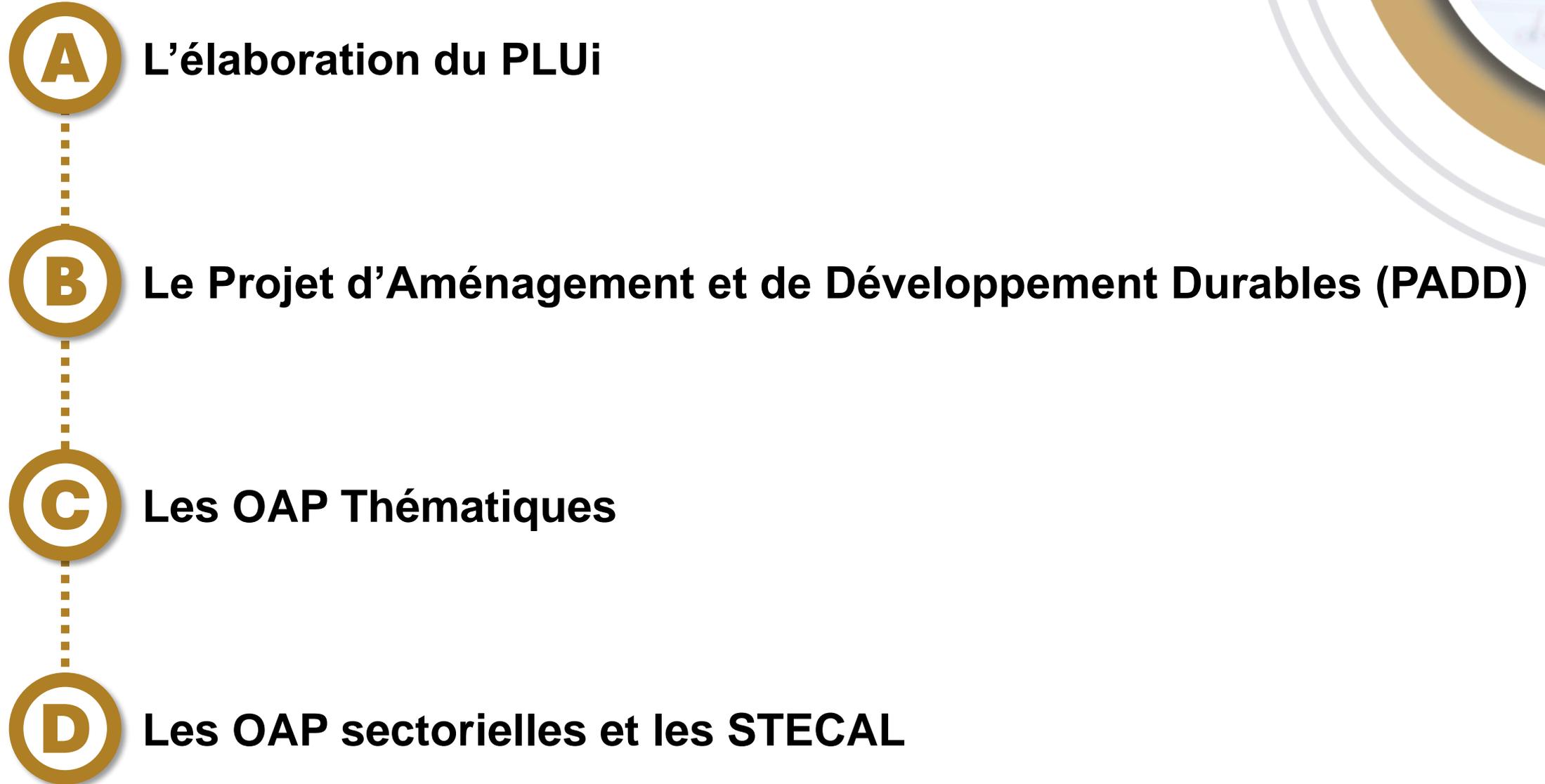


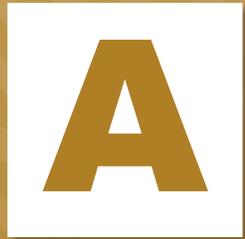


Réunion publique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Orientations d'Aménagement et de Programmation

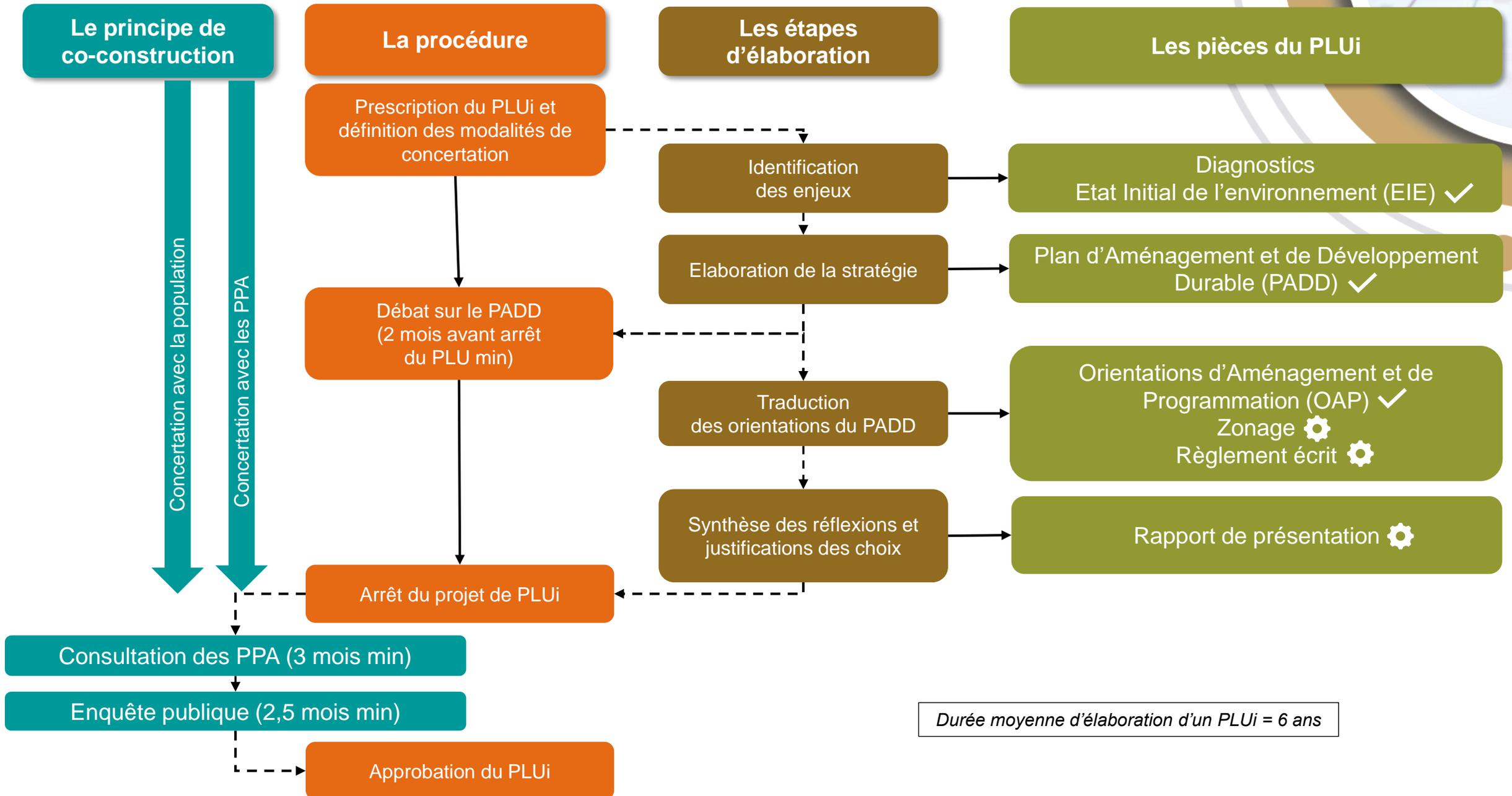
22 mars 2025

- 
- A** L'élaboration du PLUi
 - B** Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - C** Les OAP Thématiques
 - D** Les OAP sectorielles et les STECAL



L'élaboration du PLUi

Introduction – Rappel sur la procédure d'élaboration du PLUi



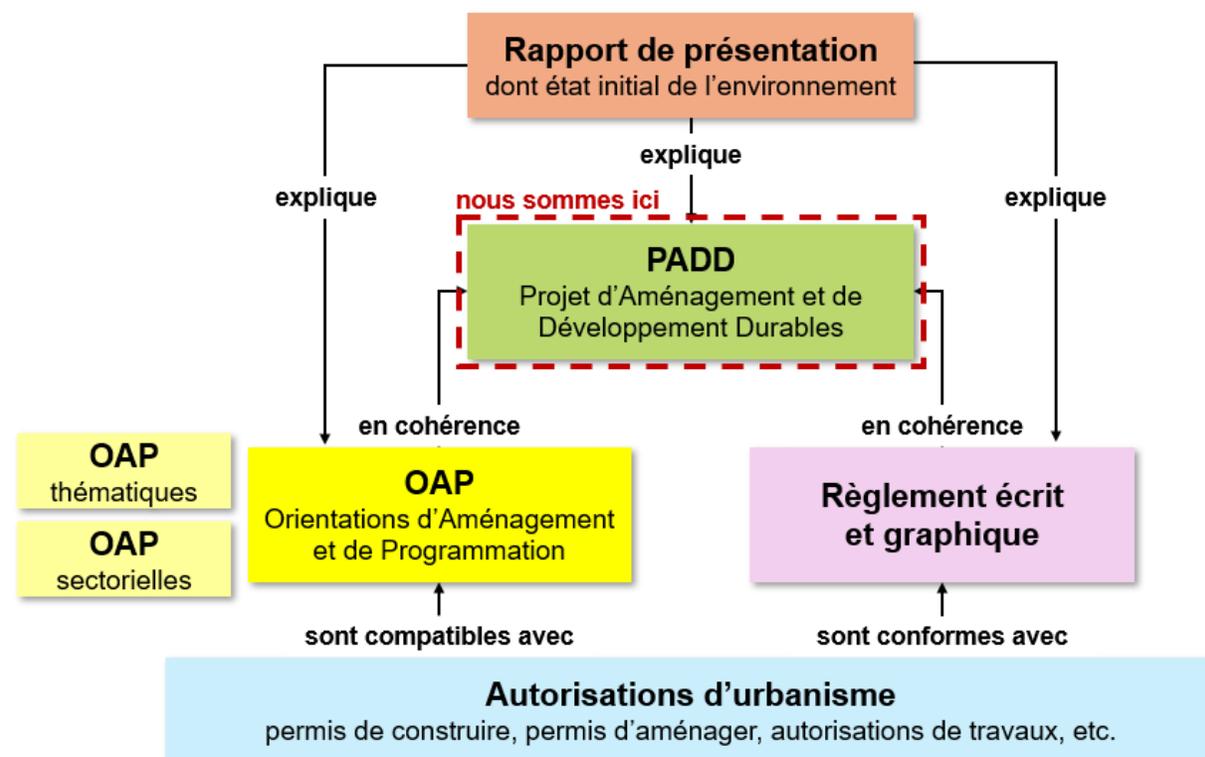


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD, qu'est ce que c'est ?

1. Document stratégique au cœur du PLUi

- **Élément central** du PLUi qui pose les **fondements politiques** du projet en matière de planification urbaine.
- Définit les **objectifs de développement** sur l'ensemble du territoire à partir des **enjeux identifiés au sein du diagnostic**.
- Pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme ; néanmoins les OAP et le règlement sont élaborés en compatibilité du PADD et sont, eux, opposables.
- Les **principes fondamentaux inscrits dans le PADD traduisent le projet politique des élus**.



Le PADD, c'est la feuille de route pour élaborer les autres documents du PLUi.

I. La construction du PADD

1. Des objectifs fondés sur un projet prédéfini par l'ensemble des élus

La définition d'un projet de territoire

❖ En 2021 :

- Définition d'un **projet de territoire pour la 4CPS à 10-15 ans** :
 - Il arrête des **orientations stratégiques et fixe des axes d'action pour chacune de ses orientations.**
- Ces axes et orientations ont constitué la **première piste de réflexion des élus**, la feuille de route globale qui a facilité la relance du PLUi et l'élaboration, dans un premier temps, du diagnostic du PLUi.

❖ En 2022 :

- Dans le cadre de la relance du PLUi en février 2022, **les orientations stratégiques du projet de territoire ont été reprises** dès lors qu'elles constituent des objectifs de développement du territoire.

I. La construction du PADD

2. Des objectifs fixés par délibération communautaire

➤ La délibération du 28 février 2022 synthétise les grands enjeux identifiés par les élus :

Organiser harmonieusement le territoire en tenant compte de l'armature urbaine existante

Maintenir et développer une activité économique diversifiée dans un **cadre de vie agréable** (maintien de l'activité commerciale, des services à la personne et à l'enfance, la mixité de logements, les services de santé)

Chercher un **équilibre** entre le **développement des zones habitées** et la **préservation des espaces agricoles et naturels**

Valoriser l'activité agricole et touristique (mixité des usages, gestion des chemins de randonnée, préservation du savoir-faire agricole et artisanal, diversification des projets agricoles sur le territoire, développement des circuits courts, valorisation du bâti agricole)

Prendre en compte les **enjeux liés au développement durable** et favoriser une **politique des déplacements et de l'intermodalité**

Préserver le développement de l'habitat dans les centres bourgs et les hameaux déjà urbanisés

Délibération n°DEL2022041 publiée le 7 mars 2022



Ces objectifs sont pleinement intégrés dans l'élaboration du PADD, qui fait partie intégrante du PLUi et doit donc répondre à ces derniers.

