

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes des Coëvrons



GROUPEMENT :

Mandataire : CITADIA Conseil

Co-Traitants : Aire Publique / EVEN Conseil

Note de Synthèse

**Version pour Approbation en conseil communautaire
le 12/03/2020**

Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° 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 ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

SOMMAIRE

Table des matières

1) Le cadre de l'élaboration de la démarche PLUi	4
a) Le contexte de l'élaboration du PLUi des Coëvrons	4
b) Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	5
2) Les éléments constitutifs du PADD.....	7
a) La synthèse des enjeux du diagnostic	7
b) Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD.....	9
3) L'intégration du PADD au sein des pièces règlementaires.....	13
a) Le découpage des zones au sein du règlement et du zonage.....	14
b) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	18
c) La traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP	18

1) LE CADRE DE L'ÉLABORATION DE LA DEMARCHE PLUi

a) LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PLUi DES COËVRONS

Le PLUi est un document de planification à une large échelle mais qui, au même titre que le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi, qui est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement, certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'occasion de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des communes. La réflexion de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale.

Les communes du territoire présentent des cas de figure hétérogènes en matière d'urbanisme. Certaines communes sont couvertes par des PLU, des POS, des cartes communales et certaines sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU). La mise en place du PLUi vise à une concordance des politiques d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité. Cette procédure permet également de mettre à niveau l'ensemble des documents sur le territoire, en relation avec les évolutions législatives successives (loi ALUR, loi Macron, Lois Grenelle...) et les documents cadres applicables au territoire (SCoT, SAGE, SDAGE ...).

Les objectifs poursuivis par le PLUi ont été fixés lors du Conseil communautaire qui a pris acte de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi.

Ces objectifs sont les suivants :

- « Avoir une cohérence des politiques d'urbanisation entre les 38 communes qui composent le territoire et permettre le développement d'un territoire attractif, tout en prenant en compte les spécificités locales ;
- Poursuivre le développement résidentiel et en assurer son équilibre à l'échelle des Coëvrans, en s'appuyant notamment sur des pôles identifiés. Le PLUi devra permettre l'accueil et le renouvellement des populations ;
- Maîtriser l'urbanisation des espaces ruraux et agricoles à travers des logiques d'extensions urbaines mesurées et de renouvellement urbain pour une utilisation économe des espaces naturels. La revitalisation des centres bourgs est un enjeu auquel le PLUi contribuera ;
- Maintenir des commerces de proximité dans les centres-bourgs. Le nombre de commerces de proximité ne cesse de diminuer dans les Coëvrans. Ces activités sont essentielles au dynamisme du tissu économique local. Elles impactent notamment l'attractivité, la vie du village ;

- Dynamiser le bassin économique des Coëvrons et protéger le tissu économique des très petites et petites entreprises ;
- Encourager le déploiement de l'aménagement numérique ;
- Pérenniser l'agriculture locale et permettre la diversification des activités agricoles. Près de 70% du territoire des Coëvrons est occupé par des surfaces agricoles utiles alors qu'une baisse du nombre d'exploitations est observée depuis une dizaine d'années ;
- Développer l'économie touristique des Coëvrons, le tourisme étant une des politiques prioritaires de la Communauté de Communes ;
- Améliorer l'accessibilité au territoire et la sécurité routière ;
- Favoriser l'intermodalité entre les réseaux de transports, notamment en s'appuyant sur les gares TER du territoire ;
- Préparer la transition énergétique du territoire, notamment en facilitant l'implantation des énergies renouvelables tout en veillant à leur intégration ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Faire valoir la qualité du cadre de vie à travers une gestion raisonnée de la ressource en eau et préserver les continuités écologiques au sein de la Trame Verte et Bleue identifiée dans l'étude « Trame Verte et Bleue des Coëvrons » réalisée en 2013 ;
- Raisonner les nouvelles formes de bâti en tenant compte des architectures locales ;
- Préserver un paysage bocager ;
- Le territoire dispose d'un patrimoine paysager, architectural et naturel riche. Trois petites cités de caractères font partie des Coëvrons : Sainte-Suzanne, Saint-Pierre sur Erve et Saulges. Une attention particulière sera apportée pour le maintien de la qualité architectural et paysagère de ces communes.

