

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Communauté de Communes des Coëvrons

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**COEVRONS**

GROUPEMENT :  
Mandataire : CITADIA Conseil  
Co-Traitants : Aire Publique / EVEN Conseil

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Présentation synthétique et pédagogique du PADD

Version pour débat

# Le PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

## > UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE...

... qui devra traduire le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire pour **les 10 prochaines années**.

## > UN PROJET SOLIDAIRE...

... qui devra garantir **la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune de l'intercommunalité** pour répondre aux besoins (logements, équipements...) de l'ensemble de la population.

# Le PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

## > UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE...

Le PLUi définit 4 types de zones :

- Les zones urbaines
- À urbaniser
- Naturelles
- Agricoles

Et réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée au sein de ces zones.

Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux pour les communes qui en disposent.

## **> L'application concrète « à la parcelle » du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)**

# Le PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

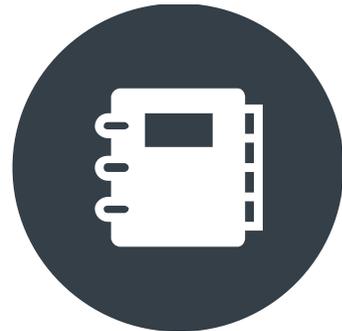
## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux **cerner les enjeux à prendre en compte**



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire



## LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

Traduisent le projet de manière concrète en définissant des règles applicables aux autorisations de construire par type de zone



Des questions, des remarques ?





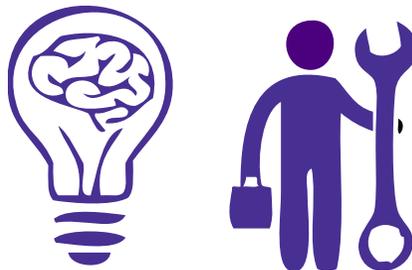
# Le PADD

# Le PADD ?

**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)
- ✓ La synthèse des objectifs des politiques publiques de la Communauté de communes
- ✓ Un projet de territoire commun aux 34 communes
- ✓ Une vision et une stratégie pour les 10 années à venir

Réfléchir aujourd'hui à l'avenir des Coëvrons pour  
agir, ensemble, demain.