3. Des objectifs confirmés et précisés par le diagnostic du PLUi

Le diagnostic du PLUi

- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le diagnostic a permis de faire un état des lieux d'un territoire de la 4CPS sur divers thèmes :
 - Démographie ;
 - Économie ;
 - Agriculture ;
 - Équipements
 - ...
- Chacune de ces parties a fait l'objet d'un bilan permettant de faire ressortir les différents **atouts, faiblesses, opportunités et menaces** des sujets traités et de **définir par la suite des enjeux**.
- Ces derniers **recoupent les enjeux identifiés dans le cadre du projet de territoire élaboré en début de mandat**. Cela démontre qu'ils illustrent réellement ce dont le territoire à besoin.



Afin d'assurer la compatibilité des documents entre eux, tous ces objectifs sont repris dans le cadre du PADD lorsqu'ils s'inscrivent dans la réflexion politique d'aménagement du territoire.

4. Les axes stratégiques

Dans le cadre de la rédaction du PADD, les enjeux du diagnostic ont été regroupés et organisés en trois axes d'action principaux :

Axe 1 :

Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

Objectif 1 :

Organiser harmonieusement le territoire

Objectif 2 :

Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et hameaux urbanisés

Objectif 3 :

Maintenir et développer une activité économique diversifiée

Axe 2 :

Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat

Objectif 1 :

Chercher un équilibre entre développement des zones habitées et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectif 2 :

Valoriser l'activité agricole et touristique

Axe 3 :

Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements

Objectif 1 :

Travailler pour une consommation énergétique plus responsable et la connexion du territoire

Objectif 2 :

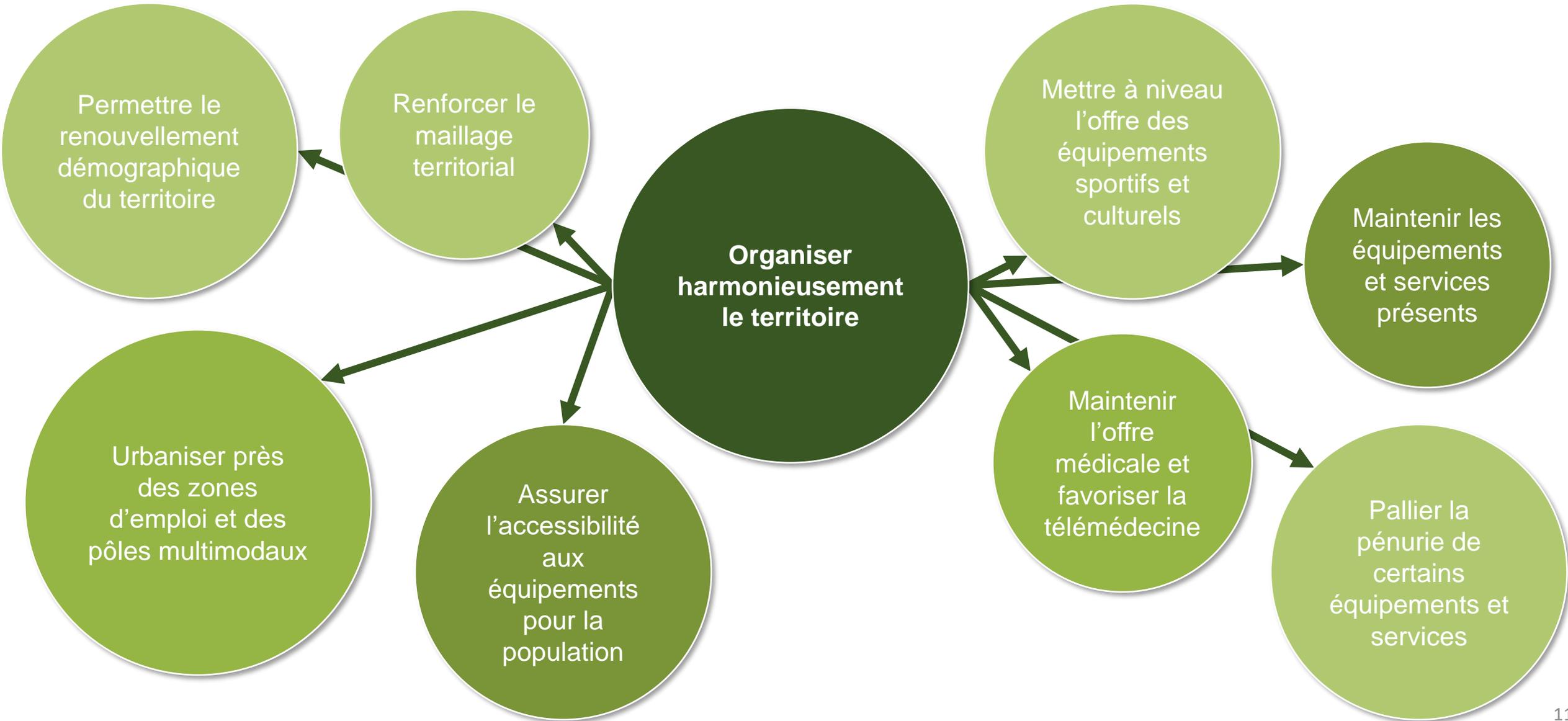
Développer une politique des déplacements

Objectif 3 :

