

► Cahier n°4 justifications

Arrêt en Conseil Communautaire du 12.12.2018





INTRODUCTION GENERALE	3
Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme	3
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	6
Axe 1 : L'affirmation d'une armature territoriale structurée	8
Axe 2 : Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace	10
Axe 3 : Conforter, optimiser, développer les activités économiques du territoire	18
Axe 4 : Valoriser le patrimoine naturel et paysager	21
Axe 5 : Tendre vers un territoire à énergie positive	22
SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX OPERES DANS LE PADD	24
L'objectif démographique	24
Une ambition renforcée par la fusion	24
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	25
Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	25
JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES	27
Objet des emplacements réservés	27
Liste des emplacements réservés	27
JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	31
Objet des OAP	31
Méthodologie des OAP	33
OAP et séquence « ERC »	33
Les OAP dans leur contexte	34
JUSTIFICATION DE LA DEMOLITION DES ZONES ET DEFINITION DES REGLES APPLICABLES	71
Destinations et sous-destinations	71
Dispositions particulières figurant dans les dispositions générales ou sur les plans de zonage	72
Justification de la délimitation des zones et de la définition des règles qui leurs sont applicables	74
Les justifications des règles spécifiques	79



INTRODUCTION GENERALE

Le présent chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme.

Ainsi, il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établie au niveau national ou communautaire afin d'expliquer le cas échéant, les raisons qui justifient les choix opérés et les solutions retenues pour minimiser les impacts.

Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente le projet intercommunal pour les dix années à venir.

Ainsi, il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Si le PADD n'est pas opposable aux tiers, les orientations d'aménagement et le règlement doivent lui être cohérents.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLUi. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels



prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ainsi, les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncé à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme soit équilibre, diversité et préservation.

✓ Equilibre :

Le projet définit un développement du territoire intercommunal rationnel qui intègre notamment le renouvellement urbain pour redynamiser les centre-bourgs de la Communauté de Communes de Loiron.

Ainsi, il prône un développement urbain raisonné en limitant les zones d'extension à vocation résidentielle de manière à proposer différents types de formes urbaines pour accueillir des populations diversifiées mais également de répondre à la demande de petits logements pour personnes âgées ou jeunes ménages par exemple. Ce développement raisonné et maîtrisé est une réponse à la volonté territoriale de préserver les espaces agricoles et naturels mais également l'activité agricole, principale activité économique du territoire.

✓ Diversité :

Le projet assure également une diversité des fonctions et formes urbaines mais également la mixité sociale dans l'habitat.

✓ Préservation :

Le projet participe 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.

Les principaux objectifs poursuivis par la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont les suivants :

- ✓ **Permettre aux 14 documents d'urbanisme du territoire de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT**, mais aussi pour 13 communes sur 14 de prendre en compte les obligations de la loi Grenelle. Pour l'heure, seule la commune de Launay-Villiers était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme « alurisé » et « grenellisé » ;
- ✓ Dans la continuité du Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron, **poursuivre la construction du projet de territoire partagé** par les élus de la Communauté de Communes du Pays de Loiron afin de répondre aux besoins et attentes actuelles et futures de la population (maillage territorial, développement économique équilibré et pérenne, valorisation de l'environnement comme véritable armature verte support du cadre de vie) ;
- ✓ **Mettre en cohérence les règles d'urbanisme existantes** (vocabulaire, nomenclature des différentes zones), ce qui permet une meilleure compréhension des règles.
- ✓ Afin d'engager une réflexion d'ensemble sur le développement intercommunal, poursuivre les objectifs suivants :



- de **maîtrise et d'équilibre de l'urbanisation et de lutte contre une consommation foncière excessive** : limiter les surfaces d'extensions urbaines au profit des « dents creuses » dans les bourgs en fonction de l'armature urbaine et de la situation de chaque commune. L'objectif de consommation d'espace à destination de l'habitat sera limité à 80 ha à horizon 10ans conformément aux prescriptions du SCoT des Pays de Laval et de Loiron, dont environ 25% du développement de l'habitat en densification et 75% en extension ;
- de **renouvellement urbain et de revitalisation des centres-bourgs** : conforter le pôle local en mutation de Loiron-Ruillé, intégrer des activités économiques compatibles avec le tissu urbain existant, permettant par la même de favoriser les déplacements courts et les transports doux ;
- de **développement de l'activité économique du territoire**, notamment au travers des axes principaux de développement économique tels que décrits dans le SCoT, notamment autour de la zone des Pavés de La Gravelle et dans le cadre d'extensions limitées des zones existantes sur les autres communes ;
- de **valorisation et de préservation du patrimoine**, des ressources naturelles, et paysagères du territoire :étang d'Olivet, ZNIEFF, site classé, site inscrit, du paysage de bocage et de zones humides..;
- de **renforcement de l'attractivité touristique du territoire** au travers de la promotion des pratiques touristiques locales telles que l'Abbaye de Clermont, le musée Jean Chouan, le plan d'eau d'Olivet, les gîtes et les hébergements, l'étang de Montjean... ;
- de **développement territorial équilibré** entre emplois, formes d'habitat, commerces et services ;
- de **prise en compte des enjeux liés au développement durable**, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique et la préservation de l'air ;
- de **maintien et de renforcement de l'activité agricole** ;
- de **préservation des espaces agricoles et naturels** ;
- de **préservation et de remise en bon état des continuités écologiques** identifiées sur le territoire communautaire ;
- de **politique de déplacements** permettant de renforcer les trois pôles gares du territoire en y développant des plateformes multimodales (Le Genest-St-Isle, Port-Brillet et Saint-Pierre-La-Cour ;
- de l'accompagnement de la **desserte numérique du territoire**.








EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique de développement du territoire du Pays de Loiron. Il a pour objet de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire, tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra communale.

Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes (Programme Départemental de l'Habitat, Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron, Plan Climat Energie Territorial, etc.), dans une logique de développement durable (art. L101-2 du Code de l'Urbanisme).

La Communauté de Communes du Pays de Loiron a, d'un point de vue géographique, une situation privilégiée et un cadre de vie préservé. En bordure des principaux axes de circulation, la Communauté de Communes est située à proximité de Laval « centre économique » du département de la Mayenne, et profite d'un accès rapide à la métropole de Rennes.

Le PADD a été structuré en 5 axes :

-  **Axe 1** : L'affirmation d'une armature territoriale structurée
-  **Axe 2** : la poursuite d'un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace
-  **Axe 3** : Conforter, optimiser et développer les activités économiques Du territoire
-  **Axe 4** : Valoriser le patrimoine naturel et paysager
-  **Axe 5** : Tendre vers un territoire à énergie positive

La version initiale du scénario démographique

Lors du **premier débat sur le PADD**, qui a eu lieu au cours du mois de juin 2017 dans l'ensemble des communes et le **29 juin 2017 au Conseil Communautaire du Pays de Loiron**, les élus s'étaient fixés sur un objectif démographique compris entre 0,9% et 1,32% de croissance annuelle par an. Cette hypothèse avait ensuite permis de ventiler le nombre de logements nécessaires (en fonction du desserrement des ménages, de la création de logements sans besoins démographiques et en accueil de population nouvelle) sur toutes les communes, en fonction des particularités de chaque polarité.

La version revue et corrigée suite au passage en CDPENAF

Consécutivement à l'examen en CDPENAF du PADD du Pays de Loiron le 08 juin 2017, l'avis suivant a été formulé :

« La Commission recommande d'afficher un objectif d'évolution démographique optimiste, néanmoins plus réaliste eu égard à celui prévisionnel du département (0,27% par an affiché par l'INSEE entre 2013 et 2050), et à celui constaté sur le secteur de Loiron entre 2009 et 2014, à savoir 0,5% par an.

La programmation de logements qui en découle devrait être revue sur la base d'un calcul solide pour la mettre en cohérence avec les objectifs affichés dans le Plan Départemental



de l'Habitat élaboré en 2014 pour la période 2015-2020, soit 25 logements par an ». AVIS CDPENAF en date du 21 juillet 2017.

Au cours d'une séance plénière le 12 octobre 2017, en présence de certains représentants de la CDPENAF et avec leur accord tacite, il a été proposé de revoir à la baisse les ambitions démographiques du territoire. Les élus ont voté à l'unanimité pour définir un scénario démographique sur la base de 1,25% de croissance. Voici les chiffres clés :

- **+ 2619 habitants** environ sur la période à horizon 10 ans
- **2,44** personnes par ménage environ
- Un besoin en logement établit à **1 073 logements**
- **75%** d'entre eux seront réalisés **en extension** de l'urbanisation : soit **environ 805 logements**
- **25%** d'entre eux seront réalisés **en densification** : soit **environ 268 logements**
L'étude densité a fait émerger un potentiel d'environ 179 logements au sein même des agglomérations. Dès lors, $268 - 179 = 89$. Soit un potentiel de 89 créations de logements supplémentaires en potentiel de densification.

Ces ambitions démographiques sont cohérentes avec les objectifs affichés dans le Plan Départemental de l'Habitat élaboré en 2014 pour la période 2015-2020, soit 125 logements produits par an.

C'est sur la base de ce scénario démographique que le PADD du Pays de Loiron a été redébatu le 10 octobre 2018.



Axe 1 : L'affirmation d'une armature territoriale structurée

Le Pays de Loiron occupe une place au carrefour des routes venant de Normandie, de Bretagne, du Poitou et du Bassin Parisien. Située aux portes des agglomérations de Laval et de Vitré, la Communauté de Communes du Pays de Loiron regroupe 14 communes et presque 17 000 habitants.

Le SCoT des Pays de Laval et de Loiron, approuvé le 14 février 2014¹, a identifié les communes du Bourgneuf-La-Forêt, de Port-Brillet, de Saint-Pierre-La-Cour et du Genest-Saint-Isle comme des pôles aux fonctions structurantes.

La commune de Loiron, avant sa fusion avec la commune de Ruillé-le-Gravelais, était identifiée au SCoT comme un pôle local.

La **fusion des deux communes, intervenue le 1^{er} janvier 2016**, nécessite une restructuration territoriale. En effet, la commune nouvelle de Loiron-Ruillé est désormais, à la fois par sa surface mais également par sa population, la commune la plus importante de la Communauté de Communes. Par ailleurs, elle abrite un nombre conséquent d'équipements structurants. Dès lors, les élus ont souhaité faire évoluer en marge la dénomination du SCoT, en identifiant la commune de **Loiron-Ruillé comme un pôle local en mutation**. De cette manière, le PLUi reste compatible avec le SCoT tout en se raccrochant à la réalité de la fusion des communes.

La volonté exprimée dans le PADD est de prioriser le développement sur les polarités structurantes identifiées au SCoT tout en garantissant un développement équilibré sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, des communes les plus structurantes jusqu'aux pôles ruraux qui maillent le territoire.

La finalité de cette nouvelle armature territoriale est de contrer les disparités territoriales importantes constatées en phase diagnostic. Ces fractures territoriales, liées au passage de grandes infrastructures de transport et au positionnement à mi-chemin entre les agglomérations de Vitré et de Laval tendent à être atténuées grâce à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Loiron.

Les sous-thèmes déclinés dans le PADD pour l'axe 1 portent sur les points suivants :







- Favoriser le développement des communes identifiées comme des « pôles structurants » ou « pôle local en mutation », en tant que supports prioritaires d'un développement urbain maîtrisé
- Conforter le pôle décisionnel, politique, culturel et commercial de Loiron-Ruillé, en accompagnant la reconfiguration territoriale liée à la fusion des deux bourgs
- Mettre en place un dispositif de marketing territorial
- Poursuivre le développement culturel
- Poursuivre les initiatives de cohésion sociale au sein de l'intercommunalité afin de dépasser les disparités territoriales
- Permettre aux communes rurales de maintenir la population en place et d'accueillir de nouveaux habitants,
- Mener une stratégie territoriale d'ensemble, équilibrée et durable
- Appuyer l'armature du territoire sur un niveau d'équipement adapté
- Intégrer les réflexions départementales portant sur les aménagements des infrastructures routières

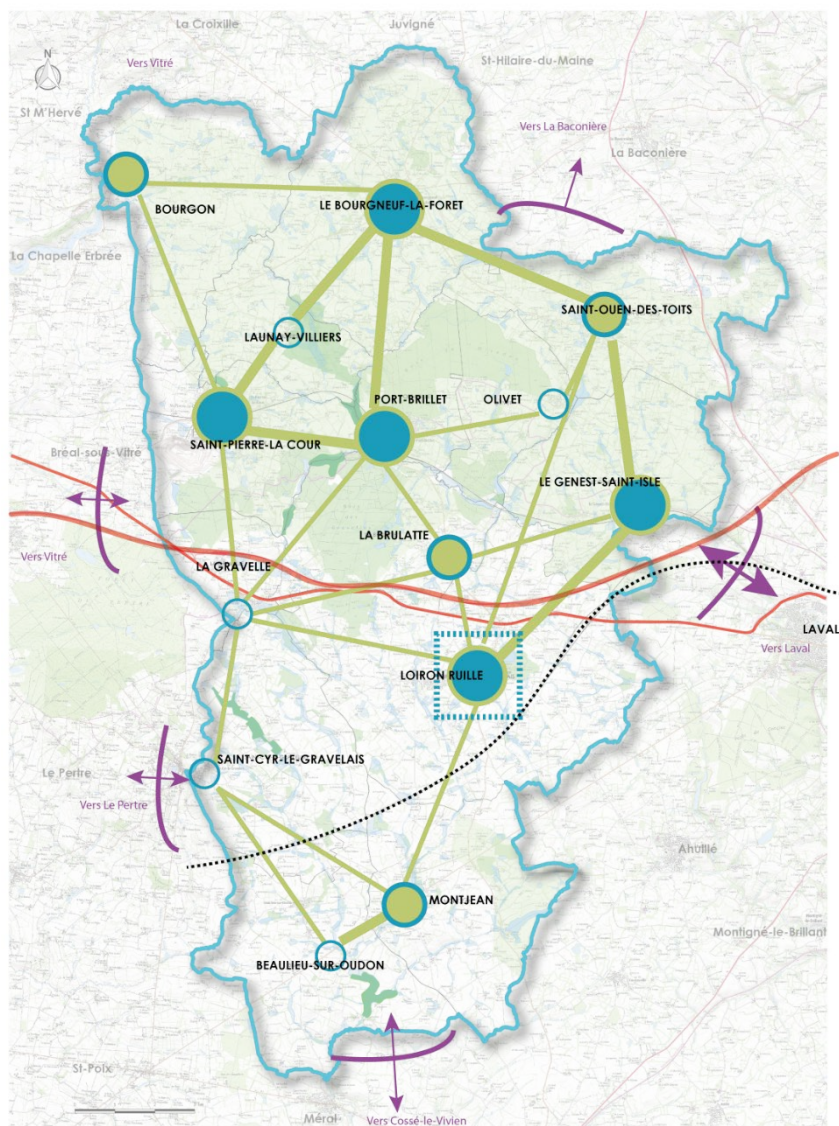
¹ Et modifié le 23 novembre 2018



AXE 1 : L’AFFIRMATION D’UNE ARMATURE TERRITORIALE STRUCTUREE

L’affirmation d’une armature territoriale structurée

-  **Pôles structurants** (Le-Bourgneuf-la-Forêt, Port-Brillet, Le-Genest-Saint-Isle, Saint-Pierre-La-Cour) et **pôle local en mutation** (Loiron-Ruillé)
-  **Pôles intermédiaires** (La Brûlatte, Saint-Ouen-des-Toits, Montjean, Bourgon)
-  **Communes rurales** (La Gravelle, Launay-Villiers, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Beaulieu-sur-Oudon)
-  Loiron-Ruillé, **polarité intercommunale** en construction
-  Liens privilégiés, internes au territoire
-  Liens privilégiés, externes au territoire





Axe 2 : Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace

Le SCoT des Pays de Laval et de Loiron approuvé le 14 février 2014 fixait des objectifs spécifiques pour le développement de l'habitat pour le territoire de Loiron :

- Entre 116 et 149 logements produits par an pour la CCPL
- Un rythme compris entre 8 et 11ha de consommation d'espace à vocation habitat par an maximum.

Prescriptions du SCoT relatives à la densité au sein de l'enveloppe urbaine :

- Pour les pôles structurants et locaux : **20 logts/ha** dans l'enveloppe urbaine
- Pour les autres communes : **16 logts/ha**

Prescriptions du SCoT relatives à la densité en extension urbaine :

- Pour les pôles structurants et locaux : **16 logts/ha** dans l'enveloppe urbaine
- Pour les autres communes : **12 logts/ha**

Les élus de la CCPL, après un passage en CDPENAF le 21 juillet 2017 ont revu leur scénario démographique à la baisse pour s'arrêter sur un pourcentage de croissance annuelle de l'ordre de 1,25%.

LES CHIFFRES CLES DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

2,44 PERSONNES PAR MENAGE ENVIRON

Un besoin de 1 073 logements

75% DU DEVELOPPEMENT HABITAT EN EXTENSION : 805 LOGEMENTS

25 % du développement en densification : 268 logements

Les élus de la CCPL sont conscients de l'aspect ambitieux du scénario de développement pour lequel ils ont opté. Celui-ci s'appuie sur la réalité démographique de la période 1999-2010.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,8	1,2	0,4	0,3	1,3	0,5

Chiffres INSEE

La période récente témoigne d'une diminution de la courbe de croissance du territoire en termes de nombre d'habitants, résultat de la crise de 2008 et qui a entraîné de réelles difficultés dans le milieu du logement. Les années 2010-2015 se sont ainsi caractérisées par un taux de croissance de l'ordre de +0,5%.

En revanche, si on observe la période précédente, 1990-1999, on constate le dynamisme démographique réel de cette période. C'est aujourd'hui cette courbe de croissance que les élus de Loiron souhaitent retrouver ou s'en approcher sur la période 2020-2030.



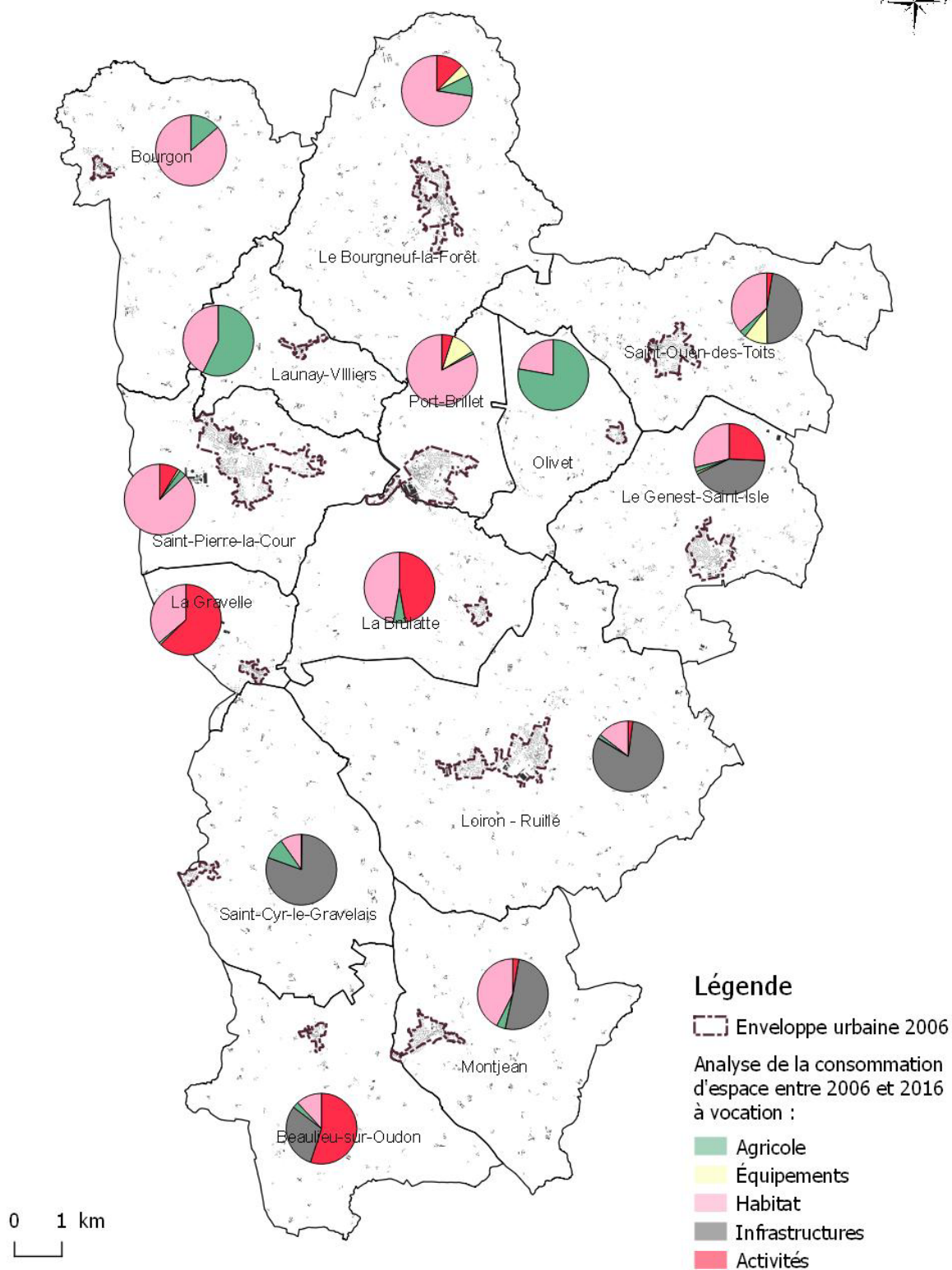
Par ailleurs, certaines communes du Pays de Loiron ont connu sur la période récente un dynamisme non négligeable² :

- 2010-2015 Loiron-Ruillé : + 1,9% de croissance démographique (notamment solde naturel)
- 2010-2015 Bourgon : 1,1%
- 2010-2015 Le Genest St Isle : + 0,8%
- 2010-2015 Montjean : + 0,7%

Bilan de la consommation générale d'espace sur la période 2006 - 2016

Consommation foncière entre 2006 et 2016			
Habitat	90,7 ha	<i>Soit 9,07 ha/an</i>	29,7%
Activités agricoles	10,2 ha	<i>Soit 1,02 ha/an</i>	3,3%
Equipements	3,4 ha	<i>Soit 0,34 ha/an</i>	1,1%
Infrastructures	166,1 ha	<i>Soit 16,61 ha/an</i>	54,4%
Activités (Artisanales et industrielles)	35,2 ha	<i>Soit 3,52 ha/an</i>	11,4%
Total	305,3 ha	<i>Soit 30,53 ha/ha</i>	100%

² Source INSEE





La consommation d'espace sur la période récente a été majoritairement impactée par les infrastructures de transport et la ligne LGV

Les infrastructures prennent une part non négligeable de la consommation des espaces agricoles et naturels sur le Pays de Loiron entre 2006 et 2016. Mais l'impact de la LGV y est pour beaucoup.

En effet, la ligne LGV représente une emprise de 157 hectares tandis que la 2x2 voies sur la commune de Saint-Ouen-des-Toits représente 9 hectares.

C'est donc le tracé de la ligne LGV qui comptabilise la plus forte proportion de consommation d'espace sur le Pays de Loiron.

Répartition de la consommation d'espace à vocation habitat

Au cours de la période 2006-2016, le Pays de Loiron a urbanisé 90,7 hectares à vocation habitat dont 66,1 hectares en extension de l'enveloppe urbaine de 2006.

Répartition de la consommation d'espace à vocation activités

Le Pays de Loiron a mobilisé 35,2 hectares pour l'extension des zones d'activités en dix ans.

L'analyse du potentiel de densification

Le Pays de Loiron a identifié un potentiel d'environ 180 logements immédiatement mobilisable dans le temps court du PLUi. Il s'agit en grande partie de parcelles de lotissements, viabilisées mais non commercialisées



Bilan de la consommation d'espace à vocation habitat et consommation projetée à l'horizon 2030.