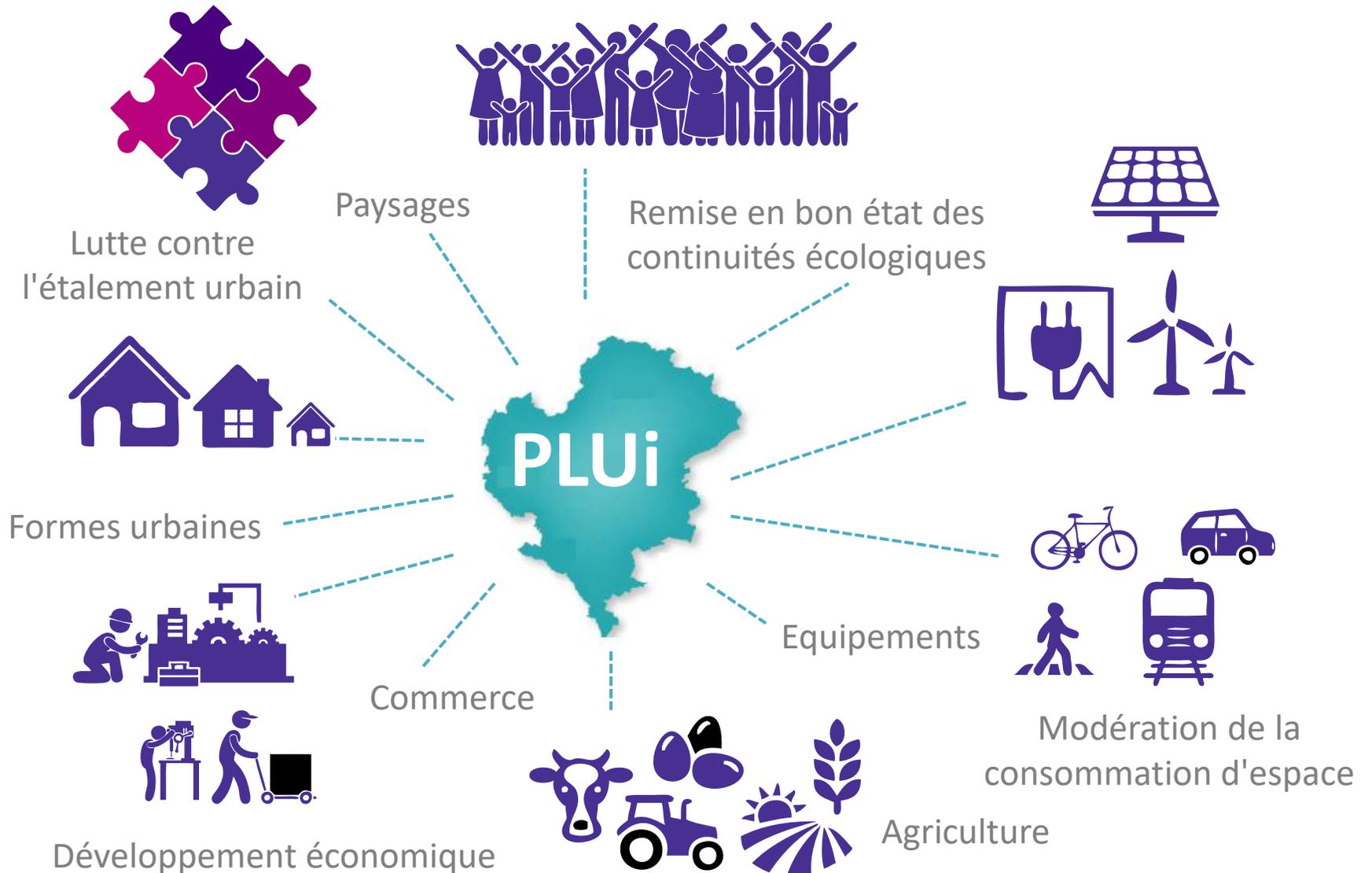


# Agir ensemble dans quels buts ?

## Les priorités du projet de territoire :

- ✓ **Le développement économique** : accompagner les acteurs économiques, faciliter l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, conforter les atouts concurrentiels du territoire, faire des Coëvrons un acteur économique incontournable à une échelle départementale.
- ✓ **Le rayonnement des Coëvrons à l'échelle d'un bassin de vie élargi** : maintien et valorisation des connexions et flux avec les territoires de la Sarthe et de la Mayenne
- ✓ **L'équilibre territorial** : la mise en œuvre d'un maillage de pôles d'équilibre principaux et secondaires, faire profiter l'ensemble des communes des retombées du développement.
- ✓ **La valorisation des identités territoriales des Coëvrons** : agricole, rural, des caractéristiques singulières patrimoniales, paysagères, etc.
- ✓ **La mise en valeur des qualités intrinsèques de ce territoire rural** : Le bocage mayennais, la chaîne des Coëvrons, l'agriculture, la présence de grandes entreprises agroalimentaires, le label Pays d'Art et d'Histoire, la qualité du cadre de vie, etc.

# Agir ensemble comment ?



# Agir ensemble selon quelles orientations ?

## Les grandes orientations du 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 au cœur des enjeux territoriaux les centres bourgs
9. Mettre au cœur des enjeux sociaux les centres bourgs
10. Mettre au cœur des enjeux économique les centres bourgs



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

# 1. Appuyer le développement sur une organisation multipolaire du territoire



Afin de se développer de manière équilibrée et cohérente, le territoire des Coëvrons doit se structurer et chercher des complémentarités de fonctionnement entre les communes

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

- > **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/Chammes**

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

**Les communes rurales :** le projet de territoire prévoit de créer les conditions du maintien et/ou du développement de leurs offres de proximité. **L'objectif est de pérenniser le développement de l'ensemble des communes.**

## 2. Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre



Afin d'accueillir de nouveaux habitants et pour maintenir la population en place, le territoire des Coëvrons doit construire de nouveaux logements et agir sur le parc de logements existant

- > Un objectif démographique de moins de 30 000 habitants à horizon 2028
- > Objectif de construction et de remise sur le marché de 1 450 logements soit 145 logements /an sur dix ans
- > Conforter le développement résidentiel des communes rurales et renforcer celui des cinq pôles structurants
- > Reconquérir le parc existant en ciblant des communes prioritaires
- > Parallèlement, répartir les équipements et services de façon équilibrée et adaptée au contexte rural

### 3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons



Afin d'assurer un développement économique, le territoire des Coëvrons se donne deux priorités : accompagner les entreprises (actuelles et futures) dans leur parcours et protéger le tissu artisanal des TPE et PME.

