

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)**

RAPPORT DE JUSTIFICATION

Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



TABLE DES MATIERES

JUSTIFICATION DES CHOIX	5
INTRODUCTION GENERALE	5
LES CHOIX DU PLUi DEVANT ÊTRE JUSTIFIES	5
LES PRINCIPES QUE LE PLUi DOIT RESPECTER	6
ENJEUX DES PRINCIPALES LOIS-CADRES EN MATIERE D'URBANISME	7
RESPECT DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS	8
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	11
LA METHODE	11
RAPPEL SUR LE PADD	11
LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	12
LA DECLINAISON DU PROJET EN TROIS AXES	23
SCENARII ET CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD	23
LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS	25
LES ORIENTATIONS GENERALES	25
L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE	28
SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS	32
ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF	37
CADRE DE L'ANALYSE	37
INSCRIPTION DANS L'OBJECTIF ZAN	39
CADRE DE L'ANALYSE	44
LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE	44
LES RESULTATS	51
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	54
LA METHODE	54
LE CHOIX ET LA DELIMITATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP	54
LA LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES	58
LE CONTENU DES OAP	60
COHERENCES DES OAP AVEC LE PADD ET LE REGLEMENT	63

TABLE DES MATIERES

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	68
LA SOUS-ZONE URBAINE CENTRALE (Ua)	69
LA SOUS-ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (Ub)	70
LA SOUS-ZONE URBAINE EQUIPEMENT (Ue)	73
LA SOUS-ZONE URBAINE COMMERCIALE (Uc).....	74
LA SOUS-ZONE URBAINE ECONOMIQUE (Uz)	75
LES ZONES A URBANISER	76
LES ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALES D'HABITAT (1AUh)	76
LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ECONOMIE (1AUz).....	76
LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT (1AUe)	77
LES ZONES A URBANISER A MOYEN TERME (3 A 6 ANS) (2AU)	77
LES ZONES AGRICOLES.....	79
DELIMITATION DE LA ZONE.....	80
LA ZONE AGRICOLE (A)	80
LA SOUS-ZONE AGRICOLE PROTEGÉE (Ap).....	83
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Az	84
LES ZONES NATURELLES	96
DELIMITATION DE LA ZONE.....	97
LA ZONE NATURELLE (N).....	99
LA SOUS-ZONE NATURELLE ET JARDIN (Nj).....	101
LA SOUS-ZONE NATURELLE FORESTIERE (Nf)	101
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE NI.....	103
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nt	115
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nz.....	157
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Ne	182
LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE	199
RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS	199
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	200
METHODOLOGIE POUR PLANIFIER LA CONSOMMATION D'ESPACE	203
LES AUTRES DISPOSTIONS DU REGLEMENT ECRIT	212
LA REGLEMENTATION DES HAUTEURS	212
LES REGLES DE STATIONNEMENT	212

TABLE DES MATIERES

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	214
PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CU.....	214
BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET N.....	215
PASTILLAGE DE PROTECTION DES COMMERCES	217
HAIES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CU.....	218
ARBRES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CU	220
ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CU	221
CHEMINEMENTS DOUX A PRESERVER (ARTICLE L151-38 DU CU)	222
EMPLACEMENTS RESERVES	222
ZONES INONDABLES.....	223
IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	223
PERIMETRES DE NUISANCES SONORES.....	223
MARGES DE REcul INCONSTRUCTIBLES	223

JUSTIFICATION DES CHOIX

INTRODUCTION GENERALE

LES CHOIX DU PLUi DEVANT ÊTRE JUSTIFIES

Le rapport de présentation du PLUi est une partie importante du document d'urbanisme. En effet, il « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement* » (article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme).

Il doit comprendre une partie justification des choix de :

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

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

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

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

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

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

Ces justifications sont regroupées dans le rapport ».

Par ailleurs, le rapport de présentation fait état des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

L'objectif est double : permettre aux tiers de comprendre les limites posées par le PLUi aux droits de construire et d'aménager et préciser l'articulation entre les différentes pièces du PLUi.

La partie du diagnostic relative au choix retenus est construite de façon à répondre point par point aux exigences de contenu du Code de l'Urbanisme relatif à la justification des choix.

Toutefois, il est renvoyé :

- A la partie diagnostic du rapport de présentation pour ce qui concerne :
 - L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
 - L'analyse de l'état initial de l'environnement ;
 - Les principales conclusions du diagnostic, qui sont présentées à la fin de chaque thème traité dans ce dernier.
- A la partie évaluation environnementale du rapport de présentation pour ce qui concerne les impacts du PLUi sur l'environnement.

JUSTIFICATION DES CHOIX

INTRODUCTION GENERALE

LES PRINCIPES QUE LE PLUi DOIT RESPECTER

L'élaboration du PLUi se fait en prenant en compte les objectifs politiques des élus mais également les règles et principes qui résultent du Code de l'Urbanisme.

Le Code de l'Urbanisme pose des objectifs généraux qui doivent être pris en compte et respectés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme prescrit ainsi le respect des objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

L'élaboration du PLUi a donc été guidée par ces grands principes. Elle a également été conduite au regard :

- Des dispositions réglementaires (lois-cadres) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures ;
- Des grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

JUSTIFICATION DES CHOIX

INTRODUCTION GENERALE

ENJEUX DES PRINCIPALES LOIS-CADRES EN MATIERE D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a profondément modifié le droit de l'urbanisme et du logement. Elle a notamment prévu le remplacement progressif des plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Cette loi intègre une série de dispositions auxquelles les PLU doivent répondre en assurant certains des principes qui figurent aujourd'hui à l'article L. 102-1 du Code de l'Urbanisme et notamment : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ; le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques ; la maîtrise de la circulation automobile ; la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Cette loi a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le logement dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du gouvernement (Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II ou ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux pour la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement.

Ensuite, la loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole.

La loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « ASAP » et le décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques sont venus élargir le champ de l'évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme.

Enfin, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 contient de nombreuses règles qui viennent modifier à nouveau le contenu d'un PLUi. Ce dernier doit notamment intégrer des objectifs chiffrés de consommation d'espace et ne peut plus prévoir de constructions en dehors des enveloppes urbaines sauf à justifier de l'utilisation de l'ensemble des capacités à construire dans l'enveloppe. Elle durcit aussi les exigences en matière de réalisation des OAP et de respect de l'environnement.

