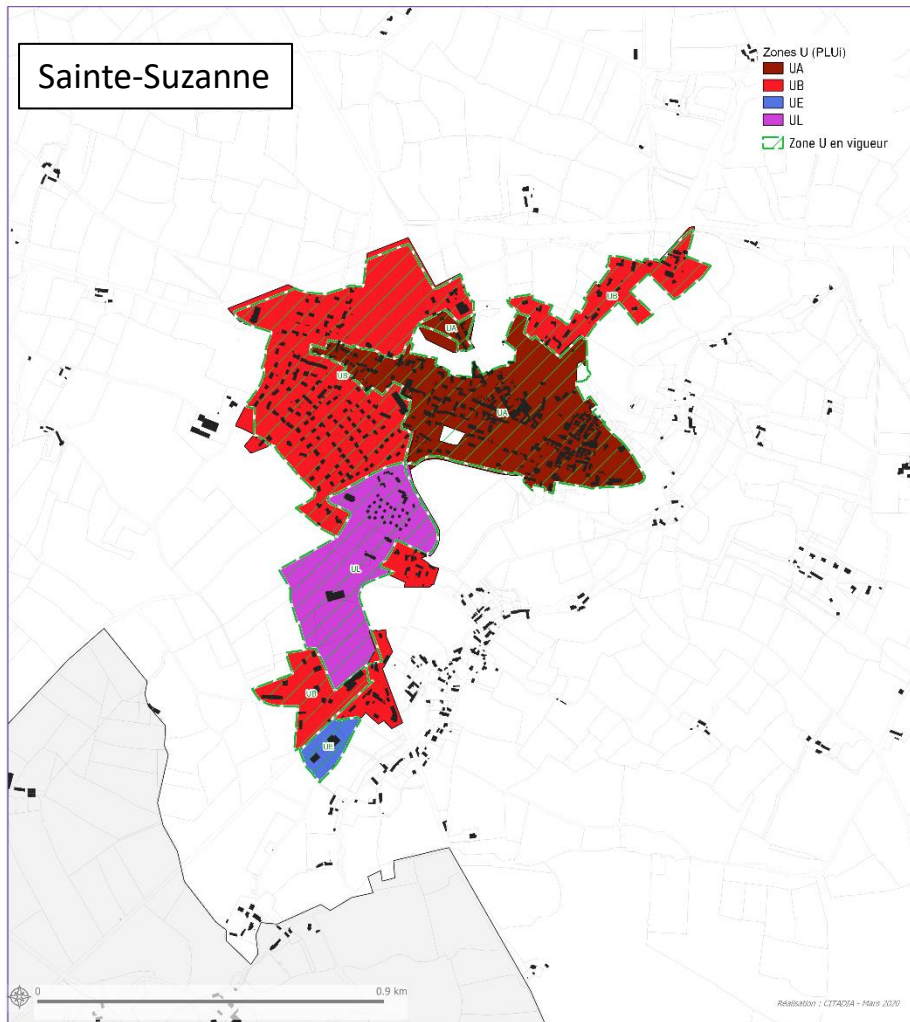
Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)



Comparaison par rapport au PLU existant

Les principales modifications apportées aux règlements graphiques et écrits des PLU (avant/après le PLUi)





Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent des inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

• Les Espaces Boisés Classés



L'identification des espaces boisés classés s'est faite sur la base d'une méthodologie appliquée à l'échelle de l'intercommunalité. Plusieurs critères définissent cette méthodologie :

- Préserver des boisements de superficie réduite
- Les boisements ne sont pas couverts par un plan simple de gestion ou code de gestion durable
- Ils sont constitutifs de réservoirs écologiques répertoriés dans la TVB.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol étant de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Aucune construction nouvelle sauf mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.) n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé, permettant l'absorption des eaux pluviales.

La végétation d'arbres ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage).

1667 ha d'EBC sont protégés dans le PLUi

Extrait du règlement

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

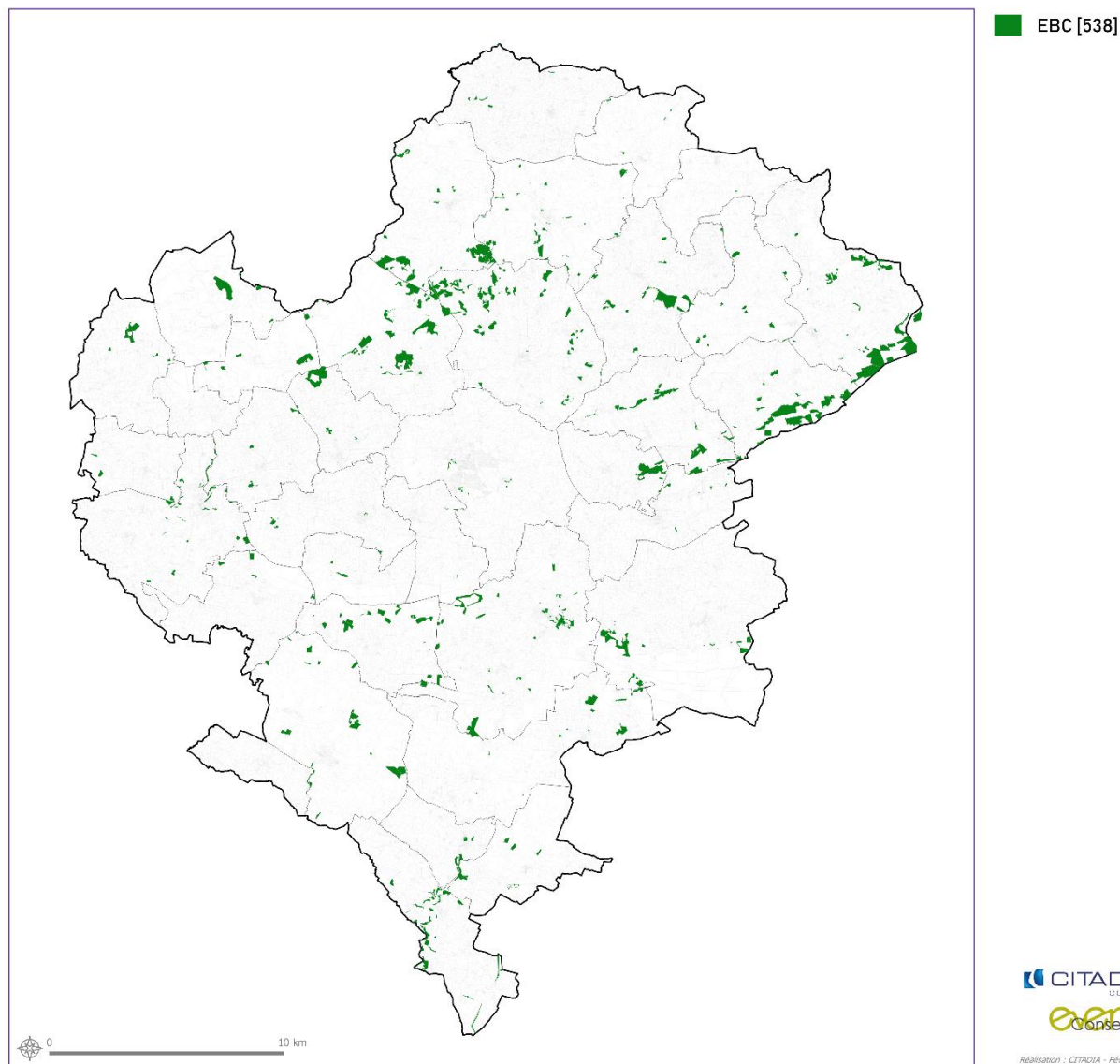
Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- Les emplacements réservés (article L.151-41 du code de l'urbanisme)



La délimitation des emplacements réservés s'est faite en concertation avec les communes, en partant des éléments répertoriés dans les documents existant, puis en procédant à une mise à jour avec suppression des emplacements déjà acquis ou qui ne sont plus nécessaires, et l'ajout de nouveaux. Pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme, elles ont formulé elles-mêmes leurs besoins en terme de projet et en fonction ont été délimités des emplacements réservés.

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLUi).

Le plan de zonage délimite 156 emplacements réservés

Une liste complète des emplacements réservés figure en annexe du PLUi.

Extrait du règlement

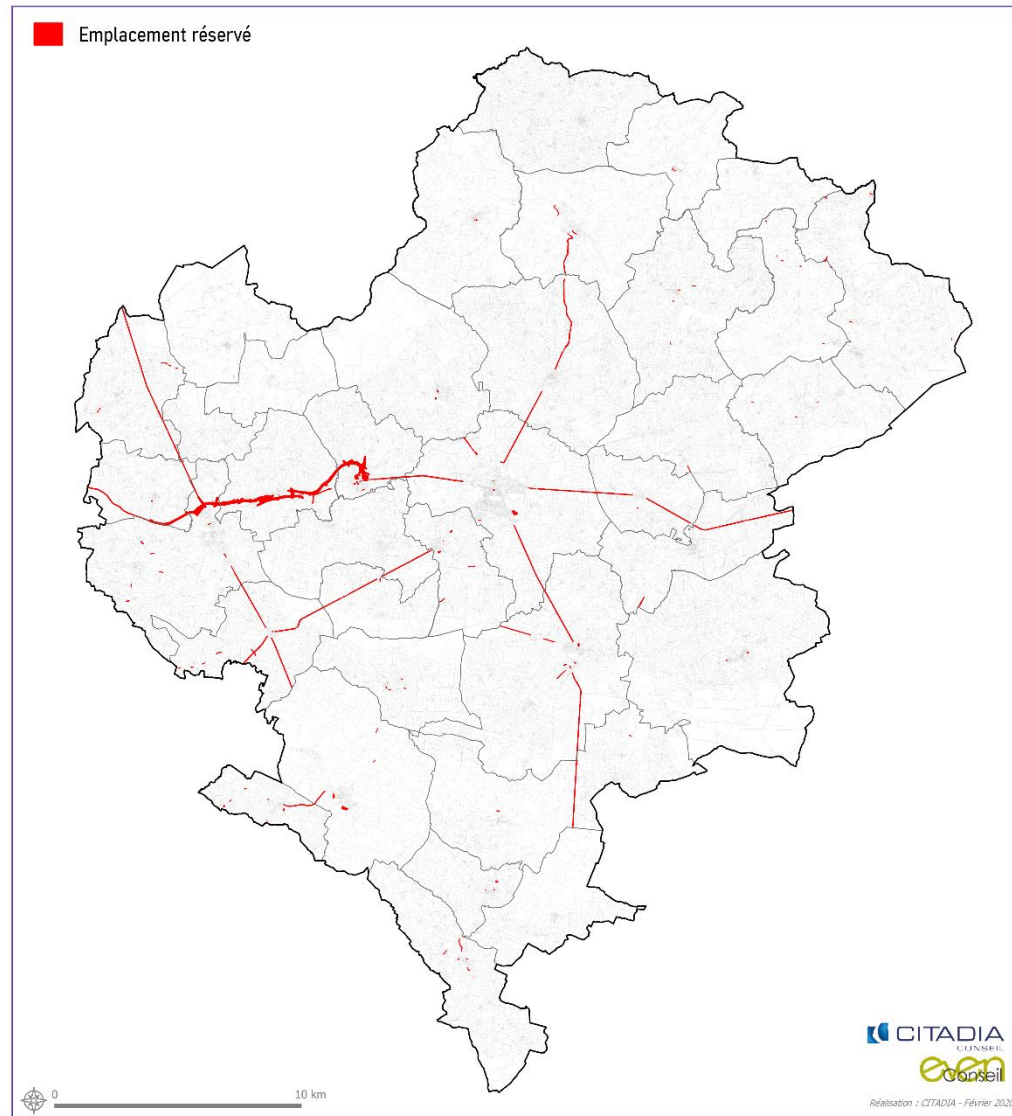
Les documents graphiques du PLUi **délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientations :

- Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel
- Développer de nouvelles pratiques urbaines

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une Déclaration Préalable.