Le PLUi doit permettre de développer le territoire et accueillir de nouvelles populations, services et entreprises tout en maintenant un cadre de vie de qualité, éléments d'attractivité du territoire. »

b) LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES 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'équipements commerciaux, 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 ;
- mais également par des dispositions réglementaires (lois cadres) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

2) LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

a) LA SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Enjeux identifiés en matière de structuration du territoire

Eléments de diagnostic :

- Les communes situées à l'ouest du territoire sont celles qui profitent le plus de la dilatation des aires urbaines des grands pôles de Laval et Mayenne.
- Une armature territoriale qui distingue Evron en tant que pôle d'équilibre principal.
- Des pôles d'équilibre secondaires qui maillent le territoire.
- Un territoire d'interface situé sur « l'axe de dynamiques intra-régionales » (Laval-Le Mans), un positionnement géographique privilégié, mais excentré des grands pôles régionaux.

Enjeux qui en découlent :

- ⇒ Le poids et le rôle des polarités demeurent à clarifier tout comme le positionnement du territoire

Enjeux identifiés en matière de socio-démographie

Eléments de diagnostic :

- Un accroissement de la population à l'échelle du territoire des Coëvrons, maintenu essentiellement par un solde migratoire positif.
- De fortes disparités démographiques à l'échelle de la Communauté de communes des Coëvrons, distinguant les communes sur un axe nord-est/sud-ouest.
- Les communes situées au nord du territoire demeurent les plus affectées par les évolutions démographiques.
- Un phénomène de desserrement des ménages est présent.
- Un phénomène de vieillissement de la population significatif.

Enjeux qui en découlent :

- ⇒ Accompagner le vieillissement de la population.
- ⇒ Poursuivre l'accueil de nouvelles populations notamment de jeunes ménages avec enfants.
- ⇒ Enrayer le déficit démographique des communes situées au nord du territoire.

Enjeux identifiés en matière de morphologie urbaine

Eléments de diagnostic :

- Une consommation d'espaces significative mais un mitage de l'espace moins conséquent que dans d'autres territoires ruraux (similaires).

- Une organisation de l'espace lisible (bourgs, villages, hameaux)
- Dégradation et dévitalisation d'un grand nombre de centres-bourgs.
- Des entrées de bourg peu qualitatives.
- Un potentiel de densification limitée.
- Des extensions urbaines récentes déconnectées des tissus urbains historiques.

Enjeux qui en découlent :

- ⇒ Conforter l'organisation de l'espace
- ⇒ Éviter le mitage et limiter la consommation d'espace

Enjeux identifiés en matière de développement économique

Eléments de diagnostic :

- Evron est le pôle économique principal du territoire. Locomotive de la dynamique économique des Coëvrons, Evron est appuyé par Montsûrs, Vaiges et Bais (perte de dynamisme de Bais).
- Présence de moyennes et grandes industries en particulier agroalimentaires, dont le rayonnement est international.
- Un territoire qui bénéficie du rayonnement de grands pôles dont celui de Laval.
- Fortes disparités économiques entre les communes accentuées par la conjoncture économique.
- Résidentialisation marquée confirmant la dépendance aux bassins économiques extérieurs, à nuancer au vu du nombre de petites communes.

Enjeux qui en découlent :

- ⇒ Diversifier les activités industrielles pour assurer la pérennité du secteur
- ⇒ Mettre en place les conditions nécessaires à la pérennité de la présence de grandes industries afin d'assurer la compétitivité et l'attractivité du territoire
- ⇒ Maintenir un tissu de petites et très petites entreprises (pérennes et viables)
- ⇒ Encourager la diversification de l'économie (tertiarisation)

Enjeux identifiés en matière d'habitat

Eléments de diagnostic :

- Un positionnement privilégié en termes de prix du foncier, atout d'attractivité et de maintien des ménages, notamment modestes, et favorable à la réalisation de parcours résidentiels
- Un tassement du marché et une offre de terrains à bâtir importante sur le territoire, enregistrant des temps de commercialisation assez long
- Un parc marqué par l'importance des logements vacants et localement des résidences secondaires
- Un parc ancien très présent sur l'ensemble du territoire et des ménages aux ressources modestes

Enjeux qui en découlent :