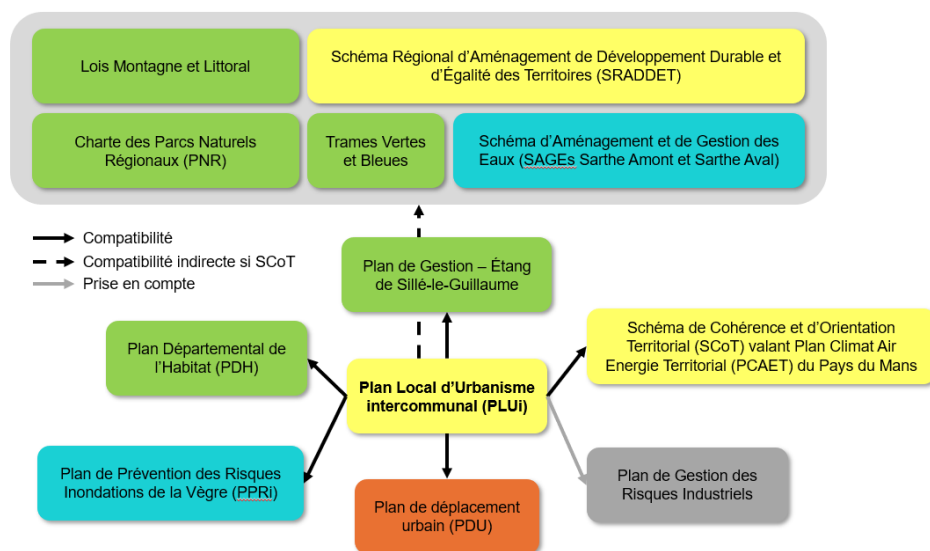
JUSTIFICATION DES CHOIX

INTRODUCTION GENERALE

RESPECT DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS

Le PLUi doit prendre en compte et être compatible avec de nombreux documents périphériques qui ont une portée juridique supérieure à celle du PLUi.

Positionnement du PLUi avec les principaux documents supérieurs



Méthodologie afin d'assurer la compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs.

Compatibilité avec le SCOT-AEC du Pays du Mans

Participation active à la procédure de révision du SCOT du Pays du Mans

Le SCoT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Lorsqu'un territoire élabore un PLUi alors même qu'il est situé dans le périmètre d'un SCOT opposable, le PLUi doit être compatible avec ce dernier. Le SCOT doit lui-même être compatible avec les documents qui lui sont supérieurs comme le SRADDET, les SAGES, les Chartes des PNR, les trames vertes et bleues applicables au territoire.

Le rapport de compatibilité entre le PLUi et les documents supérieurs au SCOT est alors indirect, dans la mesure où on considère que le PLUi est compatible avec le SCOT, lui-même compatible avec ces documents.

La 4CPS a intégré le Pays du Mans au 30 novembre 2021.

Le Pays du Mans a engagé la révision du SCOT du Pays du Mans, notamment pour permettre l'intégration du territoire de la 4CPS.

Le SCoT du Pays du Mans, ambitieux, a engagé une révision très importante afin de pouvoir devenir SCOT-AEC, comme le permet l'article 46 de la loi ELAN et l'ordonnance du 17 juin 2020. La révision a donc intégré l'élaboration du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

L'élaboration du PLUi de la 4CPS s'est faite en concomitance avec la révision du SCOT-AEC du Pays du Mans. Ce dernier, toujours en cours de révision, n'est pas applicable sur le territoire de la 4CPS mais le sera prochainement.

Dans l'objectif d'assurer la compatibilité du futur PLUi avec le SCOT-AEC révisé du Pays du Mans et des documents supérieurs, la 4CPS a travaillé en étroite collaboration avec le Pays du Mans dans le cadre de la révision du SCOT et l'ensemble des acteurs impliqués.

JUSTIFICATION DES CHOIX

INTRODUCTION GENERALE

Parmi ces acteurs, on relève la présence des représentants de l'Etablissement public territorial du bassin de la Sarthe, du Parc Normandie-Maine, des services de l'Etat. **La 4CPS a ainsi pu prendre en compte l'ensemble des recommandations formées par les acteurs pour assurer, d'abord la compatibilité du PLUi avec le SCOT-AEC mais également, la compatibilité du PLUi avec les autres documents d'urbanisme supérieurs et notamment, le SRADDET, les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Sarthe Amont et Sarthe Aval et la Charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine.**

Compatibilité avec le contenu du SCOT-AEC

Cette partie est détaillée dans la partie évaluation environnementale. Sur certains points spécifiques évoqués ci-dessous, la compatibilité avec le SCOT est évoquée.

Compatibilité avec l'ensemble des documents d'urbanisme supérieurs

Les personnes publiques associées ont été sollicitées tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.

Le travail d'élaboration du PLUi a été fait en co-construction avec la majorité des acteurs qui assurent la mise en œuvre des documents d'urbanisme supérieurs.

Des échanges réguliers et constructifs ont eu lieu avec une pluralité d'acteurs dont la DDT, le Pays du Mans, la Chambre de l'agriculture, la CAUE, l'Architecte des Bâtiments de France, l'ONF, le Parc Normandie-Maine, l'Etablissement public du Bassin de Sarthe.

Ces échanges ont pu avoir lieu dans le cadre de réunion de travail, thématiques ou non, par courriels, par téléphone.

Ils ont visé à l'élaboration d'un PLUi compatible à l'ensemble des documents supérieurs qui s'imposent à lui et notamment les documents ci-dessous :

Plan Départemental de l'Habitat : La Sarthe n'est plus couverte par un PDH, le dernier étant applicable sur la période 2017-2022. Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la 4CPS a avancé en collaboration avec les services de l'Etat (DDT). Le PLUi prend en considération les problématiques visées dans le plan 2017-2022 et répond, notamment par les objectifs de diminution de la consommation d'espace, aux objectifs de ce plan, auquel il est compatible.

PPRI de la Vègre : Document intégré au PLUi. Ce point est traité ci-après dans la partie inondation.

Pour en savoir plus : 200072718_PM1_PPRNI_Vegre

Plan de gestion – Etang de Sillé-le-Guillaume : Le site classé de l'Etang de Sillé est un site touristique phare de la 4CPS. Il est intégré au PLUi à différents niveaux afin d'assurer la compatibilité entre ces deux documents :

- Classement du site en zone Naturelle et Naturelle touristique afin d'assurer la préservation du site et les possibilités d'évolution telles qu'elle figure au plan de gestion ;
- Renvoi dans les STECAL prévus, au plan de gestion du site pour assurer la compatibilité des projets envisagés avec le plan de gestion ;
- Intégration du site au plan de zonage ;
- Annexe du plan de gestion au PLUi.

Pour en savoir plus : 200072718_AC2_servitudes_sites-classes-inscrits

Parc Régional Naturel Normandie-Maine (PRNNM) : La Charte du PRNNM a été prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Une charte actualisée a été adoptée par décret le 22 avril 2025, ce qui n'a pas facilité le travail de mise en compatibilité, compte tenu des évolutions entre l'ancienne et la nouvelle charte.