Développer l'économie circulaire et les circuits courts

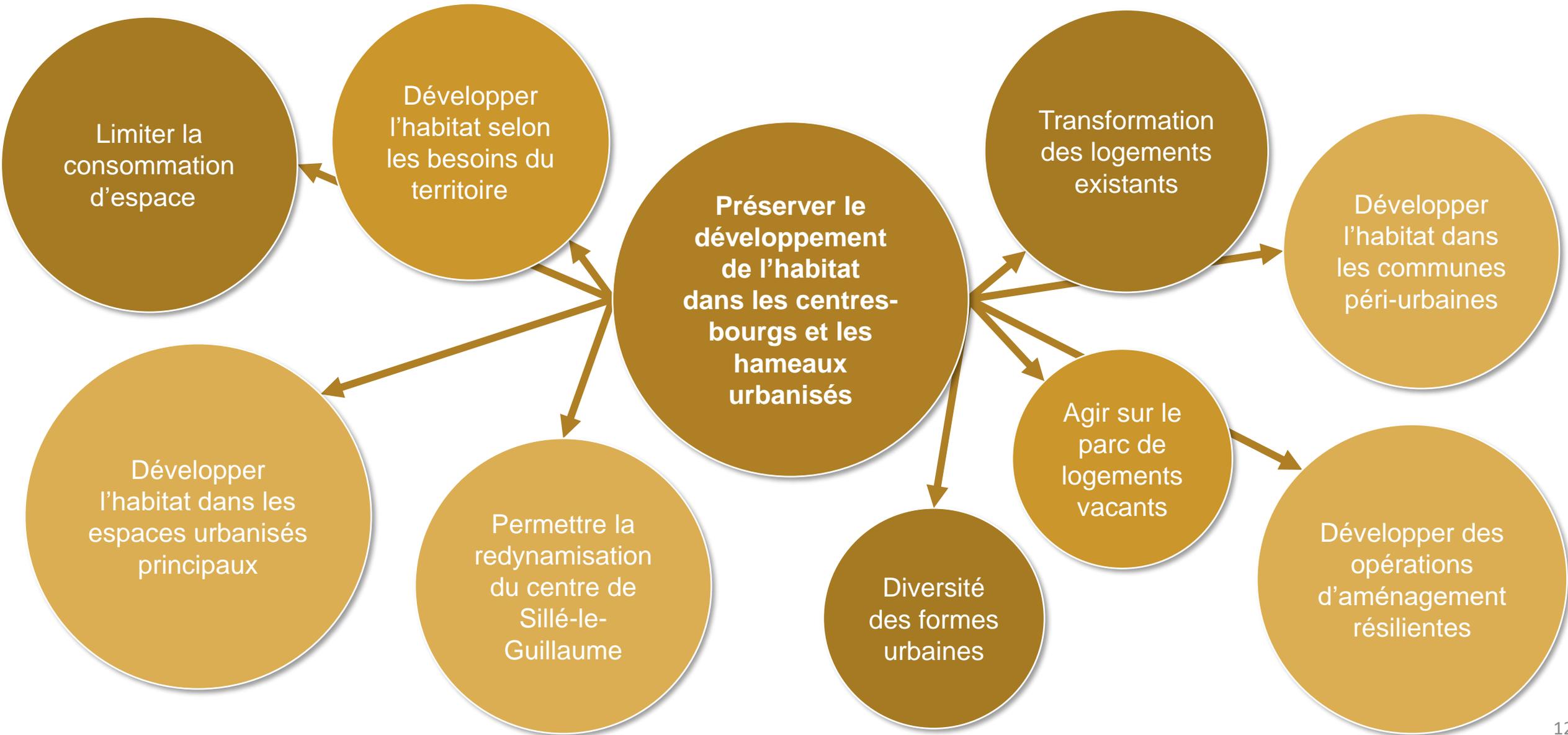
II. Les orientations générales du PADD

AXE 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire



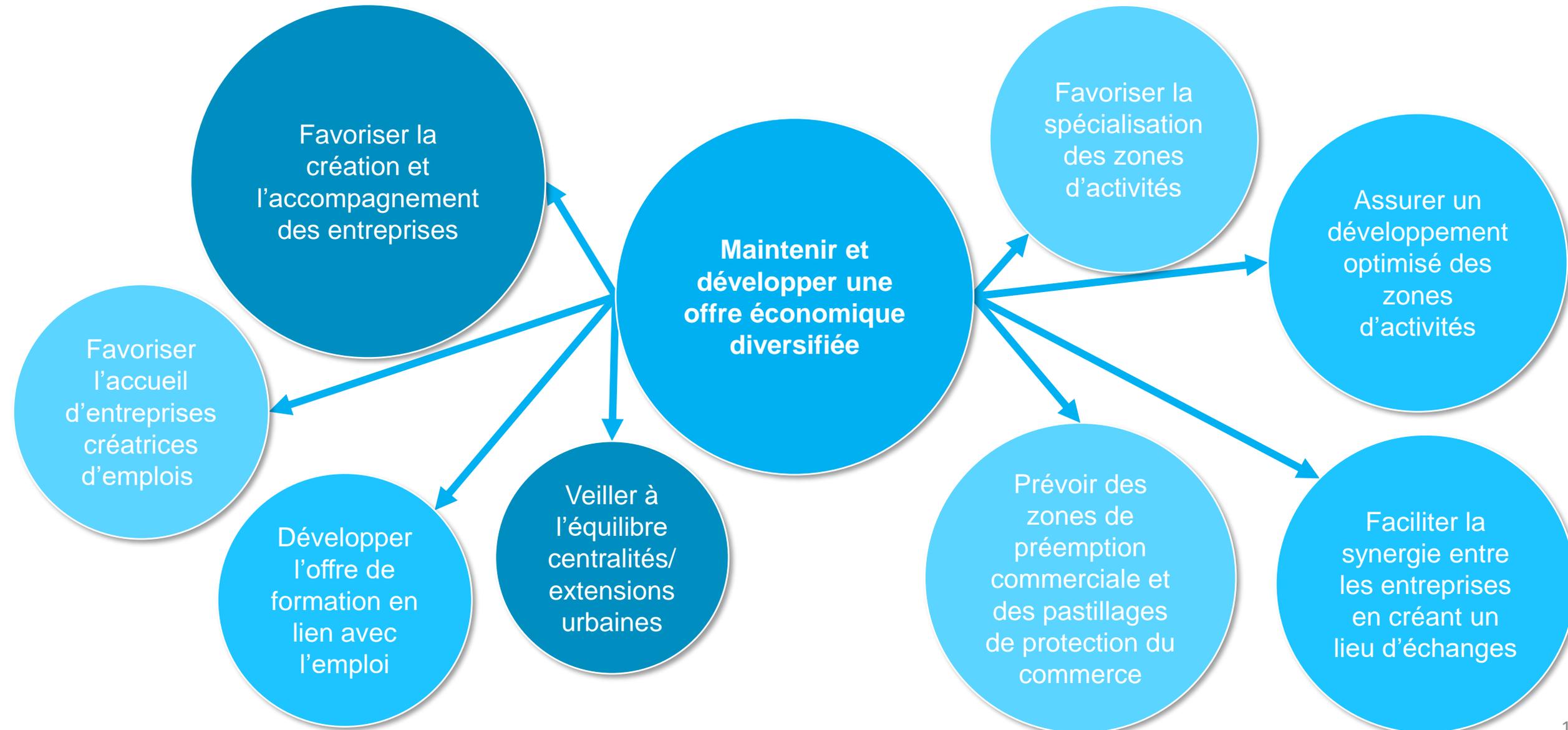
II. Les orientations générales du PADD

AXE 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire



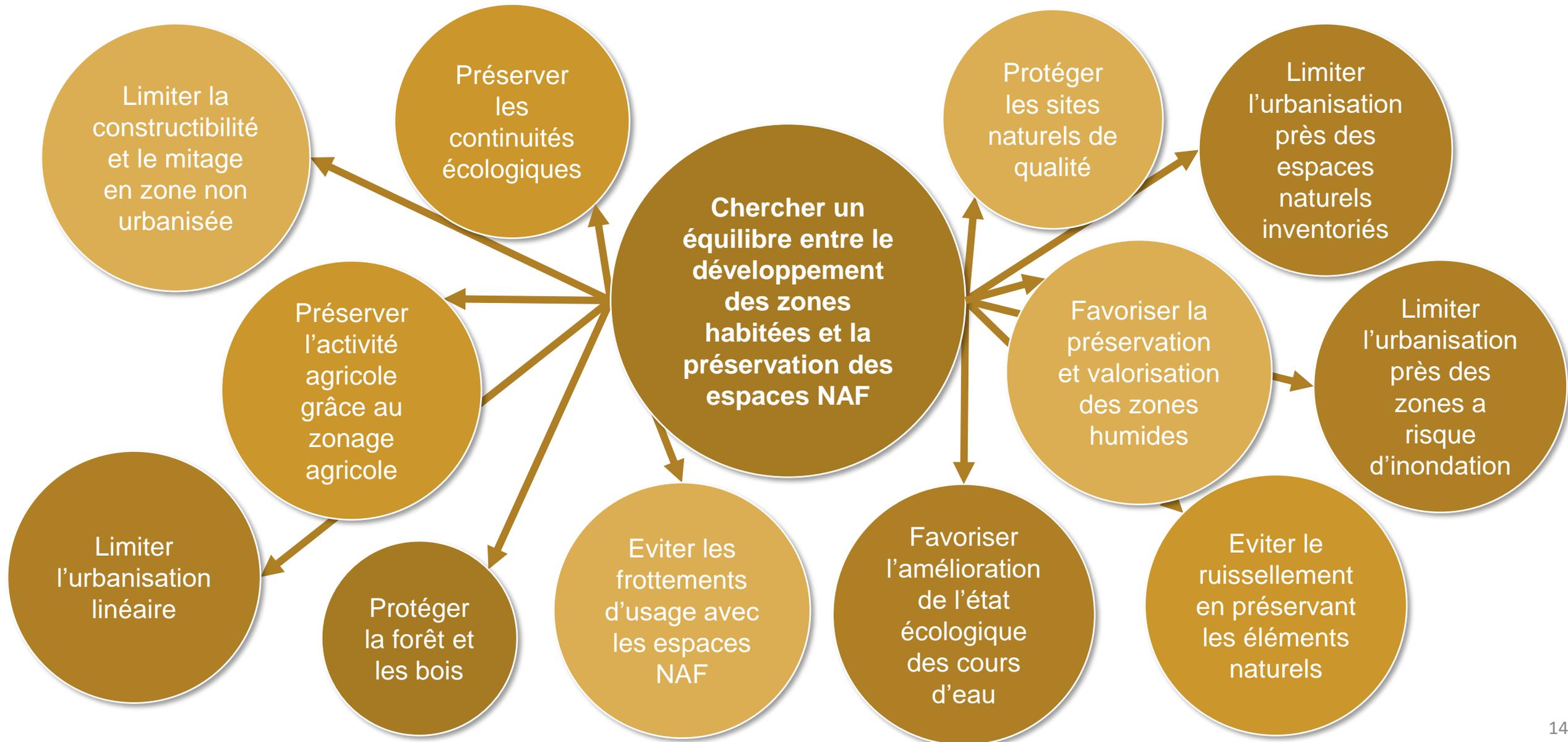
II. Les orientations générales du PADD

AXE 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire



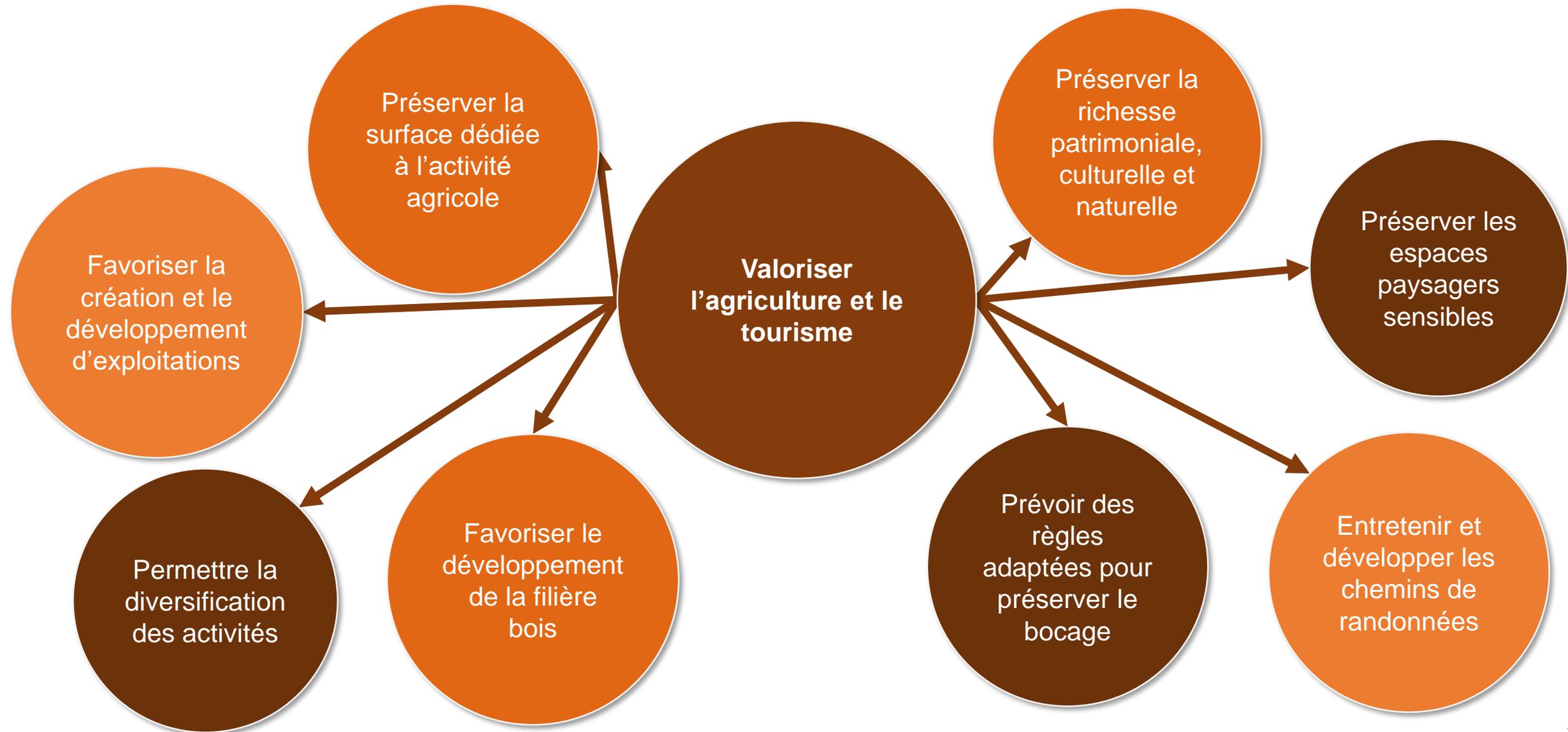
II. Les orientations générales du PADD

AXE 2 : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat



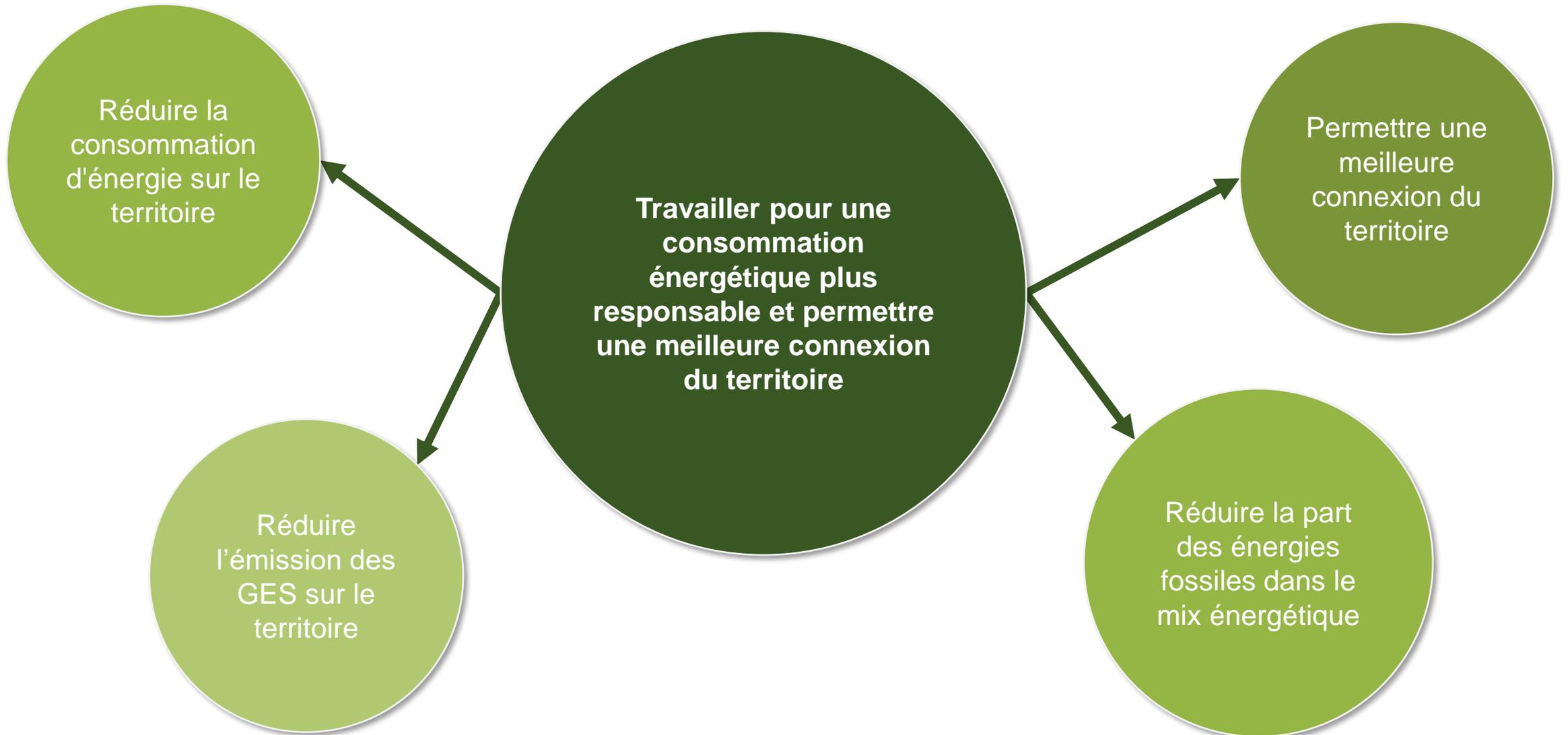
II. Les orientations générales du PADD

AXE 2 : Préserver et valoriser la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat



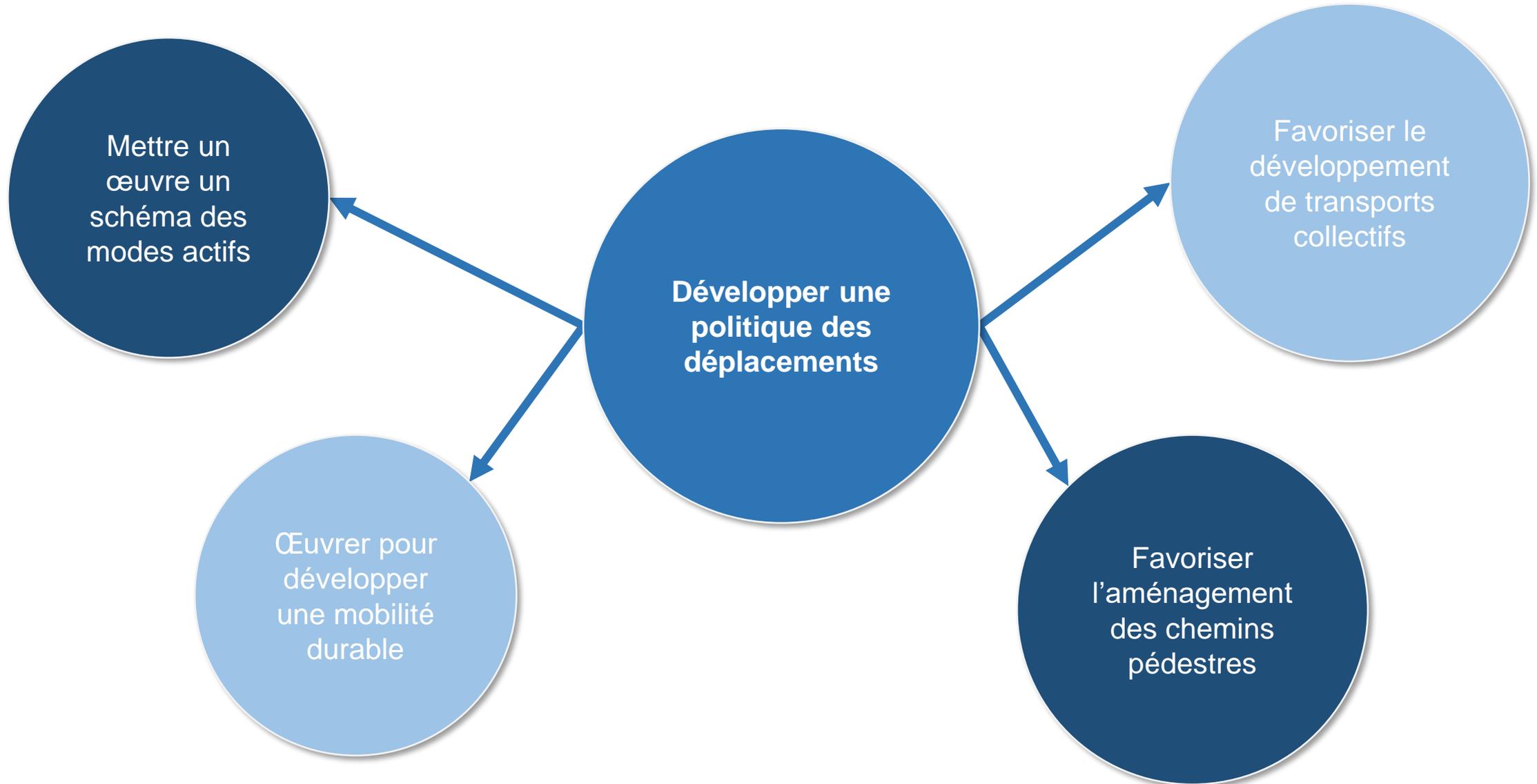
II. Les orientations générales du PADD

AXE 3 : Prendre en compte les enjeux liés au DD et favoriser la politique des déplacements