- Les haies et alignement d'arbres 

L'identification des haies s'est faite sur la base d'un inventaire participatif. Par la suite en fonction des intérêts (écologique, paysagers et hydraulique) de chaque haies, elles ont été répertoriées dans le plan de zonage et donc protégées.

Une distinction a été réalisée au plan de zonage entre deux types de haies :

- Les haies et alignement d'arbre, avec des mesures compensatoires comprenant la plantation d'une haie dans les mêmes proportions que celles détruites.
- Les haies et alignement d'arbres au sein d'un périmètre de protection de captage, avec des mesures compensatoires comprenant la plantation d'un linéaire au moins égal à 200% du linéaire de haie détruit.

Les autres dispositions concernant les haies sont présentées dans l'extrait de règlement ci-contre.

Le PLUi protège 3 977 km de linéaire de haies

Extrait du règlement

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme, doivent être préservées.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie identifiée au plan de zonage doit faire l'objet du principe « d'éviter, réduire, compenser ».

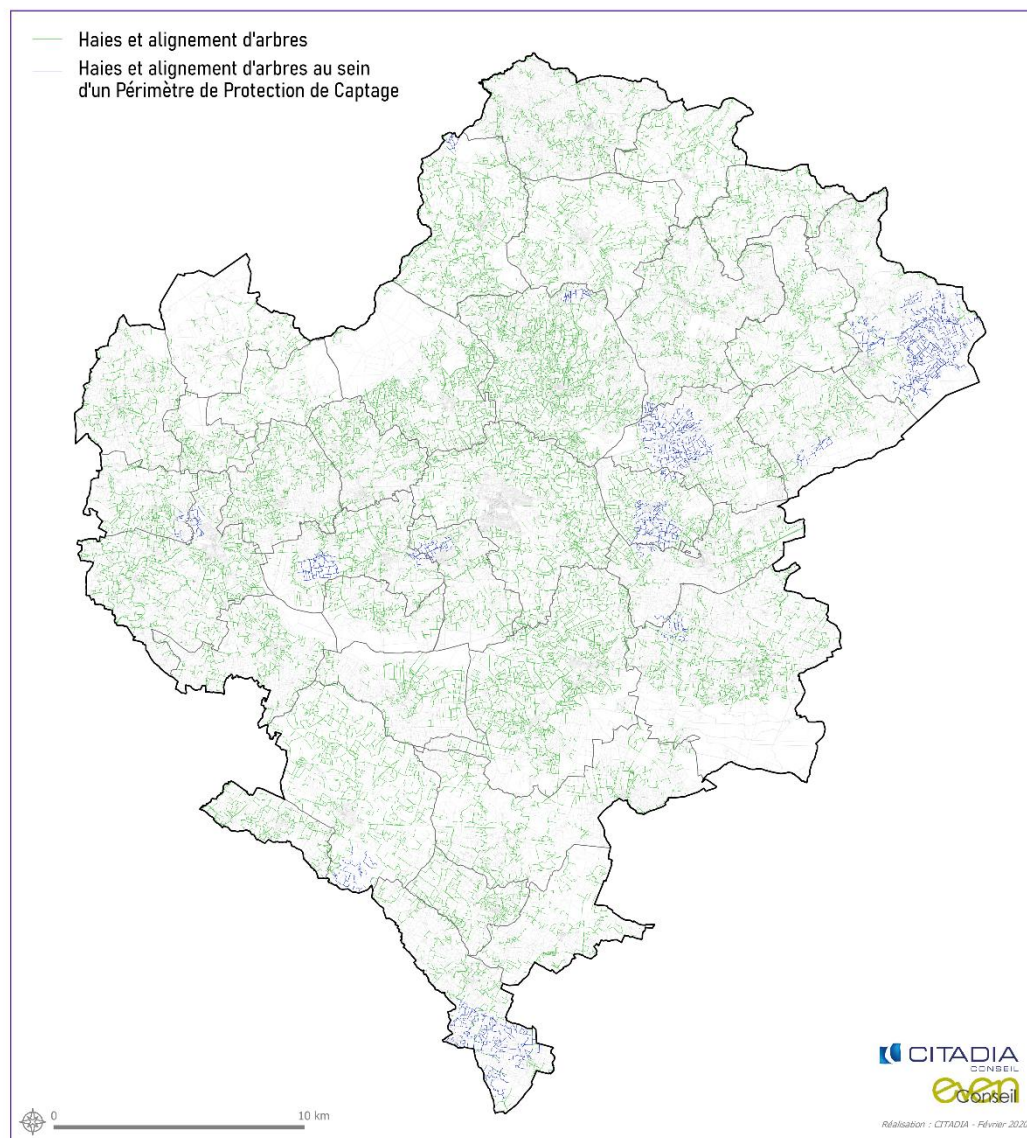
Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie des prescriptions spéciales si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage et à la fonctionnalité écologique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...).

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les boisements 

La délimitation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'est faite sur la base de l'inventaire des boisements du territoire, et en fonction des éléments déjà classés en Espace Boisé Classé.

Les boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-23, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou leur porter atteinte seront soumis à déclaration préalable.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée pour les cas où l'effet de perspective et de mise en valeur de l'espace boisé n'est pas pris en compte par le projet. Cette appréciation sera à réaliser au cas par cas.

Ces boisements ont été identifiés selon les critères suivants :

- Ils forment un écrin paysager des bourgs et entrées de bourg ;
- Ils sont constitutifs des corridors écologiques de la TVB ;
- Ils ne sont pas soumis à Plan Simple de Gestion ;

953 hectares de boisements sont protégés dans le PLUi.

Extrait du règlement

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.**

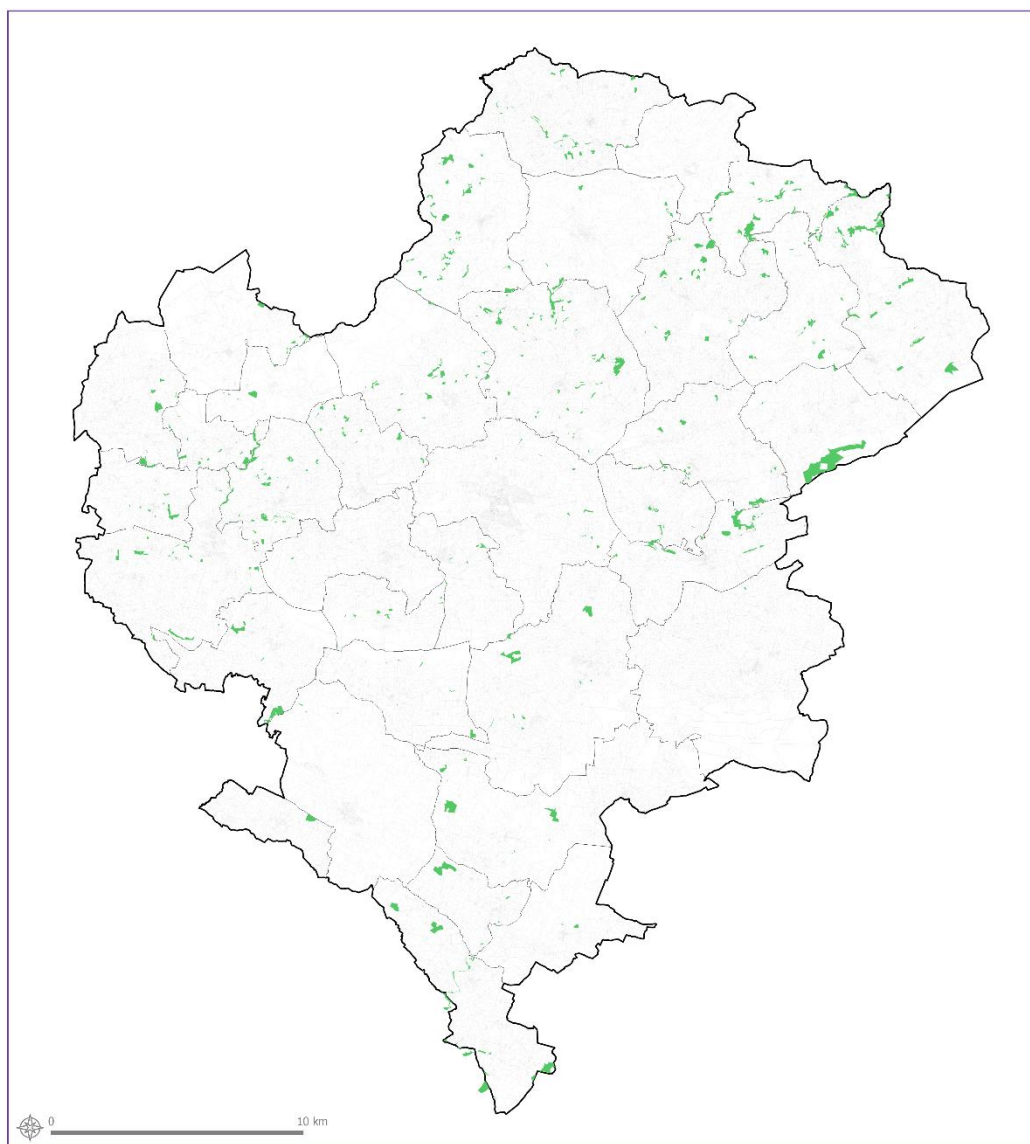
À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Pour les espaces boisés situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



■ Boisements à protéger [586]

Les prescriptions graphiques

- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres remarquables 

L'identification des arbres remarquable a été faite par proposition validée par les élus, sur la base de relevés terrain.

