

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes des Coëvrons



GROUPEMENT :

Mandataire : CITADIA Conseil

Co-Traitants : Aire Publique / EVEN Conseil

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



Introduction et sommaire

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des trois documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (projet de territoire) de la Communauté de communes des Coëvrons, élaboré par les élus et acteurs locaux.

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques de la Communauté de communes des Coëvrons et est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. Le PADD est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé (élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement).

Il donne à voir un projet politique d'aménagement du territoire qui est décliné sous la forme d'un règlement écrit et graphique.

Le PADD se veut ainsi, d'une part une réflexion prospective sur le territoire des Coëvrons, une esquisse du futur souhaité par les élus locaux, d'autre part une réponse aux besoins d'aujourd'hui et qui anticipe ceux des générations qui suivront.

Article L.151-5 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».

Sommaire

La stratégie territoriale portée par le projet de territoire

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

1. Appuyer le développement sur une organisation multipolaire du territoire
2. Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre
3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons
4. Conforter les déplacements en lien avec les développements économique et résidentiel
5. Faire valoir le cadre de vie rural des Coëvrons basée sur une armature naturelle et paysagère de qualité
6. Développer de nouvelles pratiques urbaines
7. Préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons

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
9. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux sociaux
10. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux économiques



La stratégie territoriale de la Communauté de Communes des Coëvrons

La stratégie territoriale portée par le projet de territoire

Des ambitions fortes pour l'avenir

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les dix prochaines années.

Au-delà de la vision prospective, le PADD offre également un cadre stratégique global dans lequel les acteurs locaux notamment institutionnels pourront s'inscrire.

La stratégie territoriale souhaitée est nourrie par cinq ambitions :

> Considérer le développement économique comme un préalable au développement territorial : La somme des actions et politiques publiques transversales mises en œuvre à l'avenir devront concourir, d'une part, à accompagner les acteurs économiques en place dans leur stratégie et développement, d'autre part, faciliter l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire. Le projet désire conforter les atouts concurrentiels du territoire et faire des Coëvrons un acteur économique incontournable à une échelle élargie. Les secteurs agricole, agro-alimentaire, de l'artisanat ou encore touristique sont des leviers d'attractivité efficaces que le projet de territoire souhaite valoriser et approfondir.

> Mettre au cœur du projet la notion d'équilibre territorial : Par la mise en œuvre d'un maillage de pôles d'équilibre principaux et secondaires, l'intercommunalité privilégie un développement équilibré et aspire à faire profiter l'ensemble des communes des retombées de ce développement en particulier sur le secteur géographique nord.

Par ailleurs, la constitution de cette armature territoriale (réseau de pôles) devrait jouer un rôle majeur dans l'équilibre entre les franges est et ouest ainsi qu'entre le cœur et les périphéries sud et nord du territoire. Cet équilibre territorial devra également reposer sur l'amplification des relations avec les pôles d'appui voisins.

> Affirmer les identités territoriales des Coëvrons : Le bassin de vie des Coëvrons, rural et agricole, est composé d'entités géographiques imbriquées présentant des caractéristiques singulières (patrimoine bâti, patrimoine naturel, etc.). Le projet réaffirme la valorisation de ces entités territoriales telles que la Vallée de l'Erve en confirmant leurs vocations territoriales privilégiées (tourisme, agriculture, etc.). La protection de ces entités et identités locales est un axe majeur de ce projet. A ce titre, l'intercommunalité souhaite que les déclinaisons réglementaires soient adaptées et spécifiques afin de garantir la pérennité de ces entités. Par ailleurs, le projet promeut la coopération entre lesdites entités afin de garantir la pérennité du développement territorial.

> Faire rayonner les Coëvrons à l'échelle d'un bassin de vie élargi : Le maintien et la valorisation des connexions et flux avec les territoires voisins de la Sarthe et de la Mayenne sont des préalables indispensables à l'attractivité et au rayonnement des Coëvrons. À cet effet, toutes les actions et politiques qui faciliteront la mise en synergie du territoire avec les territoires voisins et qui garantiront l'efficacité de son fonctionnement sont encouragées, en particulier l'aménagement numérique. Le rôle de la commune d'Evron est ainsi conforté et affirmé.

La stratégie territoriale portée par le projet de territoire

> **Mettre en lumière les qualités intrinsèques de ce territoire rural** : Le bocage mayennais, la chaîne des Coëvrons, l'agriculture, la présence de grandes entreprises agroalimentaires, les labels Pays d'Art et d'Histoire et Petites Cités de caractère sont autant de « forces vives » que le projet souhaite mobiliser et mettre en lumière. Ces éléments participent à la qualité du cadre de vie local, à ce qui fonde le caractère rural du territoire.

En conséquence, le projet se structure autour des deux axes stratégiques suivants :

- **Équilibre et rayonnement : les maîtres-mots du développement des Coëvrons**
- **La qualité du cadre de vie rural : les centres-bourgs au cœur des enjeux territoriaux, sociaux, économiques**



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. Ainsi, les communes de Bais, Evron, Montsûrs, Sainte-Suzanne-et-Chammes et Vaiges seront les chefs de file du développement des Coëvrons et de leurs bassins de vie respectifs.

Ainsi, les pôles d'équilibre ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement :

- **Le pôle d'équilibre principal d'Evron** à l'échelle intercommunale des Coëvrons ainsi qu'à l'échelle de son bassin de vie.
- **Les pôles d'équilibre secondaires : Bais, Montsûrs, Vaiges** seront les pôles relais du développement d'Evron et dynamiseront le développement à l'échelle de leurs bassins de vie de proximité.
- **Le pôle d'équilibre secondaire et touristique de Sainte-Suzanne-et-Chammes** sera un pôle relais du développement au même titre que les autres pôles secondaires. Une distinction a été réalisée afin de prendre en compte le rôle majeur de Sainte-Suzanne-et-Chammes dans l'attractivité touristique des Coëvrons. Ce pôle a vocation à poursuivre son développement territorial, tout en portant un soin particulier à la préservation de ses qualités architecturales, patrimoniales et paysagères.

En conséquence, le projet de territoire prévoit des objectifs différenciés plus ambitieux pour ces pôles.