	Documents d'urbanisme antérieurs (CC/POS/PLU)	Projet de PLUi	Evolution
Nombre d'hectares classés en zone à ouvrir à urbanisation (AU)	246,7 ha inscrits dans les POS/PLU à vocation résidentielle en extension	51,5 ha inscrits dans le PLUi à vocation résidentielle en extension	- 195,2 hectares
Nombre d'hectares consommés : extension / densification	86,6 ha consommés entre 2006 et 2016 : • 13,7 ha en densification • 72,8 ha en extension	A horizon 10 ans : • 5 ha en densification (OAP zones U) + densification au coup par coup pour environ 180 logements (environ 12ha) • 51,5 ha en extension	- 18 hectares
Nombre de hameaux pastillés	435 ha pastillés en Ah & Nh au sein de 6 POS/PLU	<i>Deux secteurs pourront accueillir de l'habitat en campagne via des STECAL (Le Bourgneuf-la-Forêt et Port-Brillet)</i>	/
Potentiel constructible en renouvellement urbain	16% du développement urbain entre 2006 et 2016	25% du développement urbain à horizon 10 ans	+ 9 %

	Hectares	%
Développement urbain en extension	51,5 ha	75 %
Développement en renouvellement urbain	17 ha	25 %
Total	68,5 ha	100 %

Appuyé sur un calcul incluant la variation annuelle de la population sur la période 2008-2014 et l'armature territoriale déterminée au SCoT, il a été choisi de classer les communes du territoire en trois groupes :

• GROUPE 1 : POLES STRUCTURANTS ET POLE LOCAL EN MUTATION

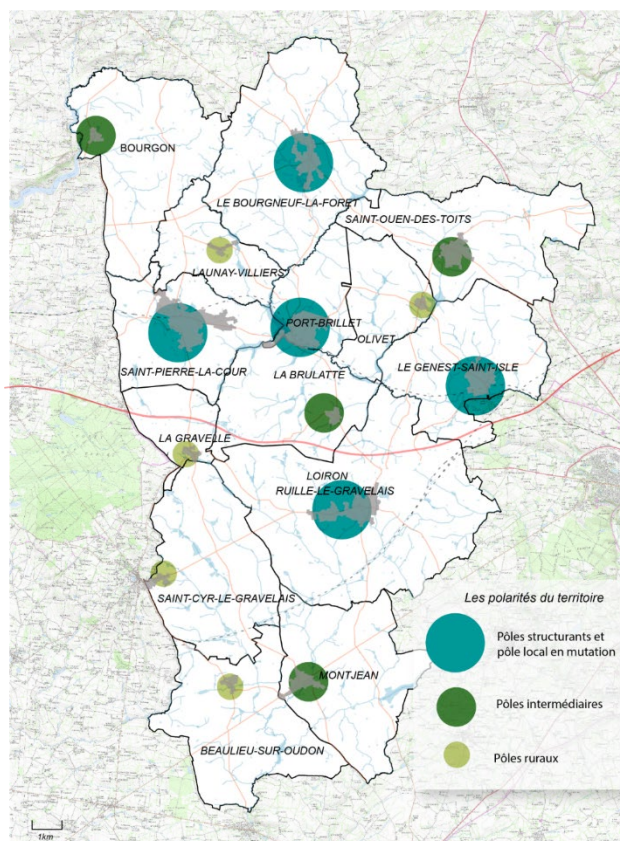
Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet, Saint-Pierre-la-Cour, Loiron-Ruillé

• GROUPE 2 : POLES INTERMEDIAIRES

Bourgon, La Brûlatte, Montjean, Saint-Ouën-des-Toits

• GROUPE 3 : POLES RURAUX

Beaulieu-sur-Oudon, Launay-Villiers, La Gravelle, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais



A ensuite été observé le poids de population par groupe :

Pôles structurants
Pôles intermédiaires
Pôles ruraux

	Variation annuelle de population 2008-2014	Poids de population par groupe
BEAULIEU SUR OUDON	-1,20%	20,20%
BOURGNEUF LA FORET	0,40%	17,10%
BOURGON	0,80%	15,90%
LA BRULATTE	0,10%	17,20%
LA GRAVELLE	-0,40%	22,20%
LAUNAY VILLIERS	-0,10%	16,90%
LE GENEST SAINT ISLE	0,80%	20,50%
LOIRON RUILLE	1,70%	24,30%
MONTJEAN	1,30%	25,10%
OLIVET	-0,10%	18%
PORT BRILLET	-0,60%	17,70%
SAINT CYR LE GRAVELAIS	-0,30%	22,70%
SAINT OUEN DES TOITS	0	41,80%
SAINT PIERRE LA COUR	2%	20,40%



Ce calcul a permis de réaliser une **répartition du développement urbain plus adaptée au contexte territorial**, en rajoutant la **catégorie des pôles intermédiaires** qui incluent des communes rurales mais particulièrement dynamiques à l'image de Saint-Ouën-des-Toits

Les sous-thèmes déclinés dans le PADD pour l'axe 2 portent sur les points suivants :

- Des formes urbaines maîtrisées
- Un développement urbain dans le respect de l'identité du patrimoine bâti
- Des ambitions de développement résidentiel pour renforcer la croissance démographique
- Diversifier l'offre d'habitat pour permettre la réalisation des parcours résidentiels et répondre aux évolutions des besoins et des modes de vie
- Maîtriser la consommation d'espace



AXE 2 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX DANS UN SOUCI D'ECONOMIE D'ESPACE

Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace



Pôles structurants (Le-Bourgneuf-la-Forêt, Port-Brillet, Le-Genest-Saint-Isle, Saint-Pierre-la-Cour) et **le pôle local en mutation** Loiron-Ruillé :

Objectif de consommation foncière à horizon 10 ans : 37 ha
Densité à atteindre : 16 logements/ha
Estimation du nombre de logements à produire : 592 logements



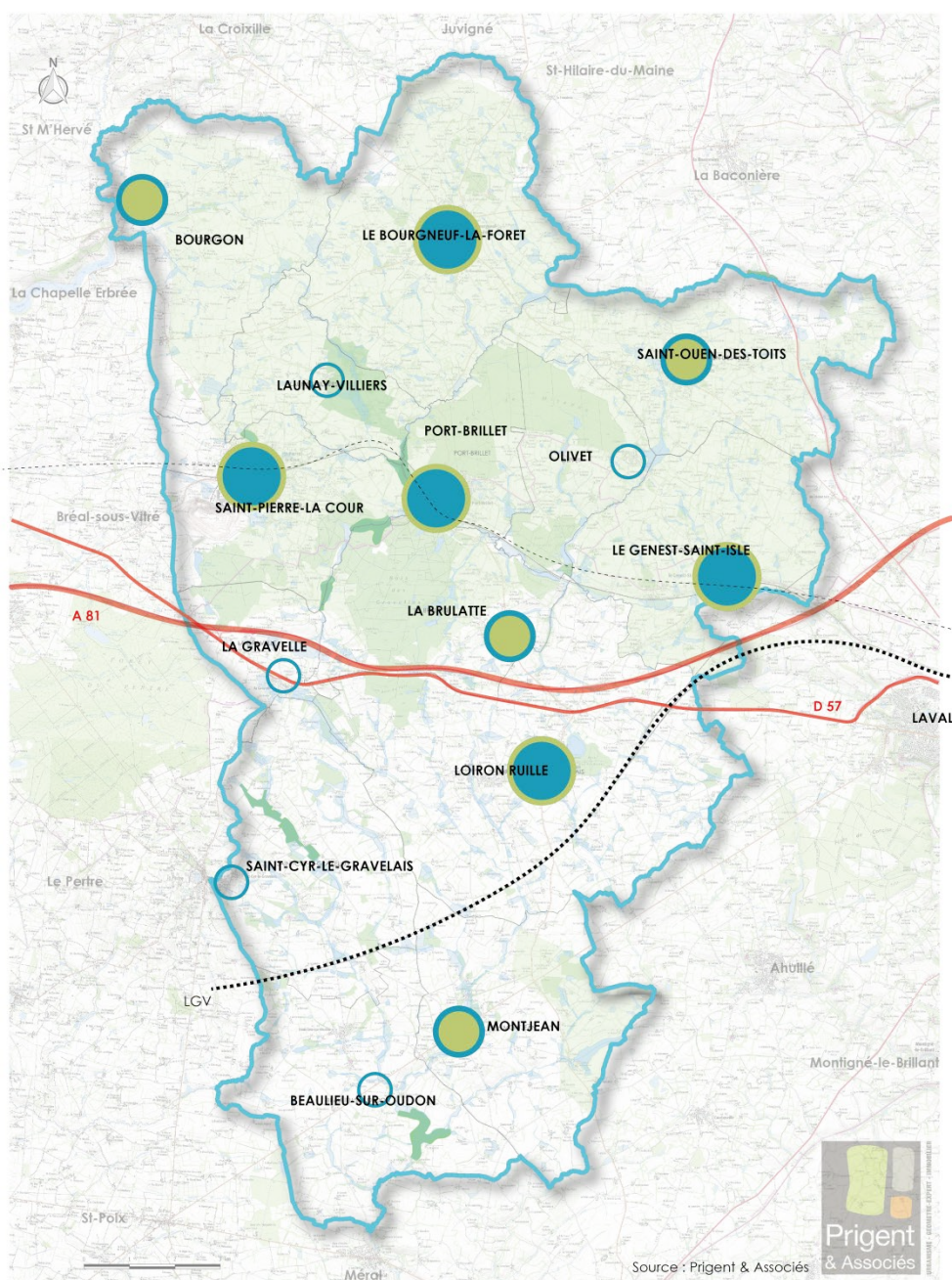
Pôles intermédiaires (La Brûlatte, Saint-Ouen-des-Toits, Montjean, Bourgon) :

Objectif de consommation foncière à horizon 10 ans : 17 ha
Densité à atteindre : 14 logements/ha
Estimation du nombre de logements à produire : 238 logements



Communes rurales (La Gravelle, Launay-Villiers, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Beaulieu-sur-Oudon) :

Objectif de consommation foncière à horizon 10 ans : 6 ha
Densité à atteindre : 12 logements/ha
Estimation du nombre de logements à produire : 72 logements



Axe 3 : Conforter, optimiser, développer les activités économiques du territoire

Une économie multi-thématique

L'ambition des élus intercommunaux est de poursuivre le développement d'une économie diversifiée, notamment en renforçant l'agriculture comme une activité économique structurante du territoire, en protégeant les sites d'activités agricoles en place et en valorisant le patrimoine et l'identité locale, très liée au contexte agricole.

Le souhait est également de limiter l'impact du développement économique sur le patrimoine naturel et agricole, en recourant à l'optimisation des sites en place.

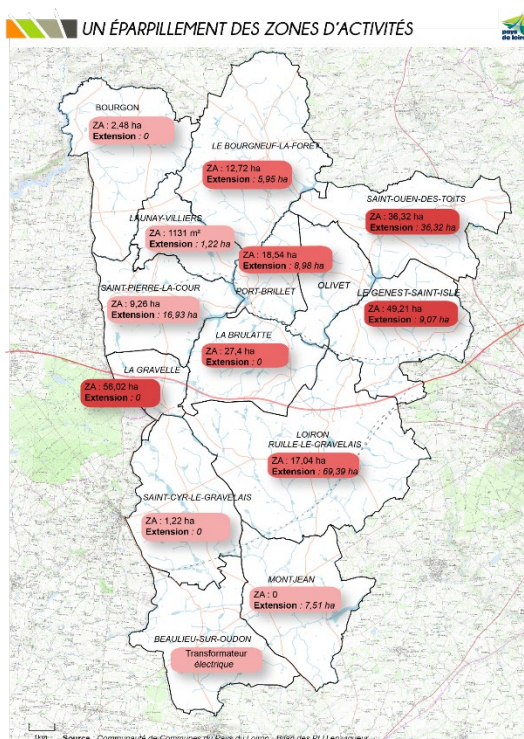
Enfin, l'économie locale doit se tourner vers l'avenir, en s'adaptant aux nouveaux modes économiques (auto-entrepreneuriat, économie numérique...).

L'intégration de la modification du SCoT pour les zones d'activités économiques

L'intégration de la modification du SCoT des Pays de Laval et de Loiron a recadré le potentiel de surface à vocation d'activités économiques sur l'ensemble du territoire des Pays de Laval et de Loiron (la version précédente du SCoT posait des problèmes d'interprétation des surfaces attribuées à chaque EPCI).

Sur le Pays de Loiron, l'ECOPARC de la Gravelle a été repéré en tant que pôle d'activités de rayonnement régional et départemental. L'ancien site PEBECO à Port-Brillet, aujourd'hui en partie en friche industrielle, a été identifié comme un site urbain à enjeu spécifique dans le tissu urbain pour le développement du Village Artisans.

Les zones d'activités sont éparpillées sur le territoire et certaines n'ont plus de foncier disponible.



Le territoire est doté de deux parcs d'activités intercommunaux :

- La Brûlatte, un modèle de zones d'activités intégré au contexte boisé
- L'ECOPARC de la Gravelle : une démarche qualitative à prolonger.

Les sous-thèmes déclinés dans le PADD pour l'axe 3 portent sur les points suivants :

- L'agriculture comme support d'une activité économique structurante du territoire
- S'adapter aux systèmes de production agricole
- Préserver les sites d'exploitation en activité
- Favoriser la reprise de l'artisanat en milieu rural



- Valoriser le patrimoine bâti d'origine rurale en favorisant dans un premier temps la reprise des exploitations agricoles
- Poursuivre le développement économique du territoire
- Optimiser le foncier économique existant
- S'adapter aux nouveaux modes économiques
- Affirmer les sites privilégiés d'implantation des activités économiques, en cohérence avec le SCoT des Pays de Laval et de Loiron
- Poursuivre le développement économique du territoire
- Optimiser le foncier économique existant
- S'adapter aux nouveaux modes économiques

AXE 3 : CONFORTER, OPTIMISER, DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Poursuivre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace



Pôles structurants (Le-Bourgneuf-la-Forêt, Port-Brillet, Le-Genest-Saint-Isle, Saint-Pierre-la-Cour) et **le pôle local en mutation** Loiron-Ruillé :

Objectif de consommation foncière à horizon 10 ans : 37 ha
Densité à atteindre : 16 logements/ha
Estimation du nombre de logements à produire : 592 logements



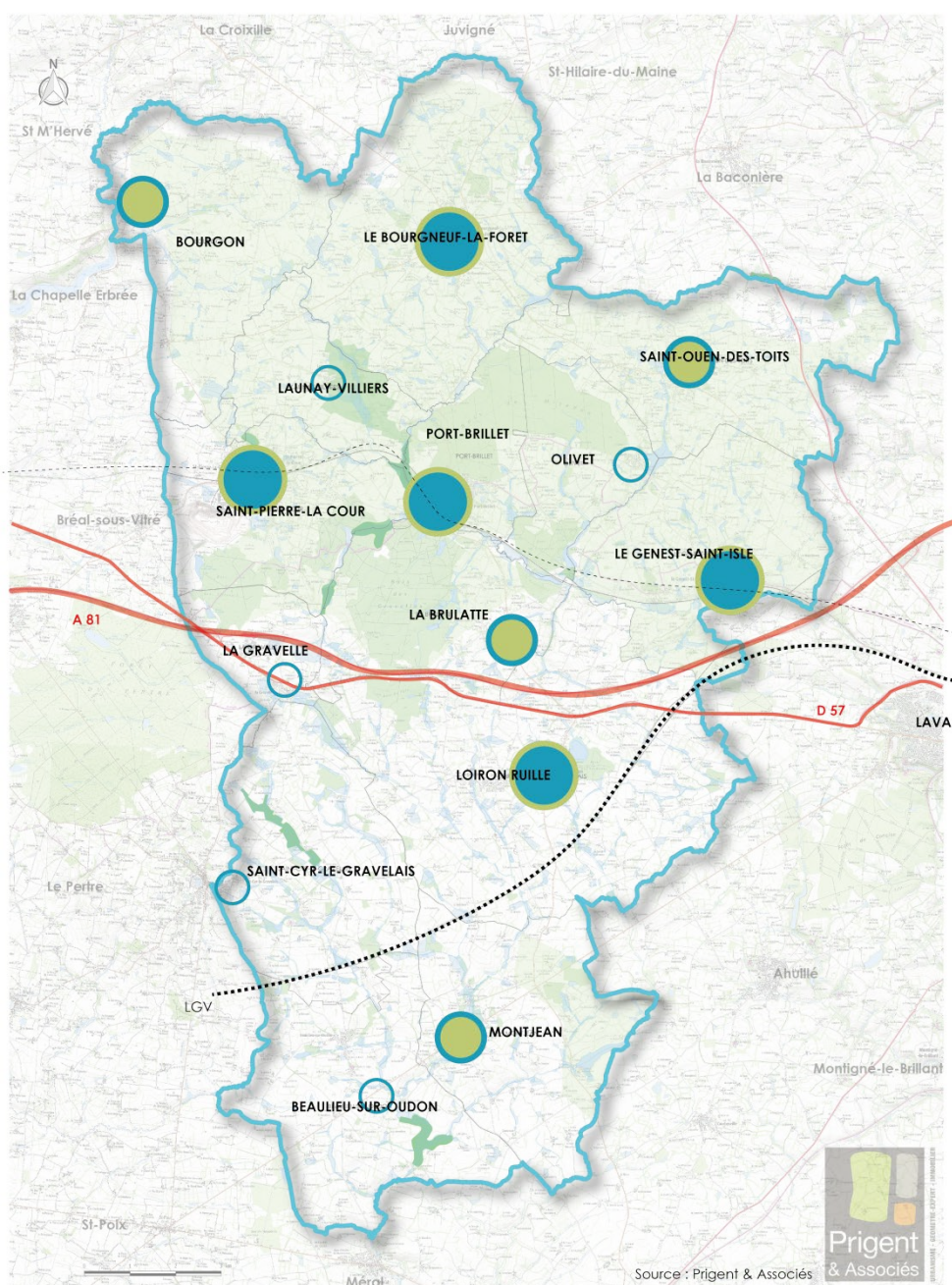
Pôles intermédiaires (La Brûlatte, Saint-Ouen-des-Toits, Montjean, Bourgon) :

Objectif de consommation foncière à horizon 10 ans : 17 ha
Densité à atteindre : 14 logements/ha
Estimation du nombre de logements à produire : 238 logements



Communes rurales (La Gravelle, Launay-Villiers, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais, Beaulieu-sur-Oudon) :

Objectif de consommation foncière à horizon 10 ans : 6 ha
Densité à atteindre : 12 logements/ha
Estimation du nombre de logements à produire : 72 logements



Source : Prigent & Associés

Axe 4 : Valoriser le patrimoine naturel et paysager

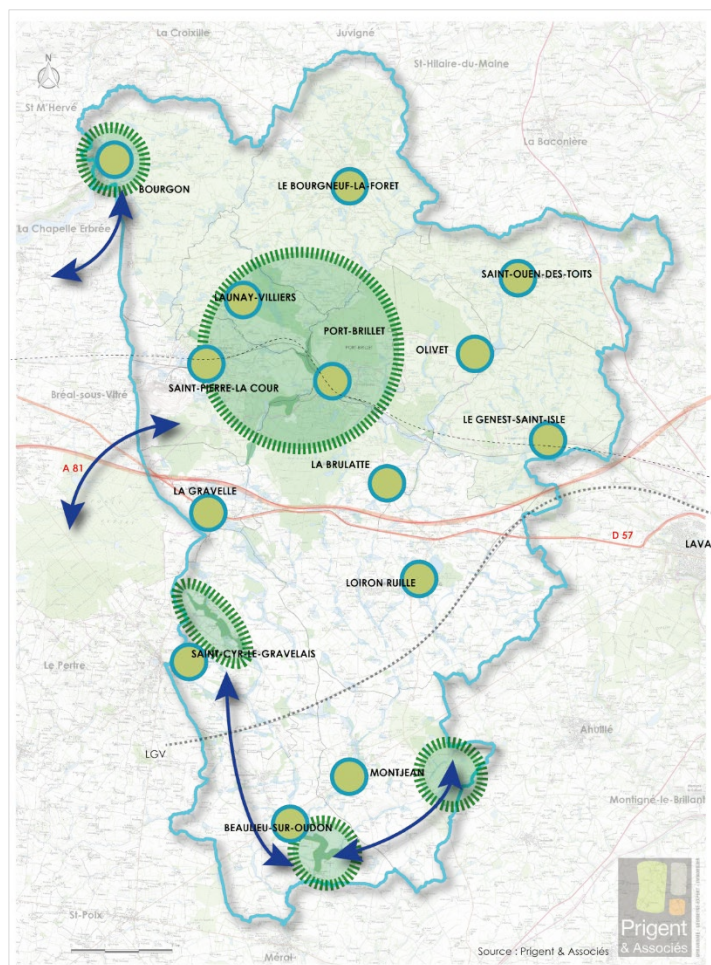
Le territoire du Pays de Loiron doit identifier les continuités écologiques qui maillent le territoire. Il délimite des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, retranscrit les espaces naturels protégés ou inventoriés. Ceci se retranscrit dans l'analyse de la Trame Verte et de la Trame Bleue.

Les sous-thèmes déclinés dans le PADD pour l'axe 4 portent sur les points suivants :

- Préserver et restaurer les continuités écologiques du Pays de Loiron
- Protéger la ressource en eau présente sur le territoire
- Maintenir l'équilibre entre pratiques agricoles et dynamiques naturelles pour préserver les paysages
- Assurer un développement de l'habitat soucieux de l'identité des paysages et valoriser leur site d'implantation

AXE 4 : VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Les différents inventaires ont abouti à une caractérisation précise des éléments de la Trame verte et bleue du territoire, éléments qui sont à protéger. Ces réflexions ont permis de faire évoluer le projet d'urbanisation tout en respectant le patrimoine naturel et paysager.