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression d'arbres identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée pour des motifs d'intérêt général lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant (élagage) ne sont pas soumis à autorisation.

Sur la base de relevés terrain et des connaissances locales des élus, les arbres les plus remarquables par leur essence et leur port ont été identifiés. Pouvant être considérés comme de l'ordre du patrimoine des Coëvrans, les élus ont ainsi fait le choix, au cas par cas, de protéger chaque arbre constituant un marqueur identitaire, historique et paysager de la commune et du territoire intercommunal.

59 arbres remarquables sont protégés dans le PLUi

Extrait du règlement

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.**

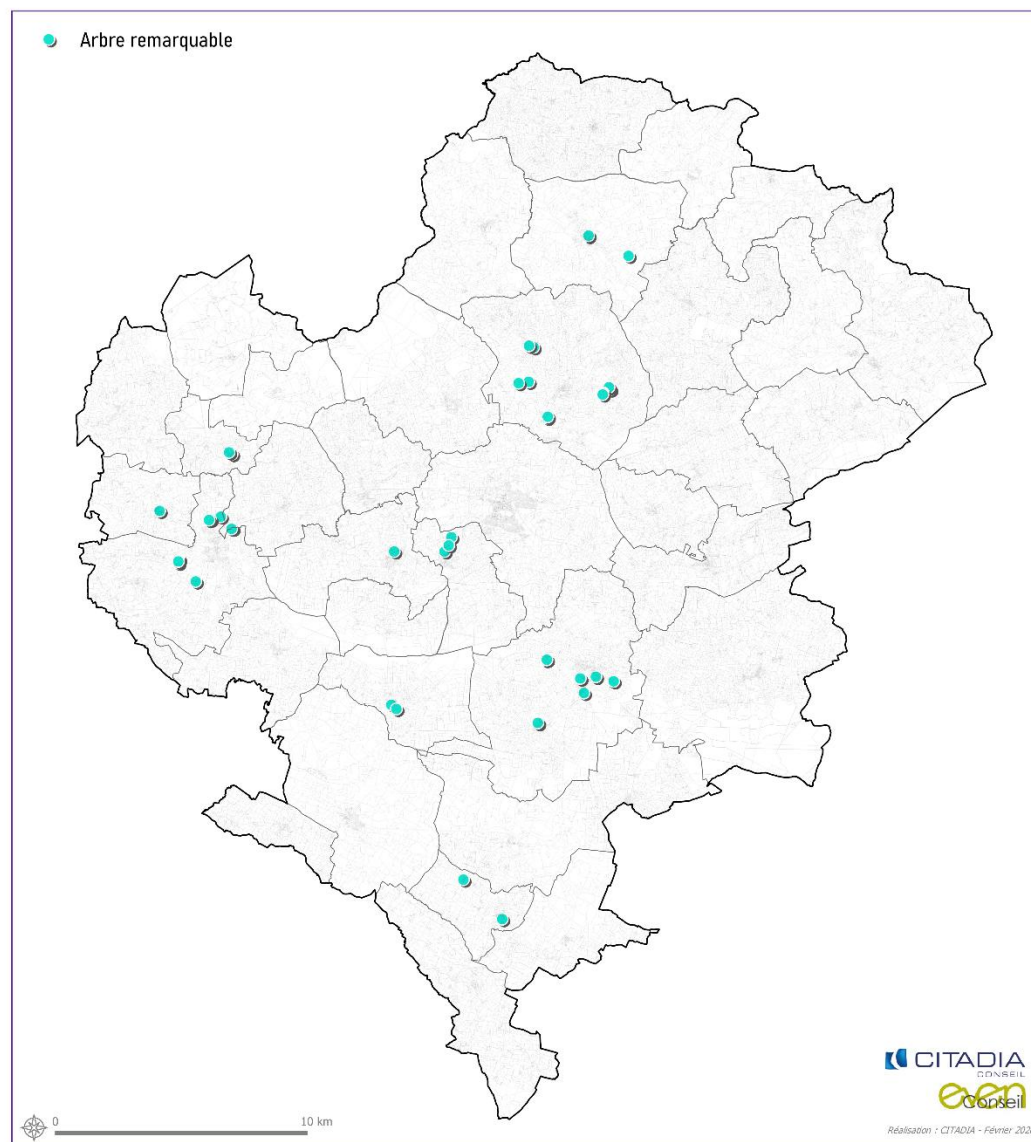
Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrans basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les jardins protégés ou espaces verts 

L'identification des jardins protégés et espaces verts a été faite par proposition validée par les élus, sur la base de relevés terrain.

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression de plus de 20% du couvert végétal en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune.

Les travaux d'entretien courant ne sont pas soumis à autorisation.

Le repérage des jardins est réalisé à l'initiative des communes selon des critères de couvert végétal, de superficie et d'impact paysager de ces espaces. Cet outil sert également à limiter les impacts potentiels de futures constructions ou installations sur ces jardins, les communes étant guidée également par une nécessaire préservation de la nature en ville au travers de cette prescription graphique.

83 hectares de jardin et espaces verts sont protégés dans le PLUi

Extrait du règlement

Les jardins et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que leur caractère végétal et leur perméabilité doivent être maintenus.

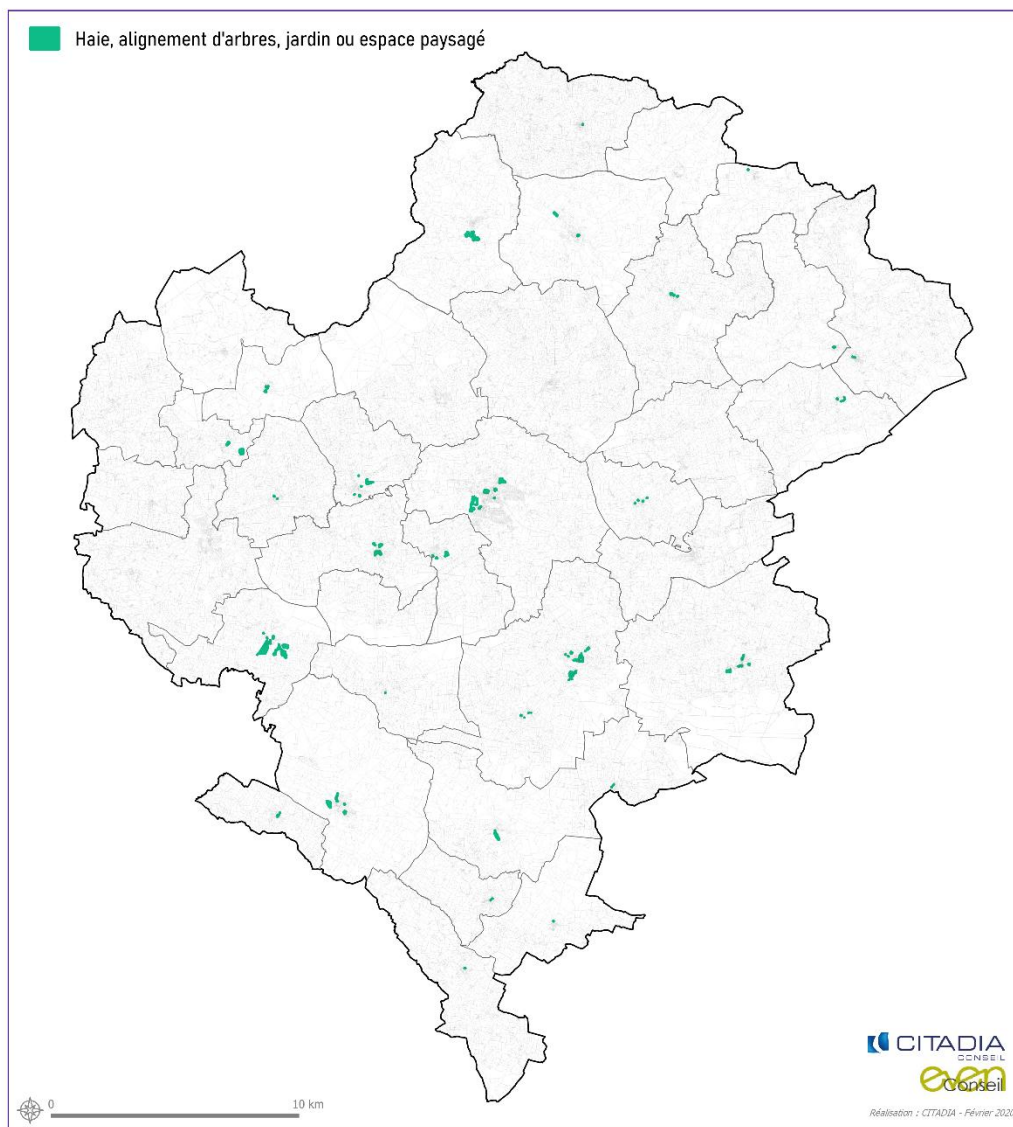
Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte (plus de 20 % du couvert végétal) à ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.**

Les travaux d'entretien courant des jardins et espaces verts protégés, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrans basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- **Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**



L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base de propositions aux élus puis validation de leur part. Ils ont également été partie prenante de la réalisation de cet inventaire.

Le présent règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

Le patrimoine bâti peut comprendre :

- des ensembles ou des propriétés (bâti et parc attenant),
- des éléments isolés.

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et mettre en valeur les éléments bâtis à préserver.

Les travaux ayant pour objet de démolir partiellement ou totalement la structure à préserver peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité et de préservation des éléments restants.

Le repérage des éléments constitutifs du patrimoine bâti a été réalisé par proposition des communes. Les critères sont les suivants :

- Bâtiments ou édifices en pierre d'époque ;
- Bâtiments ou édifices emblématiques de l'histoire de la commune ;
- Bâtiments ou édifices participant à la qualité du cadre de vie du territoire.

Concernant les murets en pierre, ils ont sélectionné suivant qu'ils participent à la structuration de l'espace public et leurs apports en terme de qualité des paysages urbains, il sont également tous composés de pierres.