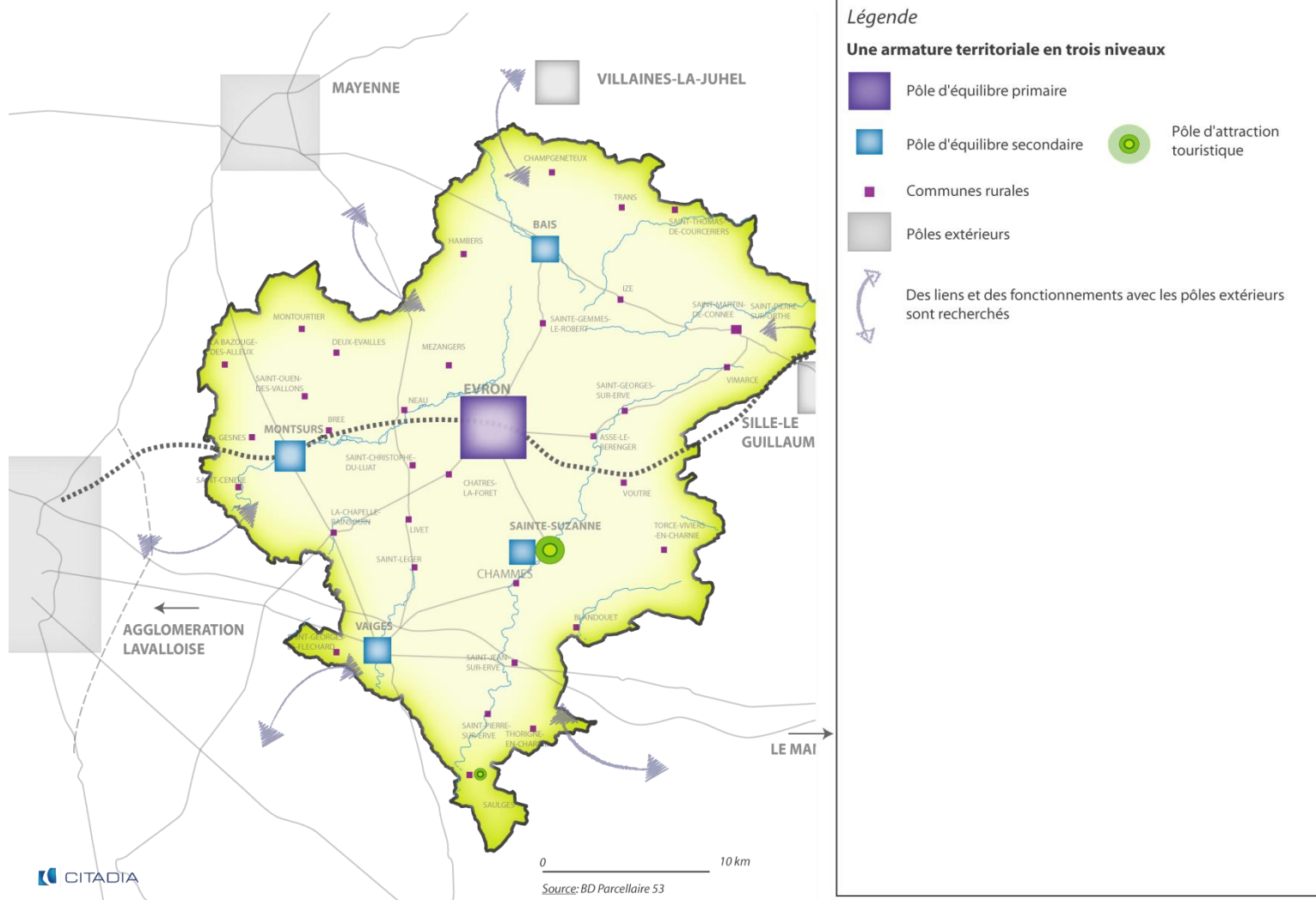
Ces pôles bénéficieront de manière privilégiée de l'accueil de populations, d'équipements et services ainsi que des activités économiques industrielles, commerciales, etc.). Le développement économique de Sainte-Suzanne-et-Chammes devra être en accord avec les caractéristiques de ce pôle.

Les communes rurales, par le renforcement de leur centre-bourg ont vocation à garantir la pérennité de leurs espaces ruraux et agricoles. C'est pourquoi, le projet de territoire prévoit de créer les conditions du maintien et/ou du développement de leurs offres de proximité (logements, commerces, services, équipements, etc.). Ces pôles pourront bénéficier de l'accueil de population ainsi que des activités commerciales et artisanales de proximité.

Les écarts (village, hameau, habitat isolé) en raison de leur positionnement géographique (reculés, éloignés des centres-bourgs) ne peuvent constituer des espaces de développement et ont ainsi vocation à être préservés dans leurs limites actuelles. Certains pourront envisager de manière exceptionnelle de nouveaux développements en comblement de leur enveloppe urbaine existante et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

Tout nouveau développement (quelle que soit la destination) sous forme d'ouverture à l'urbanisation, de changement de destination ou encore de nouvelles constructions en campagne (hameaux constructibles de manière exceptionnelle) devra prendre en compte les capacités d'accueil des équipements et infrastructures existants ou en projet notamment les capacités épuratoires. L'état des réseaux devra également être pris en compte.

1. Appuyer le développement sur une organisation multipolaire du territoire



2. Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre

Compte tenu des dynamiques démographiques passées et actuelles sur le territoire, l'accueil et le renouvellement démographique sont deux enjeux majeurs pour l'avenir. Agir sur le parc de logements et notamment la construction neuve est un levier efficient en matière d'attractivité et donc de croissance démographique. C'est pourquoi, le projet de territoire se fixe les objectifs suivants :

- **Un objectif démographique de moins de 30 000 habitants à horizon 2029.** Le territoire mise ainsi sur une croissance démographique similaire aux périodes passées (taux de croissance entre 0,3 et 0,4 %/an) toutefois légèrement infléchi par le vieillissement de la population. Cette hypothèse prend appui sur les atouts du territoire, qui permettent de projeter une augmentation de population, ainsi que les contraintes de développement qui conduisent à mesurer l'ambition.
- **Objectif de construction et de remise sur le marché de 1 450 logements soit 145 logements/an sur dix ans.** Cet objectif prend en compte les besoins générés par l'apport démographique, ainsi que le phénomène de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage) et de renouvellement du parc de logements. Pour répondre à ces besoins, la Communauté de communes souhaite miser d'une part sur la construction neuve, d'autre part, sur des actions fortes de requalification et valorisation du parc existant.
- **Conforter le développement résidentiel des communes rurales et renforcer celui des pôles structurants.** L'objectif est de renforcer les principaux pôles résidentiels existants pour qu'ils soient de véritables leviers de développement au bénéfice de l'ensemble du territoire.

Concrètement, cela se traduit par la volonté de réaliser une part plus importante de la construction de logements dans les cinq pôles du territoire.

D'une part dans les quatre pôles de Bais, Evron, Montsûrs et Vaiges, d'autre part dans le pôle de Sainte-Suzanne-et-Chammes où la construction neuve devra tenir compte des qualités patrimoniales de la commune. Les autres communes devront maintenir leurs équipements et la vie locale en misant sur le renouvellement de population et donc la construction neuve et la lutte contre la vacance.

- **Reconquérir le parc existant en ciblant des communes prioritaires en lien avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).**
- **Répartir l'offre d'équipements et de services en fonction de l'armature territoriale.** Le projet de territoire souhaite accompagner le développement résidentiel et vise ainsi une répartition géographique des équipements et services à la fois équilibrée et adaptée au contexte rural. Ainsi, il conforte l'offre en équipements et services de gammes supérieure et intermédiaire au sein des pôles d'équilibre sans pour autant compromettre le développement éventuel des équipements et services de proximité dans les autres bourgs.

De manière générale, le projet de territoire encourage le développement d'offres mutualisées en particulier dans les domaines de l'éducation, la culture, le sport et les loisirs.

3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

Le projet donne la priorité à la valorisation et au développement des atouts économiques actuels afin de demeurer parmi les territoires attractifs du département de la Mayenne. Ces atouts économiques sont nombreux : desserte par l'autoroute A81, présence de grandes entreprises, tissu entrepreneurial dynamique, paysages de qualité, etc. Dans un contexte régional concurrentiel, l'attractivité économique des Coëvrons dépend également des relations interterritoriales développées avec les pôles économiques du département. La stratégie vise :

- D'une part, à **accompagner le parcours résidentiel des entreprises locales de toute taille et de tout secteur**. C'est pourquoi, le projet souhaite structurer son offre foncière économique et distingue ainsi les zones d'activités stratégiques qui ont vocation à accueillir de manière privilégiée les entreprises d'envergure (industrielle, logistique, etc.), et les zones d'activités de proximité destinées principalement à l'artisanat. L'enveloppe foncière du projet de territoire sera répartie en fonction de cette structuration. Par ailleurs, dans cet objectif la collectivité souhaite également valoriser son immobilier d'entreprise.
- D'autre part, **protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises**. L'accueil des activités artisanales et de services pourra se faire au sein des zones d'activités dédiées et au sein du tissu urbain mixte à la condition que ces dernières ne constituent pas de risques et nuisances aux habitations. Par ailleurs, la préservation et le maintien des très petites et petites entreprises existantes nécessitent également leur identification et leur classement au sein des zones Agricoles et Naturelles, afin de leur permettre de manière exceptionnelle un développement mesuré in situ. En effet, le développement économique endogène principal moteur du développement économique du territoire prend essor « en campagne » souvent à domicile.