JUSTIFICATION DES CHOIX

INTRODUCTION GENERALE

Toutefois, une collaboration renforcée avec les représentants du Parc, notamment pour l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Continuités écologiques a permis de bien prendre en compte les enjeux de la nouvelle Charte.

Sur certains sujets, il n'a cependant pas été possible d'aller aussi loin que le préconise la Charte.

En effet, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la 4CPS s'est heurtée à des difficultés dès l'élaboration de son diagnostic pour recenser et inventorier les éléments environnementaux et paysagers (haies et zones humides).

Le niveau de protection offert est donc limité dès lors que, d'une part, certains inventaires n'ont pas pu être menés de manière exhaustive, avec des études de terrain complètes, et que, d'autre part, les outils mobilisés pour protéger ces éléments sont souples.

Toutefois, la souplesse de cette protection permet de concilier préservation des milieux naturels, gestion et valorisation.

Ainsi, à titre d'exemple, il y a peu de linéaires de haies protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, on retrouve :

- Une OAP continuités écologiques avec des objectifs ambitieux ;
- En annexe du PLUi, une Charte pour la protection et l'entretien du bocage, qui a été élaborée par l'ensemble des acteurs concernés par ce sujet qui souhaitent travailler ensemble à une meilleure gestion du bocage (agriculteurs, propriétaires, collectivités, chambre de l'agriculture, association de protection de l'environnement).

Ce sujet est développé dans ce document sur le point ci-après relatif à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme mais également dans la partie évaluation environnementale.

Dans sa globalité, le PLUi est bien compatible avec la Charte du PRNNM.

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.3_Recommandation_plantation_haie_PNR

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval et Sarthe Amont : Ces documents ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les représentants de l'établissement public du Bassin de la Sarthe, en charge de la mise en œuvre des deux SAGE qui couvrent le territoire, ont pu assister aux réunions organisées aux temps forts de l'élaboration du PLUi. Des réunions dédiées ont également été organisées afin de travailler au mieux sur les enjeux SAGE/PLUi.

S'il n'a pas été possible de conduire une étude zone humide sur l'ensemble du territoire de la 4CPS, des solutions alternatives visant à protéger le mieux possible les zones humides ont été mises en œuvre dans le cadre du PLUi (voir ci-après, dans la partie relative à la protection des zones humides).

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

RAPPEL SUR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément central du PLUi, qui définit les orientations du projet sur l'ensemble du territoire de la 4CPS dans des domaines divers et variés. Il expose la vision politique et partagée du devenir du territoire et traduit les ambitions des élus en veillant à prendre en compte l'intérêt intercommunal et également, l'intérêt de chaque particulier.

Il s'agit d'un document accessible et lisible établi dans le respect du Code de l'Urbanisme mais aussi au regard :

- Des enjeux du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective à moyen et long terme sur le devenir du territoire.

Il occupe une place intermédiaire entre le rapport de présentation et la partie réglementaire du PLUi (règles écrites et graphiques et OAP).

Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Toutefois, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLUi sont élaborés en fonction du contenu du PADD et sont eux, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Son contenu est assez précisément défini par les textes :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des

communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

DEMOGRAPHIE-SOCIO-ECONOMIE ET HABITAT

ATOUTS	OPPORTUNITES
- Un territoire rural avec un habitat peu dense et agréable à vivre. - Des communes péri-urbaines à l'Est du territoire, en interface avec la Métropole du Mans, qui attirent de nouveaux habitants. - Une offre en logements conséquente sur le territoire, en augmentation depuis 1968 et un coût du foncier attractif par rapport aux territoires voisins. - Absence de tension importante sur l'attribution de logements sociaux sur le territoire. - Outils déjà mis en place en matière d'habitat pour agir en faveur de l'amélioration des performances énergétiques des logements et de l'adaptation au handicap ou vieillissement (SURE et PIG amélioration de l'Habitat).	- Développer le maillage territorial pour permettre le rayonnement des communes pôles et relais afin de réduire les inégalités sur le territoire grâce à des actions en matière de mobilité, de constructions et de développement économique. - Favoriser la création de logements diversifiés (T1- T2) dans le cadre des opérations de réhabilitation de bâti ancien, notamment dans les bourgs de Sillé et Conlie. - Fort potentiel de remise sur le marché des logements vacants dans certaines communes qui devra être pris en compte dans le développement de l'habitat. - Projets de reconstruction de l'EHPAD de Tennie avec une augmentation du nombre de places et développement des résidences dédiées aux seniors (à Rouez-en-Champagne notamment). - Mise en place d'une ORT sur Sillé-le-Guillaume dans le cadre du programme PVD pour redynamiser les centre-bourgs.
FAIBLESSES	MENACES
- Une dégradation de l'habitat en centre-ville de Sillé-le-Guillaume qui entraîne une baisse de l'attractivité et de la population se couplant avec une dissymétrie de situation entre l'Est et l'Ouest. L'Ouest fait face à une baisse démographique, accueille une population plus âgée et est moins attractive que l'Est. - Une typologie de logements peu diversifiée qui ne répond pas aux modes de vie contemporains. - Une vacance des logements importante notamment à l'Ouest du territoire et dans le centre-bourg de Sillé-le-Guillaume. - Certains logements nécessitent une réhabilitation importante et/ou des rénovations énergétiques. C'est notamment le cas du parc de logements sociaux. - Le logement dédié doit être renouvelé (EHPAD de Tennie) et/ou développé (résidences seniors, hébergement d'urgence).	- L'augmentation du nombre de personnes âgées et la baisse de la taille des ménages vont continuer de faire évoluer les besoins en logements vers des logements plus petits. - Risque de fragilisation des communes à l'Ouest si Sillé-le-Guillaume, pôle autonome, venait à décliner. - Difficulté à attirer des investisseurs prêts à engager des dépenses importantes pour réhabiliter / rénover des logements très dégradés.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

- **Démographie et socio-économie**
- Agir pour permettre le **renouvellement démographique** du territoire, indispensable au maintien de l'attractivité et de la croissance démographique.
- Développer des solutions pour renforcer le **maillage territorial** entre les communes pôles – les communes relais et les petites communes. Cela passe par un effort de construction porté par les pôles et leurs bourgs d'appui.
- Travailler pour le maintien des dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique et à l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées sur le territoire.
- **Prendre en compte** dans la rédaction des règles du PLUi, **l'ORT** sur Sillé-le-Guillaume pour permettre de **redynamiser l'habitat** où il existe un fort enjeu de réhabilitation de l'Habitat en centre-bourg. Des outils doivent être mis en place pour assurer la redynamisation (taxation des logements et commerces vacants par exemple).
- Favoriser le **développement de l'habitat dans la zone d'attractivité périurbaine du Mans**.
- Permettre **une diversité de formes urbaines** et une **transformation des logements existants** tout en veillant à la qualité architecturale et à la bonne insertion paysagère afin de favoriser l'adaptation de l'offre de logements à la population (foyers plus restreints, personnes âgées, jeunes actifs, logements d'urgence) mais également aux enjeux de changements climatiques et de transition énergétique.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