- ⇒ Attractivité du parc existant, et notamment du patrimoine en centre-bourg

- ⇒ Calibrage de la production neuve
- ⇒ Aide à l'accèsion à la propriété, notamment au sein du parc existant
- ⇒ Réponse aux besoins des publics spécifiques
- ⇒ Coordination entre acteurs du territoire : communication/diffusion de l'information, partenariat

Enjeux identifiés en matière d'environnement

Eléments de diagnostic :

- Une diversité de paysages forgeant l'identité des Coëvrons ;
- Un réseau hydrographique dense et un relief marqué qui façonnent le paysage ;
- Un patrimoine riche qui fait l'objet de plusieurs mesures de conservation et d'une mise en valeur grâce à divers labels.
- Deux PPRi et des Atlas des zones inondables couvrant les cinq bassins versants du territoire
- Un patrimoine naturel riche globalement bien préservé, reconnu à travers plusieurs périmètres de protection et d'inventaire ;

Enjeux qui en découlent :

- ⇒ Valorisation des paysages urbains et villageois existants ;
- ⇒ Maîtrise de la qualité des extensions urbaines ;
- ⇒ Préservation de l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles ;
- ⇒ Préservation et mise en valeur du patrimoine biologique d'intérêt européen et local et favorisation du maintien et restauration des continuités écologiques ;
- ⇒ Identification et préservation des zones humides et du réseau bocager du territoire ;

b) LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

La définition du projet de territoire des Coëvrons s'est basée sur une réflexion prospective et la construction de trois scénarios de développement. La réflexion à partir de ces trois scénarios a 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-Cénéry, 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.

Enfin, certaines communes sont confortées dans leur rôle de centralités de proximité, et ce afin d'assurer la répartition équilibrée du développement.

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 de 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-Cénéry), 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.

Axe 1 : équilibre et rayonnement : maîtres-mots du développement des Coëvrons

1. Appuyer le développement sur une organisation multipolaire du territoire

Le projet considère le renforcement des « pôles historiques » comme une orientation indispensable au développement global du territoire. L'élaboration de l'armature s'est faite au regard de ces pôles historiques et du poids de population, du nombre d'emplois et d'équipements qu'ils concentrent. Ainsi se dégage l'armature suivante pour le territoire :

- Le pôle d'équilibre principal d'Evron
- Les pôles d'équilibre secondaires : Bais, Montsûrs, Vaiges
- Le pôle d'équilibre secondaire et touristique de Sainte-Suzanne-et-Chammes

2. Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre

Afin de poursuivre le développement du territoire et garantir son attractivité le projet de territoire des Coëvrons se fixe pour objectif d'atteindre une population de moins de 30 000 habitants à l'horizon 2029. Afin de tenir cet objectif il sera nécessaire de construire et de remettre sur le marché 1450 logements soit 145 logements par an sur dix ans.

3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

Afin de renforcer son économie le projet de territoire donne la priorité à une structuration à deux niveaux de son offre foncière. Un premier niveau stratégique qui vise à accueillir des entreprises d'envergure et un deuxième niveau de proximité, à destination de projet d'artisanat.

Le projet souhaite également mettre en avant l'activité agricole pilier du développement économique du territoire. Pour cela il souhaite donner les moyens de la préservation des outils et ressources agricoles et notamment le foncier.

L'intercommunalité souhaite aussi miser sur un développement de l'activité touristique basée sur son patrimoine bâti, le label pays d'art et d'histoire, ses trois petites cités de caractère et le développement du tourisme rural.

Le dynamisme de l'économie s'appuie également sur les atouts du territoire que sont le bois et les activités sylvicoles ainsi que les richesses du sous-sol et l'exploitation des carrières.

4. Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel

Afin de favoriser son attractivité économique et résidentielle, le projet vise à améliorer l'accessibilité au territoire et aux pôles d'emploi. Pour cela, il souhaite faciliter l'accès aux grandes voies de communication routière ou ferroviaire et accompagner le développement de l'intermodalité entre les différents réseaux de transports.

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

Le projet de territoire entend valoriser les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue véritable vecteur d'attractivité pour le territoire et accompagner l'évolution des grands paysages en préservant les éléments caractéristiques de chaque unité paysagère et en portant une attention particulière au maintien de leur structure.