Le PLUi protège 130 petits patrimoines et 316 patrimoines bâtis et 5,4 km linéaires de muret

Les prescriptions graphiques

Extrait du règlement

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à préserver et valoriser pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 sur le plan de zonage et non soumis à permis de construire, doivent faire l'objet **d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.**

Les travaux ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ou doivent être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public. **Les travaux autorisés doivent être réalisés de manière à respecter les caractéristiques architecturales, paysagères, et urbanistiques du site.** De plus, la modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens, doivent respecter le caractère architectural originel de la construction. En ce qui concerne les matériaux, ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau du bâti initial.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé.

Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

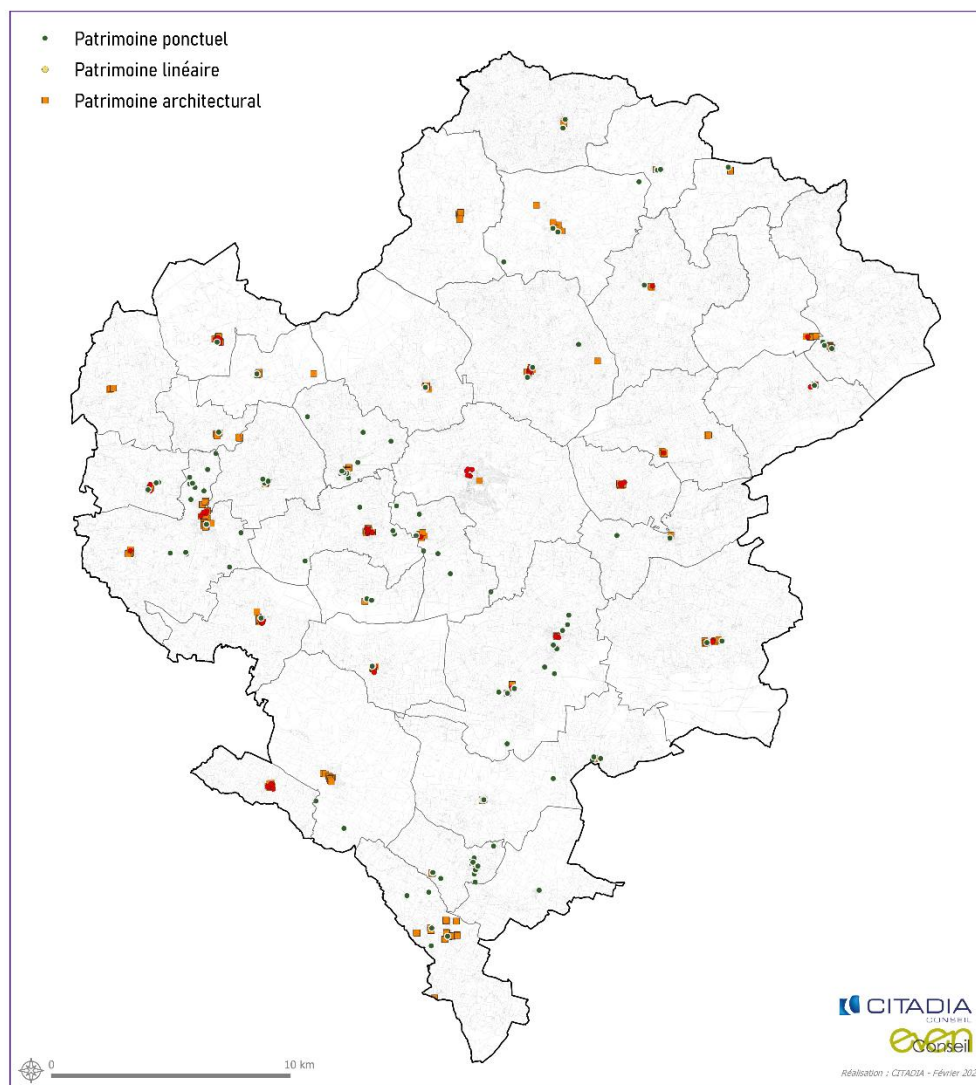
Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- raisons de sécurité ;
- mise en valeur les éléments bâtis restants ;

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- Les zones humides



Les données concernant les zones humides ont été transmises à la suite d'un inventaire SAGE réalisé parallèlement au PLUi. La trame concernant ces éléments a été reprise et incorporée au plan de zonage du PLUi.

Les zones humides figurant aux documents graphiques (sur le périmètre du territoire concerné par le SAGE Mayenne, les zones humides identifiées au plan de zonage correspondent aux « zones humides fonctionnelles » selon la méthodologie d'inventaire du SAGE Mayenne) sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

Par ailleurs, il est rappelé que les projets qui peuvent obtenir une autorisation de réduire ou détruire une zone humide avec mesures compensatoires doivent préserver un caractère d'intérêt général et collectif.

Le PLUi protège 1918,66 hectares de zones humides.

Extrait du règlement

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

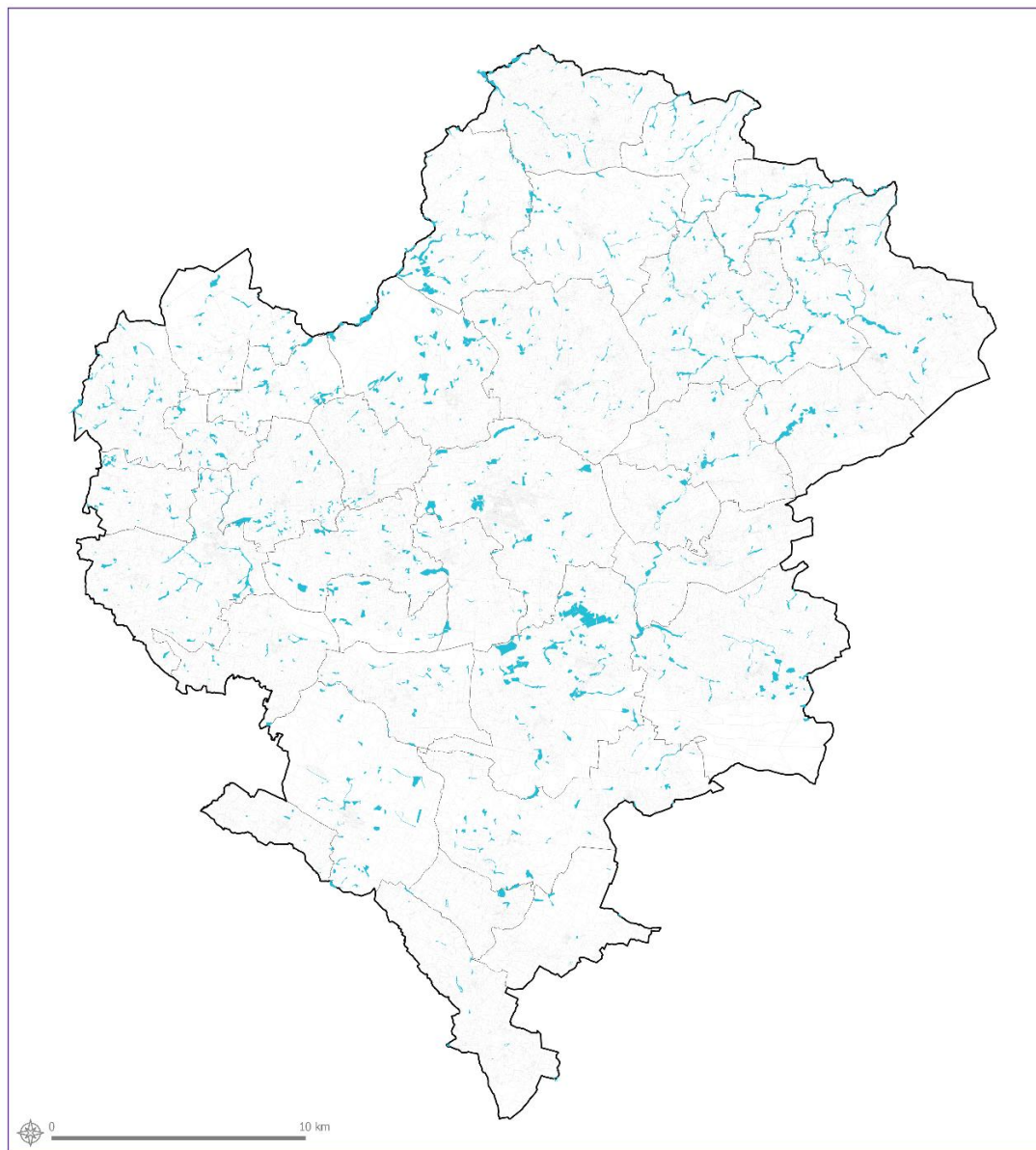
Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides repris au PLUi ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



 Zones humides

Les prescriptions graphiques

- Les cônes de vue au titre de l'article L,151-19 du code de l'urbanisme



Les cônes de vue ont été répertoriés à l'initiative des communes qui souhaitent conserver ces éléments préalablement identifiés dans leur PLU, mais également de proposition faites aux communes qui ont décidé ou non de les valider.

Le règlement spécifie que les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue devront préserver la percée ou transparence visuelle. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elle jouxte.

Le PLUi identifie 92 cônes de vues

Extrait du règlement

Les cônes de vue sont des points qui offrent des vues sur les grands paysages (bocage, cours d'eau, etc.) ou sur des éléments patrimoniaux remarquables servant de point de repère (église, châteaux, etc.)

Les éventuelles constructions et installations situées dans les cônes de vue ainsi que les éléments végétalisés (entretien des haies, boisements, etc.) devront préserver la percée visuelle ou transparence visuelle vers les bourgs, les grands paysages ou les éléments remarquables.

Les éventuelles constructions et installations devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes en secteur agricole ou en secteur urbanisé (hauteur, gabarit, teinte, implantation).