II. Les orientations générales du PADD

AXE 3 : Prendre en compte les enjeux liés au DD et favoriser la politique des déplacements



II. Les orientations générales du PADD

AXE 3 : Prendre en compte les enjeux liés au DD et favoriser la politique des déplacements

**Favoriser le
développement
de l'économie
circulaire et des
circuits-courts**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

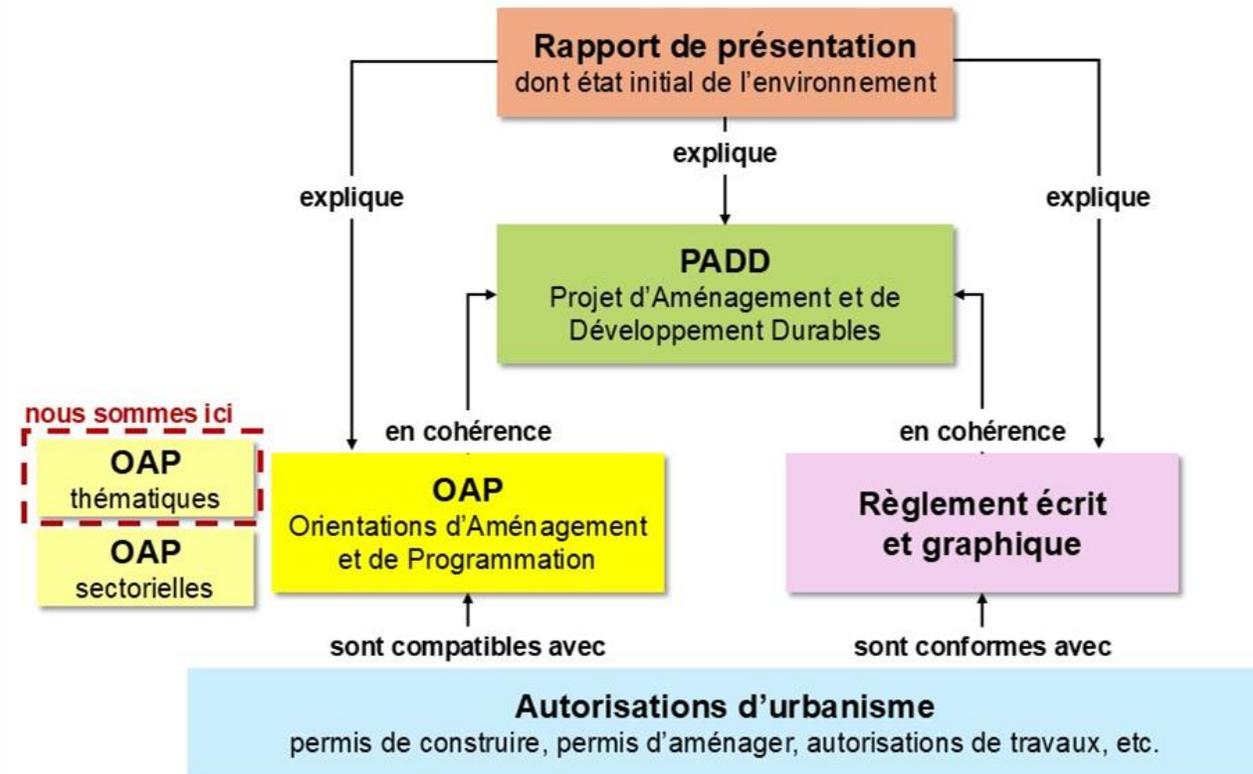
I. Les OAP thématiques, qu'est ce que c'est ?

OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Pièce obligatoire** du PLUi.
- Doit se lire et se comprendre facilement.
- Opposable aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de **compatibilité** (L. 152-1 code urbanisme). Elles ne fixent pas des règles strictes : cela relève du règlement du PLUi.

Les thématiques :

- Donnent des orientations à respecter sur des thèmes définis. Ces thèmes font l'objet d'une OAP en application de la loi ou parce qu'ils sont considérés comme centraux dans le PLUi.
- S'appliquent, par défaut, à l'ensemble du territoire.
- **Expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie politique** en termes d'aménagements définis au sein du PADD.



II. Les OAP Thématiques du territoire de la 4CPS

Quelles OAP thématiques pour le PLUi ?

- Plusieurs OAP Thématiques ont été rédigées sur des thématiques identifiées comme centrales lors de l'élaboration de divers documents du PLUi (diagnostic, PADD) :



OAP
Patrimoine



OAP
Activité
économique



OAP
Continuités
écologiques

III. L'OAP Patrimoine

1. Justification de l'OAP Patrimoine

Patrimoine facilement identifiable	Patrimoine difficilement repérable	Patrimoine non recensé
Patrimoine visible et d'envergure Bâtis inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques.	L'ensemble de ce patrimoine a fait l'objet de recherches, de lectures et d'un travail de terrain important pour être recensé (chapelles, etc.).	Le petit bâti : éléments en façades, caractéristiques de toitures, encadrements des portes et fenêtres, ...
Travail réalisé au sein du diagnostic Protection au plan de zonage Intégration aux SUP	Travail réalisé au sein du diagnostic Protection au plan de zonage Intégration aux SUP	Cible visée grâce à l'OAP Patrimoine Protection ponctuelle au règlement

SUP : Servitudes d'Utilités Publiques



Permettre la conservation des éléments de patrimoine qui présentent un intérêt particulier et qui ne font pas l'objet d'une protection au plan de zonage.

2. La composition de l'OAP Patrimoine

OAP en cours de révision

La composition du bâti en milieu urbain

- Dans cette partie, les éléments du patrimoine qui sont difficiles à recenser sont traités. Il s'agit principalement des caractéristiques particulières du bâti en milieu urbain (encadrements de portes et fenêtres, toitures, façades, etc.).

Le patrimoine particulier

- Cette partie permet de proposer des mesures de préservation et de valorisation du patrimoine particulier. Les fiches comportent des principes d'actions sur les gares, les mairies, les manoirs, les châteaux, etc.

Le patrimoine remarquable

- Des mesures de préservations et de valorisation sont proposées pour le patrimoine remarquable du territoire (fours, lavoirs, etc.).

Le patrimoine religieux

- Cette partie propose des mesures de préservation et de valorisation du patrimoine religieux du territoire. Les croix font l'objet d'une fiche spéciale. Très nombreuses sur le territoire elles peuvent être un véritable atout.

LA COMPOSITION DU BÂTI

- LES FAÇADES
- LES ELEMENTS DE FAÇADE (garde-corps, lucarne, ouvertures, ...)
- LES ENCADREMENTS DE PORTES ET FENETRES
- LES TOITURES
- LES MURETS
- LES MAISONS DE BOURG
- LES MAISONS DE FAUBOURG
- LES MAISONS BOURGEOISES
- LES LONGÈRES ET LE BÂTI AGRICOLE

LE PATRIMOINE PARTICULIER

- LE PATRIMOINE PRIVÉ
- LE PATRIMOINE PUBLIC

LE PATRIMOINE REMARQUABLE

- LE PATRIMOINE LIE A L'EAU
- LES FOURS

LE PATRIMOINE RELIGIEUX

- LES EGLISES ET LES PRESBYTERES
- LES CROIX ET LES CALVAIRES



Les préconisations faites dans le cadre de l'OAP Patrimoine sont complétées par le règlement du PLUi et par d'autres outils (cités précédemment).

III. L'OAP Patrimoine

3. Extrait de l'OAP Patrimoine (le patrimoine particulier)

LES EGLISES ET LES PRESBYTERES

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

► Église



Domfront-en-Champagne



Tennie



Bernay-Neuvy-en-Champagne

► Presbytère



Domfront-en-Champagne



Sillé-le-Guillaume



La Chapelle Saint-Fray

Source : Monumentum, office de tourisme de la 4CPS

MOYENS DE PRÉSERVATION

Une partie du patrimoine religieux sur le territoire de la 4CPS fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques. Toutefois, une grande partie de ce dernier ne fait l'objet d'aucune protection bien qu'il présente souvent des caractéristiques vernaculaires et remarquables.

Afin de protéger l'identité patrimoniale et religieuse de la 4CPS, la préservation des édifices religieux (même non protégés au titre des monuments historiques) doit, dans la mesure du possible, être favorisée.

Ce patrimoine typique du territoire peut d'ailleurs faire l'objet d'une valorisation au sein de divers documents ou événements touristiques. La plantation de végétaux aux abords de ces éléments pourrait également participer au fleurissement et à la valorisation des communes.

LES CROIX ET LES CALVAIRES

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Les croix et les calvaires sont très nombreux sur le territoire. Certains servaient à jalonner les voies de pèlerinage, vers le Mont-Saint-Michel ou vers Saint-Jacques-de-Compostelle.

On compte beaucoup de croix archaïques en grès roussard, en bordure de route. Elles sont appelées ainsi en raison de leurs formes surprenantes et de leur ancienneté. Elles constituent une richesse patrimoniale importante, dans la mesure où on ne les retrouve, dans cette proportion et dans ces matériaux, que dans le Nord-Ouest de la Sarthe.

On retrouve différentes formes de croix sur le territoire, ce qui témoigne de la grande variété et diversité de ce petit patrimoine remarquable.



Source : diagnostic de la 4CPS, association de sauvegarde des Croix et Calvaires de la Sarthe

MOYENS DE PRÉSERVATION

La plupart du temps, les croix et les calvaires appartiennent à l'espace public. Dans ce cas, ils ne doivent pas faire l'objet de destruction. Leur entretien et leur valorisation doit être privilégiés.

Dans le cas d'un projet d'aménagement ou de construction à proximité de ces éléments, la conservation du point de vue sur le calvaire ou la croix doit être favorisée.

Ces éléments peuvent éventuellement être déplacés à proximité de leur emplacement d'origine pour des raisons de sécurité routière ou tout projet de mise en valeur. Néanmoins, leur implantation d'origine ayant un sens par rapport à la topographie (chemins, relief, espace urbain) ou l'histoire du lieu, tout projet de déplacement doit faire l'objet d'une réflexion attentive.

1

Identification des caractéristiques

Quand cela est nécessaire, les photographies sont accompagnées d'un texte introductif.

2

Orientations à respecter

L'OAP Patrimoine permet d'avoir une vision globale sur des éléments à préserver sur une thématique précise. Pour autant, elle ne fait pas obstacle à l'application d'autres règles situées dans d'autres documents composant le PLUi.

1. Qu'est-ce qu'une OAP Activité Économique ?

- En cohérence avec le PADD, l'OAP Commerce permet de prévoir des actions à mettre en œuvre pour **permettre un développement équilibré du commerce au sein du territoire**. Elle répond aux enjeux et objectifs suivant :
 - Ne pas figer le développement commercial et serviciel sur le territoire mais créer des conditions optimales au maintien et au renouvellement de l'offre sur le territoire.
 - Équilibrer l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire en prenant en compte les différentes polarités commerciales existantes et futures.
 - Répondre aux orientations définies par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) établi par le SCoT du Pays du Mans.