Valoriser le patrimoine naturel et paysager

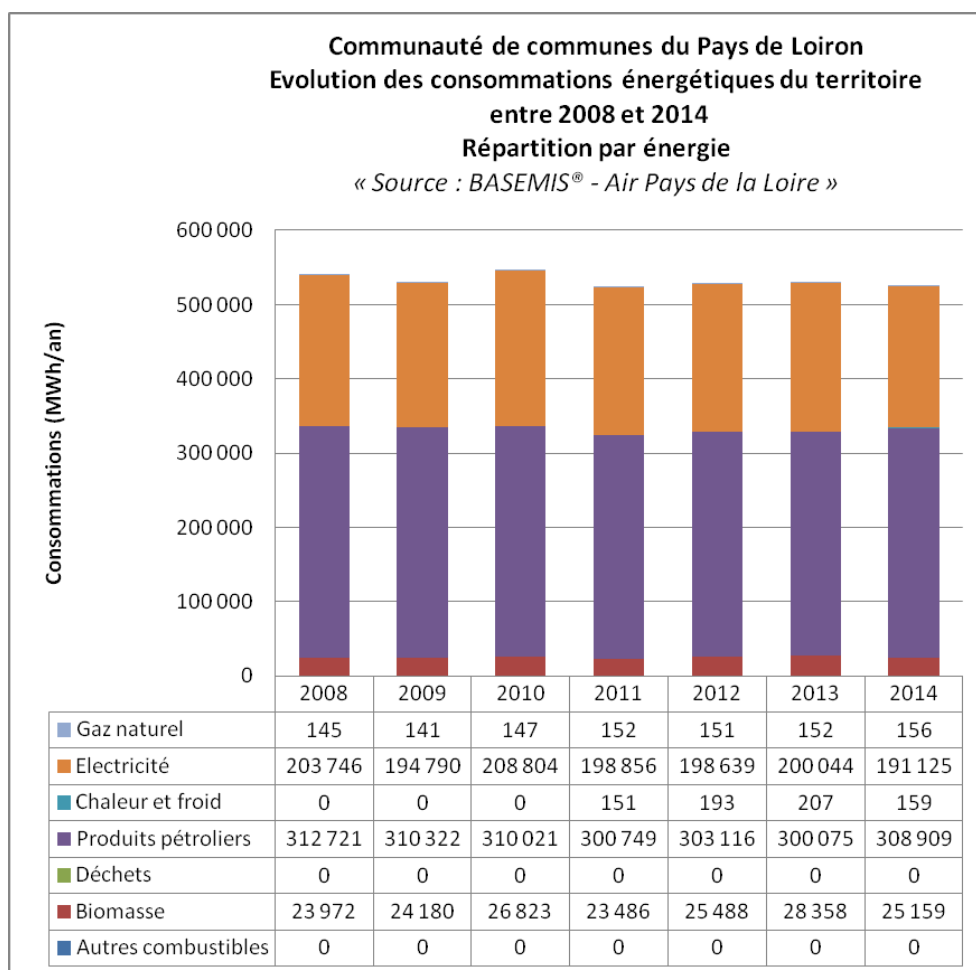
- Protéger le paysage (espaces boisés, bocage) et la biodiversité associée
- Maîtriser les extensions urbaines
- Préserver les grands espaces naturels sensibles
- Maintenir et favoriser les continuités naturelles entre réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, étangs etc)

Axe 5 : Tendre vers un territoire à énergie positive

L'amélioration des performances énergétiques et la lutte contre le changement climatique ont été renforcés dans le code de l'urbanisme par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR », notamment par la modification des objectifs généraux exprimés dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

L'optimisation énergétique du territoire du Pays de Loiron concerne différents points :

- **Les déplacements** : même si le territoire intercommunal est caractérisé par son aspect rural, et par conséquent par des distances importantes à parcourir d'un point à l'autre, la collectivité souhaite rapprocher le plus possible les zones d'habitat du centre bourg afin de limiter la production de gaz à effet de serre.
- **Le développement des dispositifs de performance énergétique** : par le recours plus régulier aux dispositifs de captation solaire, qu'il s'agisse de l'habitat, des activités économiques ou des équipements publics.



Les sous-thèmes déclinés dans le PADD pour l'axe 5 portent sur les points suivants :

- Affirmer les communes gares comme pôles multimodaux
- Maîtriser l'usage de la voiture, réduire les distances et obligations de déplacements, conforter les liaisons douces et les transports en commun
- Promouvoir la production d'énergie renouvelable et encourager son utilisation



- Lutter contre la précarité énergétique, favoriser la réhabilitation thermique et la construction neuve
- Interdire les constructions dans les zones exposées et anticiper les risques pollution et qualité de l'air
- Développer les liaisons douces et les modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture individuelle
- Développer les énergies électriques propres



SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX OPERES DANS LE PADD

L'objectif démographique

Comme détaillé précédemment, le choix effectué par les élus tend à viser un objectif de croissance démographique de l'ordre d'une croissance de 1,25%, soit l'équivalent d'environ 2 600 habitants à horizon 10 ans. Dès lors, il a été possible d'en déduire un nombre d'habitants, et, en fonction des différentes polarités, leur répartition sur le territoire. Enfin, il est devenu possible de prévoir les besoins fonciers nécessaires à l'accueil de la population attendue.

Une ambition renforcée par la fusion

Cette ambition se justifie par la capacité du territoire à attirer de la population grâce à la proximité du pôle lavallois, l'arrivée prochaine de grandes entreprises sur le territoire ou à proximité immédiate, le cadre de vie...

Par ailleurs, la fusion avec Laval Agglomération constitue une réelle opportunité pour la CCPL de se renforcer et de poursuivre sa dynamique positive en termes d'accueil de population, tout en prévoyant une gestion modérée de l'espace.



JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet de PLUi doit répondre aux **enjeux de développement du territoire** tels qu'ils ont été définis. Il doit **maintenir et favoriser l'implantation de nouvelles activités** économiques afin de conforter le niveau d'emplois. Il doit permettre aux populations, qu'il s'agisse des actifs, des familles ou des seniors, de se loger en limitant les déplacements quotidiens vers les lieux de travail ou vers les services, commerces et équipements.

Exigence depuis la loi ALUR de 2014, la modération de la consommation d'espace doit être inscrite dans le projet. Ainsi, pour atteindre cet objectif, les communes ont mis l'accent sur le renouvellement urbain afin de redynamiser leur centre-bourg par le biais d'opérations de requalification urbaine ou de rénovation.

Pour cela, une étude relative à l'analyse des capacités de renouvellement urbain a été réalisée et est incluse dans le rapport de présentation.

D'autre part, les densités sont renforcées conformément à celles inscrites dans le SCoT.

Enfin, en s'appuyant sur l'armature territoire définie par le SCoT et complétée par le PADD du PLUi (notamment concernant l'identification de Loiron-Ruillé, commune nouvelle, en tant que commune « pôle en mutation »), le développement des pôles structurants et un développement adapté est proposé pour les autres communes constituées des pôles intermédiaires et des pôles ruraux.

Le diagnostic territorial a permis de faire émerger différents constats concernant le parc de logements. En effet, l'offre est peu diversifiée avec 90% de maisons individuelles et peu de logements locatifs (71% de propriétaires occupants). Le projet vise ainsi à permettre des densités urbaines adaptées aux différentes polarités du territoire et à reconsidérer les formes urbaines plus diversifiées, maisons groupées, petits collectifs...

Chaque zone susceptible d'accueillir de la population en extension des agglomérations existantes sera encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisera une fourchette de densité à respecter.

Pour le développement urbain à vocation habitat, les densités sont adaptées au contexte territorial (pôles structurants, pôles intermédiaires et pôles ruraux) conformément aux prescriptions du SCoT. Ces dernières varient en fonction de la typologie des bourgs.

Il a été donc décidé de pondérer les densités demandées en fonction de la typologie des bourgs et de leur modèle de développement urbain récent :

- Pôles structurants : 16 logts/ha
- Pôles intermédiaires : 14 logts/ha
- Pôles ruraux : 12 logts/ha

Dans le même principe que pour le développement résidentiel, l'optimisation des zones d'activités sera recherchée, notamment à travers la rédaction de nouvelle règle



permettant d'optimiser les parcelles déjà aménagées pour réaliser des éventuelles divisions parcellaires.



JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Objet des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des dispositions graphiques qui se superposent aux différents zonages. Ils sont repérés sur le plan par un figuré quadrillé rouge et leur liste figure sur le plan de zonage de chaque commune.

Ils annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public.

Liste des emplacements réservés

Tableau récapitulatif des emplacements réservés :

Beaulieu-sur-Oudon	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°1	Commune	Extension des équipements	4489

La Brûlatte	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°2	Commune	Création d'un chemin piétonnier	4455
ER n°3	Conseil Départemental	Dégagement de visibilité sur RD 571	4438
ER n°4	Conseil Départemental	Aménagement de la RD 571	7557
ER n°5	Commune	Accès au plan d'eau	114
ER n°6	Commune	Extension du cimetière et aménagement d'un parking	1569
ER n°7	Conseil Départemental	Aménagement RD 137	30505

La Gravelle	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°8	Commune	Projet de liaison Le Pertre - La Gravelle (2.80 ha)	27 430

Launay-Villiers	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°9	Commune	Aménagement de carrefour	2933
ER n°10	Conseil Départemental	Dégagement de visibilité	1076
ER n°11	Commune	Aménagement de voie	6255
ER n°12	Commune	Création d'un chemin de randonnée	4561
ER n°13	Commune	Création d'un chemin pédestre	1711
ER n°14	Commune	Création d'un chemin de randonnée	876
ER n°15	Commune	Confortement de la digue	3132
ER n°16	Commune	Création d'un chemin de randonnée	1487
ER n°17	Conseil Départemental	Dégagement de visibilité	323
ER n°18	Commune	Création d'un chemin de randonnée	3864
ER n°19	Commune	Création d'un chemin de randonnée	829
ER n°20	Conseil Départemental	Dégagement de visibilité	536



Bourgneuf-la-Forêt	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°21	Commune	Accès La Maltonnière et sortie piétonne	1777
ER n°22	Commune	Liaison RD 123 à VC des Mées	1171
ER n°23	Commune	Extension de la Place de la Tannerie	1285
ER n°24	Commune	Extension du cimetière	4000
ER n°25	Commune	Extension du terrain de football	6543

Le Genest St Isle	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°26	Conseil Départemental	Réaménagement de la RD 115	43579
ER n°27	Commune	Elargissement de l'accès au lagunage de Saint-Isle	664
ER n°28	Conseil Départemental	Réaménagement de la RD 278	217812
ER n°29	Commune	Projet de liaisons douces	2803
ER n°30	Commune	Liaison douce route de la Lucette depuis le lotissement de la Vallée Verte jusqu'à la Chrétiennière	3153
ER n°31	Commune	Liaison douce entre la route de la Lucette et la zone de loisirs "foot"	8385
ER n°32	Commune	Création d'une réserve "défense incendie"	8506
ER n°33	RFF	Prolongement voie de désenclavement du bourg facilitant le remplissage des dents creuses et l'accès à la gare TER	457
ER n°34	Commune	Aménagement d'un espace public et création d'un parking	9985
ER n°35	Commune	Désenclavement et aménagement d'un parking gare multimodal	5943
ER n°36	Commune	Extension du pôle multimodal gare côté route de Saint-Berthevin	8449
ER n°37	Commune	Création d'un accès viaire à la zone Ue	255
ER n°38	Commune	Extension du cimetière	5993
ER n°39	Commune	Création d'un parking	6831
ER n°40	Commune	Jonction entre deux portions de chemins communaux existants	224
ER n°41	Commune	Création d'une station d'épuration des eaux usées	3722

Loiron-Ruillé	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°42	Commune	Désenclavement	233
ER n°43	Commune	Extension du cimetière	3666
ER n°44	Commune	Aménagement de voirie	400
ER n°45	Commune	Aménagement de voirie	102
ER n°46	Commune	Projet de liaisons douces (étude pré-opérationnelle)	17073
ER n°47	Commune	Aménagement de voirie	2604
ER n°48	Conseil Départemental	Rectification de la RD 137	20810
ER n°49	Commune	Aménagement de voirie	40745
ER n°50	Commune	Création de voie	417
ER n°51	Commune	Aménagement de voirie	264
ER n°52	Conseil Départemental	Rectification de la RD 545	1494
ER n°53	Conseil Départemental	Rectification de la RD 115	24544
ER n°54	Conseil Départemental	Rectification de la RD 115	9333
ER n°55	Conseil Départemental	Rectification de la RD 545	2271
ER n°90	Commune	Aménagement d'une caserne de pompiers	4222



Montjean	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°56	Commune	Prolongement liaison douce	1429
ER n°57	Commune	Equipements sportifs	17835
ER n°58	Commune	Sécurisation de carrefour	106
ER n°59	Commune	Aménagement d'équipements publics	270
ER n°60	Commune	Aménagement de voirie	143
ER n°61	Conseil Départemental	Aménagement de voirie	697
ER n°62	Conseil Départemental	Elargissement et sécurisation de la RD 32	53916
ER n°63	Commune	Parking cimetière	676
ER n°64	Commune	Elargissement de la voie d'accès	1009

Olivet	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°65	Commune	Aménagement de voirie	558
ER n°66	Commune	Aménagement de voirie	1563
ER n°67	Commune	Aménagement de voirie	456
ER n°68	Commune	Aménagement de voirie	326
ER n°69	Commune	Aménagement de voirie	1494
ER n°70	Commune	Aménagement de voirie	12100

Port-Brillet	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°71	Commune	Création d'un chemin piéton entre la rue de la Charpenterie et la RD 576	334
ER n°72	Commune	Dégagements de visibilité permettant d'optimiser l'accès des riverains	139
ER n°73	Commune	Aménagement du carrefour entre la rue du Bourgneuf et la route de Launay	798
ER n°74	Commune	Aménagement de voirie	508
ER n°75	Commune	Création d'un chemin piéton entre le parc de la Mairie, le cimetière	394
ER n°76	Commune	Aménagement d'une voirie	1590
ER n°77	Commune	Aménagement de voirie	970

Saint-Cyr-Le-Gravelais	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°78	Commune	Désenclavement	402
ER n°79	Commune	Stationnement évènementiel	11023

Saint-Ouën-des-Toits	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°80	Commune	Hippodrome	134889
ER n°81	Conseil Départemental	Création d'un cheminement piéton	1119
ER n°82	Commune	Extension du cimetière	3748
ER n°83	Commune	Création d'un cheminement piéton	5377
ER n°84	Commune	Création d'un cheminement piéton	1716



Saint-Pierre-La-Cour	Destinataire	Objet	Surface en m ²
ER n°85	Conseil Départemental	Projet de voie de contournement	19577
ER n°86	Commune	Liaison Mairie et salles municipales	757
ER n°87	Commune	Aménagement des secteurs gare et mise en œuvre d'un pôle d'échange multimodal	11937
ER n°88	Commune	Aménagement d'une voie cycle	2557
ER n°89	Commune	Réalisation de logements pour personnes âgées	589

JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent, par quartiers ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Toutes les OAP présentées sont des **OAP dites « sectorielles »**. Elles permettent de préciser les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant tout en conservant une certaine latitude pour les porteurs de projet. Pour intégrer des règles de bon sens, elles intègrent chacune l'ensemble des thèmes suivants :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Une OAP patrimoniale pour les jardins ouvriers de Port-Brillet avait été envisagée. Mais après une délibération du Conseil Municipal, les élus ont souhaité que ce quartier ne se développe pas et n'ont pas souhaité donner jour à une OAP patrimoniale. Afin de pallier à cette absence réglementaire, un chapitre est consacré aux cités ouvrières dans le Cahier de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales du Pays de Loiron.

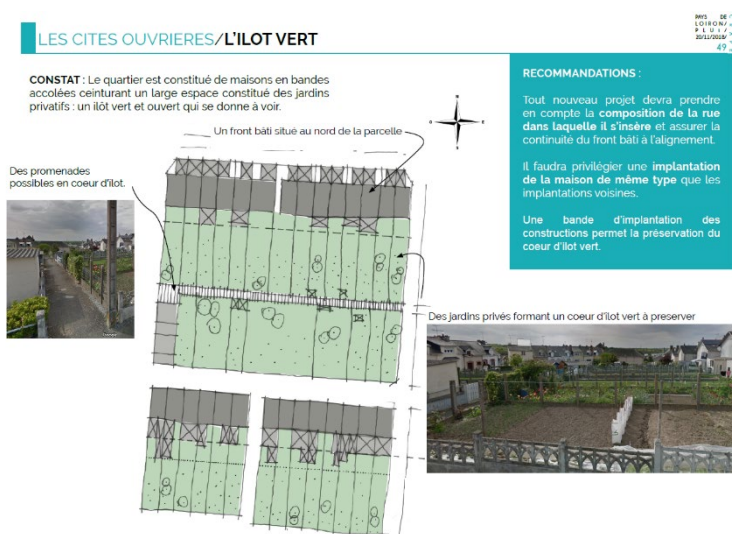
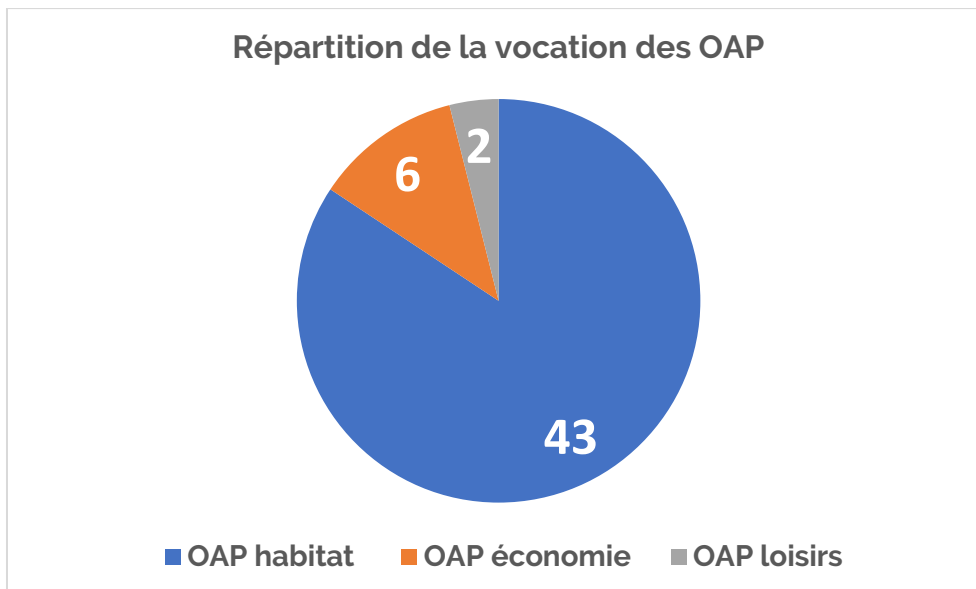


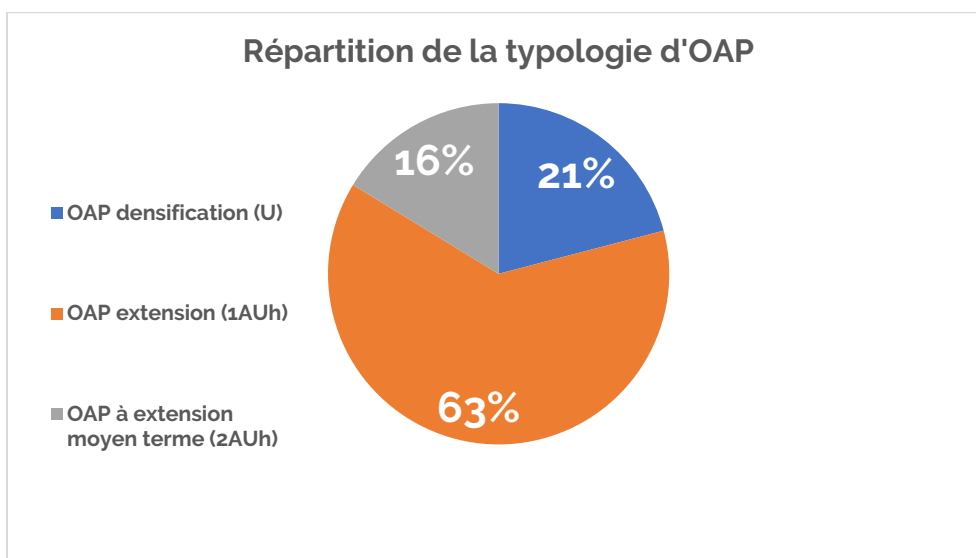
Figure 1 Extrait du Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères



De la même manière, une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » avait été envisagée. Or, l'inventaire bocager dont la collectivité disposait au moment de la réalisation des OAP n'était pas appuyé sur un travail de terrain et une OAP réglementaire prescriptive sur cette base n'était pas souhaitée.



Les OAP « habitat » : 43 OAP sont à vocation habitat. Elles correspondent soit à des zones à urbaniser (1AUh) soit à des zones urbaines à densifier/renouveler. Parmi les OAP « habitat », 63% d'entre elles sont des OAP d'extension, identifiées à urbaniser rapidement et traduites par un zonage « 1AUh ». 21% d'entre elles couvrent des secteurs de « densification » et sont traduites par un zonage « Ua » ou « Ub ». Enfin, 16% d'entre elles sont des OAP identifiées comme des zones à urbaniser à moyen terme et traduites par un zonage « 2AUh ». Le classement en 2AUh permet de phaser l'urbanisation et fait écho à la prescription n°3 du SCoT des Pays de Laval et de Loiron relative au développement urbain : « (...) Les PLU prévoiront un étalement dans le temps de la consommation de ces espaces dans le cadre d'une programmation contrôlée et différenciée des surfaces à urbaniser à court (1AU) et à moyen long terme (2AU) ».





Les OAP « économie » : 6 OAP sont à vocation économie. Elles correspondent à l'extension de zones d'activités existantes, la plupart gérées par la compétence communautaire et situées sur les polarités structurantes du territoire : Le Bourgneuf-la-Forêt, Loiron-Ruillé et Port-Brillet. Ces OAP font écho à la prescription n°19 du SCoT des Pays de Laval et de Loiron relative aux espaces à vocation d'activités économiques et qui stipule que « *l'ouverture dans l'enveloppe urbaine ou extension à l'urbanisation de foncier à vocation économique sera accompagnée d'une conception d'ensemble des secteurs concernés afin d'organiser l'accès et le parcellaire* ».

Les OAP « loisirs » : 2 OAP sont à vocation loisirs. Elles correspondent à l'étoffement des zones de loisirs existantes, sur les communes de Montjean et de Loiron-Ruillé.

Méthodologie des OAP

Les OAP constituent la pièce réglementaire du PLUi qui va susciter le plus de modifications dans le profil physique des bourgs de la CCPL. Il s'agissait de trouver un juste milieu entre préservation de l'environnement, modération de la consommation d'espace et intégration paysagère.

Les habitants ont également été sollicités, via des « bistrots de parole » à l'été 2018 pour s'exprimer sur leurs attentes pour les futurs secteurs d'urbanisation, ce qui a permis d'alimenter le débat des élus.

Enfin, une certaine souplesse a été conservée dans l'élaboration des OAP afin de faciliter leur prise en main par les porteurs de projet, qu'ils soient publics ou privés.

Plusieurs OAP ont pu bénéficier d'études un peu plus poussées pour leur réalisation. C'est le cas de la commune de Loiron-Ruillé, dont l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2017 a permis de mieux retranscrire la stratégie communale dans le PLUi. C'est également le cas pour le bourg de Saint-Ouën-des-Toits où une esquisse a été réalisée pour réfléchir à la reconfiguration structurelle du bâti de centre bourg.

OAP et séquence « ERC »

L'élaboration des OAP a également été menée en prenant en considération la séquence « **Eviter, Réduire, Compenser** ».

Ces réflexions ont permis d'aboutir à des secteurs d'urbanisation soucieux de la préservation des espaces naturels (zones humides, cours d'eau) respectant ainsi les objectifs du PADD. Dans les cas où la présence de zones humides était avérée, des alternatives ont été privilégiées : suppression de l'OAP, réduction du périmètre, intégration voire mise en valeur de la zone humide dans l'aménagement.

Toutefois, la mise en place de deux OAP (Port-Brillet – OAP La Pointe du Bois, Le Bourgneuf-la-Forêt – OAP La Maltonnière) est susceptible d'engendrer des dégradations de zones humides qui devront être compensées. Concernant la commune du Bourgneuf-la-Forêt, des inventaires complémentaires ont été réalisés et ont identifié une zone humide résiduelle. La parcelle de compensation envisagée dans le cadre de la séquence « ERC » se situe à proximité immédiate.



Concernant Port-Brillet, un inventaire complémentaire devra être réalisé afin de prouver la présence ou non de zones humides sur ce secteur. Dans l'intervalle, la surface de l'OAP a tout de même été réduite.

Les OAP dans leur contexte

Tableau récapitulatif des OAP par communes.

Les schémas de bourg qui vont suivre permettent de mieux appréhender la volonté intercommunale de restructurer les bourgs, en y précisant les travaux en cours, les liaisons douces à créer, les emplacements réservés à inscrire, les secteurs de renouvellement urbain et les secteurs d'extension urbaine.