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

La Communauté de communes désire réorganiser et donner de la lisibilité à sa stratégie de développement économique. Dans cet esprit, le projet de territoire appuie les politiques et actions suivantes :

- **L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit**. A cet effet, le projet de territoire encourage son développement sur l'ensemble du territoire. En outre, le projet soutient au travers du développement du numérique l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés.
- **La clarté de l'offre foncière économique proposée par les Coëvrons**. À cet effet, le projet de territoire ambitionne de structurer et hiérarchiser les zones d'activités économiques et propose une gamme de zones d'activités en mesure de répondre à l'ensemble des besoins endogènes et exogènes tant en terme de vocations qu'en surface. Par ailleurs, la Communauté de communes mise sur une amélioration de la qualité de son offre en zones d'activités et porte au travers du projet de territoire des actions incitatives de maîtrise du développement des entrées de bourg, de renforcement du traitement paysager, de l'accessibilité, etc.

3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

- **Les nouvelles logiques d'aménagement des zones d'activités économiques.** Ces logiques font la part belle à des extensions urbaines stratégiques, à la requalification et au comblement du parc existant. En d'autres termes, le projet de territoire ambitionne d'optimiser le foncier en rationalisant l'utilisation de l'espace. Les besoins estimés sont légèrement supérieurs à la consommation d'espace passée. Par ailleurs, la Communauté de communes souhaite initier une réflexion sur le devenir de son parc économique (bâtiments vacants et/ou détériorés, etc.).
- **En matière de développement économique le diagnostic a fait émerger des secteurs géographiques en perte de dynamisme.** Le développement économique de ces secteurs géographiques est souhaité en encourageant l'installation d'entreprises et de services appropriés (notamment ne nécessitant pas la présence d'infrastructures routières d'envergure). Ainsi, une zone d'activités sera identifiée dans le secteur de Bais.

Le projet souhaite répondre aux difficultés rencontrées par les salariés saisonniers et temporaires dans leur recherche de logement (frein à pouvoir les emplois sur le territoire) par des actions sur l'attractivité du parc de logement et notamment celui des centres-bourgs (confère axe 2).

3.2 Asseoir l'identité agricole et pérenniser l'agriculture locale

L'agriculture est un acteur majeur de l'aménagement des territoires ruraux et joue à ce titre un rôle central dans l'équilibre économique, spatial et paysager des Coëvrons. Cette agriculture locale, marquée historiquement par l'élevage, est confrontée, comme le reste du secteur agricole à l'échelle nationale, à de profonds changements structurels.

Ces mutations sont d'autant plus significatives que les Coëvrons ont historiquement un développement territorial intimement lié à l'agriculture. Conscient des évolutions structurelles du monde agricole, le projet autorise l'implantation de structures et d'infrastructures nécessaires au maintien de l'activité sous réserve que ces dernières respectent le milieu paysager et naturel dans lequel ces dernières s'installent.

Le projet de territoire entend donc mettre en œuvre les conditions favorables à la valorisation et à la pérennisation des productions et des sièges d'exploitation agricoles, sans ajouter ou se substituer aux mesures et normes nationales et européennes.

Au-delà des orientations dédiées au secteur agricole et mentionnées ci-après, le projet de territoire encourage l'installation de jeunes exploitants dont dépend la pérennité de l'activité agricole.

3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

Le projet de territoire promeut :

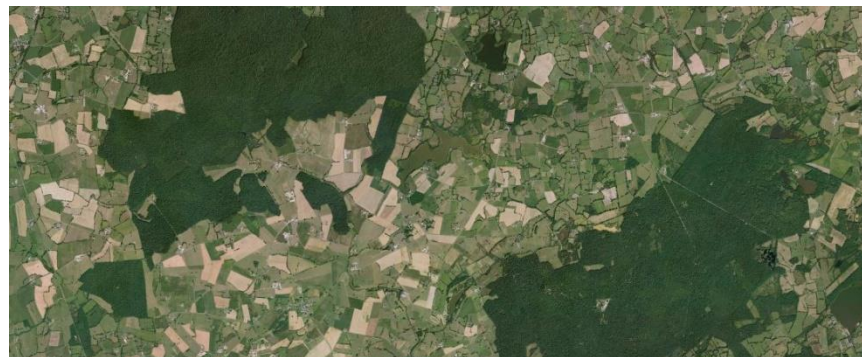
- **La préservation des outils et ressources agricoles en particulier des ressources foncières** (en lien avec la limitation de la consommation d'espaces, la limitation de l'urbanisation des hameaux, etc.) et des ressources paysagères (notamment de la matrice bocagère, essentielle à l'élevage notamment).
- **La diversification des activités agricoles** c'est-à-dire la possibilité pour les agriculteurs, en complément de leur activité principale (élevage, culture, etc.), de développer une seconde activité (vente directe, tourisme, animation découverte, méthanisation, transformation, etc.). Cette dernière ne doit cependant pas compromettre la pérennité de l'activité agricole principale.
- **La protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) évoquée de manière transversale dans ce projet doit également garantir de bonnes conditions d'exploitation agricole.** En effet, les terres agricoles contribuent également à la fonctionnalité de la TVB notamment par la gestion des éléments végétaux ou encore la conservation des milieux prairiaux.
- **Participer auprès des acteurs compétents aux réflexions qui émergent sur le devenir des bâtiments agricoles abandonnés et/ou dégradés.** Les règles d'urbanisme en matière de changement de destination ne devront pas accroître cette problématique mais au contraire participer à un renouveau des espaces ruraux.

3.3 Valoriser et accompagner les activités sylvicoles

La sylviculture et le développement des activités associées participent au développement économique local. Le projet de territoire soutient donc la **valorisation économique des boisements et des haies bocagères** par l'exploitation du bois d'œuvre, du bois d'énergie et du bois palette.

Afin de ne pas contraindre cette filière économique, **des outils réglementaires cohérents et adaptés à chaque espace devront être recherchés**, qu'ils s'agissent de haies bocagères ou de boisements. En d'autres termes, un équilibre devra être trouvé afin de respecter l'intérêt environnemental et paysager des milieux naturels ainsi que l'intérêt économique.

Par ailleurs, le règlement d'urbanisme portant sur les espaces naturels devra intégrer des règles particulières quant à l'autorisation de réaliser des installations et structures associées à l'activité sylvicole.



3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

3.4 Valoriser les ressources du sous-sol

Le département de la Mayenne bénéficie de qualités géomorphologiques et pédologiques propices aux activités d'extraction de granulats.

Plusieurs carrières sont aujourd'hui en activité sur le territoire. Le projet de territoire entend accompagner cette filière économique par une traduction réglementaire appropriée. Les projets d'extension sont autorisés en espaces agricoles et naturels à condition de respecter les normes en vigueur dont celles environnementales ainsi que le schéma régional des carrières en cours d'élaboration.