IV. L'OAP Activité économique

2. Une OAP établie selon l'armature commerciale définie par le PLUi de la 4CPS

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le travail de l'armature du SCoT a été intégré. Dans la mesure où l'échelle de réflexion est plus fine à l'échelle du PLUi qu'à l'échelle du SCoT, **l'armature commerciale de la 4CPS est plus détaillée dans le cadre du PLUi.**

L'armature commerciale de la 4CPS est compatible avec celle définie au niveau du SCoT grâce à un travail technique mené sur le sujet. Elle permet de **définir les typologies sur lesquelles travailler dans le cadre de l'OAP Activité économique.**

> Type de commune :

Pôle urbain

Bourg d'appui

Petites communes rurales

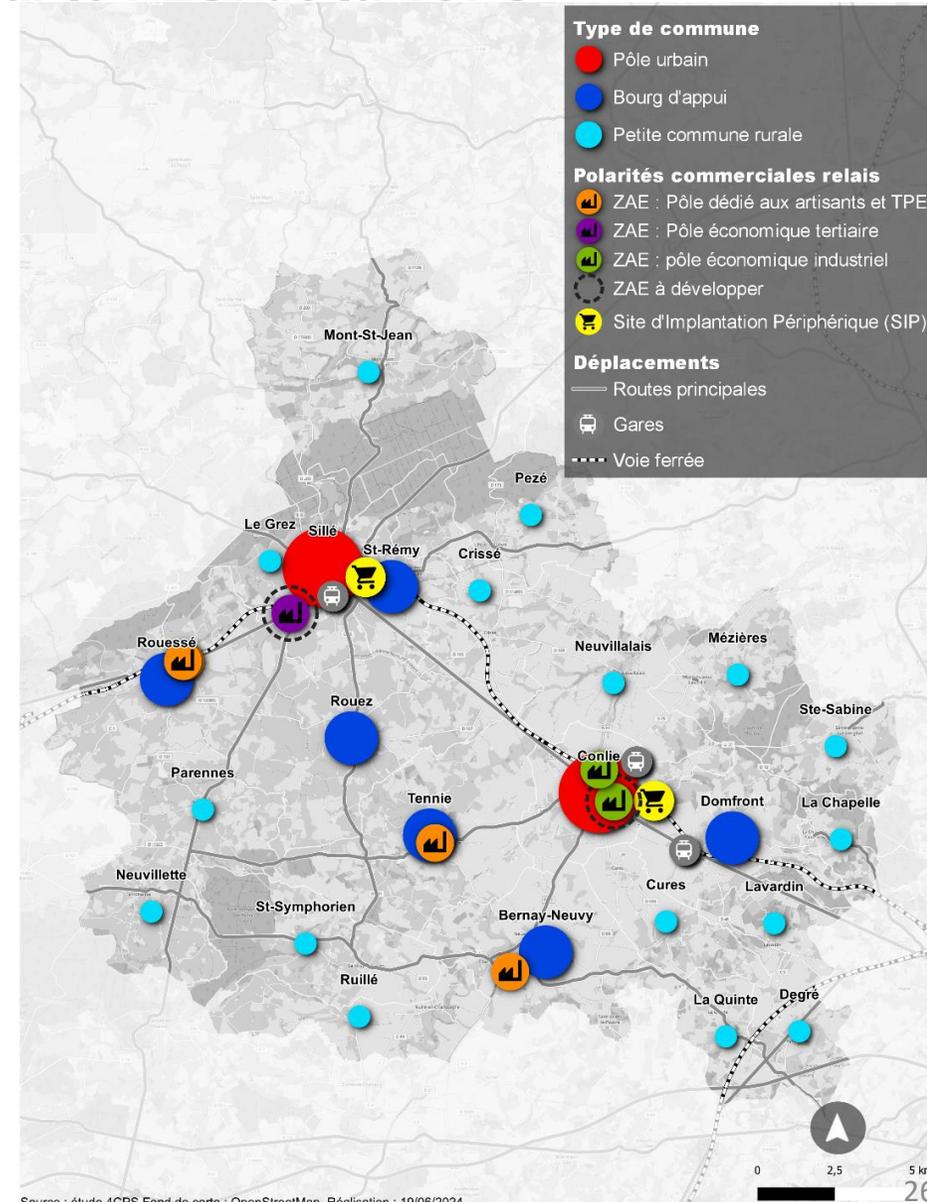
> Polarités commerciales relais :

Sites d'Implantation Périphérique

Zones d'Activité Économique (artisanale et TPE)

Zones d'Activité Économique (industrielle)

Zones d'Activité Économique (tertiaire)



3. Le contenu de l'OAP Activité économique

- Chaque typologie identifiée dans le cadre de l'armature commerciale de la 4CPS fait l'objet d'une fiche. D'abord des éléments de contexte permettent de **comprendre les enjeux et les objectifs** à atteindre pour répondre au projet de territoire de la 4CPS.
- Pour chaque fiche, des **principes d'actions et d'aménagements sont proposés selon les enjeux identifiés**. Ils traitent plusieurs sujets liés au commerce :
 - Type d'activité,
 - Qualité d'implantation,
 - Vacance commerciale,
 - Voirie et stationnement,
 - Qualité urbaine, environnementale et paysagère.
- Bien que cela ne fasse pas partie de l'armature commerciale du territoire, la 4CPS souhaite **favoriser le développement de la vente locale et en circuit court**. Cela fait donc l'objet d'une fiche particulière.
- Enfin, une fiche permet de traiter le cas des sites d'implantations périphériques et des zones d'activité économique. Depuis la loi Climat et Résilience qui vise la sobriété foncière, le **développement de ces espaces en « périphérie » est limité**.

LES PÔLES URBAINS

AFFIRMER ET RENFORCER LES CENTRES-VILLES

- ENJEUX ET OBJECTIFS
- PRINCIPE D' ACTIONS

LES BOURGS D'APPUI

CONFORTER LE RÔLE DES BOURG D'APPUI

- UN CHOIX D'OFFRE A MAINTENIR ET CONFORTER
- PRINCIPE D' ACTIONS

LES PETITES COMMUNES RURALES

MAINTENIR LE RÔLE DES PETITES COMMUNES RURALES

- UNE OFFRE FAIBLE ET INEGALEMENT REPARTIE
- PRINCIPE D' ACTIONS

LA VENTE LOCALE ET EN CIRCUIT-COURT

VALORISER ET FAVORISER LA VENTE LOCALE ET EN CIRCUIT-COURT

- L'OFFRE LOCALE ET DIVERSIFEE DU TERRITOIRE
- PRINCIPE D' ACTIONS

LES SITES D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

CONTROLLER LE DEVELOPPEMENT DES SIP

- L'OFFRE COMMERCIALE DU SIP DE CONLIE
- L'OFFRE COMMERCIALE DU SIP DE SAINT-REMY-DE-SILLE
- PRINCIPE D' ACTIONS

LES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE

EQUILIBRE L'OFFRE ENTRE LES CENTRES-BOURGS ET LES ZAE

- ETAT DES ZAE DE LA 4CPS
- PRINCIPE D' ACTIONS

3. Extrait de l'OAP Activité économique (pôle urbain)

ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le cadre du SCoT-AEC, ces centralités urbaines structurantes à l'échelle du PLUi, sont qualifiées de pôles urbains, qui reconnaît leur caractère structurant et central pour le territoire.

Ces centralités concentrent notamment, au sein de leur centre-ville, une offre commerciale importante qui doit être préservée et développée afin de renforcer le positionnement de ces communes.

Ces centres bourgs constituent ainsi un espace prioritaire de développement commercial pour les communes de Sillé-le-Guillaume et Conlie.

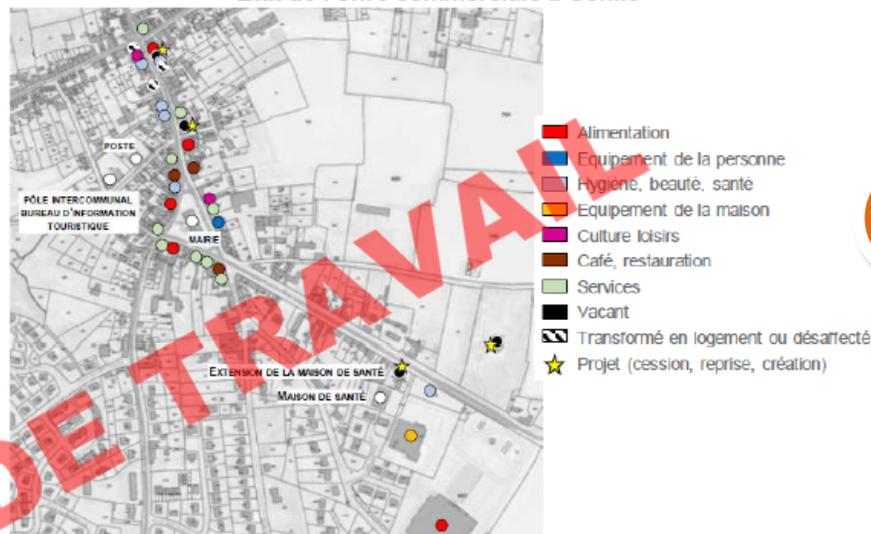
L'offre commerciale y est assez peu diversifiée. La gamme « services » y est majoritairement représentée. On recense quelques offres de restauration au sein des deux communes, mais celles-ci pourraient être renforcées. Il manque également au sein des deux communes des offres à caractère plus exceptionnel, bien que Conlie compte un magasin de bricolage (Brico Pro), et Sillé-le-Guillaume un magasin de peinture (Bénaud Peinture).

Le maintien de l'offre existante est très important. Il permet au territoire de répondre aux besoins des habitants, de favoriser la création de lien social et de s'affirmer en tant que centralités urbaines structurantes. Pour cela, la **mise en place d'un pastillage voire d'un linéaire commercial** pourrait répondre aux objectifs de maintien des vocations commerciales.

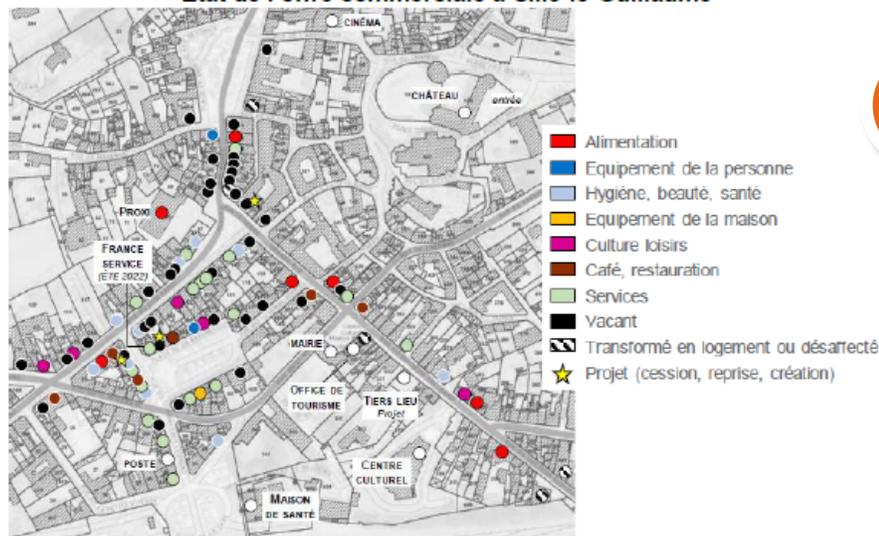
De plus, afin de rester dynamiques, attractivités et compétitives, les offres commerciales doivent se développer et se diversifier.

La vacance commerciale est également un sujet à traiter, qui pourrait permettre de redynamiser les rues, notamment celles de Sillé-le-Guillaume parfois très marquées par la vacance.

État de l'offre commerciale à Conlie



État de l'offre commerciale à Sillé-le-Guillaume



1

État des lieux

Cette première partie donne du contexte sur les caractéristiques commerciales des pôles urbains. Cela permet de comprendre les dynamiques actuelles de ces communes.

2

Enjeux et objectifs

L'état des lieux permet de définir les enjeux de chaque élément de l'armature commerciale. Cela permet par la suite de proposer des actions et des aménagements pertinents et adaptés pour chaque type de commune.

3. Extrait de l'OAP Activité économique (pôle urbain)

PRINCIPES D'ACTION

Linéaire et pastillage de protection commerciale

Des linéaires de protection commerciale sont souvent mis en place. Pourtant, ils ne s'avèrent pas toujours pertinents.

En effet, la commune de Sillé-le-Guillaume possédait anciennement un linéaire de protection commerciale mis en place au sein de son PLU. Pourtant, on constate que celui-ci entraînait parfois des **blocages à la revitalisation des rues**. Quelques locaux vacants commerciaux sont transformés discrètement en logements, sans y être autorisés, ne permettant pas le maintien d'une offre commerciale. Le même problème se pose à Conlie, bien qu'un linéaire de protection n'était pas mis en place.

D'autres locaux vacants ne sont pas transformés en logements mais le maintien d'une offre commerciale n'est pas toujours pertinent. En effet, certains ne font pas l'objet de reprise et ne bénéficient pas forcément d'une position attractive pour le développement d'une activité commerciale.

Ainsi, pour conserver la vocation commerciale de certains locaux et autoriser le changement de destination d'autres locaux, la **mise en place d'un pastillage au cas par cas** au sein des rez-de-chaussée commerciaux est plus pertinente que l'identification d'un linéaire de protection commerciale.

Néanmoins, la mise en place d'un linéaire de protection commerciale reste pertinente au sein de certaines rues qui doivent **conserver un maximum d'offres commerciales**. Par exemple, autour de la place de la République à Sillé-le-Guillaume, la préservation d'une attractivité commerciale est essentielle.

- Au sein du pastillage et du linéaire identifiés, les changements de destinations seront donc interdits par le règlement.
- En dehors du linéaire ou du pastillage, le changement de destination en habitat ou autre destination est permis.

Types d'activités

- **Maintenir les offres commerciales existantes.**
- **Accompagner les commerçants** afin de les informer des dispositifs d'aides existants, les soutenir dans la transition numérique ou les aider dans la mise en accessibilité de leur commerce et dans la mise en place de nouveaux services.
- Favoriser le développement d'activités plus dédiées au commerce de proximité.
- Étudier la mise en place d'une mixité des activités commerciales. Ces espaces appréciés permettraient de rendre plus dynamiques les communes.
- **Envisager le développement d'une offre d'achats exceptionnels ou occasionnels.** C'est un atout d'attractivité, notamment pour la commune de Sillé-le-Guillaume labellisée Petite Cité de Caractère.