ÉCONOMIE

ATOUTS	OPPORTUNITES
- Les communes pôles du territoire sont génératrices d'emplois, elles accueillent 51% de l'emploi du territoire. Sillé-le-Guillaume est un pôle d'emploi important. - L'agriculture est un secteur d'activité très présent (20% de l'activité tous secteurs confondus). La MFR de Bernay-Neuvy offre des formations dans ce domaine. 6 zones d'activités et un espace d'activité accueillent des entreprises stratégiques, notamment à Sillé et Conlie. Le développement des zones d'activités à Sillé et Conlie est en cours pour accueillir d'autres entreprises. - Le territoire dispose d'une politique d'accueil des entreprises et travailleurs indépendants bien développée pour favoriser la création d'activités (cyber-centre, chargé de mission dédié, offre immobilière locative importante). - Les centres de Conlie et Sillé accueillent de nombreux commerces et services. - Un territoire rural qui présente un fort intérêt touristique avec un patrimoine bâti, culturel et naturel riche et des activités et loisirs bien développés.	- Le territoire a mis en place un Plan Intercommunal de Développement Economique sur 5 ans afin de définir une stratégie dans ce domaine. - L'intégration au SCOT du Pays du Mans va permettre un travail en transversalité avec les territoires alentours sur le sujet du développement économique. - L'installation de la fibre sur l'ensemble du territoire, achevée en 2022, est un atout en plus pour attirer les entreprises. - Un projet de tiers lieux est envisagé afin de développer l'offre d'accueil des travailleurs (coworking, espaces communs d'échanges et de réflexions etc.). - Le territoire va maintenir ses efforts pour l'accueil de nouvelles entreprises et activités (accueil des porteurs de projets, développement de l'offre immobilière locative et de l'offre de formation professionnalisante, marketing etc.). - Extension et création de nouveaux chemins de randonnées sur le territoire pour le mettre plus en valeur et travail à l'office de tourisme sur l'inventaire des activités et loisirs et la communication.
FAIBLESSES	MENACES
- Un territoire dépendant des emplois extérieurs, la majorité de la population travaillant sur des pôles d'emploi alentours (Le Mans, Evron, Fresnay, etc.). - Un déséquilibre Est-Ouest avec un tissu économique plus riche à l'Ouest et un caractère plus résidentiel des communes situées à l'Est en périphérie du Mans. - Un taux de chômage élevé dans certaines communes de l'Est du territoire et notamment à Sillé-le-Guillaume. - Une tension concurrentielle importante entre les petits commerces et les centres commerciaux et entre les centres commerciaux et la zone Nord du Mans avec une problématique de réhabilitation du centre-ville de Sillé et de redynamisation des centres-bourgs des petites communes. - Une offre de restauration peu importante sur le territoire qui nuit au tourisme.	- L'état du commerce et de l'habitat du centre-bourg de Sillé-le-Guillaume a un fort impact sur le développement économique de l'Ouest du territoire. Il ne faut pas que ce dernier se détériore. - Les secteurs d'activité stratégiques du territoire sont sous tension (industrie, agriculture). - Concilier les objectifs de réduction de consommation d'espaces et de développement des zones d'activités en l'absence de friches s'annonce difficile. - La difficulté à attirer de nouvelles entreprises sur le territoire, très rural. - Les habitudes liées aux navettes domicile-travail entraînent une baisse de fréquentation des centres-bourgs du territoire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

- **Économie**
- **Augmenter le nombre d'emplois sur le territoire** pour **réduire la dépendance du territoire aux emplois extérieurs** et la **vulnérabilité due aux coûts des déplacements** domicile-travail.
- Développer **l'économie circulaire et les circuits courts** (alimentation, producteurs locaux).
- **Préserver l'activité agricole**, notamment en maîtrisant la consommation foncière, en offrant des conditions de diversification et en favorisant l'installation des agriculteurs.
- Agir pour développer l'offre de formation en lien avec les besoins des entreprises du territoire.
- Favoriser les créations d'entreprises en lien avec les partenaires et accompagner dans leur développement les entreprises déjà implantées sur le territoire.
- Faciliter la synergie entre les entreprises en créant un lieu d'échange.
- **Prévoir dans le PLUi des possibilités d'extension de certaines zones d'activités stratégiques et de création de nouvelles zones à des emplacements adaptés** tout en assurant la meilleure utilisation de l'espace consommé et une bonne intégration paysagère des zones. Veiller à **l'équilibre centralités/extensions urbaines** et mieux préciser la nature des activités accueillies dans les zones d'activités.
- Prendre en compte les enjeux énergétiques dans la politique de développement économique. Le PLUi pourra prévoir des règles encourageant le recours aux pompes à chaleur, géothermie, photovoltaïque, etc.
- Prévoir des zones de **préemption commerciale** et des dispositifs de pastillage **de protection du commerce** dans le PLUi pour protéger l'activité dans les centres-bourgs et notamment à Sillé-le-Guillaume et Conlie.
- **Appuyer et protéger les atouts touristiques** du territoire en protégeant sa **richesse patrimoniale, culturelle et naturelle**. Dans cet objectif le PLUi prévoira des règles adaptées en fonction du type de patrimoine à protéger.
 - Des périmètres délimités de protection des abords pourront être mis en place pour une protection adaptée et proportionnée des monuments historiques.
 - Des règles particulières seront définies pour protéger le patrimoine bâti remarquable inventorié et celui dont les caractéristiques le distinguent comme étant remarquable.
 - Des règles de protection des haies seront mis en œuvre dans le PLUi pour éviter tout arrachage.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