3.5 Miser sur une économie touristique et de loisir

Le Label Pays d'Art et d'Histoire, le succès rencontré par le développement des sentiers pédestres ou encore les nombreuses visites des bourg de Sainte –Suzanne-et-Chammes, Saulges, Saint-Pierre-sur-Erve, tous trois Petites Cités de caractère, la fréquentation des grottes et du musée de la Préhistoire de Saulges, celles des sites du Gué de Selle et du Montaigu synthétisent les grands atouts touristiques du territoire. Parmi ces atouts la qualité paysagère des espaces ruraux et agricoles est en mesure d'amplifier le tourisme vert, rural des Coëvrons.

A cet effet, la collectivité s'autorise de réfléchir à la mise en œuvre de plans de secteur visant à prendre en compte les spécificités paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales de certaines communes.

Les secteurs nord (Chaîne des Coëvrons, Bois du Tay, la butte de Montaigu, etc.) et sud (Vallée de l'Erve, Saulges, Sainte Suzanne, etc.) présentent de nombreux atouts, le projet soutient toute action et politique en mesure de soutenir l'économie touristique de ces secteurs, dans le respect de l'intégrité des milieux naturels, de l'environnement et des paysages. En conséquence, les règles d'urbanisme devront être adaptées.

3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

Afin d'accompagner et de soutenir l'activité touristique globale, le projet se fixe les objectifs suivants :

- **L'accompagnement du développement du tourisme rural** en autorisant la réalisation de structures et d'infrastructures touristiques de qualité respectueuses de l'environnement et des milieux dans lesquels ils se développent. Les besoins identifiés par le diagnostic portent notamment sur une diversification et une amplification de l'offre d'hébergement.
- **La poursuite du développement des prestations agritouristiques** initiées par les agriculteurs qu'elles soient liées à l'animation, à l'hébergement, à la vente ou à la restauration (confère partie précédente sur l'agriculture).
- **La poursuite du développement d' « aménagements durables »** dans le respect de la fonctionnalité écologique de la Trame Verte et Bleue tels que les sentiers de randonnée, les voies vertes ou encore les espaces récréatifs. Le règlement de zones agricoles et naturelles pourra en conséquence être adapté.
- **L'attractivité touristique repose également sur le patrimoine bâti** du territoire, remarquable comme « ordinaire ».

- **La valorisation des espaces de loisir actuels et futurs.** Les communes du territoire bénéficient d'un niveau d'offre en équipements et services de loisir satisfaisante. Afin, de maintenir et conforter cette offre, le PLUi pourra prévoir des emplacements réservés à la création ou l'extension d'équipements et aménagements liés au loisir. Les équipements culturels ou encore sportifs sont ciblés. Par ailleurs, Les chemins de randonnée et voies vertes sont autant d'espaces à valoriser à l'avenir. Enfin, le PLUi pourra prévoir des règles d'urbanisme particulières pour certains espaces de loisir tels que les plans d'eau par exemple afin de faciliter leur mise en valeur.



Randonnée pédestre- Sainte Suzanne
© JC Druais

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

Le développement du territoire, qu'il soit économique ou résidentiel, repose nécessairement sur l'amélioration des conditions de déplacements : temps de trajet, accessibilité aux pôles d'emploi, de services, mise en avant de solutions alternatives à l'automobile.

Bien que la mobilité s'organise principalement autour de l'usage de la voiture, caractéristique d'un territoire rural où l'offre de transport alternative ne répond pas à l'ensemble des besoins, le projet de territoire s'engage à accompagner l'évolution de l'organisation des déplacements vers une mobilité durable, en s'appuyant sur la valorisation des initiatives locales (transport à la demande, itinéraires modes doux, covoiturage....),

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

Favoriser le renforcement et l'attractivité du pôle d'équilibre principal d'Evron et des pôles d'équilibre secondaires suppose que les conditions d'accessibilité à ces centralités et aux secteurs d'activités économiques soient facilitées. Afin de mieux organiser les flux, y compris de transit, et d'améliorer la sécurité routière, le projet de territoire prend en compte les projets routiers, en offrant une hiérarchisation plus claire de l'organisation des infrastructures routières impactant fortement sur le développement économique futur du territoire.

La desserte par la ligne ferroviaire, atout majeur des Coëvrons, doit également être confortée. Le Projet d'aménagement et de développement durables doit donc ménager les possibilités de valorisation du réseau ferroviaire pour les activités économiques du territoire.

Les orientations relatives à l'amélioration des conditions de déplacements et d'accessibilité aux centralités urbaines poursuivent bien une logique économique et de développement durable tout en privilégiant le confort de la majeure partie des habitants.

Ainsi, le projet de territoire se donne pour ambition :

- **De valoriser les axes routiers existants** : l'enjeu est d'améliorer la fluidité et la rapidité des accès au pôle d'Evron depuis les axes structurants du territoire (l'Autoroute A81) ou depuis la Sarthe (RD 32) ou le nord de la Mayenne (RD 7), vers Laval (RD20-RD24) tout en préservant la qualité des espaces urbains traversés. Les marges de recul seront systématiquement prises en compte et mises en valeur dans les documents graphiques du document d'urbanisme.
- **D'accompagner le développement de l'offre ferroviaire en lien avec la ligne LGV** : la région Pays de la Loire a amélioré le cadencement de la ligne Rennes-Le Mans en 2017. La mise en service de la Ligne à Grande Vitesse Bretagne – Pays de la Loire permet d'entrevoir un renforcement du niveau de desserte sur l'axe Le Mans – Rennes, l'amélioration de la lisibilité de l'offre et donc de faciliter l'organisation des correspondances avec l'ensemble des modes de déplacements.

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

- **De mieux organiser les transports de marchandises, les convois de matière dangereuses et agricoles** : l'organisation future des réseaux de transports doit permettre d'accompagner l'activité économique et de s'assurer une cohabitation entre tous les modes de transports.
- **Prendre en compte les circulations agricoles.**
- **De faciliter le développement du covoiturage/ auto-partage privé/autostop organisé** : les solutions de « voiture partagée » doivent être encouragées en complément de liaisons de transport en commun. En effet, elles permettent de proposer une alternative à la voiture individuelle afin de réduire la part d'usage de l'automobile, de réduire les coûts de déplacements et contribuent à limiter les nuisances sonores et les incidences sur la qualité de l'air et le climat (réduction des rejets de gaz d'échappement à l'atmosphère notamment).

4.2 Favoriser l'intermodalité entre les différents réseaux de transports

Chacun des pôles d'équilibre doit pouvoir bénéficier d'interconnexion entre réseau routier principal et système de déplacement collectif ou doux, afin de favoriser le recours à des modes de déplacement alternatifs à la voiture. Avec les systèmes de transport en place (réseau TER, réseau local ainsi que les nombreuses initiatives locales engagées), le projet de territoire intègre la volonté d'optimiser ces réseaux et de mieux les coordonner entre eux et a ainsi pour objectifs :

- **D'améliorer les conditions d'accès à la gare d'Evron et haltes TER du territoire** (Montsûrs, Voutré, Neau).



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

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

De par la richesse et la diversité de ces milieux agro-naturels, les Coëvrons bénéficient d'une qualité environnementale et d'un cadre de vie de premier ordre sur lequel le projet de territoire entend capitaliser pour asseoir son attractivité.

Afin de contribuer à l'enrayement de l'érosion de la biodiversité, les lois Grenelle ont introduit un outil d'aménagement : la Trame Verte et Bleue (TVB). Cet outil vise à lutter contre l'isolement des populations animales et végétales par la constitution d'un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques dont la conservation est nécessaire au maintien de la biodiversité. Pour prendre pleinement part à cette ambition le projet de territoire s'attache à décliner la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCOT.