**BEAULIEU-SUR-LOUDON**

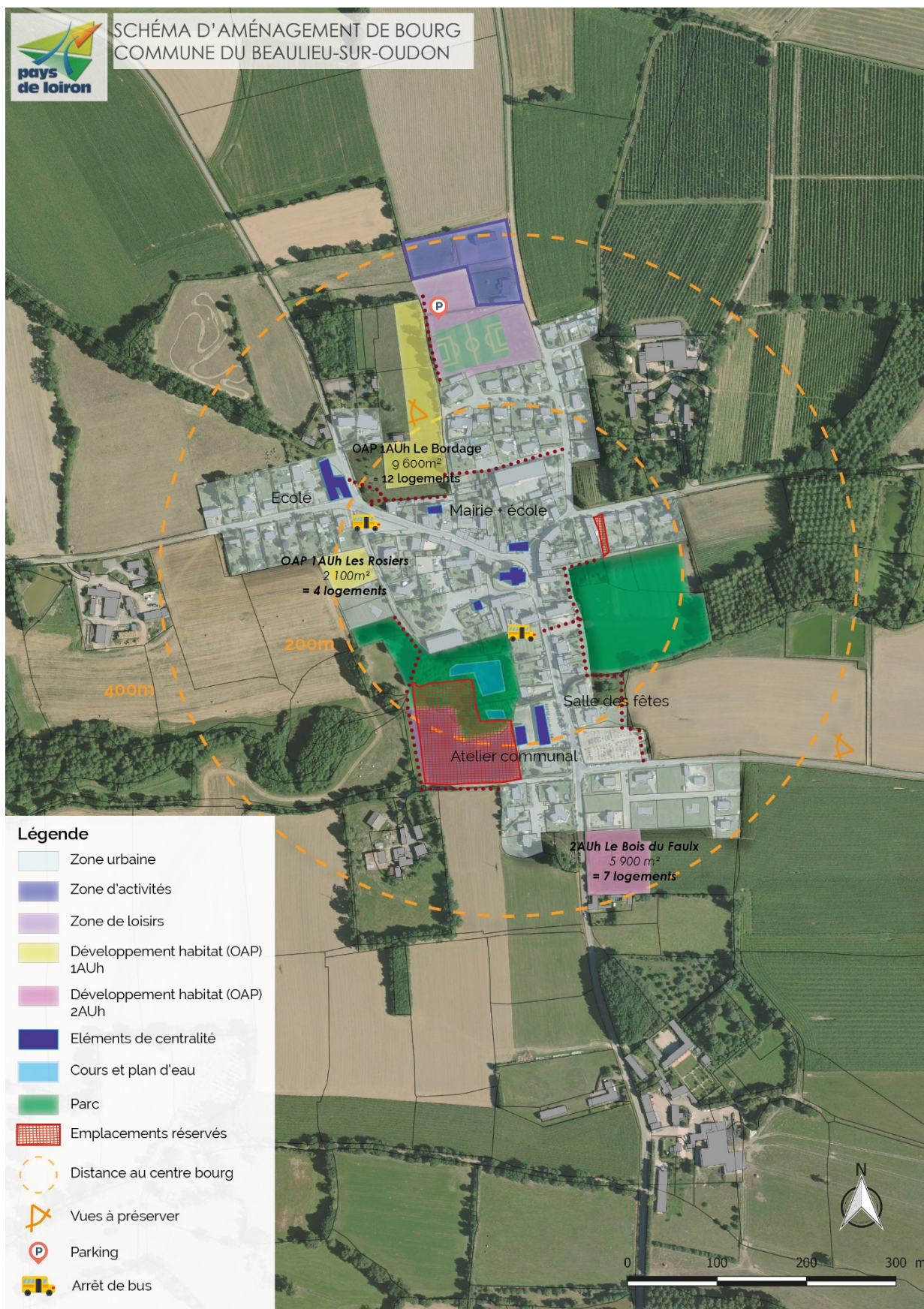
La commune de Beaulieu-sur-Oudon est identifiée par le SCoT comme « commune rurale ». Elle possède ainsi une limite de densité fixée à 12 logements par ha. Cette commune était auparavant dotée d'aucun document d'urbanisme et était régie par le Règlement National d'Urbanisme. L'élaboration du PLUi a été l'occasion de structurer la stratégie communale de développement.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	488 habitants
Nb de logements en 2015	18g logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	23 logements soit 1,9 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	12 logts/ha

**TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP
COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-LOUDON**

OAP EXTENSION		
1AUh OAP Le Bordage	Surface \approx 9 600 m ²	Capacité d'accueil : 12 logts
1AUh OAP Les Rosiers	Surface \approx 2 100 m ²	Capacité d'accueil : 3 logts
2AUh OAP Le Bois du Faulx	Surface \approx 5 900 m ²	Capacité d'accueil : 7 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension \approx 17 600 m ² (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 23 logts (conforme au PADD)





LE BOURGNEUF-LA-FORET

La commune du Bourgneuf-la-Forêt est identifiée comme un pôle structurant du territoire de la CCPL et constitue un des piliers du triangle formé par Saint-Pierre-La-Cour, Le Genest-St-Isle et Le Bourgneuf-la-Forêt.

Le développement urbain prévisionnel du Bourgneuf-la-Forêt s'articule essentiellement à horizon 5 ans sur l'extension nord du lotissement de la Maltonnière. Il s'agit de refermer l'enceinte du bourg, à proximité des services administratifs et des commerces.

Néanmoins, ce secteur d'aménagement est concerné par une zone humide repérée lors des inventaires effectués en 2017 au titre de la Police de l'Eau. Il s'agit :

D'une zone sourceuse située juste au-dessus du bassin d'orage

Pas de flore spécifique/fonction hydraulique faible du fait de la superficie

Pas de continuité avec d'autres zones humides

Cette zone humide se trouve en continuité d'une voirie en attente, ce qui entrave le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie du bourg. Des prospections pour trouver un site de compensation ont été engagées et un potentiel site dédié aux mesures compensatoires est identifié dans l'OAP de la zone 1AUh de la Maltonnière. Il se situe en zone N, en bordure de la zone 1AUh. Les aménagements respecteront la réglementation du SDAGE Loire Bretagne 2016-2022 (voir Evaluation environnementale).

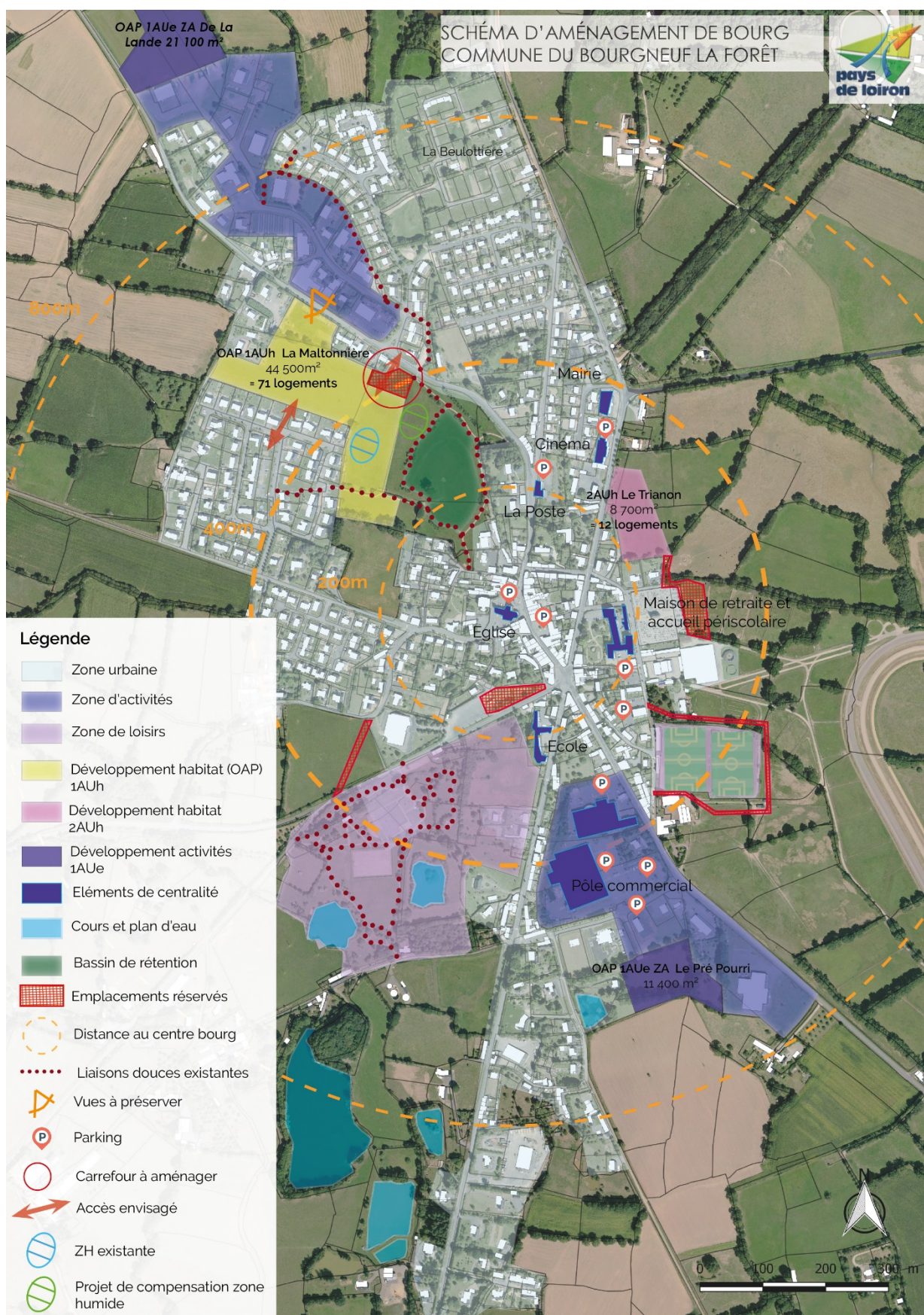
Par ailleurs, la commune envisage l'accueil de deux fermes pédagogiques auprès du bourg.

**FICHE D'IDENTITE COMMUNALE**

Nb d'habitants en 2015	1 792 habitants
Nb de logements en 2015	826 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	85 logements soit 5,3 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	16 logts/ha

**TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP
COMMUNE DU BOURGNEUF-LA-FORET**

OAP EXTENSION		
1AUh OAP La Maltonnière	Surface $\approx 44\,500\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 71 logts
2AUh OAP Le Trianon	Surface $\approx 8\,700\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 14 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 53\,200\text{ m}^2$ (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 85 logts (conforme au PADD)
OAP ECONOMIE		
1AUe OAP La Croix des Landes	Surface $\approx 21\,100\text{ m}^2$	
1AUe OAP Le Pré Pourri	Surface $\approx 11\,400\text{ m}^2$	
<i>Sous-total :</i>	Surface totale en extension à vocation économique $\approx 32\,500\text{ m}^2$ (3,3 ha)	





BOURGON

Bourgon est identifiée comme un pôle rural au SCoT. Néanmoins, la commune a témoigné sur la période récente d'un dynamisme démographique qui a permis de lui octroyer une place de pôle intermédiaire au sein du projet d'aménagement et de développement durable.

Le centre bourg a fait l'objet d'aménagements récents.

La commune était auparavant dotée d'une carte communale. L'élaboration du PLUi a permis de faire le point et de restructurer la stratégie communale de développement.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	655 habitants
Nb de logements en 2015	299 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	31 logements soit 2,2 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	14 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP COMMUNE DE BOURGON

OAP EXTENSION		
1AUh OAP Les Forges	Surface $\approx 11\,400\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 16 logts
1AUh OAP Le Rocher	Surface $\approx 6\,000\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 8 logts
1AUh OAP Le Bois Verdier	Surface $\approx 2\,700\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 4 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 20\,100\text{ m}^2$ (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 28 logts (conforme au PADD)





LA BRULATTE

La commune de La Brûlatte présente un bourg en étoile. L'objectif du développement urbain est de clôturer l'enveloppe urbaine du bourg.

Dans un premier temps, par l'Ouest, avec l'aménagement de la zone 1AUh de La Gerbonnière (Permis d'aménager en cours) puis dans un second temps par la zone 2AUh du Verger. Cette dernière comprend une part importante de préservation d'un bosquet linéaire situé en son sein.

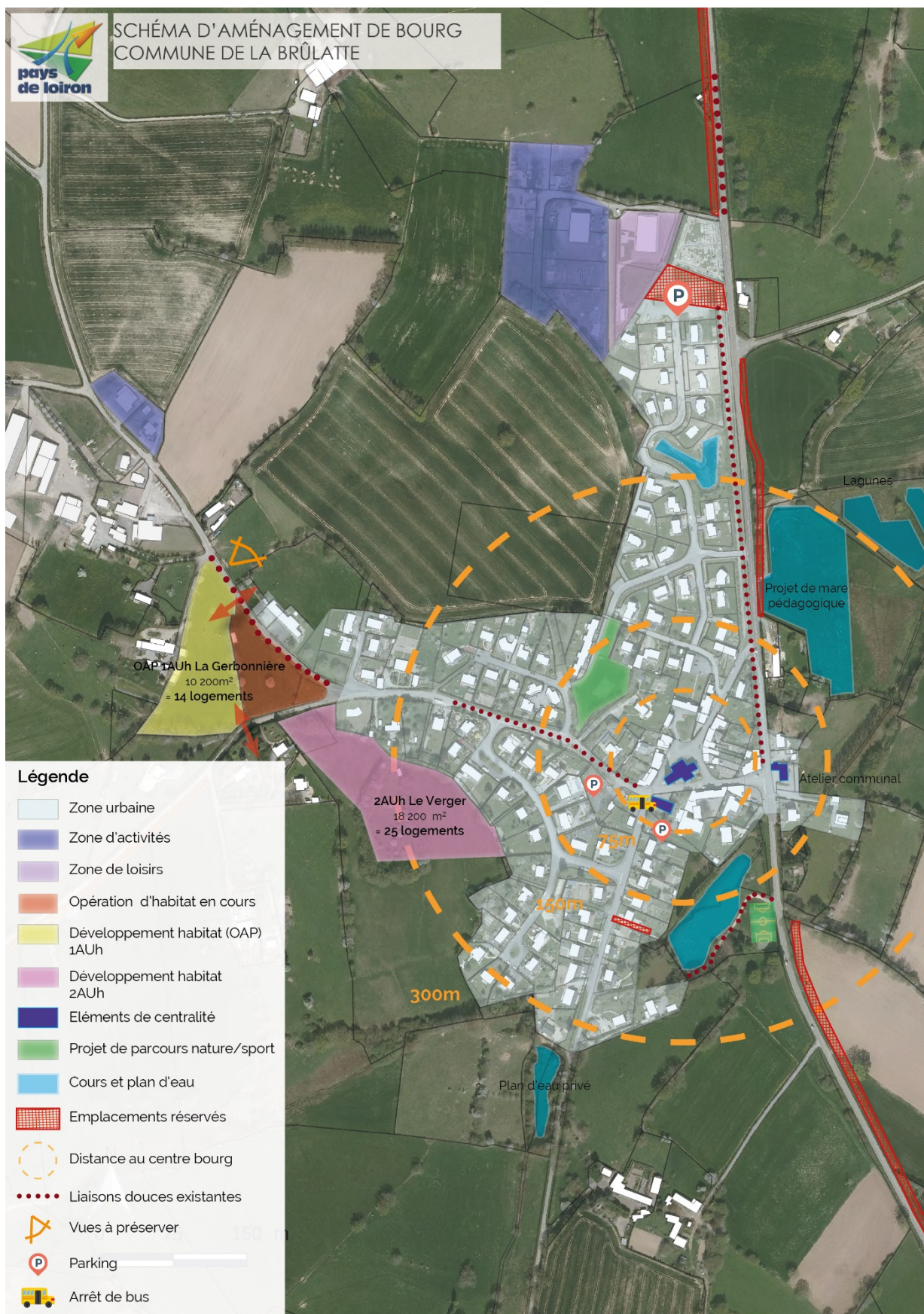
La commune était auparavant déjà dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	701 habitants
Nb de logements en 2015	291 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	33 logements soit 2,4 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	14 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP COMMUNE DE LA BRULATTE

OAP EXTENSION		
1AUh OAP La Gerbonnière	Surface $\approx 10\,200\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 14 logts
2AUh OAP Le Verger	Surface $\approx 18\,200\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 25 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 28\,400\text{ m}^2$ (non conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 39 logts (non conforme au PADD)





LA GRAVELLE

La commune de La Gravelle marque l'entrée ouest du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Loiron. Son paysage est fortement impacté par les infrastructures de transports et les zones d'activités. Néanmoins, la commune a su garder son identité rurale via des marqueurs architecturaux spécifiques à son bourg : maisons mitoyennes à l'alignement sur rue étroite, nombreux porches, maisons pierre apparentes...

Sur la période récente, la commune s'est développée via des opérations groupées déconnectées du bourg. La dernière opération, la Maison Neuve, peine à être commercialisée. L'objectif est de proposer des alternatives à cet espace afin de poursuivre l'accueil de population sur la commune.

La commune était auparavant dotée d'une carte communale. Un Plan Local d'Urbanisme avait été élaboré avant d'être annulé par décision du Tribunal Administratif.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	519 habitants
Nb de logements en 2015	246 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	25 logements soit 2,1 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	12 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP COMMUNE DE LA GRAVELLE

OAP EXTENSION		
2AUh OAP Les Barres	Surface $\approx 3\,400\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 4 logts
2AUh OAP Les Piltières	Surface $\approx 10\,800\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 13 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 14\,200\text{ m}^2$ (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 17 logts (conforme au PADD)





LE GENEST-ST-ISLE

Le Genest-St-Isle est un des bourgs les plus importants du territoire de la CCPL. Forte de 2 131 habitants en 2015, la commune se positionne derrière Loiron-Ruillé et au même niveau que Saint-Pierre-La-Cour.

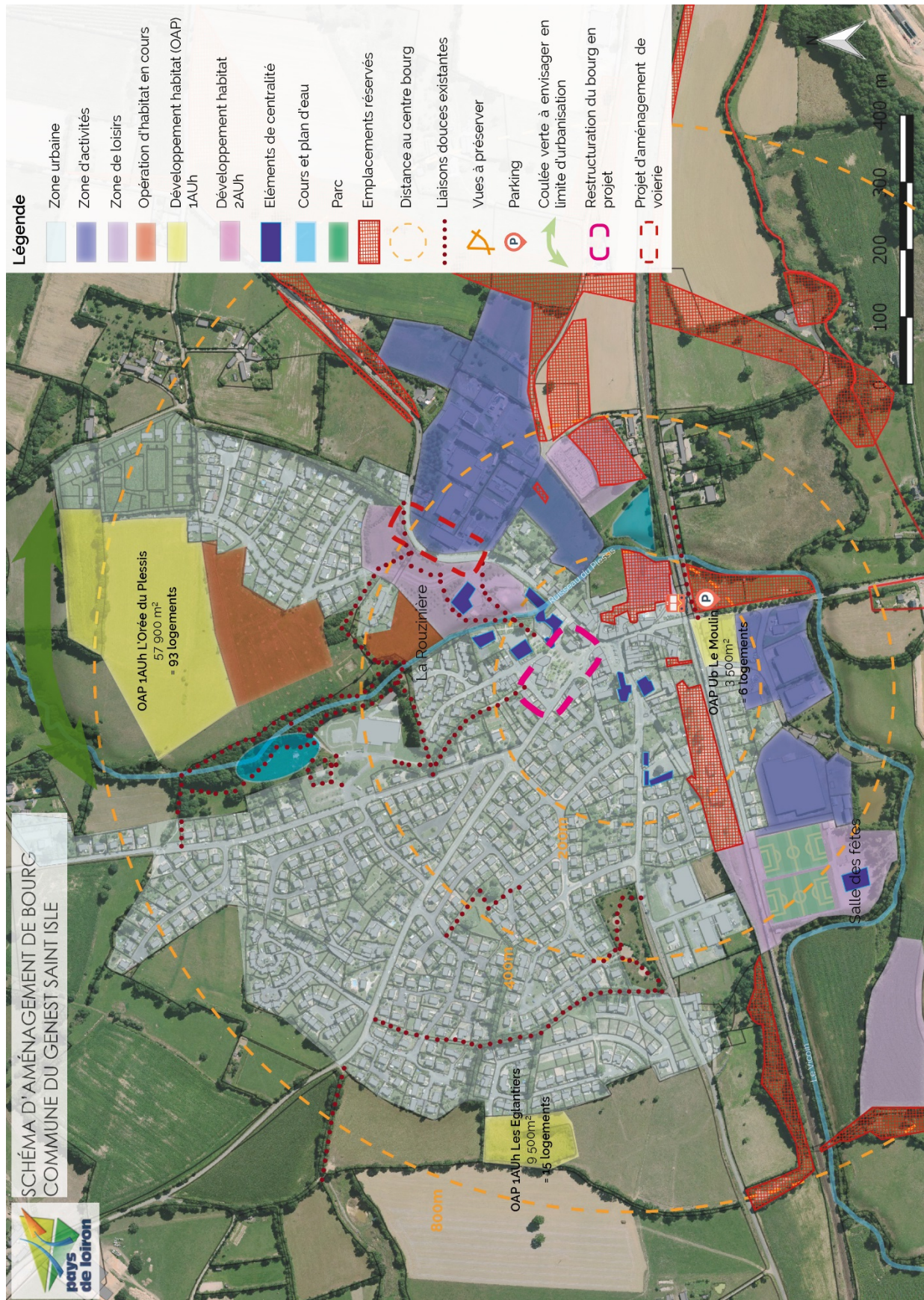
Plusieurs études sont en cours visant à réaménager le cœur de ville du Genest-St-Isle. Néanmoins, les éléments climatiques de juin 2018, qui ont généré de nombreuses inondations dans le centre bourg, ont nécessité de revoir entièrement les études menées, qui doivent reprendre début 2019. A noter que l'école maternelle et primaire qui a été inondée en juin 2018 a été démolie entre temps.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE	
Nb d'habitants en 2015	2 131 habitants
Nb de logements en 2015	843 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	102 logements soit 6,4 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	16 logts/ha



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OAP COMMUNE DU GENEST-SAINT-ISLE

OAP EXTENSION		
1AUh OAP L'Orée du Plessis	Surface $\approx 57\,900\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 93 logts
1AUh OAP Les Eglantiers	Surface $\approx 9\,500\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 15 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 67\,400\text{ m}^2$ (non conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 108 logts (non conforme au PADD)
OAP DENSIFICATION		
Ub OAP Le Moulin	Surface $\approx 3\,500\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 6 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en densification : $3\,500\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 6 logts





LAUNAY-VILLIERS

Launay-Villiers est la plus petite commune du Pays de Loiron en termes d'habitants (391 en 2015). Historiquement, le développement du bourg s'est trouvé régulièrement contraint par la rétention foncière de grands propriétaires terriens. C'est pourquoi aujourd'hui la partie agglomérée de la commune présente une configuration en « bourg rue ».