AGRICULTURE ET FORETS

ATOUS	OPPORTUNITES
- La SAU représente 70,3% de la surface du territoire qui est très agricole. Le secteur, bien qu'en difficulté, est moins atteint que sur d'autres territoires (baisse du nombre d'agriculteurs plus faible). - L'agriculture évolue pour prendre en compte les nouveaux enjeux (cultures moins consommatrices d'eau, développement du bio et de la vente directe). Les activités complémentaires à l'agriculture se développent et constituent une solution de protection de l'activité agricole. - La 4CPS recense trois grandes forêts sur son territoire. Elles présentent des intérêts faunistiques et floristiques importants et font l'objet de différents niveaux de protection (ZNIEFF 1 et 2, zone Natura 2000, PNR Normandie-Maine). - L'agriculture comme l'exploitation forestière génèrent de l'activité sur le territoire et font partie intégrante de son économie. La 4CPS est d'ailleurs propriétaire d'une plateforme de stockage et séchage de bois déchiqueté située dans la zone industrielle de Sillé-le-Guillaume.	- Politique nationale protectionniste de l'activité agricole avec le développement de règles de non-consommation d'espaces agricoles, de compensation en cas de consommation. - Réfléchir les projets en extension urbaine afin d'impacter le moins possible la surface agricole utile. - Accompagnement des nouveaux agriculteurs qui souhaitent s'installer sur le territoire. - Développer une stratégie d'accompagnement des projets en matière d'alimentation de proximité, de développement des produits transformés sur place, de diversification. - Développer des sentiers de randonnées sur le territoire afin d'accroître la mise en valeur des forêts du territoire. - Travailler sur la filière bois afin de faciliter le développement de l'activité dans ce domaine. Organisation de la fête du bois.
FAIBLESSES	MENACES
- Difficultés rencontrées par le domaine agricole (baisse de la SAU et du nombre d'agriculteurs) qui doit en plus s'adapter aux nouveaux enjeux (baisse de la consommation d'eau, développement des voies douces etc.). - Frottements d'usages entre l'agriculture et les habitants (relations de voisinage, circulations agricoles, concilier les activités). - Absence de charte forestière dont l'objet est de permettre l'insertion des enjeux de la filière forêt-bois dans la politique d'aménagement des territoires. - Le bocage est, à certains endroits du territoire, menacé par l'arrachage des haies et bosquets, ce qui vient s'ajouter aux menaces climatiques déjà existantes.	- Changement climatique menaçant de plus en plus l'activité agricole (événements climatiques de plus en plus fréquents et violents - grêle, pluies importantes, sécheresse -) ainsi que la pérennité des bois et forêts du territoire. Certaines espèces d'arbres très présentes sur le territoire supportent mal le réchauffement climatique et la sécheresse. - Le dossier départemental sur les risques majeurs comptabilise 19 communes de la 4CPS comme étant des communes à risque feu de forêt.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

- **Agriculture et forêts**
- **Protéger la surface agricole** exploitée et les **exploitations** grâce au **classement de la surface en « zone agricole »**, sous réserve de projets de construction qui seraient prévus en extension urbaine ou en zone naturelle ou agricole, présentant un intérêt général pour le territoire et pensés dans une logique de préservation de l'espace agricole naturel et forestier.
- Pour les exploitations agricoles professionnelles **en zone naturelle**, dans la mesure du possible, **si les intérêts en jeu sont conciliables, ne pas gêner les projets de création et de développement des exploitations.**
- Permettre le **développement des activités de diversification accessoires à l'activité agricole** (production énergétique, activité touristique, circuits-courts, tiers-lieux, activités culturelles, etc.). Faciliter les activités de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Prendre en compte, dans les projets d'aménagement, la proximité de terrains agricoles le cas échéant et mettre en œuvre des mécanismes pour éviter les frottements d'usages (zones tampons par exemple).
- **Encadrer les possibilités de nouvelles constructions non agricoles ou de changement de destination en zone A afin qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- **Protéger la forêt et les bois** au sein du PLUi afin de conserver le cadre de vie et l'authenticité du territoire rural.
- Continuer à **entretenir** les **chemins de randonnée** et à les **développer**, car ils mettent en valeur la forêt et les bois présents sur le territoire.
- Prendre en compte les **activités forestières dans le PLUi** pour permettre la bonne **exploitation forestière.**
- Continuer le travail sur la **filière bois** engagé pour faciliter le développement de l'activité dans ce domaine. L'accueil sur le territoire d'un CFA filière bois est envisagé et constitue un objectif à long terme du territoire.
- Prévoir des **règles adaptées dans le PLUi pour protéger le bocage** et notamment les linéaires de haies et éviter tout arrachage.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

ATOUS	OPPORTUNITES
• Une offre en équipements sur la quasi-totalité des communes du territoire bien que le niveau d'équipement sur la totalité du territoire, très rural, soit « moyen ». • Une offre importante sur les communes pôles de Sillé-le Guillaume et Conlie qui concentrent de nombreux équipements et services de la gamme « moyen », un bon nombre d'équipements et services de la gamme « intermédiaire » et quelques équipements de la gamme « supérieure ». • Des équipements diversifiés, qui relèvent de presque toutes les catégories d'équipements répertoriées. • Dans le domaine de l'enseignement, on compte deux établissements d'enseignement secondaire et un établissement d'enseignement supérieur sur le territoire, ce qui est rare dans un territoire aussi rural. • Une offre médicale de premier niveau assez développée sur le territoire. • Des infrastructures de gestion de l'eau et des déchets qui fonctionnent globalement correctement.	• Mutualiser les équipements existants et développer de nouveaux équipements à répartir stratégiquement sur le territoire pour assurer un maillage rayonnant sur toutes les communes. • Développer les entreprises « multi-services » pour assurer un socle minimal d'équipements et de services dans les petites communes. • Réaliser des équipements de superstructure manquants sur le territoire. • Développer les offres d'accueil dans le domaine de la petite enfance, notamment grâce au développement des maisons d'assistants maternels. • Maintenir l'offre médicale et développer la télémédecine pour combler l'absence de spécialistes. • Travailler sur le maintien à domicile des personnes âgées. • Développer une offre culturelle sur l'ensemble du territoire (cinéma itinérant etc.).
FAIBLESSES	MENACES
• La faible dynamique démographique de ces dernières années a conduit à la fermeture de certains équipements importants pour les communes (écoles, postes, commerces). • Certains équipements sont vieillissants et nécessitent une réhabilitation, voire une extension de leurs capacités (EHPAD, gymnases...) • Certains équipements d'infrastructures arrivent aux limites de leur capacité (assainissement collectif) ce qui induirait des coûts supplémentaires importants en cas de projet d'aménagement. • L'insuffisance d'offres dans certains domaines ralentissent le territoire dans son développement (exemples : nombre d'assistantes maternelles insuffisant, peu d'offres en restauration) • Pas de professionnels de santé spécialisés sur le territoire.	• Le vieillissement de la population impose une recherche d'équilibre entre le développement des équipements adaptés à une population plus âgée et celui des équipements nécessaires à l'attractivité du territoire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

• Équipements et services

- Assurer l'accessibilité aux équipements pour l'ensemble de la population, en particulier pour les habitants des plus petites communes rurales, qui nécessite :
 - Le maintien d'une offre socle minimum d'équipements et de services au sein des communes les plus rurales.
 - Une stratégie d'ensemble dans le développement des équipements pour assurer un maillage optimal des équipements et services sur le territoire.