Le réseau hydrographique des Coëvrons est dense et emblématique du territoire, sa préservation est un élément essentiel de la stratégie portée par les élus. Cela passe par la protection des cours d'eau, du réseau bocager et des zones humides présentes sur le territoire.

Enfin la gestion du risque et notamment le risque inondation est essentielle dans la stratégie du maintien d'un cadre de vie de qualité pour le territoire. Cela devra se traduire par la prise en compte des documents réglementaires en vigueur (PPRi et PPRMT), permettant de limiter l'exposition des populations.

6. Développer de nouvelles pratiques urbaines

Pour préserver l'attractivité du territoire, il est nécessaire que les Coëvrons assurent un développement urbain basé sur la préservation de la qualité paysagère des bourgs, en mettant en valeur l'architecture locale et les entrées de bourg.

La qualité de l'aménagement urbain est également essentielle et passe par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de densification des bourgs, afin de limiter les opérations en extension à une enveloppe de 70 hectares. Le respect de cette surface passe aussi par un rehaussement des seuils de densité bâtie à 12 logements à l'hectare au minimum, adaptable en fonction de l'armature du territoire.

7. Préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons

Le projet de territoire entend faciliter le développement de projet en lien avec les énergies renouvelables, tout en garantissant leur bonne intégration. La transition énergétique passera aussi par des objectifs en termes de performance environnementale des bâtiments et notamment pour le bâti existant.

Axe 2 : La qualité du cadre de vie rural : les centres-bourgs au cœur des enjeux territoriaux, sociaux et économiques

8. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux territoriaux

L'amélioration du cadre de vie des centres-bourgs et leur revitalisation passe par la densification et la gestion économe de l'espace. Le projet de territoire encourage également le développement de programme de logements mixtes (adaptés personnes âgées, offre locative, ...) et le maintien de l'identité architecturale et paysagère des bourgs tout cela dans l'optique de les rendre vivants et attractifs.

La revitalisation passe également par l'amélioration de la sécurité routière sur les traversées de centres-bourgs et le développement de la pratique des modes de déplacements doux. Le territoire est également traversé par des infrastructures routières d'envergure, il sera essentiel de préserver les habitations des nuisances sonores générées.

9. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux sociaux

La vacance des logements connaît une évolution préoccupante ces dernières années, pour lutter contre ce phénomène l'intercommunalité entend remettre sur le marché une centaine de logements vacants.

Le projet de territoire vise à préserver les capacités d'accueil des ménages modestes, par la poursuite d'une offre foncière immobilière compétitive. D'autre part le vieillissement démographique soutenu impose de poursuivre les actions en faveur du maintien à domicile des personnes et le développement d'une offre nouvelle de logements adaptés.

10. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux économiques

La revitalisation des centres-bourgs passe par une meilleure structuration de l'offre commerciale permettant de maintenir les commerces de proximité sur les bourgs. En lien avec le développement économique, le PLUi favorisera l'implantation d'activités économiques au sein des bourgs.

3) L'INTEGRATION DU PADD AU SEIN DES PIECES REGLEMENTAIRES

Les orientations de développement de l'intercommunalité énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLUi.

Les orientations réglementaires du PLUi se déclinent au travers de plusieurs documents.

Des documents graphiques qui comprennent notamment :

- les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- les prescriptions graphiques associées au « zonage » et notamment :
 - des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
 - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - des éléments protégés au titre de l'article L.153-17° du Code de l'urbanisme ;
 - Etc.

Un règlement écrit qui comprend plusieurs types de zones réglementées par des articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public.

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLUi par le Conseil Communautaire (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique, pouvant impliquer la modification à la marge ou substantielle du présent dossier de PLUi).

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'intercommunalité.



a) LE DECOUPAGE DES ZONES AU SEIN DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

La démarche d'élaboration du règlement et du zonage a consisté en la mise en place d'une méthodologie permettant d'harmoniser le zonage et le règlement en fonction des orientations inscrites dans le PADD du futur PLUi. L'objectif principal était d'obtenir un règlement et un plan de zonage simple et clair.

Quelle traduction réglementaire du PADD ?