Le projet de territoire devra veiller à adapter les outils réglementaires de protection des principaux réservoirs de biodiversité répartis sur le territoire ainsi que des corridors écologiques. Il s'agira notamment de prendre en compte les occupations du sol et activités en place. A cet effet, les protections réglementaires ne devront pas compromettre la pérennité des activités sylvicoles du territoire.

La Communauté de Communes veillera ainsi à préserver le maillage écologique du territoire, par le biais d'actions suivantes :

- **Protéger les réservoirs de biodiversité.** Le projet entend protéger les milieux naturels remarquables du territoire : les zones Natura 2000 d'intérêt majeur, les espaces d'inventaire (ZNIEFF de type1), les milieux boisés majeurs, etc... Il est question de veiller à l'absence d'incidence significative du projet pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire qu'ils abritent. Les principes de protection seront échelonnés et adaptés aux écosystèmes et éléments composant les réservoirs (sous-trames des milieux boisés, humides ou ouverts). Le projet se focalisera également sur les abords des sites concernés.
- **Identifier et préserver les grandes continuités écologiques existantes ou à développer, garantes du maintien de la biodiversité.** Il s'agira de maintenir les fonctionnalités écologiques des corridors écologiques, supports privilégiés de déplacements des espèces faunistiques et floristiques, en préservant les éléments constitutifs de ce maillage (haies, boisements, zones humides, prairies). Le projet veillera à éviter toute rupture des corridors dans sa politique d'urbanisation. En outre, le projet portera une vigilance sur les secteurs de fragmentation du maillage écologique identifiés.

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

- **Protéger la trame bleue.** La Communauté de Communes entend préserver la ressource en eau et la trame bleue en protégeant le réseau hydrographique de son territoire (cours d'eau, milieux aquatiques, mares, étangs, zones humides), notamment vis-à-vis de l'urbanisation et des usages.
- **Préserver les milieux bocagers au travers de règles adaptées.** Le projet vise à préserver les caractéristiques du maillage bocager qui permet les échanges au sein de la trame verte, par le biais d'un inventaire des haies bocagères. Il s'agira de préserver les formations bocagères selon leur rôle et niveau d'intérêt (paysager, écologique ou hydraulique). Une attention particulière sera portée sur les secteurs les plus densément bocagers présentant un intérêt et des fonctionnalités écologiques notables.
- **Veiller à la préservation des zones humides et intégrer cet enjeu dans les projets d'aménagements.** Le projet de développement intègre de manière adaptée la protection des zones humides recensées sur le territoire. En outre, l'urbanisation devra chercher des solutions alternatives à l'implantation d'un projet en zone humide. En l'absence d'alternative, sera opérée une réduction au maximum des impacts sur la zone humide en l'intégrant au projet (espaces paysagers, coulée verte...). Les mesures compensatoires devront être mises en oeuvre en dernier recours et de manière exceptionnelle.
- **Articuler l'armature écologique aux enjeux paysagers et économiques du territoire.** Il s'agira ainsi de porter le développement de la biodiversité comme vecteur de préservation et de valorisation du cadre de vie. D'autre part, la Communauté de Communes entend accompagner la pérennisation des activités agricoles et forestières, gestionnaires de l'espace rural et garantes des fonctionnalités écologiques du territoire. En outre, il sera question d'adapter la préservation pour permettre la gestion et la valorisation de ces espaces, notamment concernant les boisements et le bocage.

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

5.2 Accompagner les évolutions paysagères

Les activités humaines (urbanisation, agriculture, infrastructures routières, carrières, etc.) façonnent les paysages, le maillage bocager et son évolution en est un exemple emblématique.

Le projet de territoire vise à accompagner l'évolution des grands paysages c'est-à-dire à préserver les éléments caractéristiques de chaque unité paysagère et porter une attention au maintien de leur structure.

En conséquence, le projet de territoire déclinera des outils réglementaires adaptés et pourra appliquer, le cas échéant, une protection réglementaire plus importante pour les espaces les plus sensibles.



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

5.3 Gérer de manière raisonnée la ressource en eau

Le projet de territoire vise à l'application des mesures et actions définies par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE qui concernent le territoire, documents de référence pour la gestion de la ressource en eau :

- **Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau dans tous ses usages.** La présence de l'eau (cours d'eau, zones humides, plans d'eau ...) est une caractéristique forte du territoire et façonne très largement les paysages rencontrés. L'enjeu consiste à réussir à concilier les impératifs de préservation et de reconquête de la ressource en eau avec les usages qui en sont fait. Dans un contexte probable de raréfaction de la ressource en eau, la pression sur la ressource pour les usages domestiques, de loisirs ou d'activités (principalement agricoles) constitue un élément fort pour les années à venir. Ainsi, le projet de territoire encourage le recours à des systèmes de maîtrise de la consommation de la ressource en eau (réutilisation des eaux pluviales, rendement des réseaux...) dans les actions de renouvellement et d'extension. Les règles d'urbanisme seront mises en œuvre dans ce sens.
- **Encourager une gestion raisonnée de la ressource** en lien avec les aménagements urbains. Le projet de territoire veillera dans la mesure du possible à limiter l'imperméabilisation des sols et à employer des dispositifs alternatifs de gestion telles que les noues paysagères. Le projet de territoire pourra, dans les secteurs les plus sensibles, imposer des règles d'infiltration à la parcelle.

- **Garantir l'adéquation entre le développement du territoire et la capacité de traitement des stations d'épuration existantes ou en projet.** Le projet de territoire n'identifiera pas de nouvelle zone à ouvrir à l'urbanisation à court terme au sein des communes n'ayant pas les capacités épuratoires suffisantes ni de projet en cours de redimensionnement de leurs ouvrages.
- **Recenser et préserver les zones humides, les haies, les talus et les cours d'eau** qui participent à la gestion des écoulements et assurent un rôle de filtre naturel important. Ces zones humides seront identifiées et protégées par une trame spécifique dans le projet de territoire.



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

5.4 Préserver la population et les biens des risques naturels et technologiques

Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, le territoire de la Communauté de communes des Coëvrons est toutefois concerné par des risques naturels essentiellement liés à l'omniprésence de l'eau, mais également technologiques (industries, etc.). A ces risques, s'ajoutent des nuisances essentiellement sonores (grandes infrastructures) ou liées à la gestion des déchets. L'information, la communication et la sensibilisation en amont permettent de limiter ces risques et nuisances. La réflexion relative à l'implantation des nouvelles constructions en fonction des risques existants est donc primordiale.

Le projet de territoire vise ainsi à :

- **Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation.** Les règles de constructibilité seront adaptées en tenant compte des risques naturels dans sa politique d'aménagement, en lien avec le changement climatique. Il s'agit particulièrement de prendre en compte le risque d'inondation aux abords des cours d'eau majeurs du territoire et d'être en accord avec les mesures des Plans de Prévention du Risque Inondation concernant les rivières de La Jouanne et de l'Erve.
Le développement urbain sera conditionné aux autres risques naturels, et plus particulièrement les risques de feux de forêt et les risques de mouvements de terrain (risque minier, éboulements ou affaissement de terrain, lié aux cavités naturelles et au retrait/gonflement des argiles), afin de limiter l'exposition des populations et des biens.

- **Maîtriser l'exposition de la population aux risques technologiques.** Il s'agira de tenir compte de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, d'intégrer le risque de rupture de barrage (concernant les communes déléguées de Deux-Evailles et Montourtier, commune de Montsûrs), et de tenir compte des établissements soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Le projet prévoit également de tenir compte des sites et sols pollués ou potentiellement pollués dans sa politique d'aménagement.
- **Protéger les habitants dans secteurs soumis à des nuisances sonores.** Les règles de constructibilité seront adaptées dans les secteurs soumis aux nuisances sonores. Il s'agira de tendre vers une haute performance acoustique des bâtiments, aussi bien dans la construction neuve que dans la rénovation de l'ancien. Ces dispositions concernent les secteurs urbanisés aux abords de l'autoroute A81, des grandes voies de circulation routière (RD57 et RD20) et de la ligne SNCF Paris-Brest.