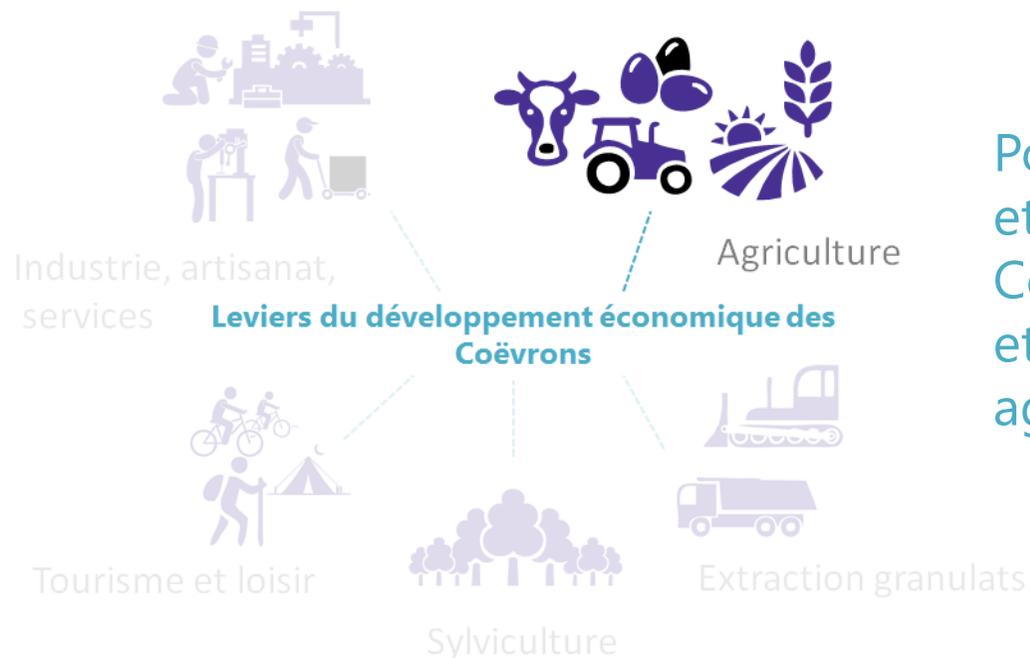
Miser sur **les zones d'activités économiques**, c'est-à-dire :

- > **L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit.**
- > **La clarté de l'offre foncière économique proposée par les Coëvrons.**
- > **Les nouvelles logiques d'aménagement des zones d'activités économiques.**
- > **Adaptation du développement économique sur certains secteurs géographiques**

**Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :**

- Une quarantaine d'hectares à ouvrir à l'urbanisation à vocation économique soit une consommation d'espace projetée similaire à la période passée