Cet enjeu nécessite de mobiliser dans le PLUi des outils de protection des équipements et services existants (linéaire de protection commerciale) et des outils qui permettront la réalisation de projets identifiés comme étant stratégiques (OAP, emplacements réservés).

- Mettre à niveau l'offre des équipements sportifs et culturels. Le PLUi prévoira des règles adaptées pour permettre la réhabilitation des équipements qui en ont besoin et la construction de nouveaux équipements.
- Maintenir les équipements et services présents sur le territoire (écoles, commerces de proximité, services à la personne...).
- Maintenir l'offre médicale et favoriser le développement de la télémédecine pour compenser l'absence de spécialiste sur le territoire.
- Soutenir et développer les équipements et services dont l'offre est insuffisante sur le territoire (mode de gardes pour la petite enfance et l'enfance, offre de restauration etc.)
- Mettre en place un schéma des modes actifs qui favorisera la coopération intercommunale.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

DEPLACEMENTS ET MOBILITES

ATOUS	OPPORTUNITES
- Le réseau routier est assez riche et de nombreuses autres routes traversent le territoire. Le territoire n'est pas dépendant de la RD304. - Les communes pôles Sillé et Conlie sont situées sur la RD304. Les différentes communes du territoire disposent d'un accès assez équitable par la route à au moins l'un des deux pôles. - Les centres-bourgs sont bien aménagés (zones 30), ralentisseurs, etc. - La ligne de chemin de fer Le Mans-Laval ; Laval-Le Mans dessert quotidiennement 3 gares : Sillé, Conlie et Domfront. - Le territoire est desservi par des lignes de cars ALEOP. - L'offre en stationnement pour les voitures et camions est suffisante et de nombreuses aires de covoiturage existent sur le territoire. - Développement de la communication sur les offres existantes. Edition d'un guide de mobilité à l'échelle du territoire. - Réalisation d'un schéma d'aménagement des modes actifs qui permettra de développer l'intermodalité sur le territoire et entre les communes.	- Ouverture de la halte ferroviaire Université-Hôpital au Mans et travail sur l'éventuel développement d'un service express péri-urbain Sillé-Le Mans-Ecommoy ou autre. - L'intégration de la 4CPS et la délégation de la compétence autorité organisatrice des mobilités au Pôle métropolitain vont permettre la mise en place d'actions en matière de mobilité et notamment : - Travail sur le développement des offres de desserte ferroviaire et routière afin d'inciter l'utilisation du train par les habitants. - Expérimentation de circuits de transports collectifs de rabattement depuis les centre-bourgs des communes vers les haltes / gares du territoire. - Mise en place de solution d'autopartage et de covoiturage sur le territoire. - Travail sur une billettique interoperable sur le Pôle Métropolitain. - Soutien aux associations locales œuvrant pour la mobilité solidaire. - Projet de contournement de Sillé-le-Guillaume par création d'une rocade. - Signature d'un contrat de mobilité en 2023 avec la Région afin de fixer les actions prioritaires et le programme de mise en œuvre des actions.
FAIBLESSES	MENACES
- Les caractéristiques du territoire (habitat en diffus, grandes distances à parcourir) favorisent l'autosolisme. Le taux d'équipement en voiture est bien plus élevé sur le territoire qu'au niveau départemental ou national. - Présence de nombreux camions sur l'axe principal. Ils empruntent les centres-bourgs des communes situées sur l'axe (Sillé-le-Guillaume et Domfront). C'est une source d'insécurité et d'encombrement des axes. - Les voies vertes et douces sont insuffisamment développées sur le territoire. - Stationnements suffisants mais pas toujours localisés aux endroits stratégiques sur le territoire.	- Vulnérabilité du territoire et de son attractivité due aux coûts des déplacements et aux capacités des habitants à se déplacer. - Risque d'isolement des personnes fragiles habitant dans des logements en dehors des centres-bourgs.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

- **Déplacements et mobilités**
- **Diminuer l'usage de la voiture** et surtout **l'autosolisme** sur le territoire en développant un **panel de services alternatifs suffisant**, dans lequel entre le **développement de l'offre ferroviaire et routière**.
- Développer des **circuits de transports collectifs** de **rabattement depuis les centre-bourgs des communes vers les haltes / gares du territoire**.
- Etablir un **schéma directeur des modes actifs** qui sera en mesure d'évoluer en fonction de l'évolution des besoins et qui permettra un développement cohérent des voies cyclables et un déploiement adapté des IRVE, à l'échelle au moins intercommunale.
- **Continuer l'aménagement des chemins pédestres, voies douces et voies vertes à l'échelle communale** (réhabilitation, création) en lien avec l'élaboration d'un schéma directeur des modes actifs (vélos, IRVE).
- Prévoir dans le PLUi les **outils nécessaires à la réalisation des projets en matière de mobilité** (emplacements réservés, OAP, etc.).

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA METHODE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Intégrer ou ne pas contraindre les démarches initiées localement pour l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau (actions des syndicats de rivière notamment) ;
- Limiter les pollutions agricoles des cours d'eau ;
- Préserver les éléments de paysage qui permettent de lutter contre le ruissellement (haies, bandes enherbées, boisements, ripisylves et zones humides) ;
- Prendre en compte les enjeux induits par les caractéristiques physiques du territoire ;
- Poursuivre la valorisation économique des ressources offertes tout en préservant et en élaborant une gestion durable et soutenable des ressources (terre agricole, sylviculture) ;
- Limiter la pollution agricole ;
- Limiter la consommation dans les espaces sensibles d'un point de vue paysager ;
- Réduire la part des énergies fossiles dans le bouquet énergétique du territoire ;
- Favoriser les continuités entre les zones protégées et inventoriées ;
- Limiter ou du moins réduire l'impact de l'urbanisation à proximité de ces espaces ;
- Protéger les corridors écologiques identifiés dans l'étude (tête de bassin versant, les vallées de la Vègre, du Souci ou de l'Orthe) ;
- Protéger les grands massifs forestiers (Forêt de Charnie, de Sillé-le-Guillaume et de Mezières) ;
- Préservation des coupures vertes entre les secteurs urbanisés et limitation de l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et dans les espaces urbanisés ;
- Urbaniser à proximité des zones d'emploi ou des pôles multimodaux (gare).

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA DECLINAISON DU PROJET EN TROIS AXES

SCENARII ET CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD

Dans le cadre d'un atelier réunissant l'ensemble des maires et des conseillers communautaires en septembre 2021, les élus du territoire ont défini un projet de territoire pour la 4CPS à 15 ans, celui-ci arrête des orientations stratégiques et des axes d'actions pour chaque commune.