6. Développer de nouvelles pratiques urbaines

6.1 Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

Le paysage est l'expression à la fois de l'identité d'un territoire et de son évolution. Il constitue le cadre de vie des habitants, il concourt à l'image du territoire et ce faisant, il constitue l'un des supports de son attractivité.

La conjugaison de l'hydrographie, du relief, du climat et de l'histoire permet aux Coëvrans d'offrir une mosaïque de paysages. Néanmoins, ceux-ci connaissent des évolutions rapides et sensibles depuis plusieurs décennies (ouverture du bocage, progression du nombre d'élevages hors-sol avec difficultés d'insertion visuelle, fermeture des fonds de vallées...) qui induisent une certaine banalisation. Pour l'avenir, le projet propose d'aménager l'espace de manière plus qualitative en respectant les valeurs et l'identité de ces paysages sans pour autant bloquer le processus naturel de création de nouvelles ambiances.

Ainsi, le projet de territoire entend :

- **Initier la mise en valeur des entrées de bourg.** Il s'agira de redonner une identité à ces secteurs stratégiques souvent banalisés par une urbanisation linéaire et un traitement de l'espace laissant la part belle aux véhicules motorisés. La réflexion à mener sur le traitement paysager à mettre en œuvre devra donc se faire en lien avec l'amélioration de la sécurité routière et un partage plus équitable de l'espace public. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou encore des règles d'urbanisme spécifiques pourront être élaborées dans ce sens.
- **Promouvoir les paysages à forte identité.** Entre vallées encaissées, plaines bocagères et coteaux abrupts, le territoire des Coëvrans est riche de la diversité et de la qualité reconnue (nombreux sites inscrits et classés) de ses entités paysagères.

Le projet vise à valoriser cet atout par la préservation notamment des principaux panoramas et sites de découverte exceptionnels, véritables vitrines des Coëvrans. Le projet de territoire pourra instaurer des cônes de vue à protéger (référence à la Loi Paysage).

- **Raisonner les nouvelles formes de bâti en tenant compte des architectures locales.** La projet de territoire devra promouvoir des formes urbaines plus vertueuses dans le respect des codes de l'architecture locale (aspect des matériaux, rythmes des percements, volumes, couleurs...). Particulièrement affirmés dans certains secteurs, ces codes de l'architecture locale racontent l'histoire des Coëvrans et participent à sa qualité paysagère et à l'affirmation de son identité.

6.2 Jouer la carte d'un aménagement territorial de qualité comme condition de développement

L'état Initial de l'environnement réalisé en préalable de ce projet a démontré les grandes qualités paysagères des Coëvrans. Afin de préserver ces atouts le projet de territoire vise à limiter la consommation d'espace et promeut des aménagements urbains de qualité. Ainsi, le projet de territoire vise :

- **La mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain.** A cet effet, le projet met l'accent d'une part, sur la reconquête des espaces disponibles ou potentiellement mutables au sein des tissus urbains, d'autre part sur la remise sur le marché des logements vacants et/ou dégradés. Les projets de densification ou de renouvellement urbain sont complexes et ne peuvent constituer l'unique alternative du développement résidentiel.

6. Développer de nouvelles pratiques urbaines

C'est pourquoi, la politique de renouvellement urbain doit s'inscrire au long terme et en parallèle d'une maîtrise du développement urbain en extension. Le projet de territoire se fixe un objectif de 30% du développement résidentiel en renouvellement à l'échelle de l'intercommunalité. Cet objectif pourra varier en fonction des contextes locaux.

- **La mise en œuvre d'un développement urbain réalisé de manière préférentielle en extension et en continuité des bourgs et centre-ville.** A cet effet, l'intercommunalité se fixe **une enveloppe foncière maximale d'environ 70 ha à ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle** soit une consommation d'espace projetée divisée par deux par rapport à la période passée.
- **La mise en œuvre d'un objectif moyen de densité bâtie modulée en fonction de l'armature territoriale, ainsi la densité sera de:**
 - 12 logements à l'hectare pour les communes rurales,
 - 13 logements à l'hectare pour les pôles secondaires,
 - 15 logements à l'hectare pour le pôle principal d'Evron.

Ces objectifs de densité prennent en compte l'enjeu de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel, les spécificités rurales du territoire et les difficultés rencontrées en matière d'attractivité résidentielle des Coëvrons. En outre, le projet de territoire en cohérence avec l'ensemble des objectifs fixés dans le présent PADD renforce 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 ».

Quel que soit l'objectif de densité, l'augmentation de la densité bâtie devra principalement se traduire par une diversification des formes urbaines. Le projet de territoire accompagnera les efforts de densification en incitant à la réalisation d'opérations urbaines de qualité intégrant a minima un traitement paysager des espaces publics.

- **La limitation de l'urbanisation des espaces ruraux et agricoles.** Le projet de territoire proscrit le développement en extension urbaine des hameaux considérés exceptionnellement comme constructibles. En outre, en dehors de ces « hameaux constructibles », les habitations dispersées et groupements de petites entités bâties seront classés en zone agricole ou naturelle, leurs évolutions (annexes et extensions) seront encadrées par le règlement. Enfin, les changements de destination devront respecter des critères précis.
- **La maîtrise de l'urbanisation des franges urbaines/fronts urbains** c'est-à-dire de la limite morphologique de l'espace bâti ou encore de l'espace de transition entre l'espace urbain et l'espace ouvert agricole et rural. Le projet de territoire proscrit les urbanisations s'implantant de manière linéaire le long des axes routiers en dehors des agglomérations et incite les communes à porter un soin paysager à leurs entrées de ville/bourg.



7. Préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons

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

L'exploitation des filières d'énergie renouvelable est un pas vers plus d'indépendance énergétique et va permettre le développement de filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables. Aussi le projet de territoire se fixe les objectifs suivants :

- **Accompagner et veiller à la cohérence du développement de l'éolien et de la méthanisation qui constituent des filières intéressantes pour le territoire.** Le projet de territoire veillera ainsi à autoriser et encadrer l'implantation de constructions et ouvrages nécessaires à la production d'énergies renouvelables au sein des espaces agricoles et naturels, dans le respect de la qualité environnementale et paysagère des sites et milieux naturels.
- **Encourager l'utilisation de l'énergie solaire** en privilégiant l'implantation de dispositifs en toiture et autres dispositifs innovants. Le projet de territoire interdira toute implantation de panneaux solaires au sol pour tout espace agricole utile.

7.2 Viser la performance environnementale des bâtiments

Le projet de territoire vise prioritairement à faciliter une rénovation thermique performante des bâtiments existants, principal gisement de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Le projet de territoire vise à :

- **Lutter contre la précarité énergétique des ménages (et des entreprises).** Le projet de territoire apporte une attention particulière à l'identification et la caractérisation des ménages et des entreprises en situation de précarité énergétique. Il affirme par ailleurs un principe de lien fort entre les conditions d'extension des zones urbanisées et la nécessité de renouvellement prioritaire du tissu existant, permettant de réduire la consommation d'énergie du parc bâti dans sa globalité et limitant les déplacements contraints, poste de dépense particulièrement important en milieu rural.
- **Encourager la réhabilitation des logements anciens (PTZ +, etc.).** Le projet de territoire au travers de ses règles visera prioritairement à faciliter une rénovation thermique performante des bâtiments existants, principal gisement de réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES.
- **Encourager de manière générale les économies des ressources.** Le projet de territoire entend soutenir la qualité énergétique et environnementale des nouvelles constructions tant pour le logement que pour les bâtiments d'activité. Il visera ainsi à permettre le développement de nouvelles formes urbaines et à intégrer dans la mesure du possible dans les études d'aménagement les contraintes liées à la prise en compte des principes du bioclimatisme. Le projet encourage ainsi l'économie des ressources fossiles consommées par le parc bâti.

7. Préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons

7.3 Limiter la production de déchets et les valoriser en tant que ressources

Depuis plusieurs années le territoire est engagé dans un processus de réduction de sa production de déchets. Il entend aujourd'hui coupler cette politique avec une gestion de proximité et une valorisation accentuée. En effet, longtemps considérés comme de simples vecteurs de pollutions et de nuisances les déchets sont aujourd'hui d'avantage considérés comme des ressources génératrices d'énergie ou même comme des matières premières à part entière. Le projet de territoire s'inscrit pleinement dans cette évolution puisqu'il entend notamment permettre l'installation d'infrastructures de méthanisation (cf. orientation 7.1) et de toute infrastructure en mesure de développer les réseaux d'énergies.

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

Préambule

La Communauté de communes des Coëvrons souhaite adapter son mode de développement aux caractéristiques rurales du territoire et met ainsi au cœur de son projet les centres-bourgs.

L'ambition de la Communauté de communes des Coëvrons est de faire des centres-bourgs les supports de la mise en cohérence des politiques publiques (en matière d'habitat, d'action sociale, d'éducation et de loisir, etc.) en mesure de créer des synergies positives entre ces politiques (les commerces de proximité fonctionnent lorsqu'ils sont à proximité de logements, d'écoles, etc.). C'est également un levier efficace pour préserver les paysages ruraux et agricoles des Coëvrons. Par ailleurs, miser sur un renforcement des centres-bourgs revient à promouvoir « un urbanisme des courtes distances » c'est-à-dire des aménagements qui limitent les déplacements en temps et en distance, plus vertueux et respectueux de l'environnement rural et agricole (déplacements en modes doux, etc.).

La qualité d'aménagement des bourgs est ainsi un facteur d'attractivité territoriale. Le projet de territoire encourage à la réhabilitation urbaine de certains centres-bourgs stratégiques traitant de manière transversale et globale : le bâti dégradé, le logement vacant, l'espace public, le commerce, les équipements et services, etc. Ces opérations ne devront pas porter atteinte à l'identité des centres-bourgs mais au contraire à leur valorisation. Les règles d'urbanisme devront par conséquent être adaptées aux contextes locaux en particulier pour les secteurs présentant des caractéristiques architecturales reconnues.

La rénovation des centres bourgs est un projet complexe de long terme qui nécessitera certainement une étape de dé-densification des îlots bâtis. Des études devront être menées afin d'identifier les préalables et impacts de ces actions. Ces études seront à mener en partenariat avec les acteurs compétents.

La communauté de Communes souhaite mettre en valeur trois dimensions transversales relatives aux centres-bourgs :

- > Les centres bourgs au cœur des enjeux territoriaux
- > Les centres bourgs au cœur des enjeux sociaux
- > Les centres bourgs au cœur des enjeux économiques



8. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux territoriaux

8.1 Favoriser le renouvellement urbain

Le projet de territoire souhaite contribuer à créer des centres bourgs vivants et attractifs, et cherche à gérer le foncier de manière économe en limitant les extensions urbaines.

- **Engager des politiques foncières.** Des outils réglementaires sont à disposition des communes afin d'engager ou poursuivre leurs politiques d'acquisitions foncières nécessaires à la revitalisation des bourgs. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation à l'échelle des centres-bourgs pourront être élaborées dans le cadre du projet de territoire afin d'esquisser une première réflexion d'aménagement global et cohérent et d'articuler les questions d'habitat et de déplacement.
- **Soutenir des programmes adaptés aux besoins : logements adaptés personnes âgées, logements locatifs, ...** Revitaliser les centres bourgs et centres villes suppose de disposer d'une offre d'habitat attractive et adaptée aux besoins. Habiter dans les centres ne correspond pas à toutes les aspirations des ménages en matière d'habitat. En revanche, l'offre pouvant y être proposée rejoint les besoins et attentes de certains profils de ménages et de certaines étapes de parcours résidentiels, qui sont à cibler dans le développement de l'offre.

Ainsi, le projet de territoire propose de soutenir la réalisation de programmes d'habitat sur deux principales cibles :

- **Expérimenter des opérations d'habitat adapté pour les personnes âgées** : La population âgée se caractérise par un besoin de proximité des équipements et services (commerces, professionnels de santé, ...), facilement accessibles. Les centres bourgs et centres villes constituent, à ce titre, un cadre particulièrement propice à l'accueil de personnes âgées, et permettent en outre de lutter contre les risques d'isolement.

- **Développer l'offre locative** : En milieu rural tel que celui des Coëvrons, l'accession à la propriété demeure un objectif important pour de nombreux ménages. Pour autant, la diversification des profils de ménages (progression des personnes seules, des familles monoparentales, veuvage, ...) et des parcours économiques et résidentiels (parcours professionnels chaotiques, aléas de vie, situations financières irrégulières, ...) plaident pour une offre d'habitat diversifiée. Le projet de territoire souhaite donc développer l'offre locative dans les centres bourgs et centres villes, à la fois pour répondre aux besoins des ménages, et comme levier de vitalité des centralités.

En somme, lors d'opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaines à proximité immédiate du centre-bourg la collectivité devra porter une attention particulière, dans la mesure du possible, aux formes urbaines et à la programmation de logements.

8. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux territoriaux

8.2 Améliorer la sécurité routière des centres-bourgs

Le projet de territoire vise, dans une démarche globale et transversale, à accompagner la revitalisation et l'aménagement des centres bourgs par une amélioration de la sécurité routière et un meilleur partage de la voirie.

- **Sécuriser les entrées d'agglomération ainsi que les traversées**, par un traitement de la vitesse et la création d'aménagements qualitatifs de voiries adaptés à la circulation de tous les modes, tels que des zones de pacification de la voirie.
- **Favoriser la pratique des modes doux**. Pour tendre à un « urbanisme des courtes distances » et améliorer l'accessibilité des centres bourgs, le projet de territoire encourage la création et/ou la valorisation de liaisons douces intra-communales.
- **Maintenir des espaces de stationnement**, afin de sécuriser les flux et maintenir un accès aux commerces et services présents dans les communes. Mieux organiser le stationnement contribue à améliorer la qualité de l'espace public et donc à mieux structurer et sécuriser les cheminements doux dans les pôles d'équilibre de proximité.

8.3 Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures routières en particulier au sein des bourgs

De manière générale, le bruit est l'une des nuisances environnementales les plus gênantes. C'est pourquoi, le projet de territoire encourage une prise en compte du bruit dès la conception des projets urbains ou de la planification urbaine afin d'éviter les mesures curatives.



8. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux territoriaux

8.4 Maintenir la qualité architecturale et paysagère des bourgs

Disposant d'un riche patrimoine bâti forgeant l'identité du territoire, la Communauté de Communes souhaite préserver et valoriser les éléments emblématiques patrimoniaux, ainsi que son patrimoine vernaculaire constitutif de son cadre urbain.