Qualité d'implantation

- Privilégier l'implantation de surfaces de ventes de **moins de 300 m²**.
- Pour ne pas contraindre le développement commercial, des projets de plus de 300 m² peuvent s'implanter au sein des centres-bourgs si leur activité est cohérente avec l'offre déjà existante.
- Les rez-de-chaussée des constructions peuvent privilégier l'insertion **d'offres commerciales diverses**.
- **S'implanter prioritairement en rez-de-chaussée et en continuité des linéaires existants.**
- Étudier la possibilité de développer un commerce sur plusieurs étages.
- Veiller à une **bonne insertion environnementale, paysagère et architecturale** des cellules.
- Éviter l'implantation de commerces générant des nuisances et des conflits d'usages.

1

Pastillage de protection commerciale

Pour les pôles urbains, le **maintien du commerce est essentiel**. Pour cela un pastillage de protection commerciale peut être mis en place pour préserver l'usage commercial de certains locaux.

2

Types d'activités

Dans les pôles urbains, tous les types d'activités ne sont pas forcément opportuns. L'objectif de cette partie est de permettre un **développement harmonieux, utile et pérenne** du commerce en centre-bourg.

3

Qualité d'implantation

L'objectif de cette partie est de permettre un **développement équilibré et logique** du commerce en centre-bourg.

V. L'OAP Continuités écologiques

1. Qu'est-ce qu'une OAP Continuités écologiques?

Au regard du contenu du PADD, et face aux différents **enjeux climatiques et écologiques**, les élus de la 4CPS souhaitent s'engager en faveur de la **préservation et la conservation** de la Trame Verte et Bleue grâce aux axes et objectifs suivants :



Continuités écologiques

ensemble des éléments constituant la Trame Verte et Bleue

Réservoirs de biodiversité

zones riches en biodiversité, vitales pour les espèces
exemple : forêts, zones humides, prairies, etc.

Corridors écologiques

voies de déplacements qui relient les réservoirs entre eux
exemple : haies, bandes enherbées, etc.

L'OAP Continuités écologiques a pour objectif de renforcer et préserver la place de la nature au sein du territoire et de permettre le développement de certaines composantes afin de préserver la biodiversité.

2. Le contenu de l'OAP Continuités écologiques

- Fiches déclinées en plusieurs parties
- Chaque fiche est accompagnée d'une carte ou de schéma(s) permettant d'illustrer les éléments identifiés ou les principes d'actions.
- Chaque fiche est déclinée en plusieurs parties :
 - Morphologie et implantation
 - Qualité paysagère et écologique
 - Qualité urbaine et environnementale
- Le territoire de la 4CPS est engagé dans la **démarche de l'urbanisme favorable à la santé**. En ce sens, la préservation et la création de la Trame Verte et Bleue au sein des zones urbaines est un axe majeur à prioriser pour **créer un cadre de vie agréable et authentique**. Pour cela, une partie est dédiée à la préservation de la TVB dans l'aménagement du territoire. Différentes fiches sont proposées selon divers sujets afin d'œuvrer à un urbanisme favorable à la santé.

LA TRAME VERTE

PRENDRE EN COMPTE LES MILIEUX AYANT DES ATOUTS ECOLOGIQUES

- ENJEUX DE LA TRAME VERTE
- LES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE LIES AU PADD
- LES HAIES ET LES BOCAGES
- LES FORETS
- LES MILIEUX OUVERTS
- LES ARBRES

LA TRAME BLEUE

PRENDRE EN COMPTE LES MILIEUX AYANT DES ATOUTS ECOLOGIQUES

- ENJEUX DE LA TRAME BLEUE
- LES OBJECTIFS DE LA TRAME BLEUE LIES AU PADD
- PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU
- LES ZONES HUMIDES
- LES COURS D'EAU
- LES ETANGS ET LES MARES

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE

PRENDRE EN COMPTE LA TVB DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- CONTEXTE
- RAPPEL DES OBJECTIFS LIES AU PADD
- LE BATI
- LES CLOTURES
- LES VOIRIES ET LE STATIONNEMENT
- LES CONSTRUCTIONS EN MILIEU NATUREL OU AGRICOLE
- LES ESPACES DE TRANSITION ET LES FRANGES URBAINES
- LES ESPACES PUBLICS
- LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

V. L'OAP Continuités écologiques

3. Extrait de l'OAP Continuités écologiques

LA TRAME BLEUE

PRENDRE EN COMPTE LES MILIEUX AYANT DES ATOUTS ECOLOGIQUES

LES ETANGS ET LES MARES

L'Office Français de la Biodiversité définit un étang comme un plan d'eau d'origine naturelle ou artificielle, de faible profondeur. Il est alimenté essentiellement par son bassin pluvial, et est généralement caractérisé par une forte productivité végétale et animale.

Les mares sont définies comme une étendue d'eau superficielle de petite taille et de faible profondeur, permanente ou saisonnière. Elles peuvent être naturelles ou artificielles.

Morphologie et implantation

Pour continuer à préserver la biodiversité, les mares et les étangs doivent faire l'objet d'un entretien particulier. Un nettoyage annuel en automne doit être favorisé. Un principe de gestion différenciée est à privilégier en laissant une zone à préserver en l'état et une zone à entretenir.

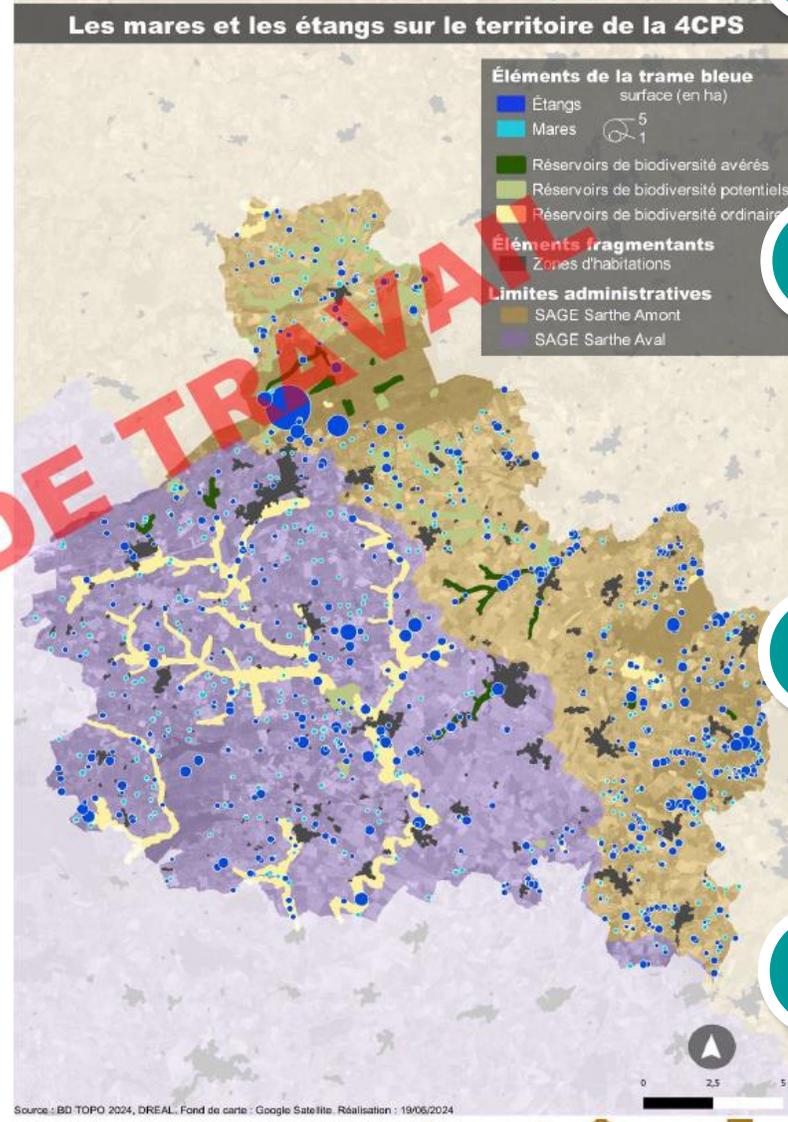
La création de plans d'eau est interdite par le SAGE Sarthe Aval et très encadrée par le SAGE Sarthe Amont. Celle-ci pourrait avoir un impact important sur le milieu naturel et la sécurité. C'est pourquoi, dans un objectif de préservation, la création de plan d'eau est interdite sur tout le territoire.

Qualité paysagère et écologique

- Préserver ou mettre en place une végétation propice à la diversité écologique sur les berges.
- Remettre en lumière les mares forestières en procédant à des éclaircissements des arbres aux abords de la mare.
- Limiter le piétinement du bétail sur les berges des plans d'eau.
- Ne pas remplir les plans d'eau pendant les périodes d'étiage.

Qualité urbaine et environnementale

- Favoriser les mobiliers de sécurité et d'observation à implanter à proximité immédiate des plans d'eau.
- Éviter une implantation en berge ou en contact direct avec des réservoirs de biodiversité.



1

Contexte

Une première phase introductive permet de définir les éléments identifiés et de saisir les enjeux qui en découlent.

2

Morphologie et implantation

Des principes d'aménagements sont proposés afin de permettre à chaque élément identifié un bon développement. Il se peut que certaines mesures soit imposées par des documents supérieurs. Si c'est le cas, cela est précisé.

3

Qualité paysagère et écologique

Permet d'indiquer des principes d'actions et d'aménagements permettant la préservation et la création d'une Trame Bleue de qualité, adaptée aux particularités du territoire.

4

Qualité urbaine et environnementale

Selon les éléments, des actions spéciales peuvent être mises en place.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

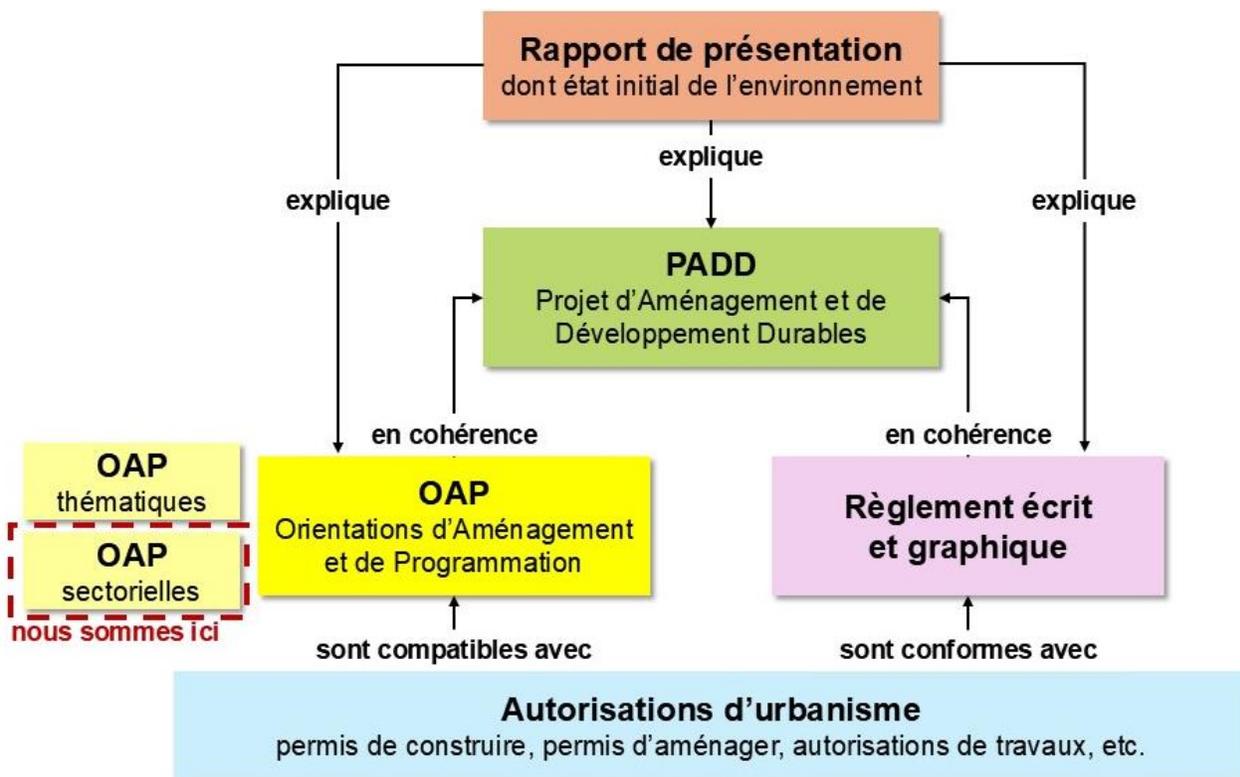
I. Les OAP sectorielles, qu'est ce que c'est ?

OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation

- **Pièce obligatoire** du PLUi, depuis la loi Grenelle.
- Décline spatialement les ambitions du territoire.
- Doit se lire et se comprendre facilement.
- Opposable aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité (L. 152-1 code urbanisme).