### 3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons

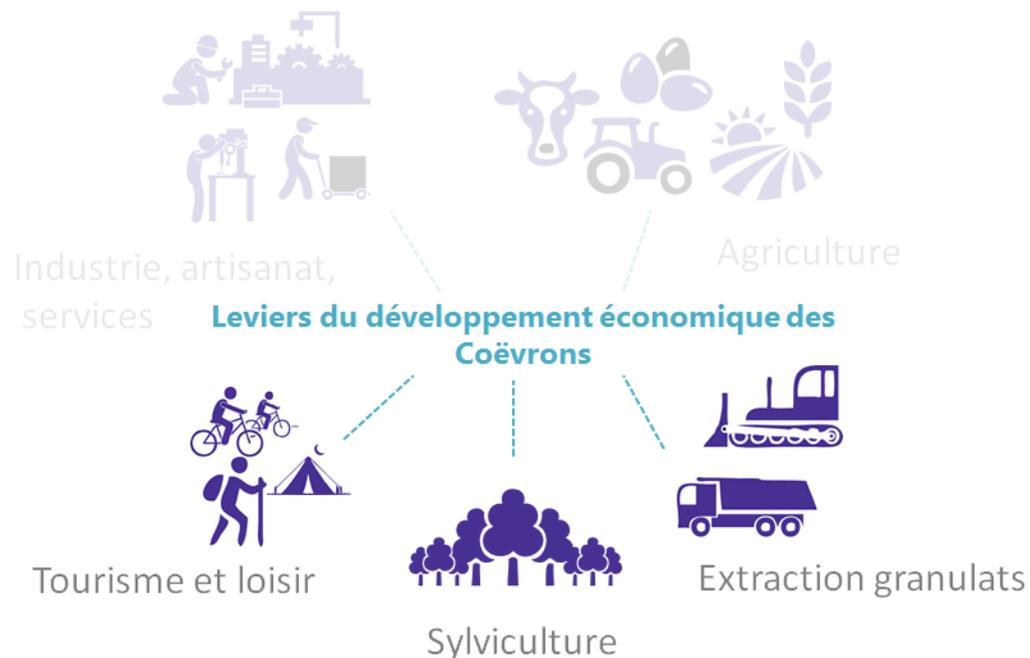


Pour préserver son identité et ses atouts, le territoire des Coëvrons valorise, développe et pérennise les activités agricoles.

Miser sur **l'agriculture**, c'est-à-dire :

- > La **préservation des outils et ressources agricoles**
- > La **diversification des activités agricoles**
- > La **protection de la Trame Verte et Bleue (TVB)**
- > Le **devenir des bâtiments agricoles abandonnés et/ou dégradés**

### 3. Dynamiser le bassin économique des Coëvrons



Afin de se développer, le territoire des Coëvrons mise sur le confortement de secteurs d'activités économiques locaux.

**c'est-à-dire :**

- > **La valorisation et l'accompagnement des activités sylvicoles :** valorisation économique des boisements et des haies bocagères
- > **La valorisation des ressources du sous-sol (carrières notamment)**
- > **Le confortement de l'économie touristique et de loisir**

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



Afin d'assurer le bon fonctionnement du territoire, le territoire des Coëvrons doit structurer ses offres de déplacement

**Améliorer l'accessibilité et favoriser l'intermodalité, c'est-à-dire :**

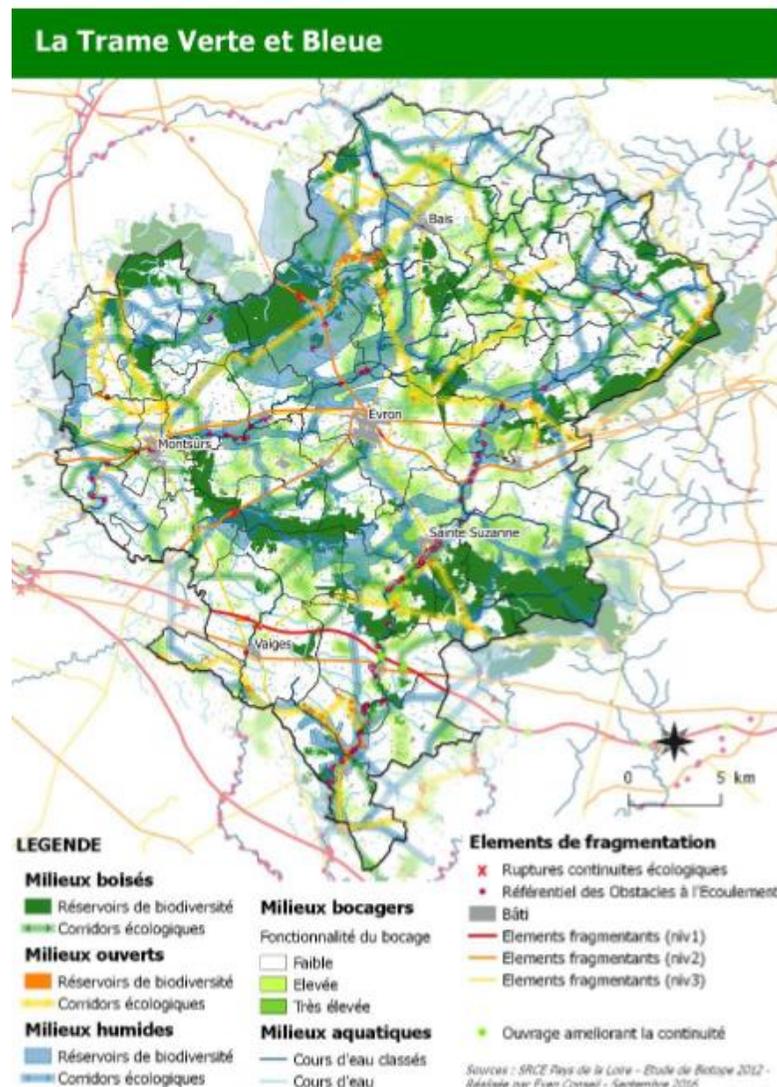
- > Valoriser les axes routiers
- > Accompagner le développement de l'offre ferroviaire en lien avec l'arrivée de la LGV en 2017
- > Améliorer les conditions d'accès à la gare d'Evron et haltes TER du territoire
- > Faciliter le développement du covoiturage/ auto-partage privé/autostop organisé