Le plan de zonage est constitué d'une carte divisant le territoire en plusieurs zones. Le Code de l'urbanisme distingue 4 types de zones pouvant figurer sur les documents graphiques. Ces 4 types de zones existent sur le territoire :

- Les zones urbaines "U "
- Les zones à urbaniser " AU "
- Les zones agricoles "A "
- Les zones naturelles et forestières "N "

LES ZONES URBAINES

Le PLUi des Coëvrons totalise 5 zones urbaines. 2 zones urbaines mixtes en lien avec la diversité des tissus urbains présents sur le territoire et 3 zones urbaines spécifiques liées à des vocations bien précises. Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent être en capacité d'accueillir sans aménagements préalables, les nouvelles constructions.

« 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 ».

Les zones urbaines mixtes

- **Le secteur UA** correspond aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville et des faubourgs. Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement ainsi qu'un caractère homogène préservé.
- **Le secteur UB** à vocation mixte à dominante résidentielle correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires autour des centres-bourgs. Ce sont des secteurs principalement d'habitat qui accepte activités, services, commerces et autres destinations compatibles avec l'habitat. Le bâti, est généralement de densité moyenne caractérisé par de l'habitat pavillonnaire (individuel mitoyen ou non).

Les zones urbaines spécifiques

- **Le secteur UE** est destiné aux activités et installations économiques et plus précisément les activités industrielles, artisanales et tertiaires associées. Il comprend un sous-secteur UEm qui autorise les commerces de détail d'envergure (+400 m²), l'hébergement touristique et les cinémas

- **Le secteur UL** est dédié aux activités d'hébergement touristique et à l'accueil d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisirs
- **Le secteur UG** situé à Evron est dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

LES ZONES A URBANISER

Deux types de zones à urbaniser sont à distinguer :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones 2AU, constituant des réserves pour une urbanisation future mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat. Pour être ouvertes, ces zones doivent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

La lettre figurant à la suite de ces intitulés de zones indique la vocation fléchée : H = habitat, E = économie, L = équipements et hébergement touristique.

« 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. »

- **Les zones 1AU**

Elles correspondent aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme et ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (1AUH). Elles se situent en continuité de l'urbanisation du centre-ville. Elles peuvent également être fléchées à vocation activités (1AUE et 1AUEm) ou pour accueillir des équipements (1AUL).

L'ensemble de ces secteurs sont soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et disposent d'une desserte des réseaux suffisantes pour accueillir la programmation envisagée.

- **Les zones 2AU**

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais n'étant pas ouverte à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption.

Une zone 2AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition significative au cours des 9 premières années de vie du PLUi, repasse en zone A ou N au bout de ces 9 années.

Le plan de zonage distingue un seul type de zones 2AU, les secteurs 2AUH à vocation habitat.

LES ZONES AGRICOLES

La zone A et son secteur AA, correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers, sous forme d'habitation ou de groupements d'habitations.

« 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. »

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 équinées 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** : Cette zone abrite les écarts 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.

LES ZONES NATURELLES

La zone N 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 ou groupements d'habitations.

« 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. »

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 (cumulée 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 prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- **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** : Cette zone abrite les écarts 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.

b) LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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.

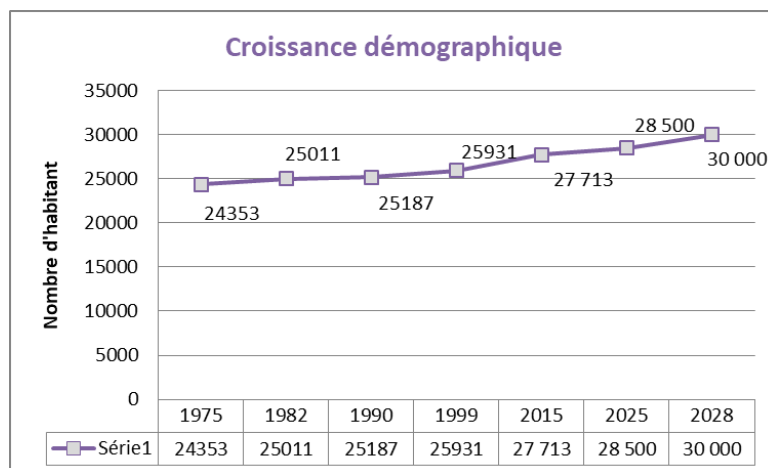
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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.

c) LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DU REGLEMENT ET DES OAP

Démographie et habitat

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.