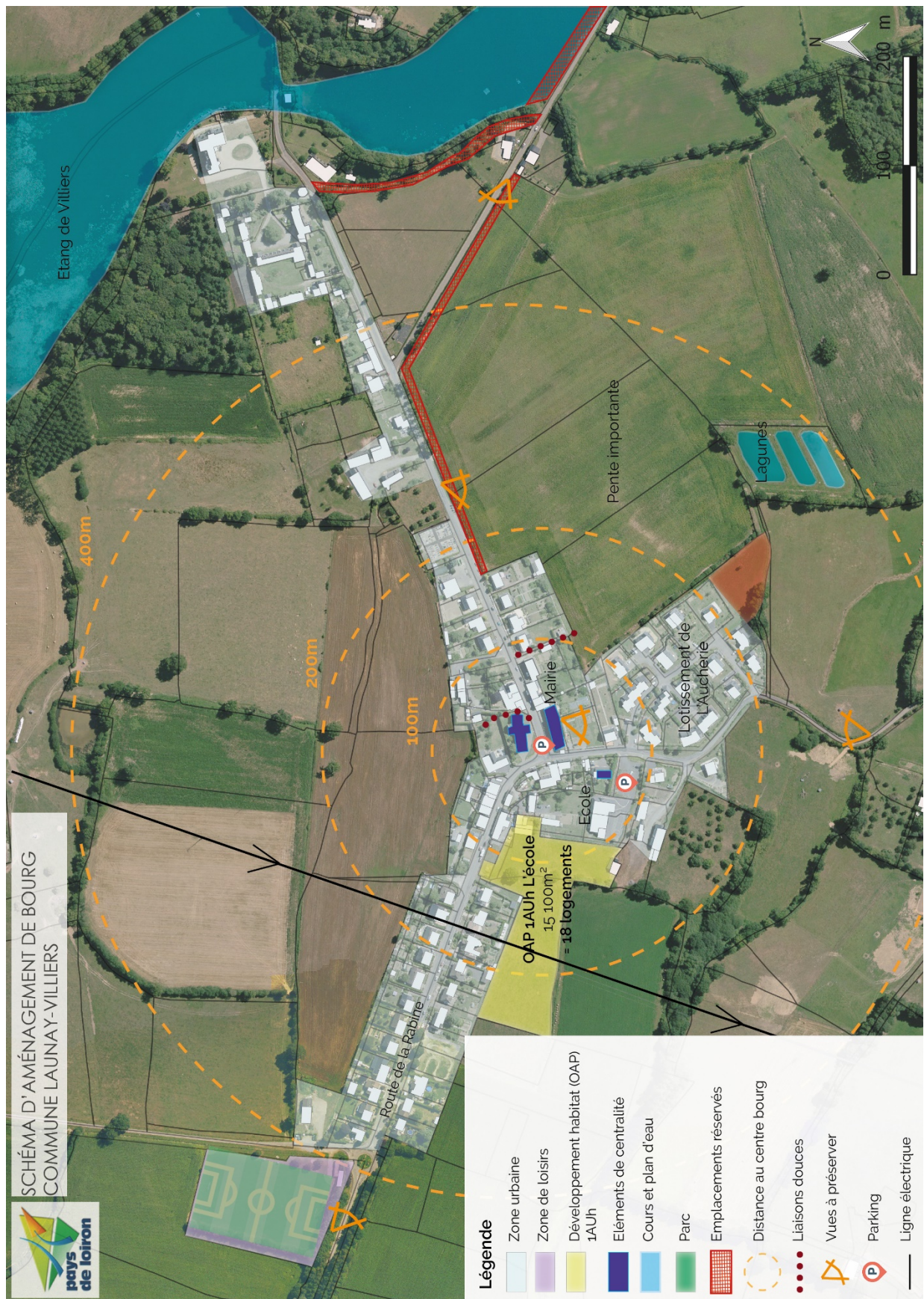
Le seul secteur pressenti pour pouvoir accueillir des constructions à horizon 10 ans est celui situé derrière l'ancienne école privée (fermée en 2018). Desservi en réseau, il peut bénéficier de l'opportunité représentée par le foncier immobilier disponible à proximité en lien avec l'école.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	391 habitants
Nb de logements en 2015	163 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	19 logements soit 1,6 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	12 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP COMMUNE DU LAUNAY-VILLIERS

OAP EXTENSION		
1AUh OAP L'Ecole	Surface $\approx 15\,150\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 18 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 15\,150\text{ m}^2$ (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 18 logts (conforme au PADD)





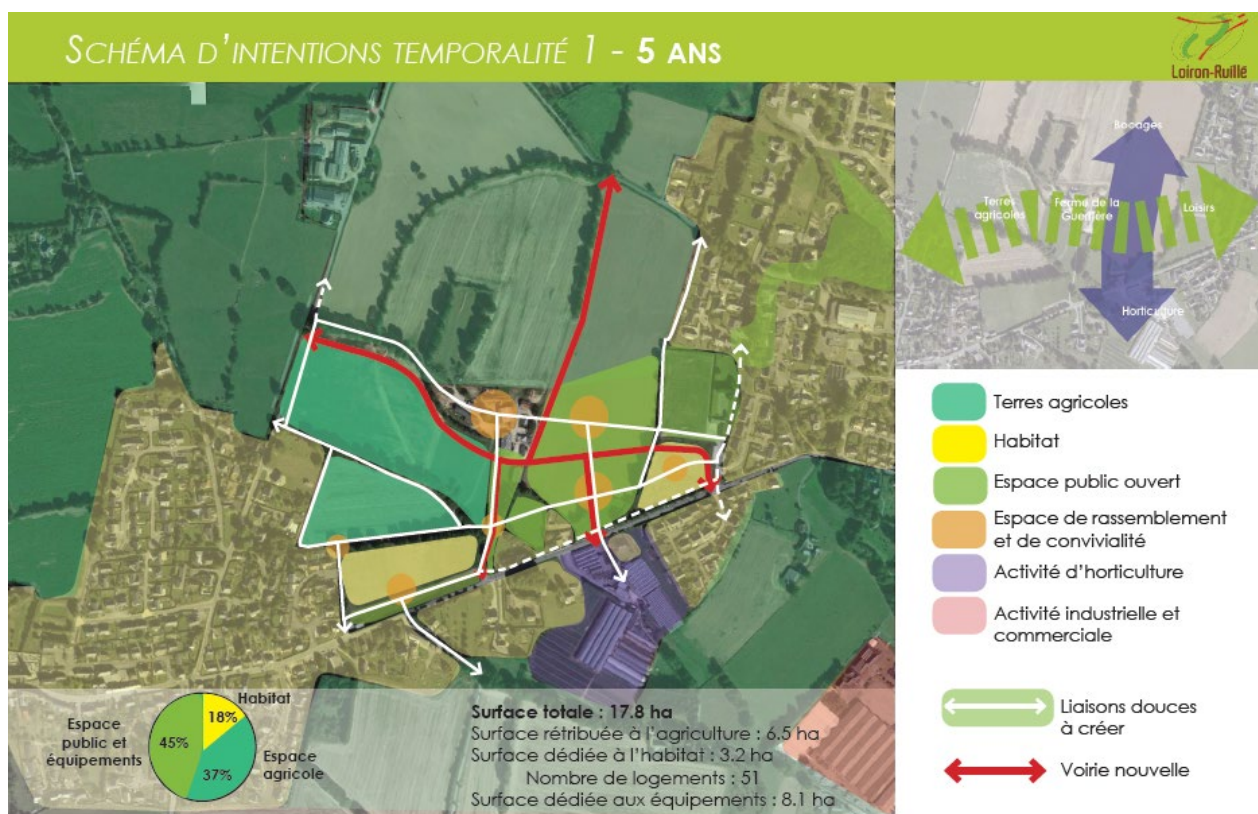
LOIRON-RUILLE

La fusion des bourgs de Ruillé-le-Gravelais et de Loiron le 1er janvier 2016 a donné lieu à une étude pré-opérationnelle visant à reconnecter les deux bourgs entre eux. Issue d'une réflexion participative avec un groupe d'une vingtaine d'habitants, cette réflexion a permis de poser un certain nombre de jalons pour l'aménagement futur de ce secteur situé à mi-chemin entre Loiron et Ruillé-le-Gravelais

Cette formidable opportunité a ainsi pu être retranscrite en partie au sein du PLUi, via des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que des emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces futures visant à reconnecter les deux bourgs physiquement et à préparer les futurs aménagements.

Néanmoins, une partie des zones à urbaniser est matérialisée par des dernières tranches de lotissements en cours, inscrits depuis longtemps sur la commune : Les Tilleuls à Ruillé-le-Gravelais et Les Rochettes à Loiron-Ruillé.

La commune était auparavant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.





FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	2 582 habitants
Nb de logements en 2015	163 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	121 logements soit 7,6 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	16 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OAP COMMUNE DE LOIRON-RUILLE

OAP EXTENSION

1AUh OAP Les Tilleuls



Plan d'ensemble des Tilleuls

Surface $\approx 20\,000\text{ m}^2$

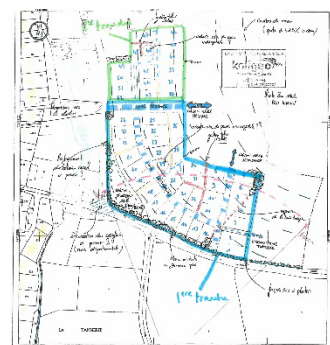
Capacité d'accueil : 32 logts

1AUh OAP Les Fougères

Surface $\approx 32\,100\text{ m}^2$

Capacité d'accueil : 51 logts

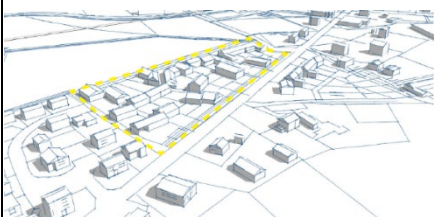
1AUh OAP Les Rochettes



Surface $\approx 9\,400\text{ m}^2$

Capacité d'accueil : 15 logts

1AUh OAP Le stade




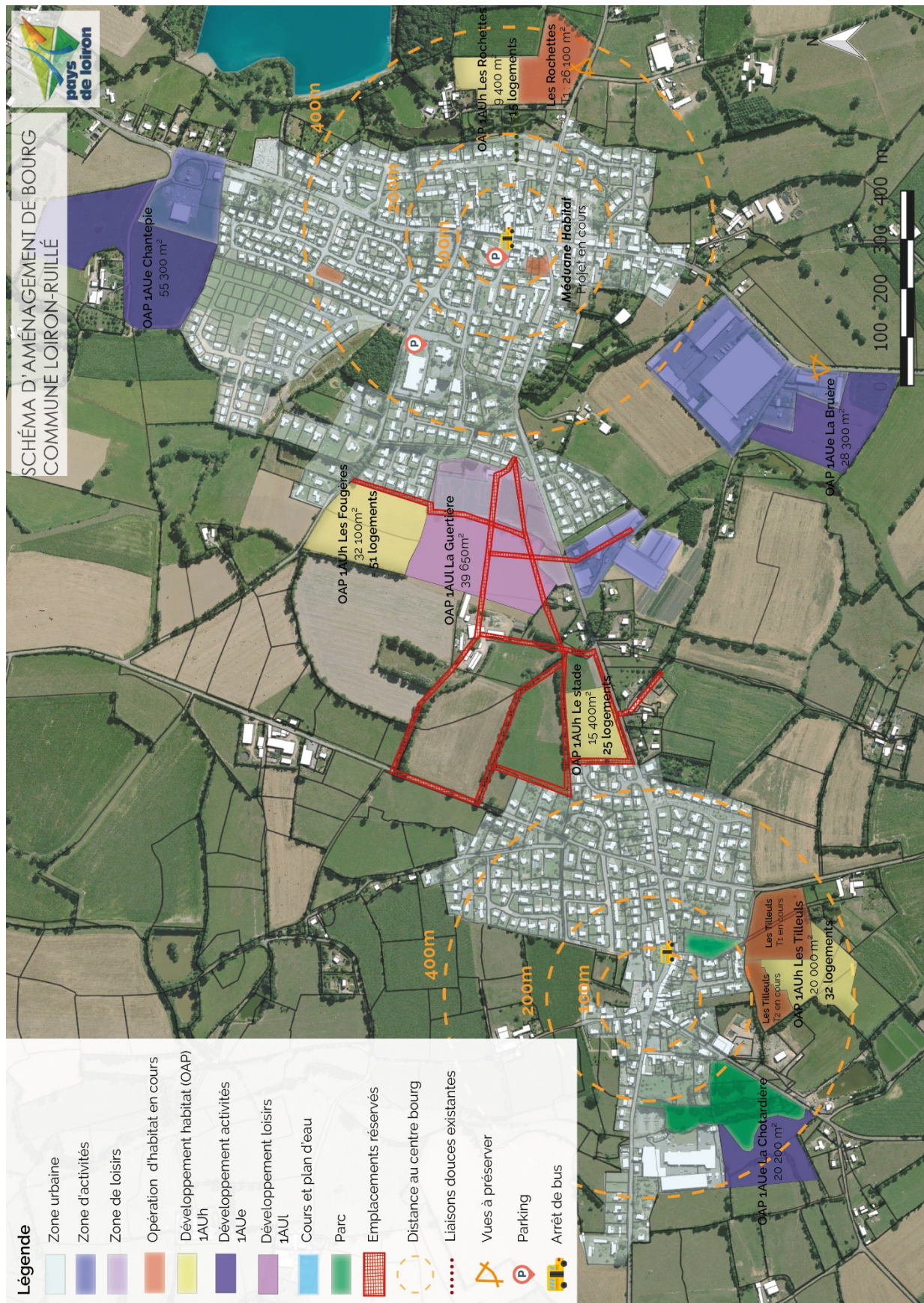
Pour des raisons de maîtrise foncière, le périmètre de l'OAP a légèrement évolué par rapport au périmètre renseigné dans l'étude pré-opérationnelle.

Surface $\approx 15\,400\text{ m}^2$

Capacité d'accueil : 25 logts



 <p><i>Etude pré-opérationnelle</i></p>		
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension ≈ 76 900 m ² (non conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 123 logts (non conforme au PADD)
OAP ECONOMIE		
1AUe OAP La Bruère	Surface ≈ 28 300 m ²	
1AUe OAP Chantepie	Surface ≈ 55 300 m ²	
1AUe OAP La Chotardièrre	Surface ≈ 20 200 m ²	
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension à vocation économique ≈ 103 800 m ² (10,4 ha)	
OAP LOISIRS		
1AUL OAP La Guertièrre	Surface ≈ 39 650 m ²	
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension à vocation de loisirs ≈ 39 650 m ² (4 ha)	





MONTJEAN

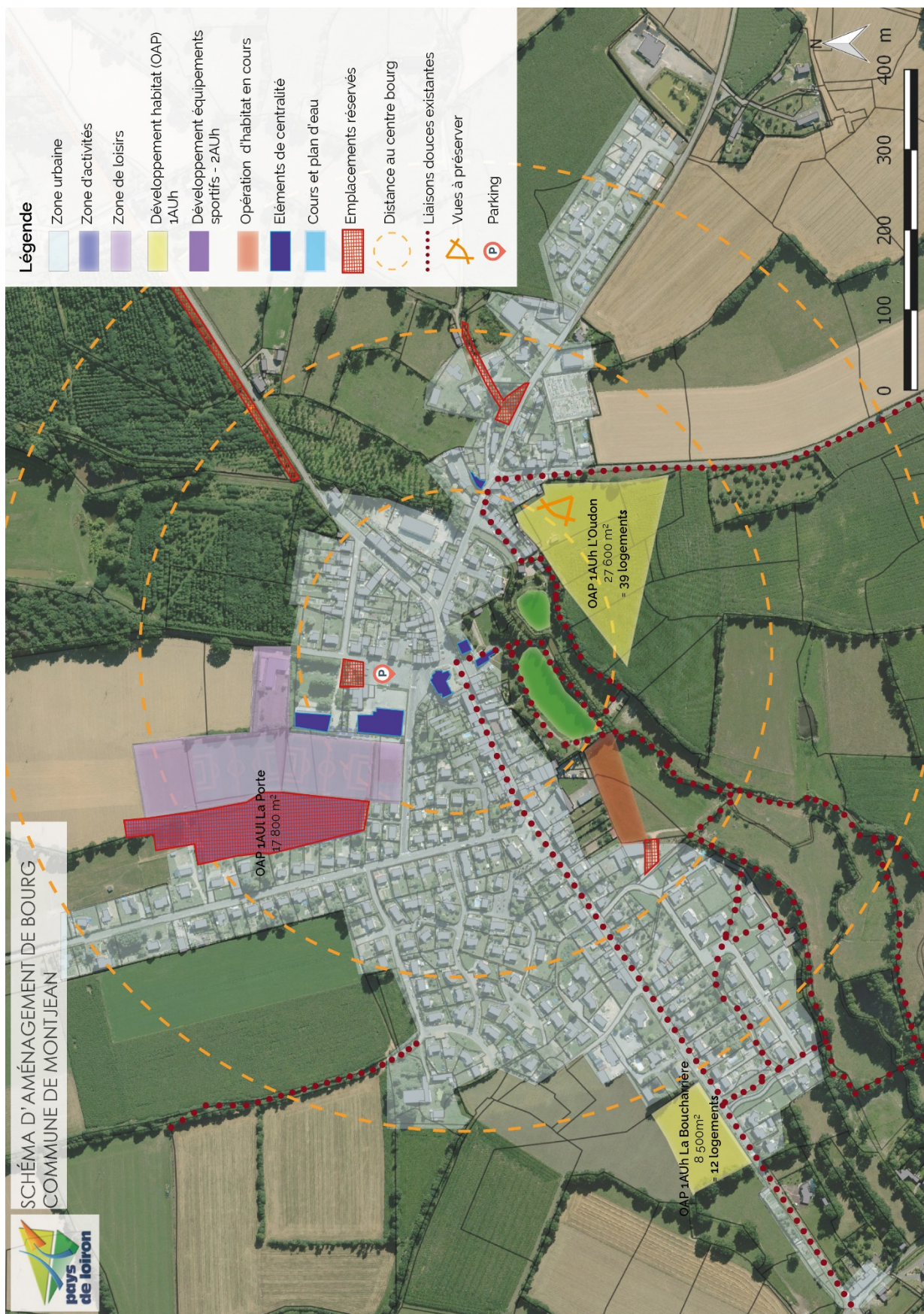
Montjean est une commune du sud du territoire, identifiée comme un pôle intermédiaire au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pays de Loiron. La commune bénéficie d'équipements scolaires, de loisirs et a conservé quelques commerces. La commune était auparavant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	1 023 habitants
Nb de logements en 2015	442 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	48 logements soit 3,4 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	14 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP COMMUNE DE MONTJEAN

OAP EXTENSION		
1AUh OAP L'Oudon	Surface $\approx 27\,600\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 39 logts
1AUh OAP La Boucharrière	Surface $\approx 8\,500\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 12 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 36\,100\text{ m}^2$ (non conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 51 logts (proche mais non conforme au PADD)
OAP LOISIRS		
1AUL OAP La Porte	Surface $\approx 17\,800\text{ m}^2$	
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension à vocation de loisirs $\approx 17\,800\text{ m}^2$ (1,8 ha)	





OLIVET

Olivet présente un bourg rue à fort caractère patrimonial. Il est composé de bâti rural, de maisons de bourg et de grandes demeures plutôt bien conservées.

Un ilot compact de constructions anciennes s'implante en alignement de la route principale, dégagant des cœurs de jardins privés. La Maison du Prieuré et son parc forment un ensemble emblématique du bourg. Le développement urbain est limité et maîtrisé par une opération de lotissement au sud du bourg bien insérée dans le paysage environnant.

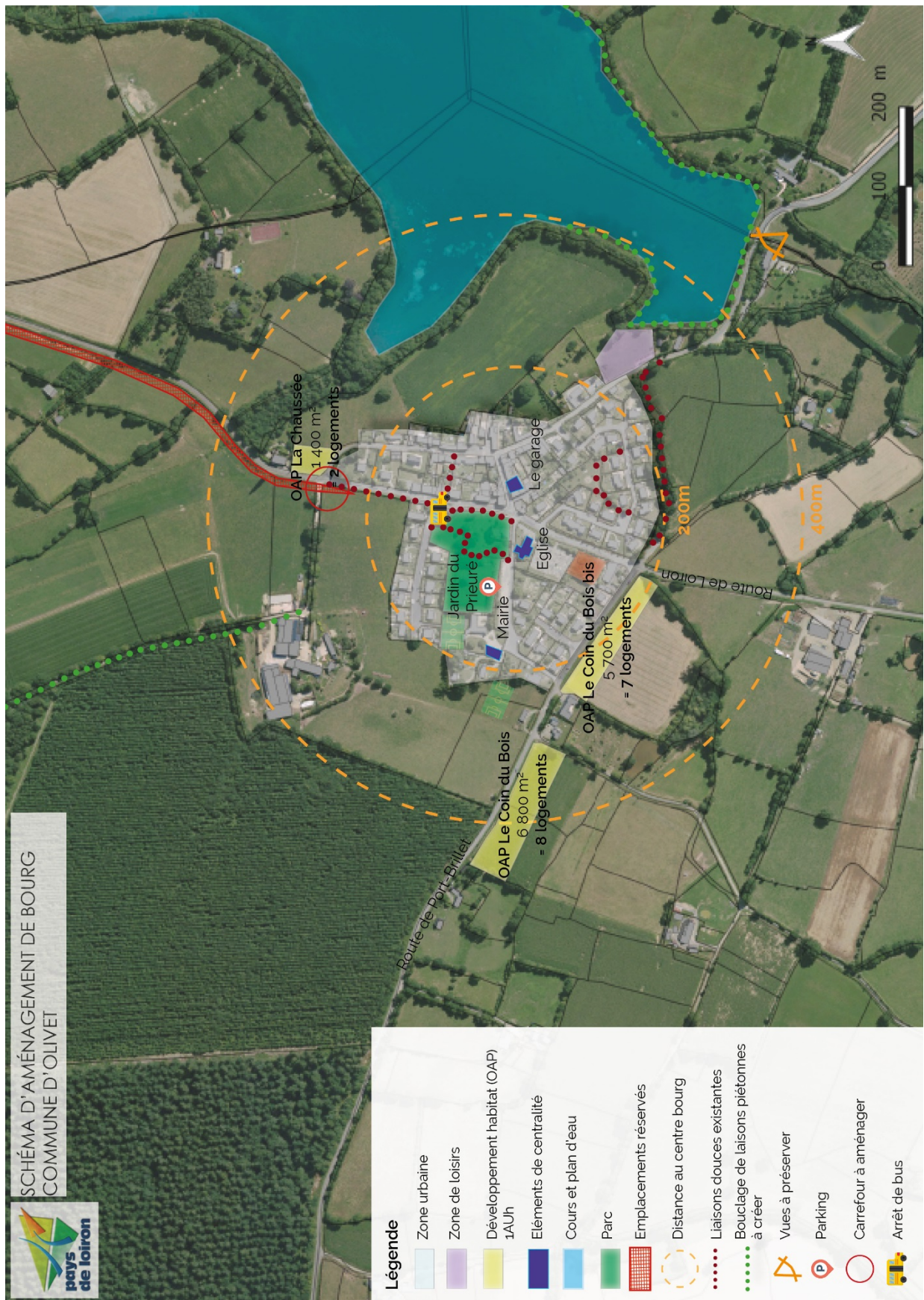
La commune était auparavant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	417 habitants
Nb de logements en 2015	198 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	20 logements soit 1,7 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	12 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP
COMMUNE D'OLIVET

OAP EXTENSION		
1AUh OAP La Chaussée	Surface $\approx 1\,400\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 2 logts
1AUh OAP Le Coin du Bois	Surface $\approx 6\,800\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 8 logts
1AUh OAP Le Coin du Bois bis	Surface $\approx 5\,700\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 7 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 13\,900\text{ m}^2$ (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 17 logts (conforme au PADD)