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

Afin de demeurer attractif, le territoire doit veiller à préserver et valoriser son cadre de vie de qualité

C'est-à-dire :

- > Mettre en lumière les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
- > Accompagner les évolutions paysagères
- > Gérer de manière raisonnée la ressource en eau



## 6. Développer de nouvelles pratiques urbaines



Afin de limiter l'impact de son développement sur l'environnement en particulier sur les espaces agricoles, le territoire doit faire évoluer ses pratiques en matière d'urbanisme

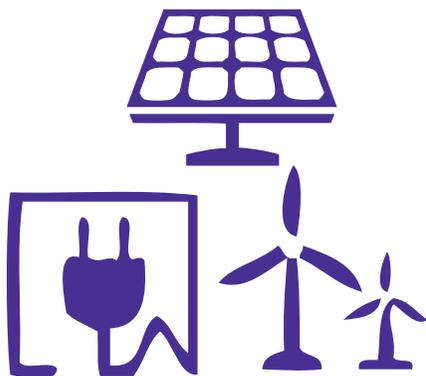
### **Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :**

- 70 hectares à ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle (soit une consommation d'espace projetée qui est divisée par deux par rapport à la période passée)

**C'est-à-dire :**

- > **Initier la mise en valeur des entrées de bourg.**
- > **Promouvoir les paysages à forte identité.**
- > **Raisonner les nouvelles formes de bâti en tenant compte des architectures locales.**
- > **La mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain.**
- > **La mise en œuvre d'un développement urbain en extension et en continuité des bourgs et centre-ville.**
- > **La mise en œuvre d'un objectif moyen de densité bâtie de 10 logements à l'hectare à l'échelle du projet de territoire (densité brute).**
- > **La limitation de l'urbanisation des espaces ruraux et agricoles.**
- > **La maîtrise de l'urbanisation des franges urbaines/fronts urbains**

## 7. Préparer la transition énergétique du territoire des Coëvrons



Afin de limiter l'impact de son développement sur l'environnement, le territoire doit rechercher un mix énergétique (conjugaison de plusieurs types d'énergie)