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

• Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été répertoriés à la suite d'un inventaire effectué par les communes sur la base d'une méthodologie de relevés commune. Les changements de destination participe à la mise en valeur de l'espace et du patrimoine rural.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :

- ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
- ne gênent pas le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
- Présente une qualité architecturale et/ou patrimoniale

Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment de la liste en annexe, le dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le PLUi identifie 477 changements de destination

Extrait du règlement

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

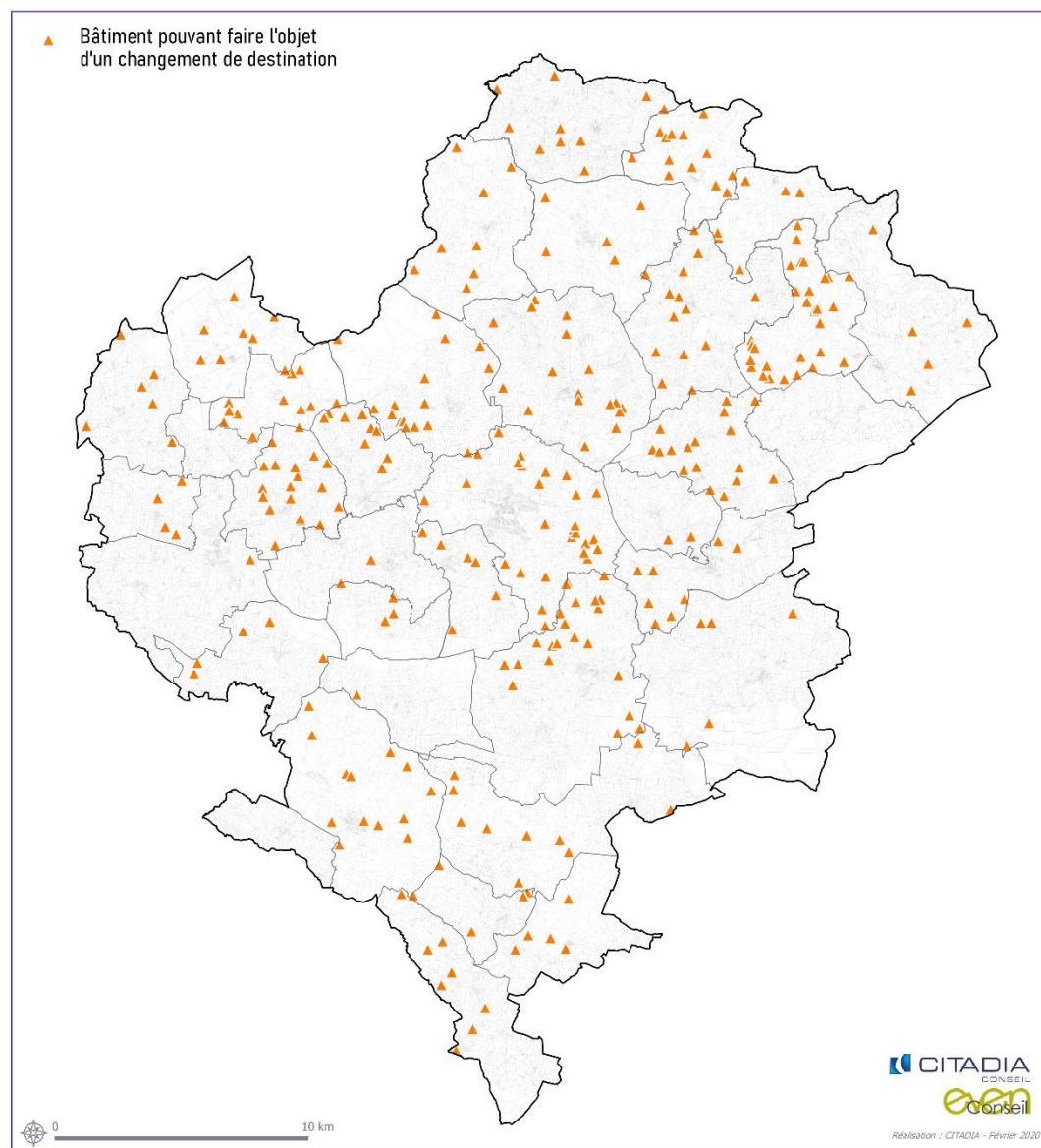
- que le changement de destination soit à **usage d'habitation uniquement**,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **80 m²** à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une certaine **qualité architecturale** et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Développer de nouvelles pratiques urbaines

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

• Les marges de recul des principaux axes

Les marges de recul des principaux axes ont été définies selon la législation en vigueur et le règlement de voirie départementale.

Le plan de zonage comporte des lignes imposant un recul le long de certaines portions de voies ou emprises publiques ou privées.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. La remise en état de constructions existantes peut cependant être autorisée, ainsi que leurs extensions mesurées dès lors qu'elles se réalisent dans le même alignement. Une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de l'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

D'autres marges de recul en bordure de voies départementales sont exposées au plan de zonage en application du règlement de la voirie départementale et de l'article L151-18 du code de l'urbanisme. Ces marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125 une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi, en zones à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. En zones à vocation résidentielle/mixte (U et AU) une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Enfin, en zones agricoles et naturelles une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée.

Extrait du règlement

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientations : Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- **Les marges de recul des cours d'eau** (*non mentionné sur les plans de zonage*)

Afin de protéger les cours d'eau de toute nouvelles constructions, installations ou aménagements, une marge de recul de 35 mètres a été placée le long de tous les cours d'eau inventoriés dans le cadre du PLUi.

Cette marge sert essentiellement à protéger les cours d'eau de moindre importance qui ne sont pas tous positionnés en zone N. De ce fait, même situé en zone A cette marge leur garantie aucune nouvelle constructions, installations ou aménagements à moins de 35 mètres, sauf exceptions détaillées dans le règlement.

Extrait du règlement

En zone A et N, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 35 mètres à partir des berges des cours d'eau, identifié aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions existantes (c'est-à-dire que la surface de l'extension est inférieure à la moitié de la surface plancher de la construction principale) ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

Les prescriptions graphiques



— Cours d'eau

Les prescriptions graphiques

- **Les zones de présomption des prescriptions archéologiques**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

Extrait du règlement

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

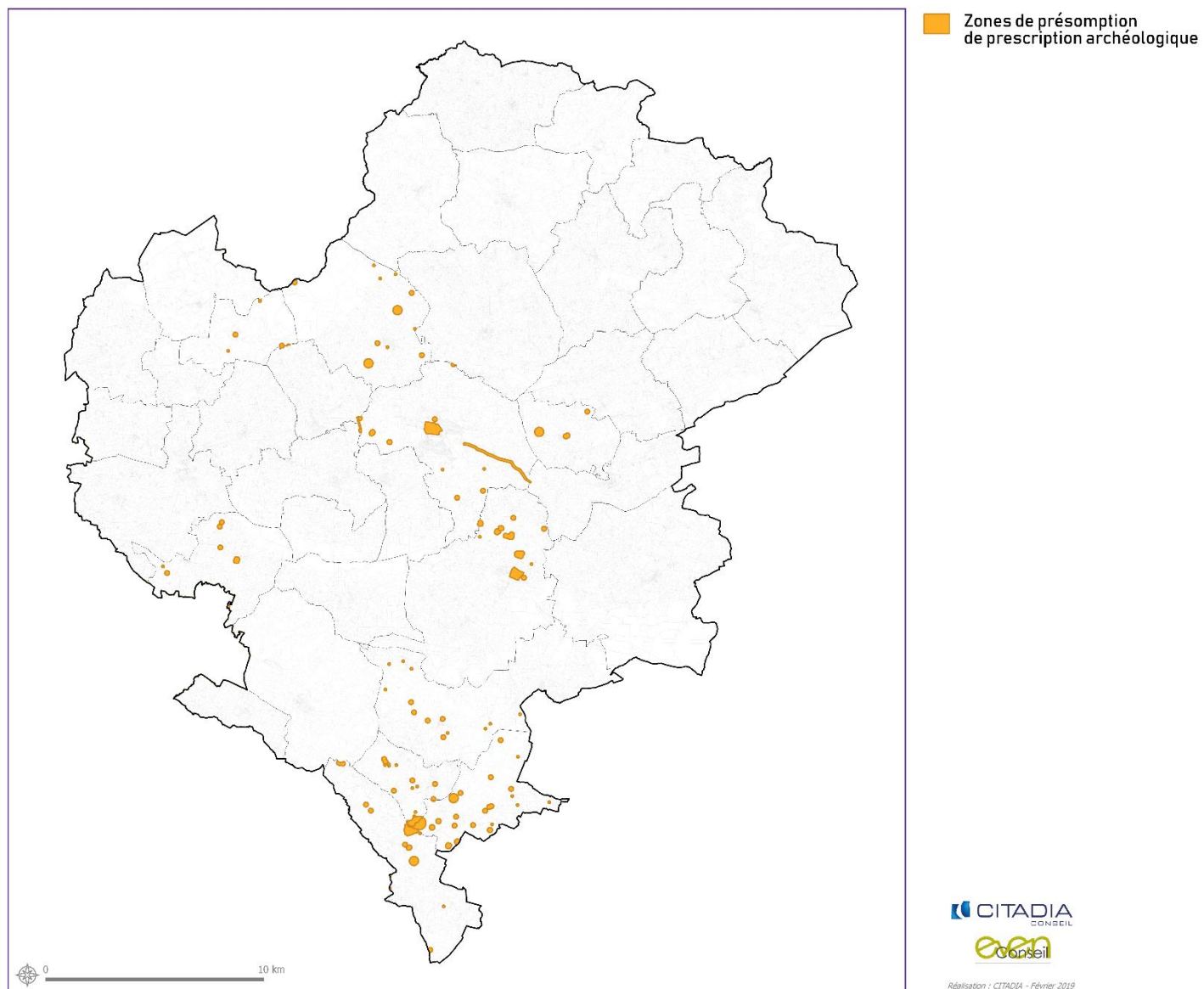
L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région :

DRAC des pays de la Loire - 1, rue Stanislas Baudry - 44035 -Nantes cedex 1 - tél 02 40 14 23 00). « Site internet de la DRAC des pays de la Loire »

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- **Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation vont permettre de définir des principes d'aménagements qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans un lien de compatibilité pour tout nouveau projet qui sera déposé au sein des périmètres ou elles s'appliquent.

Ces périmètres ont été définis sur toutes les nouvelles zones 1AU, mais aussi sur des terrains stratégiques localisés en Ub, où l'intercommunalité souhaite que des principes d'aménagement soient appliqués pour contrôler par exemple la densité, ou protéger des éléments de paysage (haies, arbres remarquables, etc.).