Ces axes et orientations ont constitué la première piste de réflexion des élus, une sorte de feuille de route globale facilitant la relance du PLUi et l'élaboration, dans un premier temps, de son diagnostic.

Ainsi, le 28 février 2022, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé a relancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont :

- 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 (développement des dynamiques locales et de la vie dans chacun des bourgs) ;
- 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, développement des circuits courts, valorisation du bâti agricole) ;
- Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et les hameaux déjà urbanisés ;
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser une politique des déplacements et de l'intermodalité.

À la suite de la relance du PLUi, l'élaboration du diagnostic a mis en lumière des problématiques particulièrement fortes et stratégiques pour le territoire. Ces dernières rejoignent les enjeux identifiés dans le cadre du projet de territoire élaboré au début du mandat et ont permis de décliner les objectifs identifiés lors de la relance du PLUi.

A travers la définition de l'armature urbaine du territoire, l'identification des objectifs portés par le projet de territoire et le bilan tiré du diagnostic, la 4CPS a arrêté trois axes majeurs qui déclinent les objectifs et le développement stratégique du territoire. Les orientations inscrites au sein du PADD se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État et le SCoT-AEC du Pays du Mans qui définit une polarité entre communes du territoire. Chaque axe présente différentes orientations, qui s'inscrivent dans cette stratégie.

Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

La 4CPS est organisée autour de plusieurs polarités influençant le fonctionnement du territoire au quotidien. Cette multipolarisation assure un cadre de vie de proximité et de qualité aux habitants en raison de l'existence de nombreux équipements et services répartis harmonieusement sur l'ensemble de la communauté de communes. A travers son projet de PLUi, l'intercommunalité souhaite préserver cette vie de proximité et la renforcer grâce à un développement mesuré et équilibré du territoire, facilitant notamment les déplacements.

Cet axe est ainsi décliné en plusieurs objectifs :

Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3
Organiser harmonieusement le territoire	Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs	Maintenir et développer une activité économique diversifiée

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LA DECLINAISON DU PROJET EN TROIS AXES

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

Le choix des élus dans le cadre du PADD repose sur la volonté de garantir un aménagement maîtrisé du territoire à l'échelle intercommunale en préservant et en valorisant le caractère rural du secteur tout en permettant un développement de l'habitat adapté aux besoins locaux et en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

Dans ce cadre, les objectifs sont notamment de favoriser le renouvellement des centralités existantes tout en limitant l'étalement urbain. Ils permettent de construire et d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants, répondant aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux du territoire.

Cet axe est ainsi décliné en plusieurs objectifs :

Objectif 1	Objectif 2
Chercher un équilibre entre développement des zones habitées et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Valoriser l'activité agricole et touristique

Axe 3 : Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser la politique des déplacements

Dans le cadre de son PLUi, la 4CPS a développé une stratégie tendant à regrouper l'habitat dans les pôles principaux et à favoriser la résorption des logements vacants et la réhabilitation des logements anciens.

Cette stratégie doit notamment permettre une diminution des déplacements en voiture individuelle. En effet, le territoire de la 4CPS est rural et très étendu. Il dispose d'un nombre de résidence en diffus important favorisant l'autosolisme.

La diminution de l'usage individuel de la voiture est un objectif fort pour le territoire sur les prochaines années. Il implique de développer une offre de solutions alternatives suffisantes et sûres pour permettre un changement d'usage chez les habitants du territoire.

Le territoire est membre du Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe auquel la collectivité a transféré sa compétence autorité organisatrice des mobilités en 2022. Elle développe, avec ce dernier, des actions tendant à la diminution de l'autosolisme.

Par ailleurs, le règlement écrit du PLUi intègre des règles relatives à l'adaptation des constructions au changement climatique, en privilégiant notamment l'autoconsommation et la mise en place de dispositif favorable à la création d'énergie renouvelable.

Enfin, et toujours en lien avec le développement durable, le territoire de la 4CPS, souhaite permettre le développement de l'économie circulaire afin de favoriser une meilleure utilisation des ressources, de renforcer la place de l'économie locale et de répondre aux besoins des habitants et nouveaux habitants.

Cet axe est ainsi décliné en plusieurs objectifs :

Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3
Travailler pour une consommation énergétique plus responsable et la connexion du territoire	Développer une politique des déplacements	Développer l'économie circulaire et les circuits courts

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

LES ORIENTATIONS GENERALES

AXE 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

Orientations du PADD	Choix opérés et justifications
Organiser harmonieusement le territoire	
Permettre le renouvellement démographique du territoire Renforcer le maillage territorial Urbaniser près des zones d'emploi et des pôles multimodaux Assurer l'accessibilité aux équipements pour la population Mettre à niveau l'offre des équipements sportifs et culturels Maintenir les équipements et services présents Maintenir l'offre médicale et favoriser la télémédecine Pallier la pénurie de certains équipements et services	Agir pour permettre le renouvellement démographique du territoire est indispensable au maintien de l'attractivité et à la croissance démographique du territoire. Un objectif de croissance démographique de 0,9 % a été fixé d'ici 2040. Pour accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable, l'organisation harmonieuse du territoire est nécessaire. Pour cela, il est important de prendre en compte l'armature urbaine existante et d'affirmer le rôle de chaque commune. L'augmentation démographique doit s'accompagner de la mise à disposition de services et d'équipements répondant aux besoins des jeunes ménages ou des seniors.
Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs	
Limiter la consommation d'espace Développer l'habitat selon les besoins du territoire Développer l'habitat dans les espaces urbanisés principaux Permettre la redynamisation du centre de Sillé-le-Guillaume Agir sur le parc de logements vacants Transformation des logements existants Développer l'habitat dans les communes péri-urbaines Développer des opérations d'aménagement résilientes Diversité des formes urbaines	Le territoire de la 4CPS souhaite permettre une croissance démographique d'environ 0,9 % d'ici 2040 à travers la création d'environ 730 logements. Ce besoin réel estimé repose sur la résorption de la vacance et la deuxième sur la création de nouveaux logements, celle-ci est évalué à 580 logements (densification, changements de destination et production en extension urbaine) . A travers cet objectif, la 4CPS souhaite permettre l'accueil de tous les publics et en ce sens, proposer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux attentes et besoins, tant des jeunes ménages que des personnes âgées, en situation de handicap, etc. L'offre d'habitat doit également anticiper les phénomènes démographiques à venir (desserrement des ménages, vieillissement de la population, etc.) et les nouveaux modes d'habiter.
Maintenir une activité économique diversifiée	
Favoriser l'accueil des entreprises créatrices d'emplois Favoriser la création et l'accompagnement des entreprises Développer l'offre de formation en lien avec l'emploi Prévoir des zones de préemption commerciale et des pastillages de protection Favoriser la spécialisation des zones d'activités Assurer un développement optimisé des zones d'activités Faciliter la synergie entre les entreprises en créant un lieu d'échanges	La croissance démographique du territoire se doit d'être en lien avec le maintien et le développement d'une économie locale dynamique. Ainsi, à travers cet objectif, le territoire affirme sa volonté de proposer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises tout en s'inscrivant dans une démarche raisonnée dans la consommation d'espace agricoles, naturels ou forestiers. Ce développement doit donc être réfléchi en lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace et au regard de l'environnement existant (intégration paysagère des nouveaux aménagements et nouvelles constructions). Il doit également être lié à celui des communications numériques.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