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).

Maitrise du développement résidentiel

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.

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.

Afin de limiter la consommation d'espace engendrée par la production de 1 450 logements, le PLUi a actionné plusieurs leviers.

- **Le nombre de logements produits en renouvellement urbain**

La production de logements total programmée dans le PLUi donne un rapport de 40%/60% entre le renouvellement et l'extension urbaine, soit 10% 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%		

- **La mise en œuvre de densité adaptée**

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 Epinouses.

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.

- **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 quasiment une modération de presque 40% de la consommation d'espace à vocation résidentielle.

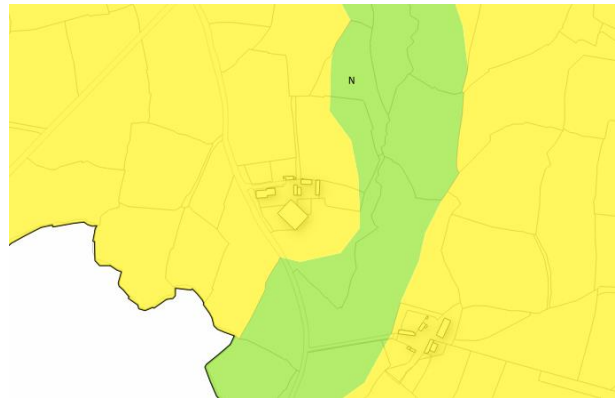
Environnement patrimoine et paysage

Afin de préserver au mieux les milieux naturels, 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, 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,
- 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.
- Un zonage NP pour les espaces naturels recouvrant des périmètres de captage d'eau les plus sensibles (les périmètres 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.



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.

La gestion 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.

Le contexte géographique et hydrographique du territoire des Coëvrons, l'expose naturellement au risque d'inondation. Le territoire est concerné par deux PPRi (PPRi de Montsûrs et Brée et PPRi de Saint-Georges-sur-Erve) et des Atlas des Zones Inondables (AZI) ont également été élaborés sur les différents cours d'eau du territoire.

Le PLUi classe dès que possible les zones exposées au risque d'inondation en zone Naturelle stricte. Sur la base des Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRi) en vigueur ainsi que des différents Atlas des zones inondables répertoriés sur le territoire, les espaces inondables et classés 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 du PPR(i) que ce soit pour la zone rouge ou la zone bleue.

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

Le développement économique

- **Développement touristique**

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. Au total, le PLUi protège 316 patrimoines bâtis, 130 éléments de petits patrimoines et 5.4 kilomètres linéaire de murets.

Afin de favoriser le développement du tourisme sur le territoire des Coëvrons, des secteurs AL et NL 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*».

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

- **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.

- **L'activité agricole**

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 réglementairement (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 conditions, ainsi que les activités de diversification de l'activité agricole si elle reste « subsidiaires à l'activité agricole principale ».

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 d'anticiper de potentiels secteurs de développement autour des bourgs et limiter les futurs conflits d'usage. C'est le cas au nord du bourg d'Évron où la zone AP sert à figer les parcelles en raison d'une réflexion autour d'un futur projet de rocade à long terme.

- **Les activités artisanales, industrielles et commerciales**

En matière de développement économique à vocation artisanale et industrielle, le PADD de la Communauté de Communes 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.

Les besoins ont donc été fléchés en priorité sur les zones d'activités économiques stratégiques du territoire. 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 40 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.

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 Vade pied 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

- *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 d'envergure (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. De ce fait, les secteurs UE (hors sous-secteur UEm) et leurs extensions 1AUE sont destinées à accueillir les constructions artisanales et industrielles.

- *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.

- *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. L'outil du STECAL 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 nécessitent la création du sous-secteur NC.

Les équipements

Le règlement écrit du PLUi a créé pour accueillir les équipements et activités touristiques présentent dans le tissu urbain le secteur UL et pour les surfaces à urbaniser le secteur 1AUL. 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.

Au nord de la ville d'Evron, deux parcelles 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 ». La parcelle située au nord-est permettra l'extension de la zone actuelle.

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 n'existe qu'un secteur AD et qui correspond à un centre d'accompagnement de jeunes adultes handicapés sur la commune de Hambers à proximité du bourg.