Extrait du règlement

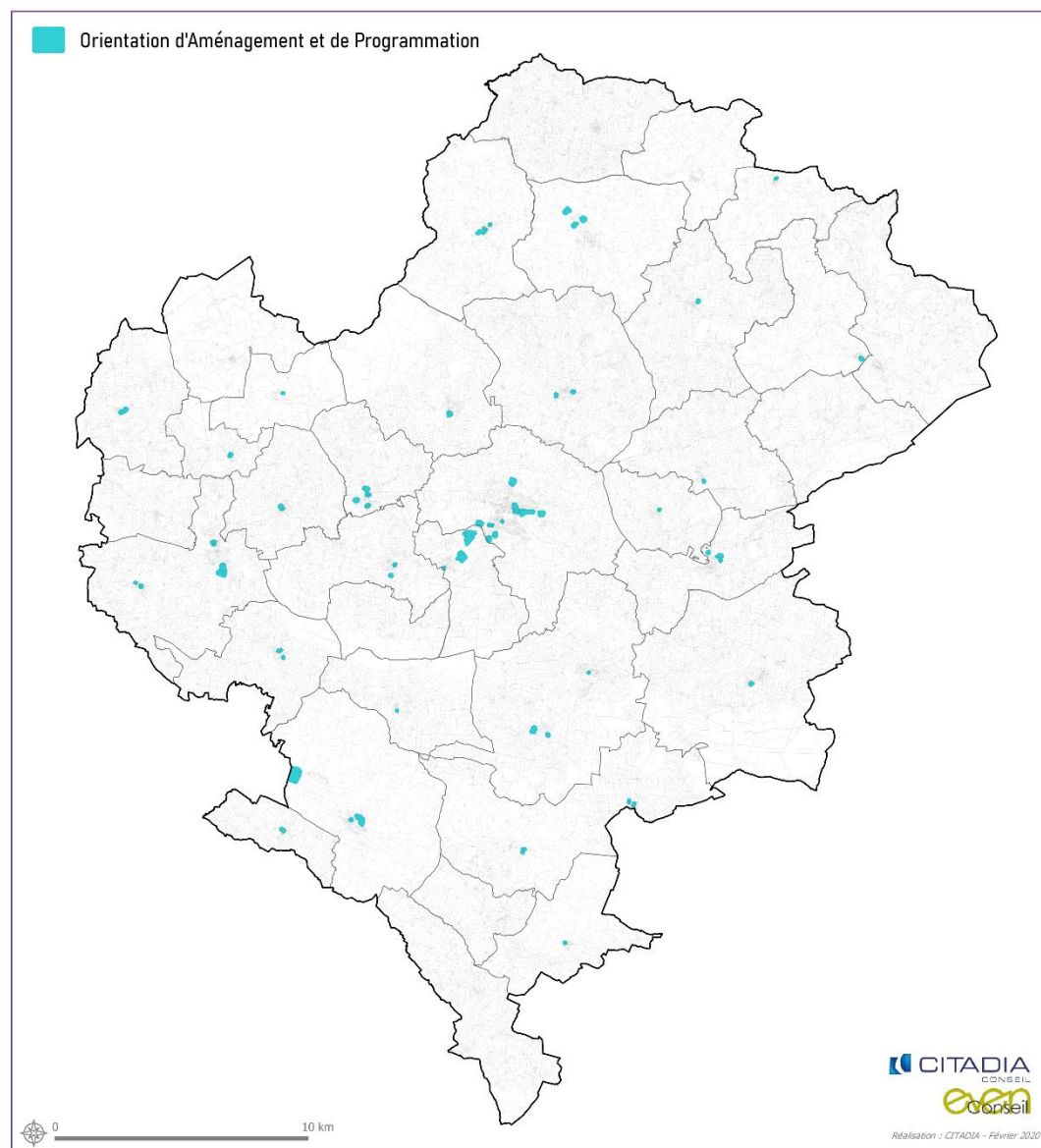
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement, les projets devant respecter le règlement et être compatibles avec les orientations des OAP

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation :

- Dynamiser le bassin économique des Coëvrons
- Développer de nouvelles pratiques urbaines

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme ●●●●●●

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire des Coëvrons, les documents graphiques du règlement identifient au titre de l'article R.151-48 « *le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;* ».

Le tracé définitif de ces cheminements n'est pas arrêté par le PLUi. Le PLUi vise à maintenir un principe de continuité par une visée prospective, pour garantir à terme un développement du maillage doux entre différents quartiers d'une commune ou vers les quartiers en devenir.

Extrait du règlement

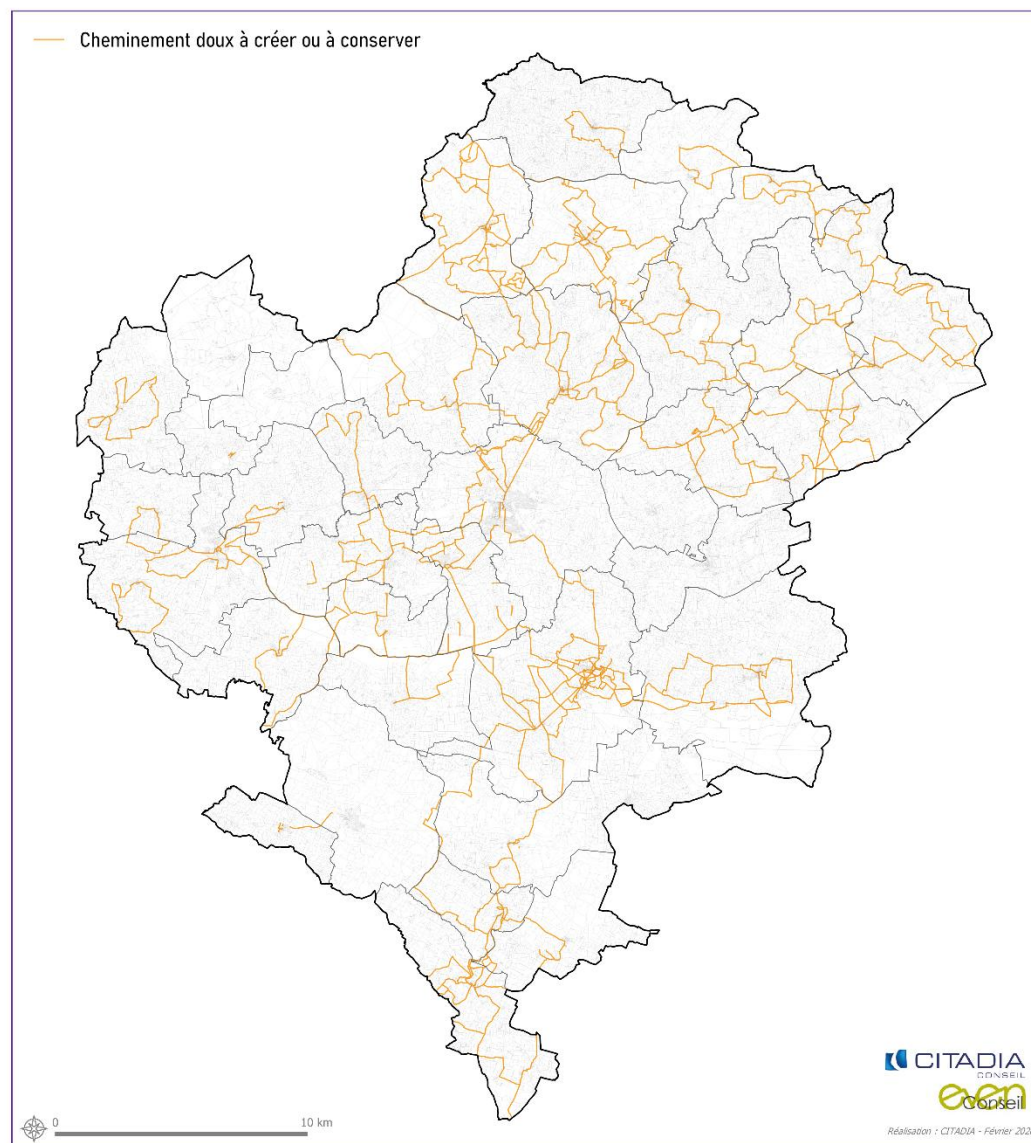
Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres.

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel

Les prescriptions graphiques



Les prescriptions graphiques

- **Les secteurs soumis à des risques**

La Communauté de Communes des Coëvrans comprend plusieurs secteurs soumis à des risques naturels et technologiques. Pour les terrains situés dans ces secteurs, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols. Les dispositions en vigueur varient en fonction de la nature du risque, l'ensemble des informations les concernant est présenté en annexe du PLUi.

La carte ci-après détail l'ensemble des secteurs soumis au risque d'inondation, pour plus d'informations concernant l'ensemble des risques, se reporter au règlement, ainsi qu'au porter à connaissance.

Déclinaison réglementaire des orientations du PADD

Orientation : Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrans basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité.

Ci-dessous des extraits du règlement sur la prise en compte des risques

Extrait du règlement

Risques naturels

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

Le territoire de la communauté de communes est concerné par le bassin versant Loire-Bretagne. Sur ce bassin versant, les **atlas des zones inondables (AZI)** ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de la Jouanne, de l'Erve, de la Vaige, de l'Ouette et de l'Aron.

Par ailleurs, cette cartographie de type atlas a été complétée par l'élaboration de **deux PPRI sur les communes de Brée, Montsûrs et St-Georges-sur-Erve.**

L'ensemble des données relatives à ces 2 PPRI est à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi. Le PPRI est divisé en 2 zones :

- la zone rouge correspond aux secteurs de protection forte au sein desquels PPRI a pour objet :
 - de limiter la vulnérabilité et , lorsque cela sera possible de la réduire,
 - de stopper tout développement urbain ou tout aménagement vulnérable ou susceptible d'accroître le niveau d'aléa sur les zones voisines,
- La zone Bleue correspond aux secteurs de protection moyenne au sein desquels le PPRI a pour objet de :
 - de limiter leur vulnérabilité,
 - de réduire la vulnérabilité par une adaptation des biens et activités qui y sont présents par la prescription d'un ensemble de mesures applicables notamment au travers des documents d'urbanisme

Les prescriptions graphiques

Risque lié aux effondrements, éboulements et affaissements

Au moins 7 phénomènes d'effondrement, glissement et chute de blocs ont été recensés sur le territoire de la Communauté de communes. Un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains a été approuvé le 22 janvier 2004 sur la commune de Sainte-Suzanne.

Le périmètre est divisé en deux zones :

- Une zone rouge d'interdiction exposée à un niveau d'aléa fort et moyen
- Une zone bleue d'autorisation sous réserve de prescription exposée à un niveau d'aléa faible.

Au sein du périmètre couvert par le PPRMT toute nouvelle urbanisation est interdite, les droits à construire pour les constructions existantes sont fixés par le présent PPRMT.

Risque de retrait-gonflement des sols argileux

Compte tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre de plan de prévention du risque spécifique n'a pas été jugé prioritaire sur le département de la Mayenne. Toutefois la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage...) par de l'information préventive reste primordial.

A cet égard, une plaquette d'information est disponible à l'attention des professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage, précise les règles constructives permettant d'éviter les désordres liés au retrait gonflement des argiles.