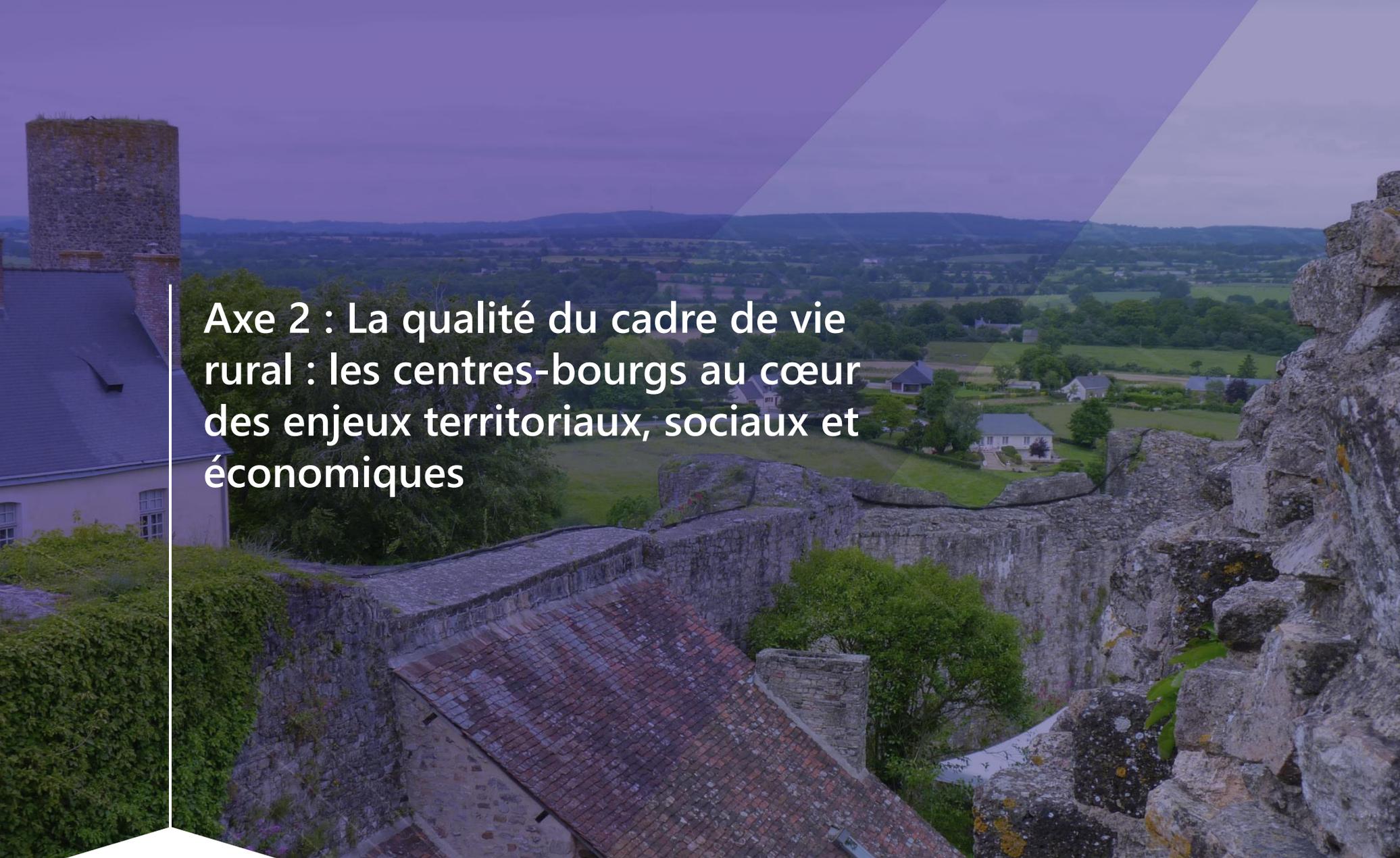
Faciliter l'implantation des réseaux d'énergies renouvelables et viser la performance environnementale des bâtiments :

- > **Accompagner et veiller à la cohérence du développement de l'éolien et de la méthanisation qui constituent des filières intéressantes pour le territoire.**
- > **Encourager l'utilisation de l'énergie solaire**
- > **Lutter contre la précarité énergétique des ménages (et des entreprises).**
- > **Encourager la réhabilitation des logements anciens (PTZ +, etc.).**
- > **Encourager de manière générale les économies des ressources.**

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

Des questions, des remarques ?





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

# La transversalité comme gage de réussite de la revitalisation des centres-bourgs

**Faire des centres-bourgs les supports de la mise en cohérence des politiques publiques** en mesure de créer des synergies positives (exemple : les commerces de proximité fonctionnent lorsqu'ils sont à proximité de logements, d'écoles, etc.).