PORT-BRILLET

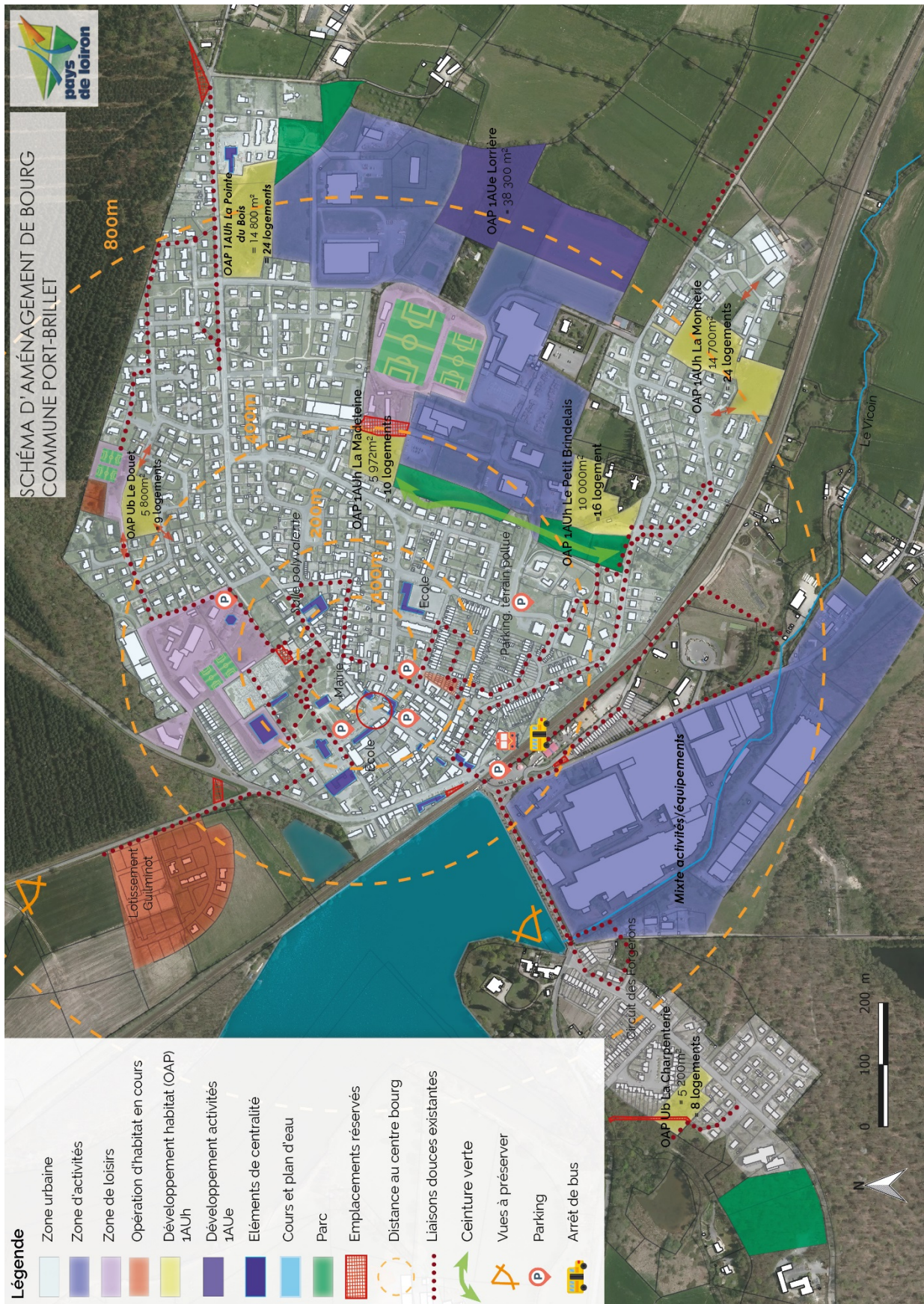
Port-Brillet, commune relativement récente, nécessite une réelle restructuration de sa partie agglomérée, en témoigne le nombre de projets traduits en Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La commune était auparavant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE	
Nb d'habitants en 2015	1 833 habitants
Nb de logements en 2015	887 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	88 logements soit 5,5 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	16 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OAP
COMMUNE DE PORT-BRILLET

OAP EXTENSION		
1AUh OAP La Monnerie	Surface $\approx 14\,700\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 24 logts
1AUh OAP Le Petit Brindelais	Surface $\approx 10\,000\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 16 logts
1AUh OAP La Pointe du Bois	Surface $\approx 14\,800\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 24 logts
1AUh OAP La Madeleine	Surface $\approx 6\,000\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 10 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension : 45 500 m ² (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 74 logts (conforme au PADD)
OAP DENSIFICATION		
Ub OAP Le Douet	Surface $\approx 5\,800\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 9 logts
Ub OAP La Charpenterie	Surface $\approx 5\,200\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 8 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en densification $\approx 11\,000\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 17 logts
OAP ECONOMIQUE		
1AUL OAP Lorrière	Surface $\approx 38\,300\text{ m}^2$	
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension à vocation économique \approx 38 300 m ² (3,8 ha)	



**SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS**

Saint-Cyr-Le-Gravelais fait partie des communes rurales du Pays de Loiron. Elle a la particularité de s'insérer dans le bourg du Pertre dont elle bénéficie directement des commerces et services.

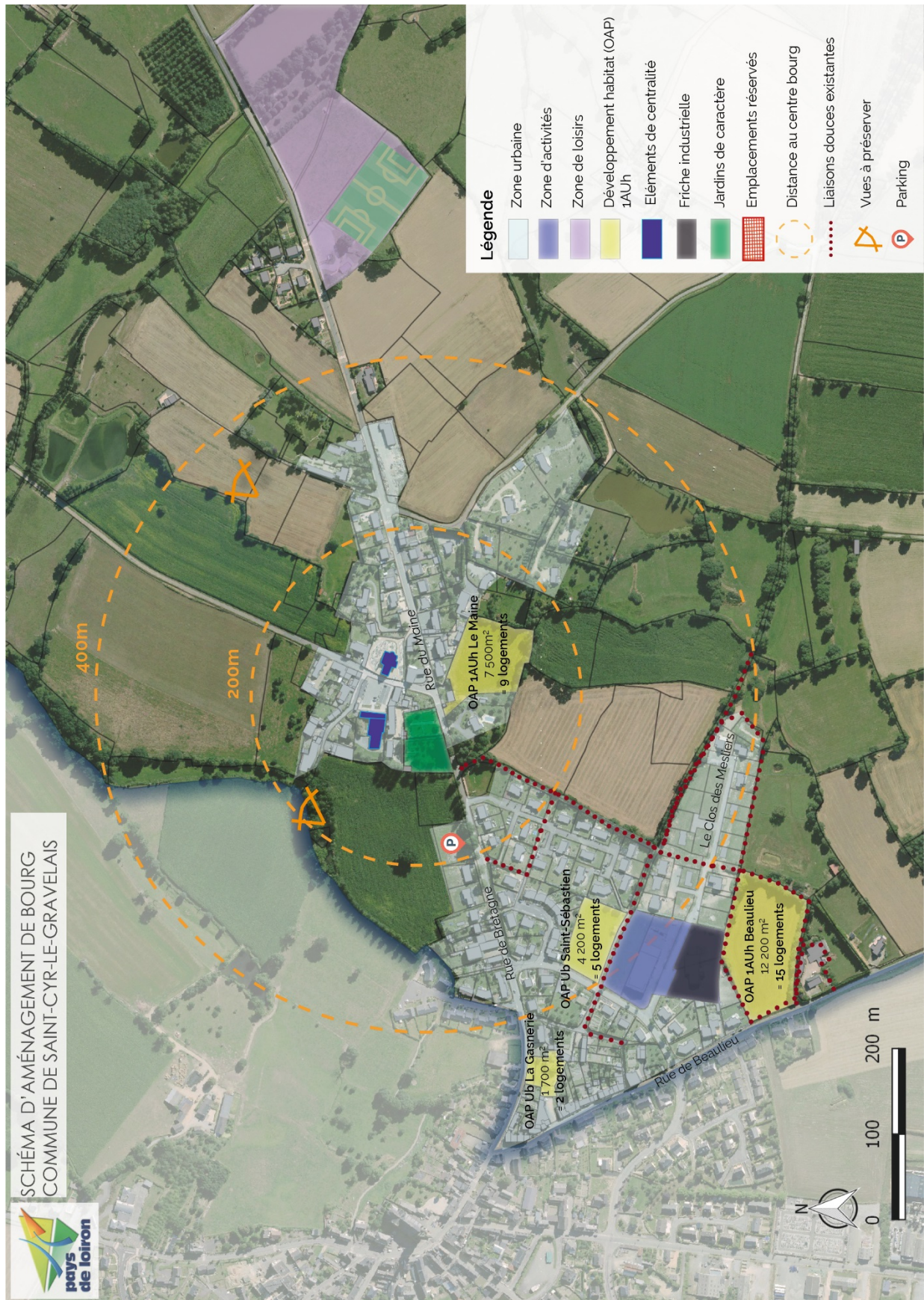
La commune était auparavant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	538 habitants
Nb de logements en 2015	245 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	26 logements soit 2,2 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	12 logts/ha

**TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP
COMMUNE DE SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS**

OAP EXTENSION		
1AUh OAP Le Maine	Surface $\approx 7\,500\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 9 logts
1AUh OAP Beaulieu	Surface $\approx 12\,200\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 15 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension $\approx 19\,500\text{ m}^2$ (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 24 logts (conforme au PADD)
OAP DENSIFICATION		
Ub OAP La Gasnerie	Surface $\approx 1\,700\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 2 logts
Ub OAP Saint Sebastien	Surface $\approx 4\,200\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 5 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en densification $\approx 5\,900\text{ m}^2$	Capacité d'accueil : 7 logts





SAINT-OUEN-DES-TOITS

Identifiée au SCoT comme un pôle rural, la commune de Saint-Ouën-des-Toits dispose de tous les attributs d'une commune dynamique, tant au niveau des équipements qu'au niveau de l'offre commerciale.

La commune s'est dotée en 2017 d'un tout nouveau pôle commercial.

Au cours de l'élaboration du projet de territoire, la commune a été identifiée comme un pôle intermédiaire.

Le Chemin de la Nature, qui traverse le bourg de Saint-Ouën-des-Toits a été labélisé en 2018 par Mayenne Nature Environnement.

La commune était auparavant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.


FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	1 722 habitants
Nb de logements en 2015	730 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	81 logements soit 5,8 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	14 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP COMMUNE DE SAINT-OUEN-DES-TOITS

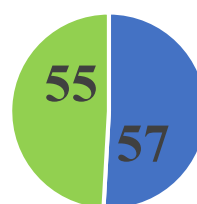
OAP EXTENSION		
1AUh OAP Beausoleil	Surface \approx 40 800 m ²	Capacité d'accueil : 57 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension \approx 40 800 m ² (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 57 logts (conforme au PADD)
OAP DENSIFICATION		
Ub OAP Chemin de Plesse	Surface \approx 19 500 m ²	Capacité d'accueil : 27 logts
Ub OAP La Roseraie	Surface \approx 4 900 m ²	Capacité d'accueil : 7 logts
Ub OAP La Tannerie	Surface \approx 6 600 m ²	Capacité d'accueil : 9 logts



<p>Ub OAP Le Bourg</p> 	<p>Surface $\approx 2\,500\text{ m}^2$</p>	<p>Capacité d'accueil : 4 logts</p>
<p><i>Sous-total</i></p>	<p>Surface totale en densification $\approx 33\,500\text{ m}^2$</p>	<p>Capacité d'accueil : 47 logts</p>

La commune a cherché à valoriser la partie agglomérée du territoire. En effet, la moitié de son potentiel de développement se ferait au sein même de l'enveloppe urbaine, via des opérations de centre bourg. L'une d'entre elles vise notamment la réhabilitation de la rue du Maine (au croisement avec la rue de L'Abbaye). Afin de réfléchir au potentiel du site, une esquisse à vocation informative a été réalisée.

Modèle de développement de Saint-Ouen-des-Toits



■ Extension ■ Densification



Esquisse d'aménagement - OAP Du Bourg





SAINT-PIERRE-LA-COUR

2ème commune la plus importante de la CCPL en termes de population, Saint-Pierre-La-Cour présente un bourg très étiré, issu du développement de l'habitat ouvrier en lien avec les activités de carrière.

Le bourg est scindé du Nord au Sud par les voies structurantes et notamment la ligne de chemin de fer.

Le souhait de la collectivité est de recentrer l'urbanisation à vocation habitat sur le bourg, avec notamment la zone 1AUh de « L'Euche », d'une surface de 46 800m² pour environ 75 logements selon une densité de 16 logements à l'hectare.

Une importante réflexion est également menée sur la question des déplacements. Des emplacements réservés ont été prévus pour la réalisation de liaisons entre équipements structurants ainsi que pour la réalisation d'un pôle d'échange multimodal en lien avec l'étude gare menée dans le cadre du SCoT.

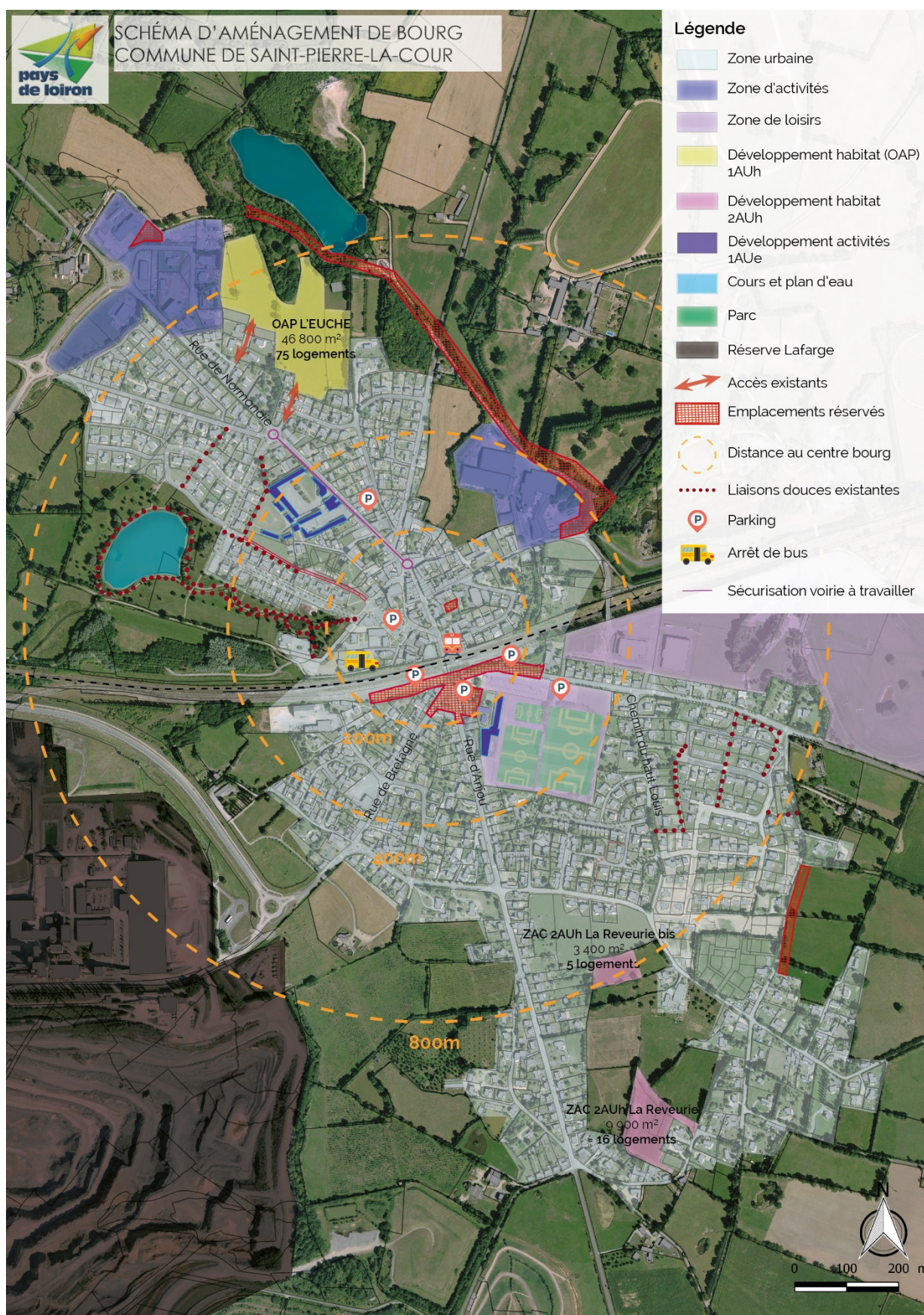
La commune était auparavant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Nb d'habitants en 2015	2 136 habitants
Nb de logements en 2015	934 logements <i>Source : INSEE RP1967 à 1999, RP2010 et RP2015 exploitations principales</i>
Objectif de croissance démographique et de logements en extension conformément au PADD	102 logements soit 6,4 ha
Densité attendue pour les nouvelles opérations d'aménagement conformément au PADD	16 logts/ha

TABLEAU DE SYNTHESE DES OAP COMMUNE DE SAINT-PIERRE-LA-COUR

OAP EXTENSION		
1AUh OAP L'Euche	Surface ≈ 46 800 m ²	Capacité d'accueil : 75 logts
2AUh ZAC La Reveurie	Surface ≈ 9 900 m ²	Capacité d'accueil : 16 logts
2AUh ZAC La Reveurie bis	Surface ≈ 3 400 m ²	Capacité d'accueil : 5 logts
<i>Sous-total</i>	Surface totale en extension ≈ 60 100 m ² (conforme au PADD)	Capacité d'accueil : 96 logts (conforme au PADD)





JUSTIFICATION DE LA DEMOLITION DES ZONES ET DEFINITION DES REGLES APPLICABLES

Destinations et sous-destinations

5 Destinations	20 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitations	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition



Dispositions particulières figurant dans les dispositions générales ou sur les plans de zonage

- Les zones humides :

Le règlement institue une limitation élevée de l'utilisation du sol : l'objectif parcouru est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une certaine souplesse est néanmoins conservée pour permettre leur mise en valeur.

- Les zones inconstructibles au titre de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme :

La protection des abords des cours d'eau est assurée par le document d'urbanisme par une inconstructibilité d'une bande de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau, le règlement interdisant toute construction à moins de 10m des cours d'eau et tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain (sauf retenues d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau et mise aux normes environnementales autorisées).

- Secteurs soumis au risque inondation :

Des règles spécifiques sont définies en termes d'occupation des sols, pour les zones inondables. Du fait de l'absence de plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) sur le territoire intercommunal, les zones inconstructibles liées à l'aléa inondation ont été définies selon les atlas des zones inondables « Oudon amont » et « Mayenne et affluents ». L'ensemble de ces zones inondables a été classé de fait en zone naturelle (N) où s'applique la règle d'inconstructibilité. Des exceptions sont à noter puisque les zones actuellement urbanisées et présentes dans une zone inondable conservent leur zonage U.

- Les espaces boisés, alignement d'arbres et arbre isolé identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Ces éléments ont été repérés au plan de zonage : l'objectif de la Communauté de Communes, à travers l'instauration de cette identification, est d'assurer le maintien des talus et boisements à l'échelle du territoire intercommunal, dans la logique de la doctrine ERC « Eviter, Réduire, Compenser ».

Un inventaire du réseau de haies a été élaboré sur la base d'une orthophotographie aérienne. Ce travail est le fruit d'études réalisées, en concertation avec les élus, le monde agricole et la Chambre d'Agriculture afin de les intégrer au plan de zonage. Après plusieurs séances de débat, il a été convenu que seraient conservées les haies croisant les critères présentés ci-dessous.

Les haies identifiées au règlement graphique sont issues d'une analyse croisant :

- L'inclinaison de la pente
- La présence d'une ripisylve témoin de la Trame Verte et Bleue
- La présence de grands axes de circulation
- La présence de chemins pédestres

Les haies identifiées selon ces critères représentent près de 80% des haies du Pays de Loiron. Elles font toutes l'objet d'une identification au titre de la loi Paysage.

A cette identification s'ajoute les haies plantées ou renforcées au titre des mesures compensatoires relatives à la Ligne à Grande Vitesse Rennes-Paris. Seules les plantations déjà réalisées sont protégées dans le PLUi. Cela exclu de fait les travaux de plantation prévus initialement mais qui ont été annulés.



La donnée produite pour les linéaires de haies compensées a été disponible juste avant la finalisation du dossier. Les données ont été prises en compte dans le règlement graphique. Cependant la communication tardive des données ne nous a pas permis de traiter correctement les couches SIG. Des doublons sur certaines portions de haie apparaissent sur les documents graphiques. Par ailleurs, les **plans de zonage n'intègrent pas à ce stade les linéaires de haies à créer dans le cadre de la compensation LGV.**

A noter qu'un **inventaire bocager plus précis va être réalisé courant 2019 par la Chambre d'Agriculture et réintègrera le PLUi par la suite.** Les plantations de haies prévues dans le cadre des mesures compensatoires mais qui n'ont pas encore eu lieu seront repris dans cet inventaire bocager.

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

Des massifs boisés ont été identifiés sur le territoire communal afin de les préserver. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

- Jardins et parcs d'intérêt patrimonial protégés au titre de la Loi Paysage :

Des jardins et des parcs ont été délimités au sein de la zone urbaine (U) en vue de préserver certains espaces verts d'intérêt.

- Emplacements réservés :

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition, de la part des communes ou du département de la Mayenne, en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère public. Ils ont été créés afin de prévoir la création ou l'extension d'équipements publics, des liaisons douces, des restructurations de voirie...

- La Trame Verte et Bleue :

La Trame Verte et Bleue est repérée au plan de zonage par l'addition des zones naturelles, comprenant toutes les **vallées, les cours d'eau, fossés ayant un écoulement permanent, les zones humides ; et en zone agricole les haies et parcelles boisées identifiées en application du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et des espaces boisés classés.**

- Bâtiments pouvant changer de destination :

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'urbanisme. Les bâtiments identifiés respectent les critères établis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la Mayenne. Les critères retenus pour l'inventaire du patrimoine bâti susceptible de changer de destination en campagne sont les suivants :

- Une localisation de la construction en zone A et N
- Une localisation de la construction en dehors d'une exploitation agricole en activité
- Une valeur architecturale et patrimoniale avérée (caractéristiques architecturales, historiques, culturelles...)
- Une non affectation préalable au logement
- La proximité immédiate d'habitation
- Le potentiel du bâti à accueillir de l'habitat (volumétrie, ouverture, localisation, capacité de réhabilitation, emprise au sol supérieure à 80m²),
- L'accessibilité
- La desserte par les réseaux



- L'aptitude du terrain à l'assainissement autonome

La méthodologie mise en œuvre a dans un premier temps consisté à exclure les constructions situées au sein des exploitations agricoles. Ensuite un repérage sur orthophotographie via le Système d'Information Géographique a été réalisé et les cartographies initiales communiquées aux élus. Une campagne de terrain a ensuite eu lieu, en présence de deux élus pour chaque commune et d'une architecte DPLG, sur **chacun des sites** observés. Photo à l'appui puis croisement de l'ensemble des critères ont permis d'affiner le recensement initial.

La prise en compte du risque de rupture de barrage a été un critère dans l'identification des bâtiments pouvant changer de destination. Afin de limiter les risques pour les habitations en cas de rupture de barrage, les bâtiments prévus initialement en changement de destination et présents dans une bande de 400 m en aval de l'ouvrage ont été supprimés.

Justification de la délimitation des zones et de la définition des règles qui leur sont applicables

La Communauté de Communes traduit son projet d'aménagement et de développement durables dans le zonage, en définissant plusieurs types de zones : les zones « U » urbaines, les zones « AU » à urbaniser, les zones « A » agricoles et les zones « N » naturelles.

- Les zones urbaines :

Elles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre « U », En fonction de leur finalité, les règles applicables évoluent en fonction des secteurs. Elles comprennent :

- **Une zone urbaine centrale Ua**, qui correspond le plus souvent aux constructions mitoyennes implantées à l'alignement de la voie sur de petites parcelles, en limites séparatives et déployées de manière concentrique autour de l'église dans la majorité des cas.
- **Une zone urbaine d'extension, Ub**, qui correspond à une urbanisation plus récente, réalisée soit en opération groupée sous forme de lotissements soit au coup par coup via des opérations individuelles. Les parcelles sont de plus grandes tailles et la mitoyenneté se fait rare. La zone Ub regroupe le plus souvent des constructions à usage d'habitation mais peut également accueillir des commerces et services. Dès lors, la mixité habitation/activités compatibles avec l'habitat est admise.
- **Une zone urbaine spécifique, Us**, destinée à recevoir des installations et des constructions d'équipements de loisirs et d'activités spécifiques.
- **Une zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs, Ul**, qui correspond aux groupements de construction liées aux équipements publics et de loisirs. On y retrouve les infrastructures sportives, les ateliers communaux ou encore les groupes scolaires.
- **Une zone urbaine à vocation économie, Ue**, qui correspond aux zones d'activités existantes sur la commune. Cette zone comprend deux sous-zonage :
 - o **Un secteur Uem**, qui correspond à la zone d'activités de la Meslerie sur la commune de Saint-Ouen-des-Toits.
 - o **Un secteur Ueb**, qui correspond au site industriel de la Forge à Port-Brillet. Il s'agit d'un site de développement ancien et à forte densité



bâtie, intégrant quelques bâtiments à forte valeur architecturale et patrimoniale, témoins de l'évolution économique et historique du site.