Risque de rupture de barrages

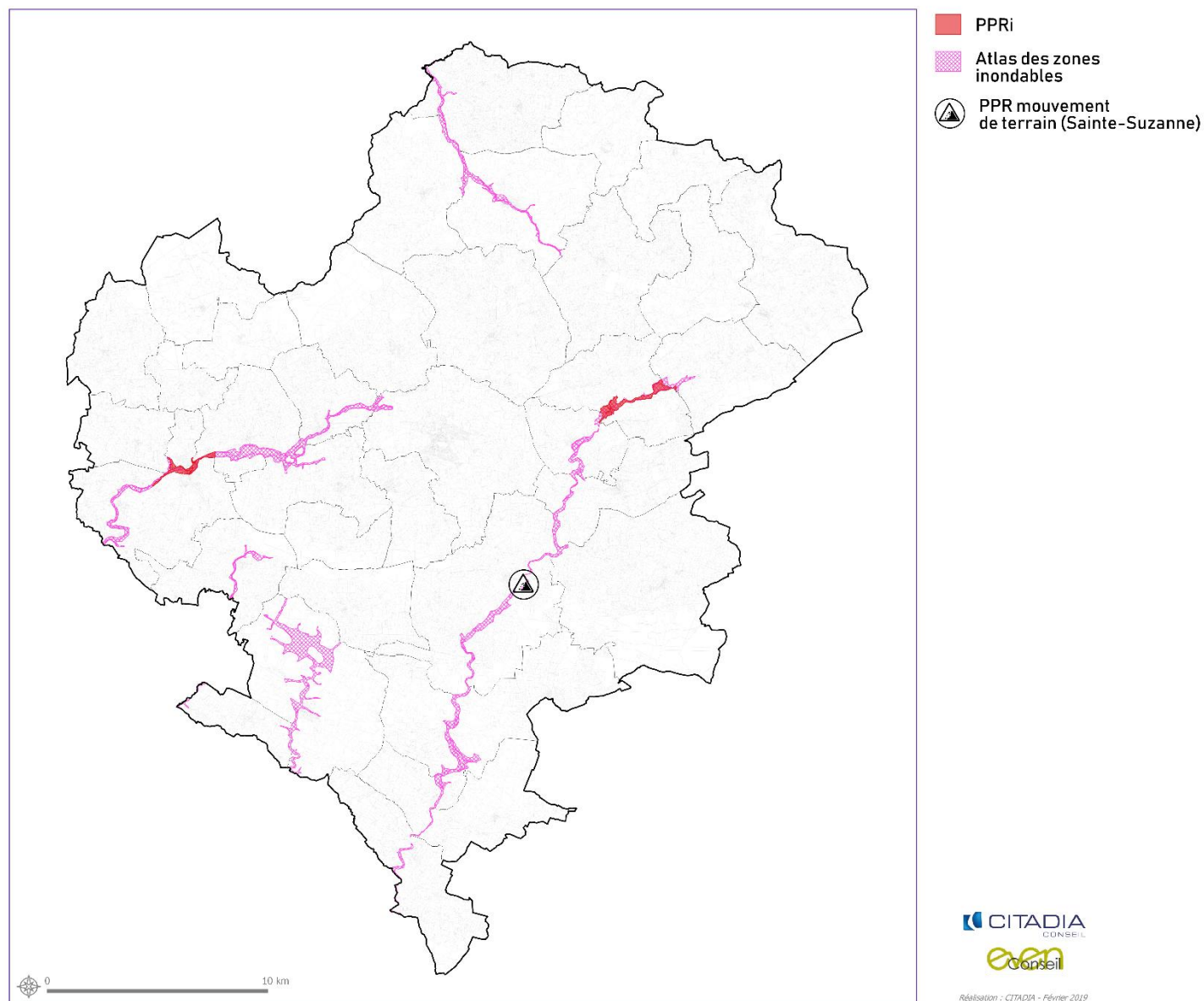
Un barrage ou une digue est un ouvrage artificiel établi en travers du lit d'un cours d'eau ou de manière longitudinale, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Leur rupture entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. De manière générale, cette onde de submersion peut occasionner des dommages importants selon les enjeux qui existent derrière l'ouvrage ; sur les hommes, sur les biens et sur l'environnement.

Les communes déléguées de **Deux-Evailles et Montourtier** (commune de Montsûrs) sont impactées par l'onde de rupture du barrage de l'étang de « La Grande-Métairie » de Jublains et sont recensées au DDRM 2017 en vulnérabilité faible.

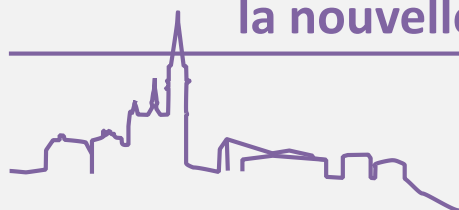
Risques technologiques

Le territoire de la Communauté de communes n'est pas identifié au DDRM au titre du risque industriel. Toutefois, suite à l'instruction par les services de l'inspection des installations classées de l'étude de danger remise par la société Energie Service à Evron, une maîtrise de l'urbanisation doit être mise en place pour les phénomènes dangereux identifiés et sortant de l'îlot de propriété maîtrisé par l'industriel. Ces éléments ont fait d'un « porter à connaissance » auprès de la commune 11 décembre 2012.

Les prescriptions graphiques



Les grands principes de l'élaboration du règlement : la nouvelle mouture du règlement



L'élaboration du règlement

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction réglementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de la Communauté de Communes des Coëvrons.

Elle a souhaité appliquer les dispositions du code de l'urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016.

De ce fait, la philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont à la discrétion des communes et intercommunalité en fonction de leur projet.

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12).

De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLU de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

L'élaboration du règlement

Nouvelle structure du règlement

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandé par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable.

Une structure en trois chapitres :

Chapitre I : Affectation des sols et destination des constructions interdites ou autorisées

Ce premier chapitre du règlement permet de définir ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Il définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites,
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières.

Chapitre II : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans ce chapitre va être défini la forme urbaine des nouvelles constructions de la zone concernée.

Il définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions,
- La qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale,
- Le traitement environnementale et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions,
- Le stationnement.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Ce dernier chapitre permet de s'assurer de la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Il définit :

- La desserte par les voies publiques ou privées
- La desserte par les réseaux (eau, assainissement, communication)

A l'intérieur de ces chapitres se trouve différents articles que la communauté de communes a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD. La nomenclature du règlement se présente de la façon suivante :

Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions interdites ou autorisées

Article 1 : Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies de circulation

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

L'élaboration du règlement

Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence territoriale

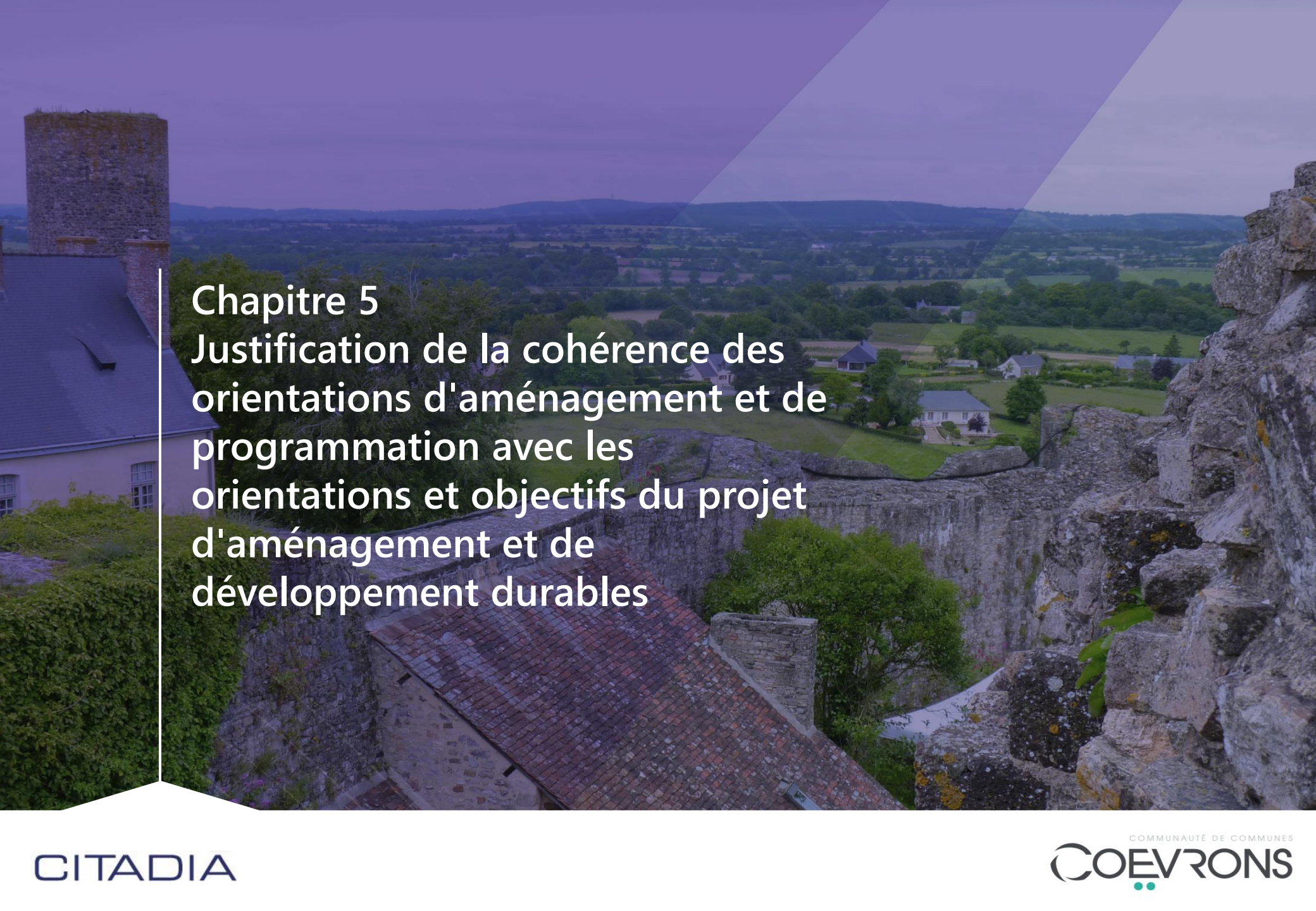
En plus des dispositions thématiques sont présents les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques du règlements à savoir :

- Les emplacements réservés au titre de l'article L,151-41 du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N
- Les marges de recul des principaux axes,
- Les cours d'eau (pour l'application des marges de recul liées aux cours d'eau en zone A et N),
- Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation au titre de l'article L,151-7 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classées au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,
- Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L,151-38 du code de l'urbanisme.
- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L,151-23 du code de l'urbanisme (haies et alignements d'arbres, boisements, arbres remarquables et jardins protégés ou espaces verts),
- Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- Les zones humides,
- Les cônes de vue,

Certaines informations mentionnées dans le règlement écrit, sont représentées sur des cartes annexées au PLUi, c'est le cas des éléments suivants :

- Les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques,
- Bruits liés aux infrastructures de transport terrestre
- Les zones de présomption de prescription archéologique,

The background image shows a stone castle tower on the left, a red-tiled roof in the foreground, and a wide valley view with green fields and distant hills under a purple-tinged sky. A semi-transparent purple triangle is in the top right corner.