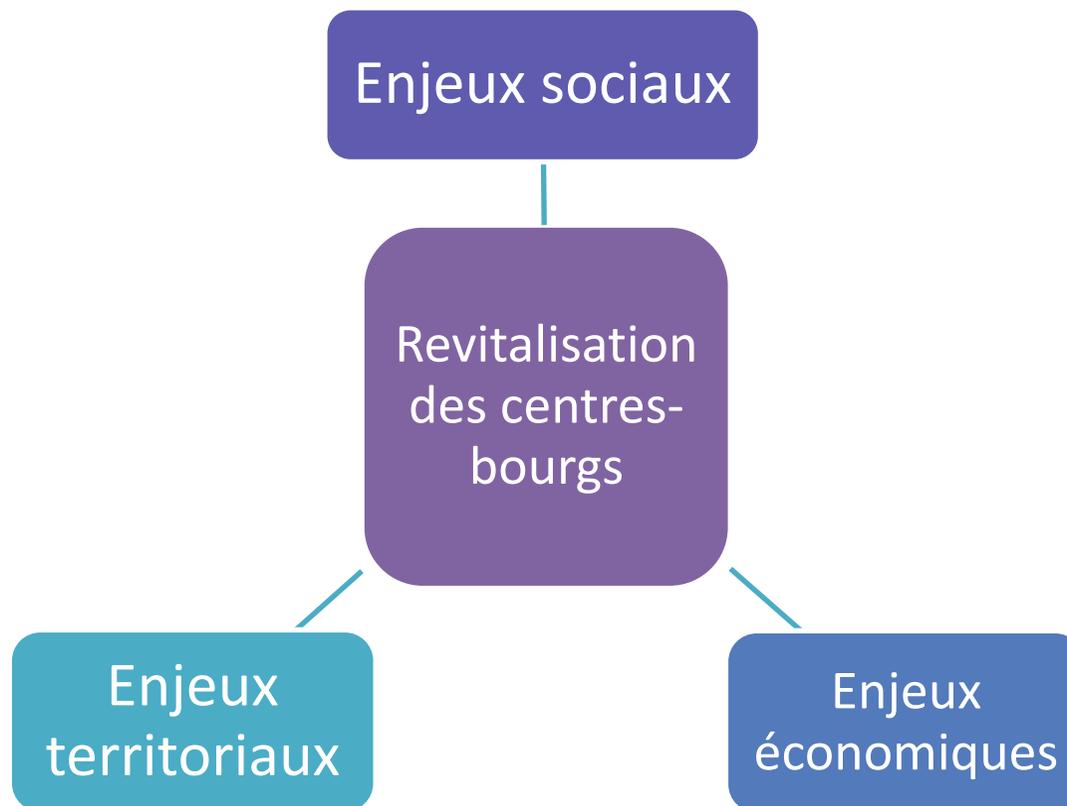
**Renforcer les centres-bourgs revient à promouvoir « un urbanisme des courtes distances »** et c'est-à-dire des aménagements qui limitent les déplacements et qui se veut **plus vertueux et respectueux de l'environnement rural et agricole.**

La qualité d'aménagement des bourgs est ainsi un **facteur d'attractivité territoriale.**

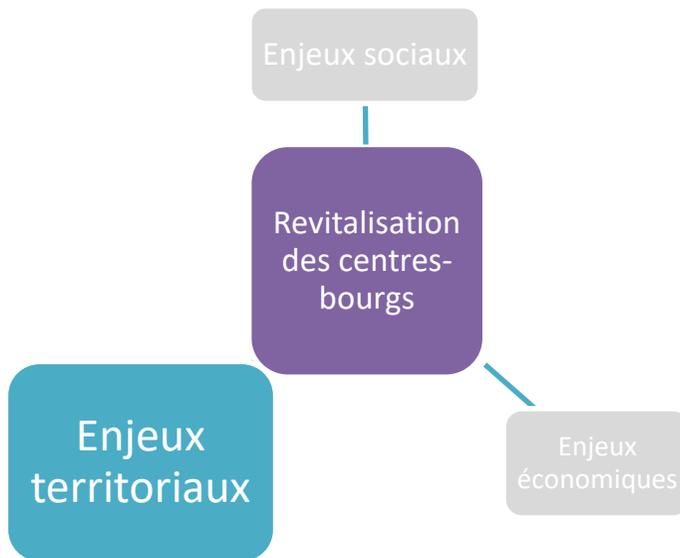


Le projet de territoire encourage à la réhabilitation urbaine de certains centres-bourgs stratégiques **traitant de manière transversale et globale** : le bâti dégradé, le logement vacant, l'espace public, le commerce, les équipements et services, etc.