- **Conserver l'identité des bourgs.** Le territoire des Coëvrons offre de multiples visages à travers la richesse des ambiances urbaines rencontrées, participant pleinement à l'identité et la qualité du cadre de vie. Le caractère des petits villages et bourgs est à préserver, notamment dans le respect de l'architecture traditionnelle représentant en enjeu identitaire du territoire. En ce sens, le projet entend maintenir la qualité architecturale et paysagère de ses communes et porter une attention particulière aux sites emblématiques tels que les Petites Cités de Caractère.
- **Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et vernaculaire, afin qu'ils participent à la mise en valeur de l'identité du territoire.** Le projet entend concilier recherche de dynamisation des centres-bourgs et préservation du cadre urbain traditionnel. Il est question de préserver les éléments du patrimoine bâti grâce à une réglementation adéquate : ensembles architecturaux remarquables, anciennes maisons bourgeoises, bâtiments d'architecture traditionnelle, patrimoine religieux, etc...



9. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux sociaux

9.1 Lutter plus particulièrement contre la vacance

Le diagnostic a mis en évidence une évolution préoccupante du nombre de logements vacants. La lutte contre la vacance constitue donc une priorité forte du projet de territoire des Coëvrans.

- **Remettre sur le marché une centaine de logements vacants.** Le projet de territoire souhaite mobiliser fortement le parc existant pour répondre aux besoins en logements : l'objectif est d'infléchir la tendance haussière de la vacance. L'objectif est de concentrer l'effort sur les communes pôles et les communes présentant un taux élevé de logements vacants (plus de 10%).
- **Favoriser l'acquisition des biens anciens.** La revitalisation des centres bourgs et centre-ville passe par la réappropriation des logements anciens. Pour y parvenir, le projet de territoire veut favoriser l'acquisition de ces biens.



9.2 Diversifier l'offre de logements pour atteindre des populations cibles

Le projet de territoire vise à préserver les capacités d'accueil des ménages modestes. Le diagnostic a mis en évidence le rôle des Coëvrans dans l'accueil des ménages modestes et sa capacité à permettre la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire grâce à une offre foncière et immobilière financièrement compétitive par rapport à ce qui peut être observé sur d'autres territoires. Cette caractéristique est à préserver car elle constitue un atout d'attractivité. Cela se traduit dans plusieurs axes de travail :

- **Poursuivre les politiques de maîtrise foncière :** l'objectif est de maîtriser les prix de vente. A ce titre, la réalisation d'opérations d'aménagement publiques permet cette maîtrise des prix (et plus globalement, permet une maîtrise du contenu des opérations, des types de programmes, des qualités urbaines, ...).
- **Favoriser la vente de logements HLM,** tout en veillant à maintenir une offre locative à bas loyer sur le territoire. La vente HLM permet à certains locataires d'accéder à la propriété et répond ainsi à l'enjeu de favoriser la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire.

9. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux sociaux

Le territoire connaît un vieillissement démographique particulièrement soutenu qui nécessite l'organisation de réponses adaptées et diversifiées. Plusieurs orientations sont ainsi définies :

- **Poursuivre le maintien à domicile par les travaux d'adaptation et les services à domicile.** Rester à domicile demeure le premier vœu de la très grande majorité des personnes vieillissantes.

Le projet de territoire s'inscrit dans la poursuite des initiatives déjà engagées par le territoire (OPAH) pour favoriser le maintien à domicile, à la fois dans le parc privé et dans le parc public. En lien avec une politique sociale active de services à domicile, il soutient les démarches de travaux d'adaptation des logements.

- **Développer une offre nouvelle de logements adaptés.** Le maintien à domicile ne peut constituer la réponse unique au vieillissement démographique : en effet, les attentes des personnes, ou leur état de santé, ou les caractéristiques du logement ne permettent pas de se satisfaire des seules actions de maintien à domicile. Par ailleurs, l'entrée en structure d'hébergement de type maison de retraite se fait à des âges de plus en plus avancés, et le plus souvent, dans des états de santé fragiles. Or la population âgée est diverse et nécessite donc des réponses plurielles. Le projet de territoire ambitionne ainsi de développer une offre nouvelle de logements adaptés, intermédiaires entre le logements d'origine et les structures médicalisées, localisés à proximité des équipements et services, notamment dans le cadre des opérations pilotes de renouvellement urbain (cf. orientation « lutter contre la vacance et la dévitalisation des centres bourgs »). La localisation de ces offres dans les centres bourgs permettent de conforter leur rôle fondamental de préservation ou de (re)création de liens sociaux (vie associative, animation ponctuelle, etc.).

10. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux économiques

10.1 Structurer l'offre commerciale, promouvoir une offre de proximité

Le projet de territoire met au cœur des enjeux liés à l'aménagement commercial la préservation et dans la mesure du possible la recréation de commerces de proximité. Le projet vise ainsi une couverture des besoins alimentaires et non alimentaires en proposant des produits et services variés en mesure de satisfaire les besoins hebdomadaires, spécifiques ou encore exceptionnels, tout en adaptant cette offre commerciale au milieu rural.

A cet effet, **le projet de territoire s'appuie sur les orientations du SCoT qui ambitionne de structurer l'appareil commercial. Les règles d'urbanisme et outils réglementaires du projet de territoire devront être adaptés en conséquence.**

10.2 Protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises

Le projet de territoire soutient le développement des Très Petites et Petites Entreprises en lien avec l'orientation sur les zones d'activités. Par ailleurs, l'économie locale se développe également en dehors des infrastructures habituelles dédiées à cet effet telles que les zones d'activités économiques. **Par conséquent, le projet de territoire au travers de ses règles d'urbanisme vise à créer au sein de certains centres-bourgs les conditions pour accueillir des acteurs économiques.**

D'autre part, le projet de territoire porte un regard pluridisciplinaire et territorialisé sur la notion de circuit-court qui est en mesure de redynamiser l'économie locale de certains centres-bourgs. Ainsi, **le projet de territoire promeut le développement des circuits-courts comme un vecteur du développement territorial local** (création d'emplois, de capitaux, de liens sociaux, valorisation de savoir-faire locaux, etc.). C'est pourquoi, cette notion est élargie à l'ensemble des activités économiques locales : agriculture (vente directe, etc.), réseaux d'énergie (bois-énergie, etc.), services à la personne, etc. dont la localisation commune et privilégiée semble être le centre-bourg qui est en mesure de mettre en interactions ces acteurs locaux.

10. Mettre les centres bourgs au cœur des enjeux économiques

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

Le projet de territoire veillera à favoriser le développement d'offres de déplacements alternatives à la voiture individuelle, afin de permettre à l'ensemble de la population, et en particulier aux captifs ne disposant pas de moyen de locomotion motorisé, de se déplacer.

A cet effet, le projet de territoire s'appuie sur :

- **Le développement et la valorisation des liaisons douces intercommunales à vocation utilitaire et de loisir.** En s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT le projet de territoire soutient la réalisation d'aménagement de voirie en faveur des cycles, ainsi que des services associés à la pratique. Il visera ainsi à permettre le développement des espaces de stationnement sécurisés à proximité des pôles générateurs de déplacements, la mise à disposition de services de location de cycles et le déploiement d'un jalonnement sur les axes où des flux de vélos sont attendus.
- Le projet de territoire vise également à **valoriser les liaisons douces intercommunales déjà existantes**, telles que celle reliant Châtres-la-Forêt à Evron, par leur sécurisation, leur entretien et la mise en place de jalonnement.
- **Les initiatives locales alternatives à l'automobile.** Des initiatives sont déjà présentes sur la Communauté de commune des Coëvrons, le projet de territoire entend les soutenir et encourager le développement de nouvelles.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes des Coëvrons

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