Chapitre 5

Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

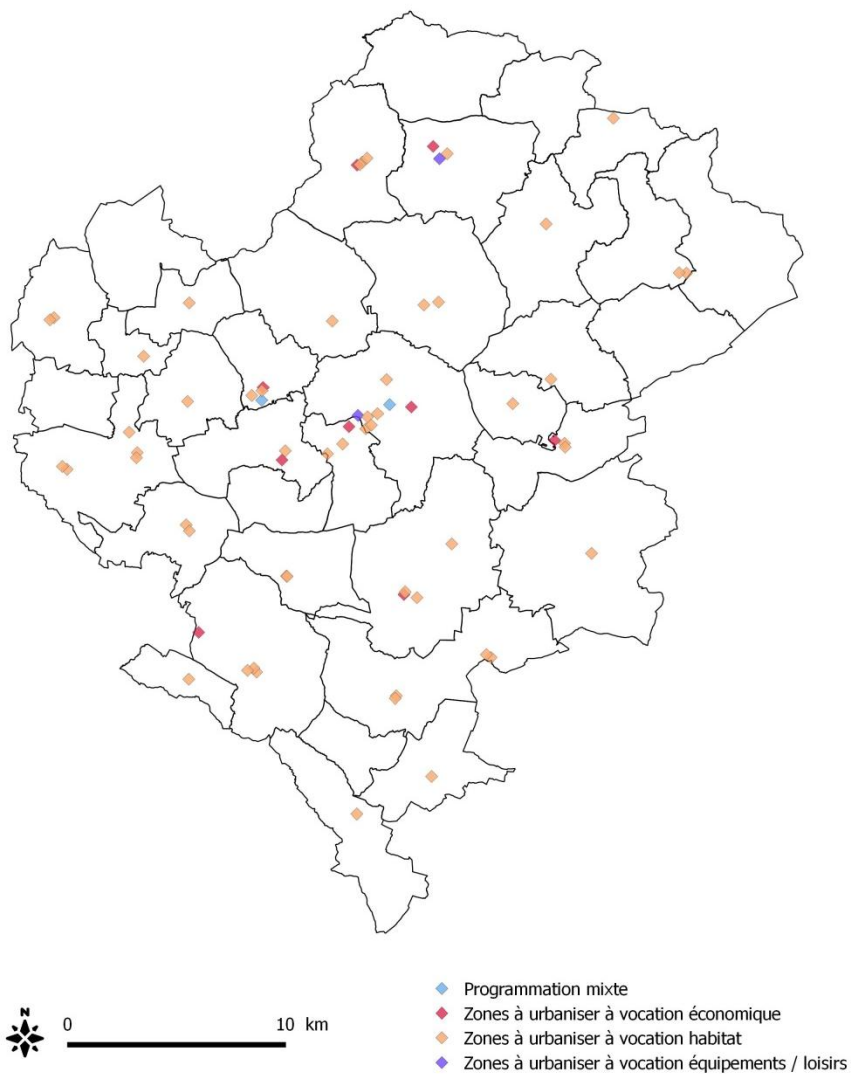
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici, commune par commune sur les différents secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation des sites



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables. Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En effet, en complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire. **Au total ce sont 62 sites qui sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation.** Les objectifs poursuivis et les dispositions particulières sont explicités ci-dessous.

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLUi qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont présentées par commune. Le pôle d'Evron (ville d'Evron) a été divisées en plusieurs partie pour permettre une meilleure lisibilité du document notamment au vu du nombre d'OAP présentent sur le territoire. Elles sont composées des éléments suivants :

- Un contexte écrit qui explique brièvement pour chaque commune le nombre de secteur de projet, leur surface, et pour les secteurs à vocation habitat, la densité et le nombre de logements à respecter.
- Des principes d'aménagement spécifiques à chaque site (urbanisation générale, principes d'accès et de desserte des sites de projet et principe paysagers et de gestion de l'environnement des sites.

- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la Communauté de Communes des Coëvrons au travers de son Projet d'Aménagement et de développement Durables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes définissent des orientations en matière :

- **D'affectation et de vocation principales :**

Les OAP définissent les vocations principales des secteurs : résidentielle, économique, équipements, loisirs, etc. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcé est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

Ces principes d'aménagement déclinent les orientations du PADD

Orientations :

- Dynamiser le bassin économique des Coëvrons
- Développer de nouvelles pratiques urbaines

- **D'accessibilité et de desserte :**

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ou à conforter. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par la communauté de communes.

Ces principes d'aménagement déclinent les orientations du PADD

Orientation :

- Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **De qualité urbaine et environnementale :**

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter.

Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie des communes.

Ces principes d'aménagement déclinent les orientations du PADD

Orientations :

- Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité

- **De programmation :**

Les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, équipement, loisir, mixte), ainsi que sa surface. Elles définissent pour les opérations d'habitat, la programmation attendue en fonction de la densité définie pour le secteur. Ce volet programmation et notamment la densité appliquée est adaptée aux particularités de chaque site de projet.

Ces principes d'aménagement déclinent les orientations du PADD

Orientation :

- Développer de nouvelles pratiques urbaines

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La programmation de l'habitat dans les OAP

En matière de programmation de l'habitat, le PADD affiche l'orientation générale de « développer de nouvelles pratiques urbaines », pour cela ils déclinent les orientations suivantes :

- La mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain
- La mise en œuvre d'un développement urbain en extension et en continuité des bourgs et centre-ville
- La mise en œuvre d'objectif moyen de densité de 12 logements à l'hectare minimum à l'échelle du projet de territoire

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.**

- Concernant les opérations en renouvellement urbain celles-ci représentent dorénavant un pourcentage de logements construits de 25% pour les secteurs placés en Ub ou 1AU et recouvert par une OAP. (40% en prenant en compte l'intégralité des logements produits, voir partie dédiée précédemment)
- Le développement urbain en extension et en continuité à lui été cantonné à moins de 70 hectares garantissant le respect de l'orientation émise par le PADD.
- L'objectif de densité bâtie minimal de 12 logements à l'hectare a été appliquée de façon stricte sur l'ensemble des secteurs OAP (mise à part sur Thorigné-en-Charnie, voir partie densité dans justification de la déclinaison réglementaire des orientations du PADD). Sur le pôle principal d'Evron et les autres pôles du territoire la densité de logements a été renforcée, atteignant pour certains secteurs une densité de 35 logements à l'hectare.

Le tableau suivant présente pour l'ensemble des secteurs concernés par une OAP les surfaces, le nombre de logements et le pourcentage de logement suivant si elle est en renouvellement ou en extension urbaine.

Type OAP	Surface	Nombre de logements	Pourcentage de logements total
Renouvellement urbain	11,3	170	20%
Extension urbaine	54,73	711	80%
Total	66,03	881	100%

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes généraux d'aménagement

Les orientations du PADD sur la programmation de l'habitat ainsi que sa structuration est à associer avec plusieurs autres objectifs définis dans le PADD concernant la pratique des modes doux et la valorisation du cadre de vie rural des Coëvrons.

Pour cela, les orientations d'aménagement et de programmation contiennent un volet commun de principes garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte des objectifs définis au PADD d'autre part :

- Des principes d'occupation de l'espace et de formes urbaines permettant de garantir une meilleure insertion de l'opération dans le cadre bâti existant, en adaptant la densification et en respectant l'intimité des espaces privés.
- Des principes d'implantation des voiries structurantes et de desserte jusqu'à la parcelle.
- Un travail qualitatif sur les opérations en entrée de bourg pour garantir un impact paysager moindre sur ces espaces, notamment par la préservation des éléments paysagers existants.
- Recours prioritaire aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales.
- Mise en valeur des éléments de petit patrimoine identifiés au sein des secteurs de projet.
- Repérage des cheminements doux à conforter lors de l'aménagement future des secteurs de projet, ainsi que de nouveaux cheminements à créer pour favoriser les modes de déplacements doux.
- Des principes environnementaux et paysagers qui encourage à préserver les éléments favorisant une meilleure insertion de l'opération dans son environnement (haie bocagère et arbre isolé).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La programmation des zones d'activités économiques dans les OAP

En matière de programmation des zones d'activités économiques, le PADD se donne pour objectif de consommer autant d'espace que sur la période 2001-2013 soit une quarantaine d'hectares.

Afin d'être en accord avec le SCoT des Coëvrons, les secteurs en extension des zones d'activités économiques du territoire sont localisés sur zones d'activités stratégiques du territoire en majorité, ce point est développé plus en détails dans la partie dédiée.

Au total, le projet prévoit un peu plus de quarante hectares de secteur couvert par une OAP à vocation économique (1AUE et 1AUEm). Le tableau ci-contre détail les différents sites prévus.

Commune	Surface 1AUE à vocation économique en hectare
L'Aubrière (Bais)	2.94
Le Clos Fleuri (Hambers)	0.77
Zone Commerciale est (Evron)	2.82
Raoul Vade pied II (Evron (Châtres-la-Forêt))	11.8
Bourg sud (Evron (Saint-Christophe-du-Luat))	0.9
La Muselière (Neau)	1,79
Les Perriches (Sainte-Suzanne-et-Chammes)	1.28
Parc d'activité Coëvrons ouest (Vaiges)	19.6
La Basse Lande (Voutré)	0.74
Communauté de communes des Coëvrons	42.64

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La programmation équipements et loisirs dans les OAP

En matière de programmation à vocation équipements et loisirs (zone 1AUL), le PADD ne fixe pas de surfaces maximales. Par rapport à la consommation d'espace passée celle-ci est beaucoup moins importante, car le dossier OAP ne comporte que deux sites en extension, qui serviront au développement d'un EHPAD à Bais et d'une gendarmerie à Evron pour une surface totale de 4,21 hectares.

Commune	Surface 1AUL à vocation équipements / loisir en hectare
Normandie (Bais)	1,43
La Petite Houelle (Evron)	2,78
Communauté de communes des Coëvrons	4,21



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes des Coëvrons

Version pour approbation
en conseil communautaire
le 12/03/2020