- Les zones à urbaniser :

Ce sont les zones dites « AU », à vocation habitat (AUh), à vocation économique (AUe) ou équipements et loisirs (1AUL).

- Des secteurs « **1AUh** » ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitations.
 - Des secteurs « **2AUh** » ont également été identifiés, dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme à vocation d'accueil d'habitations conformément aux prescriptions du SCoT.
 - Des secteurs « **1AUe** »
 - Des secteurs « **1AUL** »
- Zoom sur les zones à urbaniser à vocation économie : la modification n°2 du SCoT, approuvée le 23 novembre 2018 a redistribué les zones à urbaniser à vocation économie sur le SCoT des Pays de Laval et de Loiron. De cette manière, la Communauté de Communes s'est vu allouer environ 18 hectares supplémentaires, sur la base de l'extension des zones d'activités existantes.
 - Pour la zone de La Petite Beltais au Bourgneuf-la-Forêt : cette extension s'inscrit en continuité de la zone existante, là où est implantée l'entreprise LBSP (aménagement de combles et travaux de plâtreries). D'un accès facile par la D30, cette zone est idéalement située pour poursuivre l'accueil de constructions à usage d'activités. Cette extension fera l'objet d'une zone 1AUe et porte sur une surface de 21 200m².
 - Pour la zone du Pré Pourri au Bourgneuf-la-Forêt : il s'agit d'une extension modérée de la zone existante : grandes surfaces du Parc d'Activités du Haut Beltais. On y retrouve un Gamm Vert, un Super U, un garage auto, SARL Charpente, Palicot SA. Ce secteur joue un rôle économique important, avec une aire de chalandise dépassant largement les limites communales. L'objectif est de terminer l'urbanisation de la zone tout en travaillant l'interface ville campagne. Cette extension fera l'objet d'une zone 1AUe et porte sur une surface de 11 400m².
 - Pour la zone de La Bruère à Loiron-Ruillé : ce secteur correspond à la zone d'activités accueillant Futura Noz. Une des possibilités de développement de cette zone correspond à l'accueil éventuel d'une CUMA, facilement accessible depuis l'espace rural et n'engageant pas les engins agricoles à traverser le bourg. Le besoin relevé porte sur une surface de 28 300m² environ et fera l'objet d'un zonage 1AUe.
 - Pour la zone Chantepie à Loiron-Ruillé : le secteur est localisé à proximité immédiate de la Zone des Trois Chênes et effectue la liaison avec le centre commercial U express situé en entrée Nord de l'agglomération de Loiron. Ce secteur joue un rôle majeur en termes de chalands, d'autant que Loiron-Ruillé est devenu la commune la plus importante en surface et en habitants du territoire. Le secteur prévu couvre une surface de 55 300m² et fera l'objet d'un zonage 1AUe.
 - Pour la zone des Roches à Loiron-Ruillé : ce secteur est prévu pour l'extension de l'entreprise Poupin situé au Nord : extension de l'activité, giration des engins etc. Le site permet une sortie sur la route de Montjean, alternative à la rue principale de Loiron-Ruillé. Ce secteur présente une extension modérée de l'ordre de 19 600m² et fera l'objet d'un secteur 1AUe au plan de zonage.



- Pour la zone Lorrière à Port-Brillet : Ce secteur est localisé en limite est de l'agglomération, dans un secteur caractérisé par la présence d'industries et d'entreprises de renommée. Cette zone porte sur une surface de 38 300m² et fera l'objet d'un zonage 1AUe.

- Les zones agricoles :

Ce sont les zones dites « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A, un siège d'exploitation nouveau peut trouver sa place. La zone A comprend un sous zonage « Ap », qui correspond à des parcelles à protéger en raison de leur caractère paysager. C'est le cas pour la commune de Loiron-Ruillé où est inscrit, dans le projet de fusion entre les deux bourgs, la nécessité de conserver un espace pastoral de déambulation à proximité des futurs projets d'aménagement. Le classement « Ap » induit l'interdiction de création d'un siège d'exploitation nouveau tout en conservant le caractère agricole de la parcelle.

- Les zones naturelles et forestières :

Ce sont les zones dites « N » qui correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère paysager en cœur de bourg. Cette zone a été délimitée dans l'esprit de préserver la Trame verte et bleue en prenant en considération les éléments suivants :

- Cours d'eau : zone tampon de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau ;
- Zones inondables : toutes les inondables sont classées en zone N à l'exception des zones en zone U ;
- Espaces naturels protégés et inventoriés ;
- Boisements ;
- Zones humides à proximité des grands ensembles naturels

Les secteurs soumis à un ou plusieurs risques naturels et/ou technologiques sont également classés en zone N.

La zone N comprend un sous-zonage « Nc » qui correspond au périmètre d'exploitation de carrière situé à Saint-Pierre-La-Cour. La zone naturelle comprend également un sous-secteur « Nf », destiné à l'exploitation des forêts.

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

L'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme stipule que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Pour chaque STECAL, **la hauteur, l'implantation et la surface autorisée** sont réglementées dans le corps du règlement. Le reste de la zone, A ou N, spécifie les conditions relatives aux réseaux publics, les conditions d'hygiène et de sécurité auxquelles les constructions autorisées doivent répondre.

- *Pour les zones agricoles :*

- « Aa » : secteur destiné à **développer des activités non agricoles**. Ces STECAL proposent des alternatives afin de permettre l'extension ou l'installation d'activités artisanales en campagne. Ils ont l'avantage, entre autres, de pérenniser l'occupation de bâtiments qui pourraient devenir des ruines. Cette typologie de STECAL correspond à



l'orientation n°3 du PADD « Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire » et plus précisément à l'alinéa relatif à « favoriser la reprise de l'artisanat en milieu rural ».

- « **Ae** » : destiné à **accueillir des activités équestres et hippiques**, permet de maintenir et développer une activité très dynamique sur le territoire.

Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°3 du PADD « Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire » et plus précisément à l'alinéa relatif à « favoriser la reprise de l'artisanat en milieu rural ».

- « **Ah** » : destiné à **accueillir de nouvelles constructions d'habitation**. Un STECAL de ce type a été créé :

- Sur la commune du Bourgneuf-la-Forêt pour la reprise d'une activité artisanale et le repreneur qui souhaite installer son logement de fonction pour une activité de négociant ovin nécessitant la présence permanente du propriétaire sur place ;

Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°1 du PADD « Affirmation d'une armature territoriale structurée » et plus précisément à l'alinéa relatif à « permettre aux communes rurales de maintenir la population en place et d'accueillir de nouveaux habitants ».

- « **Ar** » : destiné aux **dispositifs de production d'énergies renouvelables**. Ce cas a notamment été prévu pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur les délaissés de la LGV sur la commune de Loiron-Ruillé mais également sur des merlons de la société Lafarge à Saint-Pierre-La-Cour. Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°5 du PADD « Tendre vers un territoire à énergie positive » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Promouvoir la production d'énergie renouvelable et encourager son utilisation ».

- « **Ap** » : destiné à un **secteur de protection du paysage agricole**. L'objectif de ce STECAL est de protéger une parcelle agricole située entre les communes historiques de Loiron et de Ruillé-le-Gravelais, conformément à l'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre de la fusion des deux bourgs. Les constructions n'y sont pas autorisées, quelles qu'elles soient.

Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°1 du PADD « Affirmation d'une armature territoriale structurée » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Conforter le pôle décisionnel, politique, culturel et commercial de Loiron-Ruillé, en accompagnant la reconfiguration territoriale liée à la fusion des deux bourgs ».

- « **As** » : destiné à un **secteur d'aire de stationnement**. L'objectif de ce STECAL est de désengorger la place Chantepie à Loiron-Ruillé, où les poids lourds stationnent toute la semaine. Le secteur est localisé en zone agricole mais non loin de la zone d'activités des Trois Chênes et des axes de communication permettant de rejoindre Rennes, Laval et l'A 81. Par ailleurs, une partie du secteur est déjà bitumé.

Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°3 du PADD « Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Poursuivre le développement économique du territoire en prévoyant des terrains



supports du développement économique ainsi que les infrastructures nécessaires ».

- *Pour les zones naturelles :*







































- « **Naa** », destiné à l'**installation d'abris pour animaux**, permet de développer des dispositifs de type « éco-pâturage ». On retrouve notamment ce STECAL sur la commune de Loiron-Ruillé, en extension du projet d'aménagement « Les Tilleuls » et vise à accueillir des moutons pour pâturer une zone humide proche d'un centre d'hébergement pour les seniors. Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°3 du PADD « Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire » et plus précisément à l'alinéa relatif à « L'agriculture comme support d'une activité économique structurante du territoire ».
- « **NL** » : destiné **aux installations légères de loisirs**, permet de valoriser des abords des zones humides pour favoriser l'ouverture au public. Permet également de préserver des enclaves vertes à proximité des bourgs tout en garantissant l'accès à tous. Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°4 du PADD « Valoriser le patrimoine naturel et paysager » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Intégrer la notion de trame verte et bleue en cœur de bourg ».
- « **NL1** » : destiné au **développement de gîtes**, permettre l'hébergement à la campagne et la diversification des activités en espace naturel. Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°3 du PADD « Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Poursuivre le développement économique du territoire ».
- « **NL2** » : destiné au **maintien et au développement de camping**. Seul le site du camping de Bourgon est concerné. Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°3 du PADD « Conforter, optimiser et développer les activités économiques du territoire » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Poursuivre le développement économique du territoire ».
- « **NL3** » : destiné aux **loisirs motorisés** permet de structurer des activités qui ont déjà lieu et de leur octroyer des infrastructures légères afin de pérenniser ces loisirs sur le territoire intercommunal. Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°1 du PADD « L'affirmation d'une armature territoriale structurée » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Appuyer l'armature du territoire sur un niveau d'équipement adapté ».
- « **NL4** » : destiné aux **équipements de loisirs** permet ponctuellement d'entériner des situations déjà existantes (exemple Saint-Pierre-la-Cour) et de permettre le développement de ces équipements. Cette typologie de STECAL correspond à l'orientation n°1 du PADD « L'affirmation d'une armature territoriale structurée » et plus précisément à l'alinéa relatif à « Favoriser le développement des communes identifiées comme pôles structurants (...) Conforter les services, commerces et équipements présents sur ces centralités ».



Récapitulatif – légende du zonage sur les planches graphiques :

LÉGENDE

ZONAGE

-  Ua - Zone centrale ancienne
-  Ub - Zones d'extension récente
-  Ue - Zones d'activités économiques
-  Uem - Zone d'activités économiques de La Meslerie (Saint-Ouen-des-Toits)
-  Ueb - Site industriel des Forges (Port-Brillet)
-  UI - Zones d'activités de loisirs et d'équipements
-  Us - Zones de loisirs et d'équipements spécifiques
-  1AUh - Zones à urbaniser à vocation habitat à court terme
-  1AUe - Zones à urbaniser à vocation activités économiques à court terme
-  1AUI - Zones à urbaniser à vocation loisirs et équipements à court terme
-  2AUh - Zones à urbaniser à vocation habitat à moyen/long terme
-  A - Zones agricoles
-  Aa - STECAL destiné au développement des activités non agricoles
-  Ae - STECAL destiné à accueillir des activités équestres et hippiques
-  Ah - STECAL destiné à accueillir de l'habitat
-  Ap - STECAL destiné à un secteur de protection du paysage agricole
-  Ar - STECAL destiné aux dispositifs de production d'énergies renouvelables
-  As - STECAL destiné à accueillir du stationnement
-  N - Zone naturelle
-  Nc - Zones dédiées au maintien et au développement des carrières et des mines
-  Nf - Zones dédiées à l'exploitation des forêts
-  Naa - STECAL destiné aux abris pour animaux
-  NI - STECAL destiné aux installations légères de loisirs
-  NI1 - STECAL destiné au développement des gîtes
-  NI2 - STECAL destiné au maintien et au développement de campings
-  NI3 - STECAL destiné aux loisirs motorisés
-  NI4 - STECAL destiné aux équipements de loisirs
-  Espaces Boisés classés
-  Emplacements réservés
-  Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein de l'enveloppe urbaine
-  Zones humides
-  Patrimoine bâti susceptible de faire l'objet d'un changement de destination
-  Haies identifiées au titre de la Loi Paysage et qualifiées à enjeux forts
-  Haies identifiées au titre de la Loi Paysage et qualifiées à enjeux moyens
-  Arbres remarquables
-  Plans d'eau
-  Cours d'eau

Les justifications des règles spécifiques

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R. 151-30 à R. 151-36)

Pour toutes les zones

Les **constructions autorisées** doivent être **compatibles** avec la fonction initiale de la zone mais également **avec l'usage** qu'en ont les habitants, passants et professionnels. Les risques et nuisances sont limités grâce à cette dissociation. Par exemple, les activités économiques autorisées au sein des zones à dominante d'habitat ne peuvent l'être



uniquement si elles prouvent l'absence d'impact et de nuisances (visuelles, olfactives, sonores) pour les habitants vivants à proximité.

En zone agricole, naturelle et forestière

La collectivité considère que la zone naturelle a vocation à protéger la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. La création d'activités agricoles n'est donc pas favorisée. Néanmoins, certaines exploitations agricoles se situent au cœur de la zone naturelle. La collectivité souhaite permettre le développement des sites existants, afin de ne pas décourager d'éventuels reprises et de faciliter la permanence des sites agricoles.

L'évolution du patrimoine bâti en campagne

En zone agricole et naturelle – le patrimoine bâti susceptible de changer de destination

Le territoire du Pays de Loiron se caractérise par un volume important de constructions à usage agricole qui ne sont plus incluses dans une exploitation agricole en activité et qui seraient susceptibles de retrouver une vocation habitat par le biais d'un changement de destination logement. Les élus souhaitent lutter contre la désertification des campagnes en identifiant les bâtiments pouvant accueillir des logements. Cet inventaire a été réalisé dans le respect des critères établis par la CDPENAF lors d'une campagne de terrain s'étant déroulé lors de l'été 2017. Le Cahier de Recommandations Architecturales, Environnementales et Paysagères comprend des préconisations spécifiques pour le bâti pouvant changer de destination.

En conclusion, le bâti agricole identifié au plan peut faire l'objet d'un changement de destination.

Critères retenus pour le repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

- Une localisation en zone agricole et naturelle ;
- La non affectation préalable au logement ;
- Situé en dehors d'une exploitation agricole en activité ;
- Une valeur architecturale et patrimoniale avérée (caractéristiques architecturales, historiques, culturelles...);
- La proximité immédiate d'une habitation ;
- Le potentiel du bâti à accueillir de l'habitat (volumétrie, ouverture, localisation, capacité de réhabilitation, emprise au sol minimum de 80m²) ;
- L'accessibilité ;
- La desserte par les réseaux ;
- L'aptitude du terrain à recevoir de l'assainissement autonome (dimension, nature du sol...)

En zone agricole et naturelle – le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

L'intercommunalité comprend 14 communes de taille et de caractéristiques rurales différentes, en fonction de leur caractère plus ou moins bocager. Certaines d'entre elles sont particulièrement dynamiques en ce qui concerne le petit artisanat en campagne. Ces entreprises ont des souhaits, pour la plupart modérés, de développement. Ils souhaitent pouvoir étoffer, dans la limite de leur besoin, leur site d'activité artisanale. Les élus ont consulté lorsque c'était possible les artisans afin de connaître leur besoin et mobiliser les outils « STECAL » pour y répondre, menant ainsi à l'identification de



plusieurs STECAL où sera autorisé le développement lié aux activités existantes à la date d'approbation du document en vigueur. Au-delà de l'artisanat, voici la liste des objets de STECAL :

- Artisanat
- Activités équestres
- Habitat
- Energies renouvelables
- Protection du paysage agricole
- Abris pour animaux
- Camping
- Gîtes
- Equipements de loisirs
- Loisirs motorisés

Dérogation à la règle des 200m du SCoT pour les exploitants agricoles situées à proximité d'une zone 1AU.

La prescription n°11 du SCoT approuvé en 2014 précise la chose suivante :

« Les conditions d'exploitation seront préservées, notamment par la prise en compte systématique de l'aspect fonctionnel des exploitations : **les extensions urbaines s'éloignent de 200 mètres des bâtiments d'exploitation en activité.** »

- **La modification n°3 du SCoT approuvée le 23 novembre 2018** apporte des **prescriptions complémentaires** : « Les extensions urbaines (secteurs AU) à vocation habitat qui sont inscrites dans les PLU s'éloignent de 200mètres :
 - des bâtiments d'élevage d'une exploitation agricole en activité
 - Des bâtiments de stockage sous régime des installations classées (ICPE) d'une exploitation agricole en activité.

Dans le cadre d'un projet urbain, ce recul pourra -exceptionnellement- être réduit lorsque cela permet à la collectivité d'opérer un développement urbain cohérent et justifié ou en l'absence de solutions alternatives en matière d'extension urbaine à vocation habitat. L'alternative à cette règle doit être précédée d'une concertation entre les différents acteurs concernés (collectivité, exploitants agricoles des bâtiments induisant le périmètre des 200mètres, personnes publiques associées, propriétaires du foncier concerné) et conduire à la réalisation d'une analyse multicritère préalable (...).

Plusieurs secteurs se retrouvaient dans cette situation. Des rencontres avec les agriculteurs concernés, en présence systématique de la chambre d'agriculture et des représentants de la Communauté de Communes du Pays de Loiron ont eu lieu.

Ces rencontres ont eu pour effet de déclasser une des zones à urbaniser initialement prévues sur la commune d'Olivet. Sur site un agriculteur locataire exploite les terres (surface totale de 102 hectares, dont 37 hectares sur la commune d'Olivet). Son fils reprendra la suite derrière. Il a été jugé que l'impact sur l'activité de cet agriculteur serait trop important et que la qualité agronomique des terres ne se prêtait pas au développement de l'urbanisation sur place. Un autre site a donc dû être trouvé.



Pour l'ensemble des sites des PV ont été dressés³, permettant notamment de recenser les informations suivantes, conformément à la nouvelle réglementation du SCoT :

- La localisation précise des bâtiments agricoles et de leurs usages
- Le système de production de l'exploitation concernée et le régime sanitaire
- La localisation des premiers tiers à partir du site agricole en activité
- La perspective de développement à court, moyen et long terme

Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R. 151-37 à R. 151-38)

Garantir l'accessibilité à tous au logement

Pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat

> Logement social

Les pôles structurants du territoire, identifiés par le SCoT comme étant Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet et Saint-Pierre-la-Cour devront s'astreindre à la réalisation d'un minimum de 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 lots. Suite à la fusion des communes de Loiron et de Ruillé-le-Gravelais au 1^{er} janvier 2016, la nouvelle entité géographique, identifiée comme un pôle local dans le SCoT des Pays de Laval et de Loiron, est devenue la commune la plus importante du territoire, tant en matière de population que de surface. Dès lors, il a été admis que la commune nouvelle de Loiron-Ruillé, rejoindrait les autres communes pôles au rang des pôles structurants, devant à ce titre répondre elle aussi aux objectifs de production de logements sociaux garantissant l'accès à tous au logement dans les bourgs les mieux équipés du territoire.

L'application des 20% de logements sociaux.

Le SCoT ne précise pas si le pourcentage de production de logement social s'applique à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de l'ensemble des projets cumulés de chaque commune.

Dès lors, il a été décidé de pondérer la localisation de ces logements sociaux sur des sites d'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui seraient situés à proximité immédiate des commerces, services et transports en commun. Ces objectifs s'appliquent au minimum à toute opération de plus de 10 logements.

Atteindre ces objectifs permet de concevoir des formes urbaines variées et de favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein des futures opérations d'aménagement.

Garantir la compatibilité entre les zones d'activités et les zones d'habitat

En zone UE et 1AUE

o Les zones d'activités mixtes

Un certain nombre de PLU du territoire autorisaient auparavant la présence du logement de fonction de l'artisan à proximité de son atelier. Les élus ont fortement débattu sur la question du devenir de ces logements de fonction et il

³ En annexe du rapport de présentation



a été décidé de ne plus autoriser la réalisation de construction à usage d'habitation sur toutes zones d'activités économiques en création nouvelle.

Les secteurs mixtes habitat/activités préexistants, où la vocation habitat a fini par dominer la fonction économique, ont été regroupés sous un zonage UB.

La justification des zones à urbaniser à vocation économique

Il est à noter qu'aucune création de zones d'activités économiques n'est prévue dans le cadre du présent PLUi. Seules des extensions des zones d'activités existantes ont été permises, correspondant pour la plupart aux zones d'activités de compétences intercommunales. Voici le tableau récapitulatif de ces zones :

Nom de l'OAP	Surface	Zonage Projeté	Extrait visuel de l'OAP
<i>La Petite Beltais</i> Bourgneuf-la-Forêt	2,1 hectares	1AUe	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p> <p>En chiffres Surface : 21 500 m² Zonage projeté : 1 AUe</p> <p>LEGÈNDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Zone Activités et Economie Accès envisagé Haie bocagère à préserver Arbres à conserver Traitement paysager, épaisseur végétale
<i>Le Pré Pourri</i> Bourgneuf-la-Forêt	1,1 hectare	1AUe	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p> <p>En chiffres Surface : 11 400 m² Zonage projeté : 1 AUe</p> <p>LEGÈNDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Zone Activités et Economie Haie bocagère à préserver Accès envisagé Voie en attente
<i>La Bruère</i> Loiron-Ruillé	2,8 hectares	1AUe	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p> <p>En chiffres Surface : 28 300 m² Zonage projeté : 1 AUe</p> <p>LEGÈNDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Zone Activités et Economie Accès envisagé Haie à préserver Épaisseur végétale
<i>Chantepie</i> Loiron-Ruillé	5,5 hectares	1AUe	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p> <p>En chiffres Surface : 55 300 m² Zonage projeté : 1 AUe</p> <p>LEGÈNDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Zone Activités et Economie Accès envisagé Voie en attente Haie à préserver Liaison douce à créer



Les Roches Loiron-Ruillé	1,9 hectares	1AUe	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>
Lorrière Port-Brillet	3,8 hectares	1AUe	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>
TOTAL	26,4 hectares		

Compatibilité des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron :

ZA La Croix des Landes/La Petite Beltais : extension de deux ha prévus au SCoT : le PLUi en projette 2,1 hectares = **compatibilité**

ZA Loiron-Sud/La Bruère : extension de 3,5 ha dans le SCoT : extension de 2,8 hectares dans le PLUi = **compatibilité**

La Chapelle du Chêne/Chantepie : 5,5 ha d'extension inscrits au SCoT : extension de 5,5 ha d'extension inscrits au PLUi = **compatibilité**

La Croix Aulnays/Lorrière : 5 ha prévus au SCoT, 3,8ha au PLUi = **compatibilité**

Le SCoT stipule que : « afin de répondre ponctuellement et spécifiquement à un besoin dûment motivé, un volume d'environ 18 hectares est constitué pour l'ensemble des zones citées ci-dessus ainsi que pour les autres non citées par le schéma, permettant à la commune concernée de demander une extension maîtrisée lors de l'instruction de son document d'urbanisme. »

Zones concernées par les 18ha supplémentaires alloués au territoire du SCoT :

- Les Roches : 1,9 ha
- Le Pré-Pourri : 1,1 ha

Pour les zones urbaines à vocation principale d'équipements et de loisirs

Les secteurs destinés aux activités de loisirs ou à des équipements peuvent présenter diverses formes, avec une typologie d'activités multiples. Certaines des activités autorisées (à l'image de...) nécessitent la présence permanente d'un



gardien sur site. Dès lors, la réalisation d'un logement de fonction est autorisée pour répondre à ce besoin de proximité.