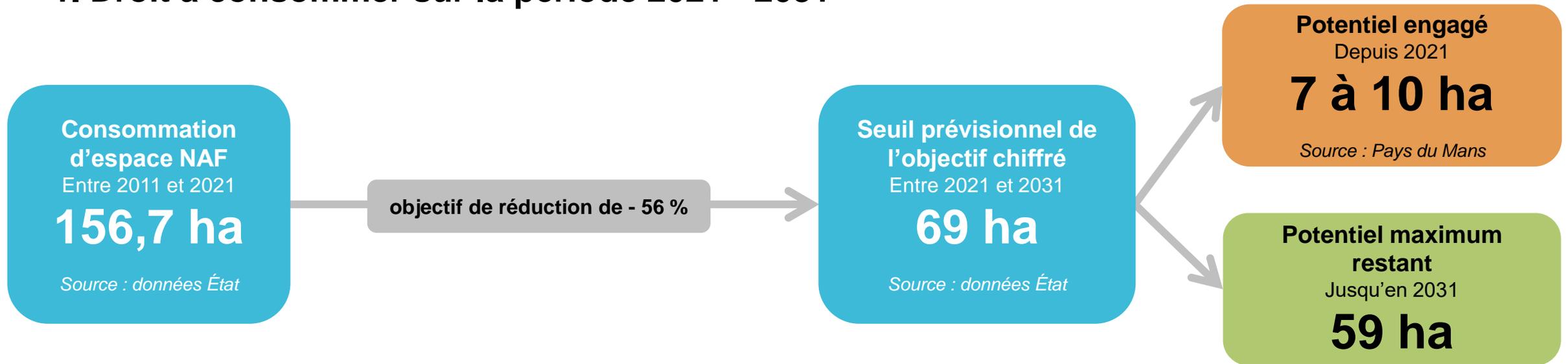
Les OAP sectorielles :

- Donnent des orientations sur des secteurs définis : **une OAP par projet**. Si elle est bien rédigée, elle doit permettre la réalisation d'un projet même s'il est modifié de façon non substantielle, et ce, sans avoir à modifier le PLUi.
- Permettent d'ouvrir à l'urbanisation des zones en dehors de l'enveloppe urbaine.



II. Élaboration des OAP sectorielles, les éléments à prendre en compte

1. Droit à consommer sur la période 2021 - 2031



2. Besoins réels estimés en logements sur la période 2021 - 2040



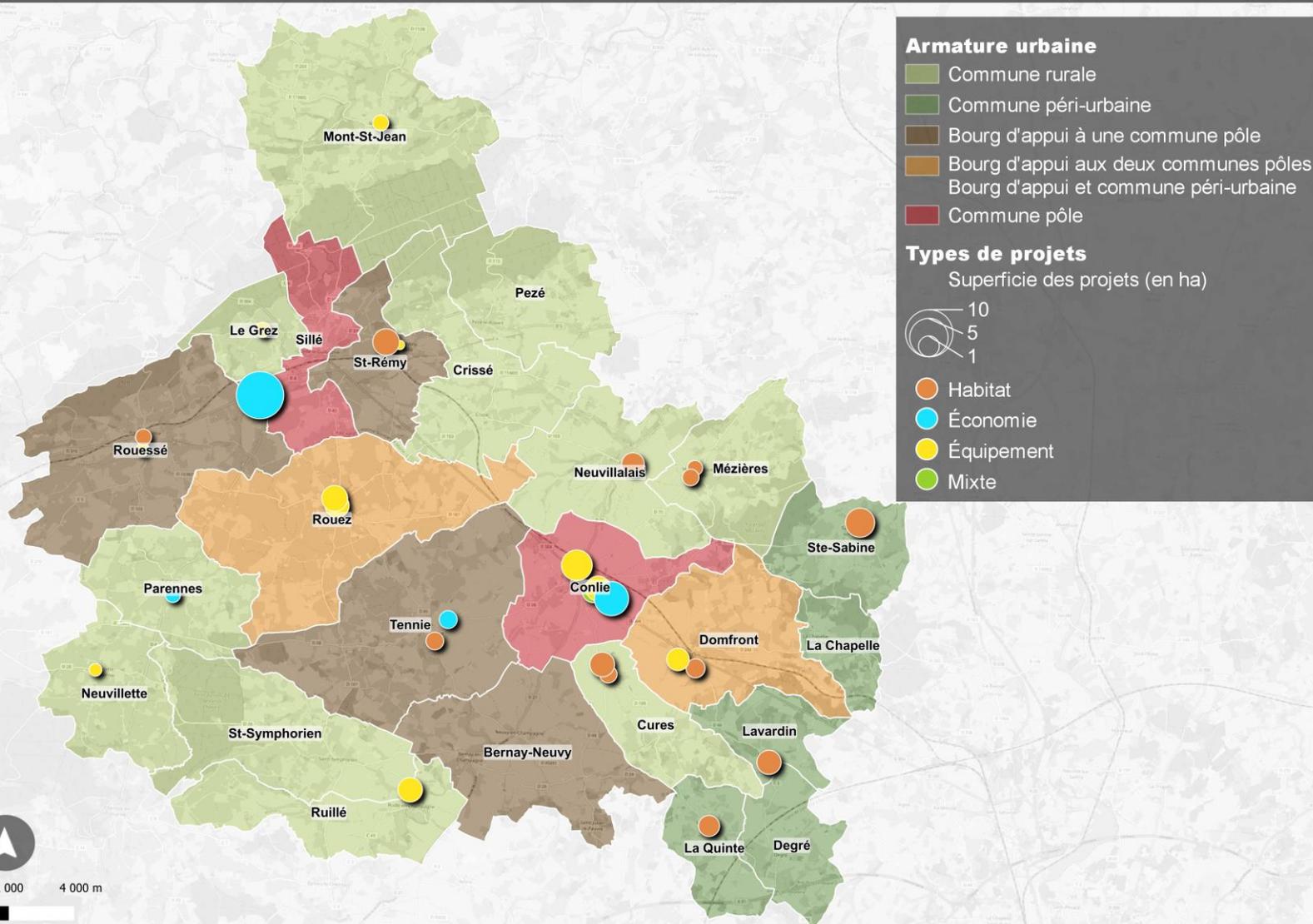
Les besoins réels estimés ont été calculés :

- en fonction des projections d'évolutions démographiques (+ 0,6 % d'ici 2040) ;
- en projetant un ralentissement de la baisse du nombre de résidences secondaires, qui viendrait se stabiliser ;
- en projetant une baisse de l'évolution de la vacance de logements, du fait de la mise en place de dispositifs pour agir sur la vacance.

III. Les OAP sectorielles sur le territoire de la 4CPS

1. Restitution des OAP sectorielles souhaitées par les élus du territoire

Les OAP sectorielles du territoire de la 4CPS après arbitrage



12 projets → **13,1** ha

Habitat

12 projets → **12,8** ha

Équipement

1 projet → **1,25** ha

Mixte

4 projets → **18,2** ha

Économie

29 projets → **45,4** ha

Total

Commune	Type de projet	Projet	Nombre de logements	Surface
Conlie	Économie	Tranche 2 - Extension ZA 4CPS	0	3.814
Conlie	Équipement	Projet d'équipement sportif pour le collège	0	2.953
Conlie	Équipement	Projet d'équipement	0	1.708
Conlie	Mixte	Projet mixte (habitat et services)	18.74	1.246
Sillé le Guillaume	Économie	Extension ZA 4CPS	0	13.45
Domfront en Champagne	Équipement	Projet d'équipement sportif 4CPS	0	1.279
Domfront en Champagne	Habitat	Projet de lotissement (vieux chemin du Mans)	13.14	0.773
Rouez	Équipement	Logements seniors de la Fondation	0	1.56
Rouez	Équipement	Extension du centre de formation SDIS	0	1.912
Rouessé-Vassé	Équipement	Salle polyvalente	0	0.198
Rouessé-Vassé	Habitat	Projet logements seniors (place de l'Eglise)	4	0.417
Saint Rémy de Sillé	Équipement	Salle d'accueil pour les personnes âgées	0	0.033
Saint Rémy de Sillé	Habitat	Projet de logements (champ du Chêne)	34.92	2.054
Tennie	Économie	Extension CUMA	0	0.628
Tennie	Habitat	Projet de lotissement (la Blosserie)	10.34	0.608
La Quinte	Habitat	Projet de logements (le Pré Huon)	17	1.047
Lavardin	Habitat	Projet de logements (rue de l'Europe)	13.34	1.569
Sainte Sabine sur Longève	Équipement	Nouvelle école	0	0.644
Sainte Sabine sur Longève	Habitat	Projet de lotissement (les Raies)	30	2.607
Cures	Habitat	Projet de logements (rue Principale)	0	0.575
Cures	Habitat	Projet de logements (route de Tennie)	0	1.665
Le Grez	Équipement	Nouvelle mairie + jardins partagés + aire de jeux	0	0.325
Mézières sous Lavardin	Habitat	Petits logements individuels groupes (rue Saint Denis)	5.17	0.345
Mézières sous Lavardin	Habitat	Projet de lotissement (route de Conlie) (tranche 1)	7.21	0.481
Mont Saint Jean	Équipement	Projet de mairie + parking	0	0.412
Neuwillalais	Habitat	Projet de lotissement (rue de Mezieres)	19.65	1.31
Neuville en Charrie	Équipement	Atelier communal	0	0.155
Parennes	Économie	Projet d'extension économique	0	0.332
Ruillé en Champagne	Équipement	Projet de lotissement et MAM (tranche 1)	0	1.632

IV. Lire une OAP sectorielle

Pour chaque commune : présentation des caractéristiques et des perspectives de développement

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

CONTEXTE GENERAL

RAPPEL SUR LA TYPOLOGIE DE LA COMMUNE

Lavardin est une commune rurale de 703 habitants (chiffres INSEE 2019 publiés en 2022).

Elle compte environ 321 logements (en 2019 selon les chiffres INSEE publiés en 2022), une vacance négligeable (5% en 2019 selon les chiffres INSEE) et un taux de résidence secondaire également négligeable (2% en 2019 selon les chiffres INSEE). Commune péri-urbaine du Mans, elle présente un fort potentiel de développement du fait de son positionnement géographique.

Projet d'OAP	Type de projets	Consommation d'espace NAF (en ha)
Projet de logements rue de l'Europe	Habitat	1,19

1

Un texte introductif

2

Un tableau synthétique



Justifier la programmation d'opérations en dehors de l'enveloppe urbaine.

DOCUMENT DE TRAVAIL

IV. Lire une OAP sectorielle

Pour chaque projet : présentation du contexte et des enjeux (1^{ère} étape de chaque OAP)

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE - LAVARDIN

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 1,6 ha

Localisation : en extension urbaine

Destination : habitat

Densité minimale : 17 logements / hectare

Échéance : 3 à 5 ans

Le secteur, d'une superficie de 1,6 hectares est en limite d'enveloppe urbaine de la commune de Lavardin. Il est imbriqué dans l'enveloppe urbaine de la commune. Dans le cadre des documents d'urbanisme précédents, un projet de lotissement était déjà prévu à cet endroit.

Le terrain d'assiette du projet correspond à une seule grande parcelle, appartenant à des propriétaires privés, utilisée pour l'agriculture (culture).

L'objectif de l'OAP est de permettre la construction de nouvelles habitations afin de répondre au besoin fort de logements de la commune, tout en gardant l'esprit « village rural » de la commune.

L'opération a vocation à la construction d'habitat uniquement. Les habitats pourront être variés (typologie de logements variée, du T1 au T5). Le secteur présentera une densité minimale de 17 logements à l'hectare.

L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone sous réserve que cela ne compromette pas la cohérence d'ensemble du projet.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.



Vue satellite du site : Google Satellite

1

Description du site

- Localisation
- Caractéristiques du site
- Faisabilité de l'opération

2

Présentation du projet

- Description du projet
- Justification
- Destination du projet

Permet de situer le projet et de justifier de sa nécessité au regard des besoins

IV. Lire une OAP sectorielle

Pour chaque projet : principes d'aménagement de l'opération (2^{ème} étape de chaque OAP)

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE - LAVARDIN

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le nouveau tissu bâti aura des densités, volumes, formes diversifiées, cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, qui réponde aux besoins en logements de plus petite taille. Une transition douce est acceptée.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

- Les accès principaux devront être travaillés depuis la rue de l'Europe. Un accès secondaire pourra être envisagé par la rue Fernand-Poignant.
- Le dessin des voies nouvelles devra être le plus traversant possible et limiter le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement, afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier.
- Une aire de stationnement minimum pour deux logements devra être prévue au projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé sera privilégié afin de limiter l'imperméabilité du sol et de conserver un aspect naturel.
- La commune est peu desservie par les transports en commun (arrêts Aléop).

Qualité environnementale et prévention des risques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'OAP.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération. Les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espace végétalisés.
- Une zone tampon devra être prévue le long du champ existant, afin d'éviter tout frottement d'usage avec l'activité agricole. Afin de maximiser son efficacité, elle sera végétalisée et composée de plusieurs strates (arbustive et arborée).
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur.

Réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En d'insuffisance de celui-ci, la construction devra être implantée sur un terrain relié à un système d'assainissement mis en place à l'échelle de l'opération.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

3

Orientations à respecter

- Vocabulaire particulier et adapté

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Organisation des déplacements

Qualité environnementale et prévention des risques

Réseaux

Assurer la réalisation de projets qualitatifs et adaptés aux objectifs du PLUi

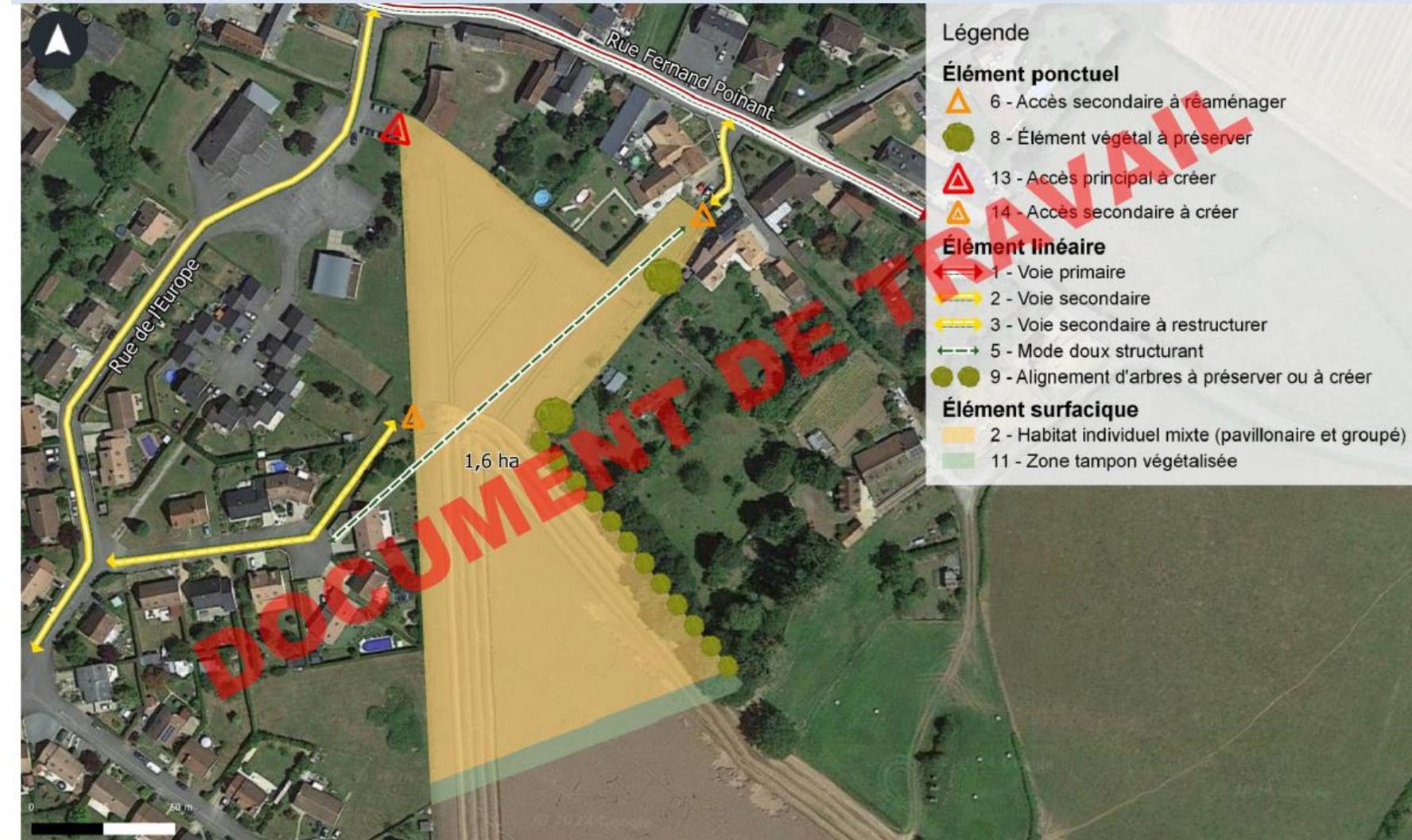
IV. Lire une OAP sectorielle

Pour chaque projet : un schéma d'aménagement (dernière étape de chaque OAP)

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP – LAVARDIN

PROJET DE LOGEMENTS – RUE DE L'EUROPE - LAVARDIN

SCHEMA D'AMENAGEMENT



4

Schématiser les grands principes du projet

➤ Saisir le projet au 1^{er} regard

3 éléments schématiques :

- Éléments ponctuels,
- Éléments linéaires,
- Éléments surfaciques.

➤ Schéma qui donne les grands principes d'aménagement à respecter



Conçu dans l'objectif d'offrir une certaine souplesse dans la mise en œuvre des projets

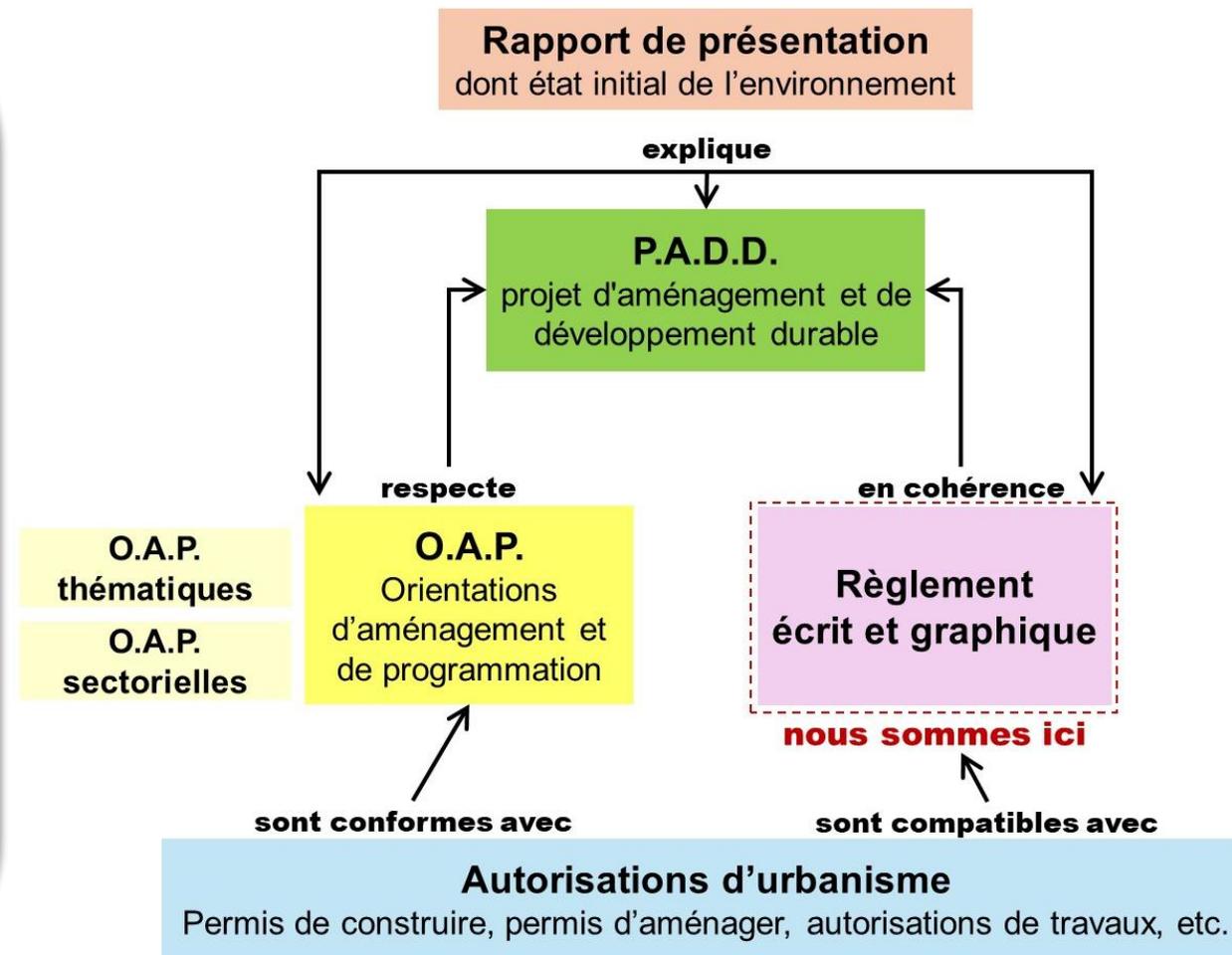


Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

I. Les STECAL : qu'est-ce que c'est ?

STECAL = Secteur de taille et de capacité d'accueil limités

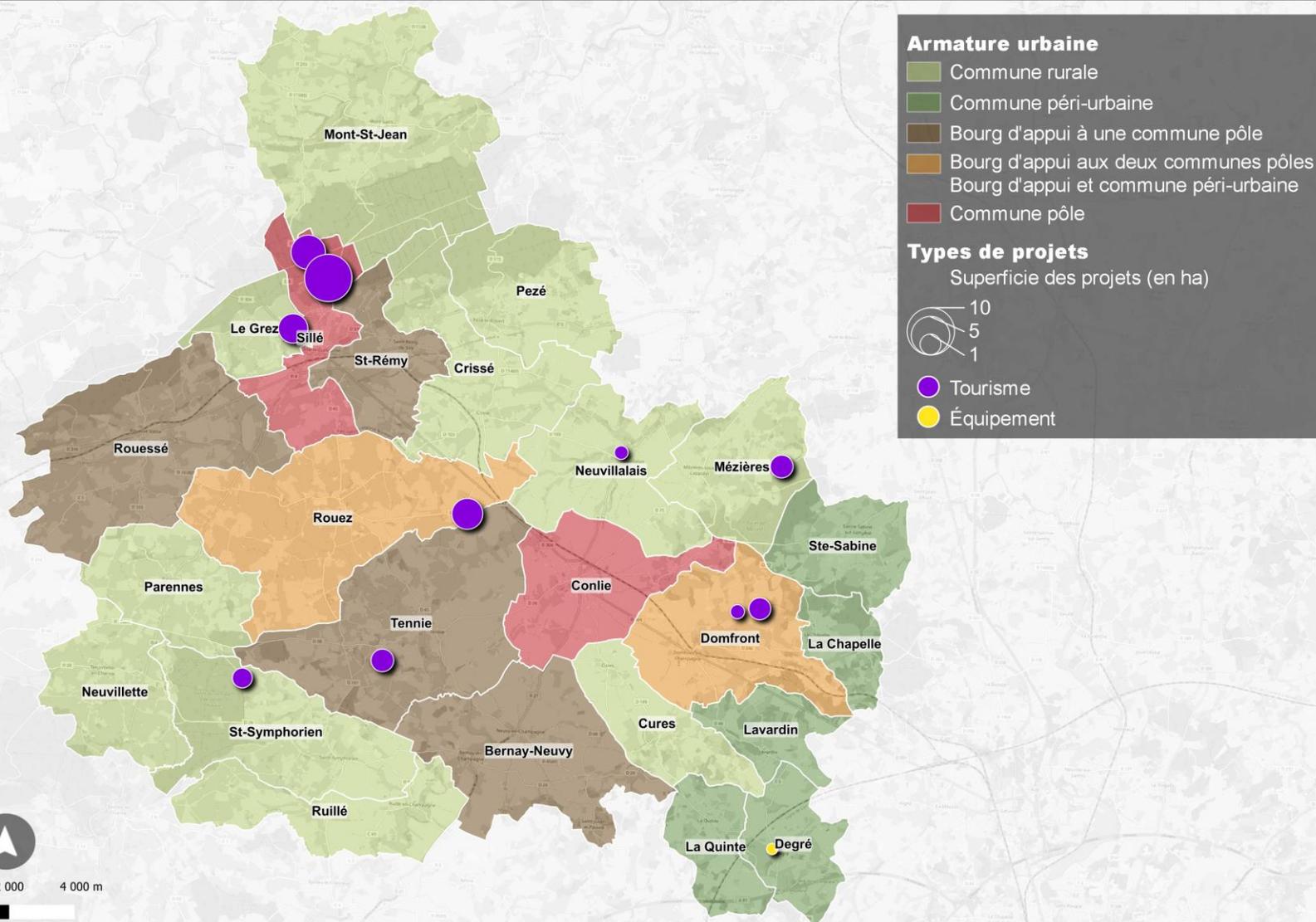
- Permet d'autoriser dans un PLUi, **par exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles (A) naturelles (N) et forestières (F)**, la construction d'un projet. Il porte sur **un secteur limité**.
- **Le recours au STECAL doit rester limité et exceptionnel :**
À défaut il existe un risque de non-validation du PLUi par l'Etat et d'annulation par le juge.
- **Le recours au STECAL doit être proportionné :**
Les STECAL autorisent des constructions qui doivent être compatibles avec leur environnement et **ne pas générer de nuisances et contraintes** (pollution, bruits, circulations...) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.



II. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées

1. Restitution des STECAL souhaités par les élus du territoire

Les STECAL souhaités sur le territoire toutes priorités confondues



11 projets → 3,23 ha

Tourisme

1 projet → 0,04 ha

Équipement

12 projets → 3,27 ha

Total

II. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées

Commune	Type de projet	Projet	Surface STECAL	Consommation réelle
Sille le Guillaume	Tourisme	Camping de la Foret	3.83	0
Sille le Guillaume	Tourisme	Camping Huttopia	10.174	0
Domfront en Champagne	Tourisme	Projet d'implantation de tentes	0.201	0,01
Domfront en Champagne	Tourisme	Base de loisirs + installation d'hébergement	1.134	0
Rouez	Tourisme	Abbaye de Champagne	2,38	0,04
Tennie	Tourisme	Abbaye de Champagne	0,564	0,01
Tennie	Tourisme	Projet de tourisme (1 logement)	1.249	1,079
Degré	Équipement	Atelier communal	0.04	0,04
Le Grez	Tourisme	Camping Les Tournesols	2.57	0
Mézières sous Lavardin	Tourisme	Extension pour le camping	2,856	1,267
Neuvillalais	Tourisme	Terrain de loisirs aménagé	0.161	0,005
Saint Symphorien	Tourisme	Projet de tourisme Sled Dog Ride	0.818	0,818

PROJETS DISPONIBLES SUR LE SITE DE LA 4CPS
<https://plui.4cps.fr/reunions-publiques-presentation-du-padd-oap/>

Quelles suites ?

- **Aujourd'hui, un travail sur le règlement écrit et graphique du PLUi est engagé.**
- Arrêt de projet fixé aux alentours du 30 juin 2025.

Merci pour votre attention !

 Des questions ?