# La transversalité comme gage de réussite de la revitalisation des centres-bourgs



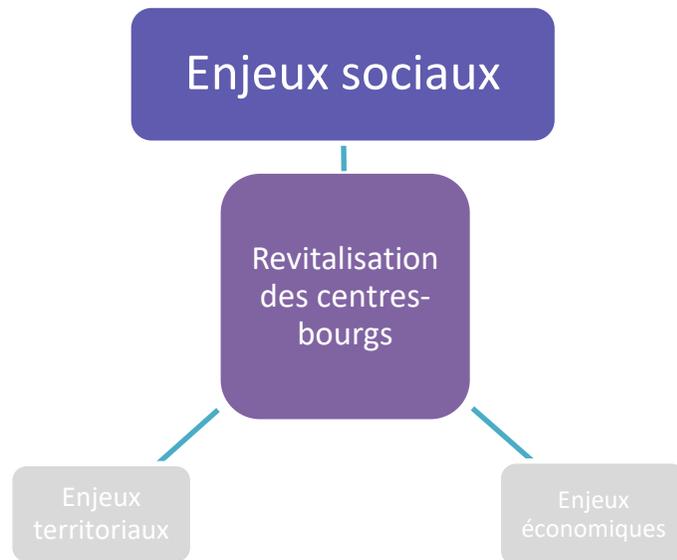
# 8. Mettre au cœur des enjeux territoriaux les centres bourgs



C'est-à-dire :

- Favoriser le renouvellement urbain
  - > Engager des politiques foncières
  - > Soutenir des programmes adaptés aux besoins : logements adaptés personnes âgées, logements locatifs, ...
- Améliorer la sécurité routière des centres-bourgs
  - > Sécuriser les entrées d'agglomération ainsi que les traversées,
  - > Favoriser la pratique des modes doux.
  - > Maintenir des espaces de stationnement
- Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures routières en particulier au sein des bourgs

# 9. Mettre au cœur des enjeux sociaux les centres bourgs

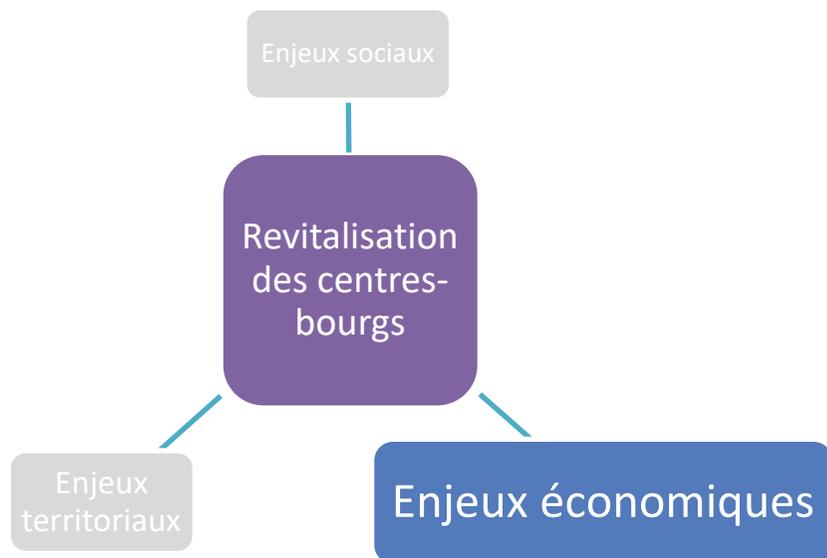


C'est-à-dire :

- Lutter plus particulièrement contre la vacance
  - > Remettre sur le marché une centaine de logements vacants
  - > Favoriser l'acquisition des biens anciens
- Diversifier l'offre de logements pour atteindre des populations cibles



# 10. Mettre au cœur des enjeux économiques les centres bourgs



C'est-à-dire :

- > Structurer l'offre commerciale, promouvoir une offre de proximité
- > Protéger le tissu économique des Très Petites et Petites Entreprises
- > Encourager les modes alternatifs à la voiture particulière favorisant l'accès aux équipements et services de proximité

Des questions, des remarques ?





# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Communauté de Communes des Coëvrons

Version pour débat