En zone A

o Logement de fonction de l'agriculteur / site d'exploitations agricole

Afin de rendre compatible la vie de l'agriculteur sur site avec l'activité agricole localisée, il est préconisé par la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne que le logement de fonction soit implanté à distance raisonnable des bâtiments d'exploitation et des bâtiments d'élevage. Les élus ont souhaité retranscrire cette préconisation au sein du règlement de la zone agricole. La Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne expose les choses suivantes : la construction d'un logement de fonction à proximité de l'exploitation agricole doit répondre à certaines conditions :

- Le demandeur doit justifier d'une activité agricole
- Un seul logement par exploitation individuelle, et un seul nouveau logement de fonction par site d'exploitation dans le cas d'une exploitation sociétaire et quel que soit le nombre d'associés
- ...

Le souhait est également de limiter le mitage en exigeant que le logement de fonction, directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, doit être implanté à une distance maximale de 50m des bâtiments d'exploitation ou de 95m des bâtiments d'élevage.

Trouver un équilibre fonctionnel aux zones A et N

o La place de l'artisanat

Les agriculteurs ne sont pas les seuls usagers des campagnes. Néanmoins, bien que le Code de l'Urbanisme n'autorise que les activités agricoles en zone A pour la construction neuve, il est prévu que des artisans puissent s'installer eux aussi en dehors des bourgs, au sein d'un bâti existant pour lui redonner vie (ex : réhabilitation d'une grange en atelier). En revanche, l'implantation d'activités artisanales en dehors de structures déjà bâties est prohibée afin de limiter le mitage des espaces agricoles.

o La localisation des Entreprises de Travaux Agricoles

L'article R. 151-23 du Code de l'urbanisme stipule que peuvent être autorisées en zone A « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime. Dès lors, on constate que les CUMA sont autorisées mais pas les Entreprises de Travaux Agricoles qui jouent pourtant un rôle majeur chez les professionnels du monde agricole et qui ont une aire de chalandise relativement modeste. Il leur est nécessaire d'être proche de leur chaland, les déplacements d'engins agricoles pouvant parfois générer des conflits d'usage sur les routes départementales. Aussi, les ETA seront regroupées sous le zonage Aa, spécifique au développement d'activités non agricoles. Il correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de service à dominante agricole où s'effectue l'accueil de clientèle.

o La diversification des activités



Les agriculteurs sont des entrepreneurs, créateurs de valeur ajoutée, d'emplois et d'innovations sur les territoires. Ils doivent s'adapter aux besoins d'un monde économique en perpétuelle évolution, dynamique et exigeant. Les élus ont souhaité accompagner les agriculteurs afin d'assurer la possibilité de pratiquer des activités de prolongement de l'acte de production agricole (transformation, conditionnement, commercialisation) sous conditions et de développer les activités touristiques. En revanche, si un agriculteur souhaite réaliser un gîte rural, il sera demandé à la collectivité de réaliser un STECAL spécifique détaillant le projet.

- o *L'évolution du bâti existant*

Le souhait de vivre à la campagne est une aspiration d'actualité sur le territoire rural du Pays de Loiron. Afin de permettre aux habitants ou nouveaux arrivants de valoriser leur bien et leur cadre de vie, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées sous des conditions qui limitent l'impact sur l'activité agricole et sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

Le règlement spécifie la zone d'implantation de ces extensions et annexes, en y adjoignant une densité particulière. Pour ce faire, il a été choisi de procéder en croisant une règle de hauteur et une règle d'emprise au sol, qui se traduit donc par une contrainte induite de densité.

- o *La question de l'hébergement en campagne*

Les gîtes ne sont pas reconnus comme une activité accessoire à l'activité agricole dans le code de l'urbanisme. Néanmoins, ils relèvent de la destination « habitat », au sein de la sous destination « logement ». Pour rendre possible le changement de destination d'un bâtiment agricole pour qu'il se transforme en gîte, les bâtiments ont été « étoilés » lorsqu'ils rentraient dans les critères établis par la CDPENAF.

- o *L'ouverture au public d'une zone naturelle*

La commune de La Brûlatte souhaite valoriser une zone humide située à l'est de la RD 137. Cette dernière n'est pas identifiée dans le Porter à Connaissance de l'Etat comme une voie à grande circulation et ne nécessite pas de mettre en place une dérogation à la loi Barnier.

La commune souhaite réaliser 4 places de parking afin de permettre un accès à la zone humide située en contrebas de type mare pédagogique. Ces espaces de stationnement pourront être perméables.

- o *La préservation des espaces non bâti à utilisation occasionnelle de stationnement*

Les élus de Saint-Cyr-le-Gravelais souhaitent conserver des parcelles proches du bourg pour permettre les manifestations rurales comme les comices et autres. Pour permettre la poursuite de ces manifestations, un zonage « Ap », secteur agricole à protéger avec restriction de construction de bâtiments agricoles. L'édification de constructions ou de bâtiments n'est pas prévue sur ce secteur.

Volumétrie et implantation des constructions (Articles R. 151-39 à R.151-40)

Différenciation des règles d'implantation pour s'adapter aux projets des zones

En zone UA :

L'alignement de la construction à la voie est demandé dans la règle générale afin de respecter l'ordonnancement propre à la typologie du bâti de centre bourg, implanté auprès de la voie et constituant un front bâti continu.

Les fronts de rue sont aujourd'hui constitués en majeure partie de constructions implantées sur les deux limites séparatives latérales. Néanmoins, les élus souhaitent pouvoir autoriser d'autres types d'implantation pour les constructions nouvelles, tout en permettant la création d'accès servant à désenclaver l'arrière des parcelles des centres bourgs. C'est pourquoi la construction nouvelle devra s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Cela a également l'avantage architecturale de se rapprocher des formes bâties des constructions typiques des bourgs, souvent implantées sur des parcelles étroites et de fait sur chaque limite séparative latérale.

En zone UB et 1AUh : afin de laisser plus de place à l'urbanisme de projet et à des configurations plus complexes, les élus ne souhaitent pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales pour les zones d'extension (UB) et les zones à urbaniser (1AUh). Il s'agit de rester sur une règle souple de non réglementation, en imposant seulement un recul d'au moins 1.90m lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative. Cette distance fait référence à l'article 678 du Code civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on le pratique et le dit héritage ».

Un assouplissement de l'approche réglementaire

La Loi Alur a favorisé le potentiel constructible des parcelles en supprimant le coefficient d'occupation des sols. Les choix de développement formulés par les élus tendent à recentrer l'urbanisation au sein des bourgs, lorsqu'il existe encore du foncier disponible susceptible d'accueillir de nouvelles constructions. Parfois, les parcelles, qu'il s'agisse de dents creuses ou de recomposition parcellaire, peuvent avoir une morphologie contraignante (parcelles étroites, en angle etc). C'est dans cet esprit que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été assouplies, pour permettre une meilleure adaptation à la configuration de la parcelle et favoriser l'urbanisme de projet.

Néanmoins, une certaine permanence est demandée concernant les volumétries et gabarits, ceci dans la perspective de préserver la forme urbaine traditionnelle des bourgs, de conserver les alignements caractéristiques des zones urbaines centrales ainsi que l'orientation des façades.





Des objectifs de densité liés au contexte démographique de chaque commune

L'ensemble des communes composant le territoire du Pays de Loiron n'ayant pas le même rythme de développement, des dissociations ont été effectuées. Au moment du débat sur le PADD (juin 2017) il était possible de différencier :

- > Les **pôles identifiés au SCoT** (Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet, Saint-Pierre-la-Cour, Loiron-Ruillé)
- > Les **communes ayant connu une démographie positive** sur la période récente (2008-2014) : Bourgon, La Brûlatte, Montjean, Saint-Ouen-des-Toits
- > Les **communes avec une évolution négative** sur la période récente (2008-2014) : Beaulieu-sur-Oudon, Launay-Villiers, La Gravelle, Olivet, Saint-Cyr-le-Gravelais

A noter que bien que Port-Brillet ait connu une baisse conséquente de sa population, la commune conserve tout de même une qualité de vie liée à la présence d'équipements culturels, scolaires, sportifs qui justifient son maintien au rang de pôle structurant.

Suite à un débat avec les élus, il a été convenu de trancher la problématique de densité de la manière suivante :

- > Pôles structurants : 16 logements/ha
- > Pôles intermédiaires : 14 logements/ha
- > Pôles ruraux : 12 logements/ha

Concernant la densité, on retiendra ici la densité brute, qui s'entend à l'échelle de l'opération et qui prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts.

Permettre la continuité des fronts de rue

En zone UA, de nombreuses maisons de maître comportent deux étages. L'alignement de ce bâti, conjugué à la hauteur des constructions contribue fortement à constituer le front de rue, caractéristique des centres bourgs du territoire du Pays de Loiron. Afin de permettre le maintien de ces perspectives, il est permis une hauteur de 14m au point le plus haut de la construction.

En zone UB et 1AUh, des formes plus contemporaines et originales dominent, qu'il s'agisse des logements individuels ou des logements collectifs. Les élus souhaitent reprendre cette hauteur maximale de 14m au point le plus haut de la construction pour tout nouveau projet.

Préserver la qualité de vie en éloignant les nuisances

Les règles de recul par rapport aux voies et emprise publique s'appuient en partie sur l'arrêté préfectoral n°2009-E du 09 novembre 2009, a institué différentes zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

A noter que dans le cadre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, la RD 30 n'est plus classée en route à grande circulation.



Dans le cadre de l'élaboration du PLU de La Gravelle, une étude en application de l'article L. 111-14 du code de l'urbanisme, visant à réduire la marge de recul inconstructible sur le secteur à vocation d'accueil d'activités économiques de la zone des Pavés, route départementale n°57 a été réalisée puis reprise dans la carte communale⁴.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R. 151-41 à R. 151-42)

Pour toutes les zones

Les bourgs, à l'interface entre la tradition et l'innovation

Dans un contexte où le développement durable détient une place de plus en plus importante, les élus ont effectué des choix tendant à un **équilibre entre la forme des bourgs traditionnels et l'innovation architecturale** inhérente à la performance énergétique et à la modernité architecturale.

Les caractéristiques typologiques de chaque type de zone sont retranscrites le plus fidèlement possible pour toutes les constructions neuves, qu'il s'agisse de dents creuses ou d'extension de l'urbanisation. Le Cahier de Recommandation Architecturale, Environnementale et Paysagère permet d'accompagner les pétitionnaires pour réhabiliter ou rénover leur propriété dans le respect de l'environnement local.

De manière localisée, certains sites disposent de caractéristiques architecturales marquées, à l'image des villages ouvriers de Port-Brillet et de l'ancien site des Forges. Les spécificités du site des Forges et des logements qui y sont associés ont justifiés un classement spécifique au plan graphique, permettant d'affirmer le caractère particulier du site.



La préservation de l'identité rurale du territoire en zone agricole et naturelle

En zone agricole et naturelle, lorsque cela est possible, le souhait est de conserver en l'état les volumes, emprises et gabarits des constructions existantes. La forme des clôtures étant susceptible de fortement impacter le paysage agricole typique de la Mayenne, le recours à un vocabulaire architectural rural pour les clôtures est demandé. L'objectif est d'atteindre une cohérence d'ensemble préservant l'identité du territoire. C'est pourquoi l'innovation architecturale n'est pas encouragée en zone Agricole ou Naturelle. Néanmoins, pour les bâtiments d'exploitation agricole, l'innovation architecturale peut être nécessaire afin d'améliorer l'intégration paysagère des infrastructures bâties.



Les haies sont des éléments qui participent à cette identité rurale. Leur aspect esthétique et les essences végétales locales qui les composent créent une ambiance paysagère propre à chaque commune.

⁴ La commune a été dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20 février 2012 et applicable jusqu'au 4 décembre 2014. Toutefois, suite à une décision du tribunal administratif de Nantes, le PLU a été annulé le 4 décembre 2014.



Elles présentent notamment les intérêts suivants :

- Intérêts pour la biodiversité
 - Lieu de vie favorable à la faune et à la flore sauvages (refuge, lieu de reproduction, site d'hivernage...).
 - Voie de communication facilitant les déplacements des espèces
- Intérêts pour l'homme
 - Amélioration des rendements cultureux
 - Filière bois énergie, bois d'œuvre
 - Production de fruits, paillage, fertilisants
- Intérêts pour notre cadre de vie
 - Lieu de promenade, chemins de randonnée
 - Patrimoine paysager de randonnée
 - Patrimoine paysager

Les haies présentant des enjeux importants sont l'objet de protection. Il s'agit des haies répertoriées comme ayant un enjeu moyen ou fort dans le classement de la Chambre d'Agriculture. Celui-ci comprend également les haies plantées ou renforcées au titre des mesures compensatoires liées à LGV. L'ensemble de ce linéaire bocager protégé est repris dans le règlement graphique. Un inventaire bocager plus précis sera réalisé en 2019 et sera réintégré dans la prochaine révision du PLUi.

La prise en compte des risques naturels sur l'ensemble du territoire : risque inondation et coulées de boue, risque de rupture de barrage.

- Risque inondation et coulées de boue

Les événements exceptionnels survenus au cours du mois de Juin 2018 ont engendré de gros dégâts sur le territoire. En effet de nombreuses infrastructures publiques et privées ont été détériorées par le passage de coulées de boue provenant des parcelles agricoles en amont.

Ces événements dramatiques ont fait prendre conscience aux élus et administrés de la nécessité de prévoir des actions pour limiter les impacts sur les personnes et les biens.

Au-delà du rôle paysager, la présence de haie, de zones humides et cours d'eau à ciel ouvert paraît indispensable dans la lutte contre les inondations et le développement des coulées de boue surtout si ces éléments sont situés en amont des secteurs urbanisés. Ils vont permettre de retenir les flux d'eau et/ou de boue avant que ceux-ci n'atteignent les parcelles sur lesquelles des constructions sont présentes.

Il paraît donc nécessaire de protéger les haies, zones humides et cours d'eau présents sur le territoire.

- Risque de rupture de barrage

Le risque de rupture de barrage a également été un critère pour délimiter le zonage graphique. Les barrages pris en compte sont ceux ayant fait l'objet d'un classement par



arrêté préfectoral (classement C uniquement pour certains barrages du territoire) et trois autres barrages n'ayant pas de classement mais qui pourraient en avoir si des autorisations d'urbanisme étaient autorisées dans une bande de 400 m en aval de l'ouvrage. Dans cette bande de 400 m, les bâtiments pouvant changer de destination ont été supprimés. Il a également été vérifié qu'aucune extension urbaine ou densification en STECAL était présente dans la bande des 400 m. Nous nous sommes assurés qu'aucun bâtiment agricole et habitation associée étaient autorisés dans cette bande des 400 m.

Permettre les projets individuels en matière d'énergie renouvelable

Dispositifs éoliens

Les particuliers peuvent, s'ils le souhaitent, installer une éolienne de faible hauteur sur leur construction principale. Ceci afin de permettre les initiatives particulières en matière de développement des énergies renouvelables, tout en limitant l'impact visuel qu'elles seraient susceptibles de générer.

Dispositifs de captation d'énergie solaire

Les dispositifs de captation d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Ceci permet de limiter l'impact visuel de ces dispositifs et d'empêcher les dispositifs pouvant venir s'implanter en front de rue, en avant de façade.

Dispositifs photovoltaïques

- Projets sur des moellons des carrières

Les moellons de la carrière de Saint-Pierre-La-Cour pourraient retrouver une fonction grâce à une valorisation en énergie renouvelable.

Les zones d'activités économiques, des aménagements de qualité au service de l'excellence économique

Vitrine économique du territoire, les zones d'activités ont fait l'objet, pendant le siècle dernier, de développement peu modéré en matière de consommation d'espace, d'insertion paysagère et d'intégration des problématiques environnementales.

La localisation des zones à urbaniser à vocation économique se justifie par leur proximité de l'axe Rennes-Laval, et de leur visibilité. Le pôle économique de La Gravelle s'est vu renforcé, ainsi que les zones d'activités des communes de Le Bourgneuf-la-Forêt, Le Genest-Saint-Isle, et Loiron-Ruillé. C'est pourquoi l'ensemble de ces communes dispose, au projet de PLUi, chacune de zones d'activités économiques à développer.

Les carrières

Le territoire du PLUi est concerné par deux sites :

- **Lafarge ciments (SA)** au lieu-dit « Carrière de Feux Vilaine » sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour
- **Pigeon chaux (Sas)** aux lieux-dits « Les Feux Vilaine » et « Les Ruettes » sur la commune de Saint-Pierre-la Cour

Le site principal de Saint-Pierre-La-Cour est couvert par un zonage « Nc », destiné au maintien et au développement de carrières et de mines. Afin de limiter l'impact et la gêne occasionnée par ces carrières pour le voisinage, les zones d'habitat en ont été éloignées.



Limiter les impacts sur l'environnement : Mise en place de la Séquence « Eviter, Réduire, Compenser »

La réalisation de l'évaluation environnementale a permis d'évaluer les incidences du futur document d'urbanisme intercommunal avec une logique en cohérence avec la séquence « Eviter, Réduire, Compenser (E.R.C.) ». La délimitation du zonage graphique, la définition du règlement et les réflexions autour des OAP ont été menées dans l'optique de limiter les impacts sur l'ensemble des éléments naturels.

Des inventaires ont été réalisés pour confirmer et délimiter précisément les secteurs humides au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation. En cas de présence de zones humides, des réflexions ont été menées par les élus pour ne pas impacter ces secteurs. Certaines OAP ont été supprimées (mesures d'évitement). Certains périmètres ont été réduits pour exclure les zones humides. Toute urbanisation est donc évitée sur la majorité des secteurs. Une mise en valeur des zones humides sera intégrée dans les orientations d'aménagements lorsque celles-ci sont localisées dans les périmètres des zones ouvertes à l'urbanisation.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Articles R. 151-43)

Les clôtures

Les clôtures ont un impact réel sur le paysage d'un bourg ou de sa campagne. Les élus ont souhaité laisser une certaine souplesse à leur mise en œuvre, notamment au regard des préoccupations relatives à leur entretien régulier. Dans un esprit de bon sens, la liste des plantes invasives est annexée au règlement, et leur plantation est strictement interdite.

La lutte contre l'imperméabilisation des sols

Le rôle primordial des surfaces perméables dans les projets d'aménagement est réaffirmé dans le règlement, au travers de choix relatifs au pourcentage d'espaces perméables à prévoir, à l'interdiction de planter des espèces végétales invasives ou encore au recul de constructibilité vis-à-vis des cours d'eau.

Pour l'ensemble des zones, un choix fort a été effectué. Il a ainsi été déterminé que 60% des **espaces non bâtis** des parcelles doivent être traités en espace perméable. La **notion d'espace perméable**, sont incluses dans les surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées
- Les zones pavées (si les joints sont perméables)
- Les toitures végétalisées (type intensif : 40cm minimum de hauteur de terre végétale, type extensif : 10cm minimum de hauteur de substrat sedum)



La retranscription de la Trame Verte et Bleue comme axe structurant du Pays de Loiron

Fort d'un patrimoine naturel riche, tant par la présence des trois bassins versants que par la présence de grands massifs boisés, le Pays de Loiron a souhaité délimiter clairement la différence entre espace naturel et espace agricole. L'esprit de la règle est de **circonscrire les zones naturelles à distance des exploitations agricoles en activité, afin de ne pas entraver les possibilités de développement**. Néanmoins, si la valeur du corridor naturel est avérée (de type présence de zones humides), la zone naturelle peut être étendue à des terrains proches d'exploitation agricole en activité.

o *Le maillage bocager, support de la trame verte*

La haie bocagère est un élément structurant du paysage, tout particulièrement en Mayenne, et, à ce titre, participe de l'identité du département et de la qualité du cadre de vie. L'analyse, la prise en compte et la préservation du bocage dans le PLUi est une nécessité qui s'impose.

Le maillage bocager caractéristique du territoire mayennais a lui aussi son rôle à jouer. C'est alors qu'intervient **la loi paysage pour cadrer l'évolution du bocage**, tant du point de vue de l'entretien, de l'arrachage ponctuel ou des mesures compensatoires dans le cadre de la suppression pure et simple de composants paysagers. C'est dans cette optique que s'est notamment créé « le point bocage ».



o *Les espaces boisés, poumons verts du territoire*

On retrouve plusieurs types de boisements sur le territoire du Pays de Loiron. Certains d'entre eux sont couverts par des **plans de gestion** et disposent ainsi de leur propre réglementation.

Certains d'entre eux, qui ne font pas l'objet de plans de gestion, ont été repérés au titre des **Espaces Boisés Classés** (art. L. 113-2 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les autres boisements intègrent la zone Naturelle « N ».

o *Les éléments de paysage (arbres et alignements d'arbres)*

Des arbres remarquables ont été identifiés sur les communes suivantes :

- > Le Genest-Saint-Isle (Parc du Plessis) ;
- > Olivet (Saule Blanc) ;
- > Port-Brillet (Cèdre du Liban) ;
- > Le Bourgneuf-la-Forêt (parc communal et station de pompage)

Ils font l'objet d'un classement au titre de la loi Paysage.

o *Les zones humides et les cours d'eau, support de la trame bleue*

Les zones humides et les cours d'eau constituent à la fois de réels réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques nécessaires à la trame verte et bleue. L'objectif du règlement est de limiter les constructions aux abords de ces espaces naturels. Ces mesures permettent de répondre aux exigences du S.D.A.G.E Loire Bretagne et aux trois S.A.G.E : S.A.G.E de la Mayenne, S.A.G.E de l'Oudon et S.A.G.E de la Vilaine.



Chaque projet et programme d'aménagement prendra en compte la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » avec comme objectifs d'éviter les atteintes sur ces zones humides. Dans la mesure du possible, la dégradation des zones humides a été évitée ou réduite (suppression de certaines OAP, réduction des périmètres d'OAP, interdiction d'urbanisation sur des secteurs humides). Lors que la destruction

o *La libre circulation des espèces*

L'esprit de la règle est ici de limiter autant que possible les obstacles susceptibles de bloquer la progression de la faune et de garantir des ponts entre les différents habitats naturels.

Afin de garantir la trame verte et bleue comme un corridor libre pour la faune notamment, le règlement sollicite une certaine perméabilité des clôtures.

Stationnement

En zone UA

Les secteurs urbains centraux présentent le plus souvent un parcellaire contraint, un bâti à l'alignement et des arrières de parcelles enclavés. Dans ces conditions, il n'est pas adapté de demander la réalisation de places de stationnement pour chaque nouveau logement au regard des contraintes inhérentes à la forme urbaine.

En zone UB et 1AUh

Les zones UB et 1AUh présentent un parcellaire plus lâche avec une densité de construction plus faible, laissant la place au stationnement des véhicules à la parcelle. Afin de faciliter les usages futurs et de limiter la présence de véhicules sur la voie publique, le règlement prévoit la réalisation, en dehors de l'espace public, de deux places de stationnement non closes et hors garage par logement réalisé.

Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R. 151-47 à R.151-48)

L'objectif est de s'assurer que les voies soient calibrées à l'usage attendu.

Desserte par les réseaux (Articles R. 151-49 à R. 151-50)

L'urbanisme de projet ne peut se réaliser qu'à la condition de disposer des réseaux adaptés.

Chaque site ciblé pour accueillir de nouvelles constructions a été analysé au regard de sa capacité à être desservi par les réseaux, qu'il s'agisse de l'assainissement ou des accès voiries, automobiles ou piétonnes.

Concernant la gestion des eaux pluviales, en complément des dispositifs de type bassin de rétention, en cohérence avec les SAGE couvrant le territoire, il est demandé une intégration des eaux pluviales le plus amont possible de l'exutoire.

Le règlement littéral reprend la rédaction proposée par le SAGE Oudon, qui permet de limiter l'impact des ruissellements des zones imperméabilisées.