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

Orientations du PADD	Choix opérés et justifications
Chercher un équilibre entre développement des zones habitées et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	
- Limitier la constructibilité et le mitage en zone non urbanisée - Limitier l'urbanisation linéaire - Préserver l'activité agricole grâce au zonage agricole - Eviter les frottements d'usage avec l'agriculture - Protéger la forêt et les bois - Préserver les continuités écologiques - Préserver des coupures vertes entre secteurs urbanisés - Protéger les sites naturels de qualité - Limitier l'urbanisation près des espaces naturels inventoriés - Eviter le ruissellement en préservant les éléments naturels - Limitier l'urbanisation près des zones à risque d'inondation - Favoriser l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau - Préserver et valoriser les zones humides	La 4CPS dispose d'un patrimoine paysager, naturel et bâti riche et réparti sur l'ensemble du territoire. Il dispose d'un réseau hydrographique dense, de la présence de nombreux espaces naturels (forêts, bois, bosquets, haies, etc.) et agricoles (cultures, etc.) permettant d'abriter une faune et une flore diversifiée. Cette biodiversité doit être mise en valeur et protégée, notamment à travers les éléments participants à création des continuités écologiques. La présence de continuités écologiques n'est pas propre au milieu naturel et agricole, il y en a également en milieu urbain. Elles se caractérisent notamment par la présence de parcs, jardins ou haies végétales et participent à un urbanisme favorable à la santé. En effet, elles permettent de créer des lieux de fraîcheurs, d'ombres et de convivialité où les usagers peuvent passer du temps. La préservation de celles-ci est donc essentielle, tant en milieu naturel qu'en milieu agricole ou urbain.
Valoriser l'activité agricole et touristique	
- Préserver la surface dédiée à l'activité agricole - Favoriser la création et le développement d'exploitations - Permettre la diversification d'activités - Favoriser le développement de la filière bois - Prévoir des règles adaptées pour préserver le bocage - Préserver la richesse patrimoniale, culturelle et naturelle - Préserver et valoriser la singularité paysagère du territoire - Entretien et développer les chemins de randonnées	L'agriculture est une activité structurante pour le territoire de la 4CPS. Les espaces cultivés représentent environ 70 % des surfaces du territoire. Les élus sont donc conscients de son importance. L'activité agricole construit l'espace rural et joue un rôle clé dans l'économie locale. L'objectif du territoire est donc de préserver l'agriculture et ses débouchés notamment en les accompagnant sur les évolutions que connaît ce secteur (diversification, etc.). Le caractère paysager de la 4CPS participe à l'offre touristique du territoire de la 4CPS, notamment au travers de nombreux sentiers de randonnées. Ces sentiers permettent de valoriser aussi bien le patrimoine paysager que le patrimoine bâti. Il convient donc d'entretenir et développer ces sentiers de randonnées.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

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

Orientations du PADD	Choix opérés et justifications
Travailler pour une consommation énergétique plus responsable et permettre une meilleure connexion du territoire	
Réduire la consommation d'énergie sur le territoire Réduire l'émission des GES sur le territoire Réduire la part des énergies fossiles dans le mix énergétique Permettre une meilleure connexion du territoire	Les efforts présentés précédemment sur l'organisation du territoire permettrait de réduire l'émission de gaz à effet de serre notamment en matière d'habitat, plus particulièrement en lien avec les secteurs des transports routiers et résidentiel. Cette stratégie tend en effet à réduire l'autosolisme, source de consommation d'énergie et d'émission de GES ainsi qu'à permettre l'amélioration énergétique des logements, pour une moindre consommation d'énergie et une moindre émission de GES. Le territoire de la 4CPS est l'un des plus performant en termes de production d'énergie renouvelable au sein du Pays du Mans. L'objectif du territoire est de continuer à travailler sur ce sujet, en respectant les objectifs inscrits dans le SCoT-AEC (100 % de la part de la consommation d'énergie couverte par les ENR d'ici 2050).
Développer une politique des déplacements	
Œuvrer pour une mobilité durable Favoriser le développement de transports collectifs Mettre en œuvre un schéma des modes actifs Favoriser l'aménagement de chemins pédestres	Les caractéristiques du territoire de la 4CPS, rural et très étendu, avec un habitat en diffus important et de grandes distances à parcourir favorisent l'autosolisme. Le territoire a pour objectif de développer des actions tendant à la diminution de l'autosolisme (actions favorisant le covoiturage, le recours au train, etc.) avec le Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe compétent sur le sujet. Le territoire a également travaillé sur les mobilités douces en ayant pour objectif le développement de l'usage du vélo notamment. Dans ce cadre un Schéma Directeur des Modes Actifs a notamment été élaboré.
Favoriser le développement de l'économie circulaire et des circuits-courts	
Le territoire de la 4CPS souhaite permettre le développement de l'économie circulaire afin de favoriser une meilleure utilisation des ressources, de renforcer la place de l'économie locale et de répondre aux besoins des habitants et nouveaux habitants.	

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

En lien avec l'organisation harmonieuse du territoire, les élus de la 4CPS ont travaillé à définir une armature urbaine cohérente selon le rôle de chaque commune.

Préalablement, la notion d'armature urbaine a été définie comme telle :

« L'ensemble des villes hiérarchisées et de leurs aires d'influence qui assurent dans un territoire donné, les fonctions qui nécessitent un minimum de population desservie »

(Dictionnaire de l'Urbanisme, P. Merlin et F. Choay)

Il s'agit d'une analyse prospective du territoire qui permet de comprendre le fonctionnement de ce dernier. Elle est liée à deux autres notions :

- Celle de hiérarchie urbaine qui consiste à identifier les différents types d'urbanisation et leur organisation, leurs rapports de complémentarité et de partage des fonctions. C'est dans le cadre de cette hiérarchisation qu'on utilise des critères objectifs afin de délimiter les différents pôles d'attractivité du territoire tels que :
 - Le nombre d'habitants ;
 - Les fonctions (équipements, entreprises, emplois, etc.)
- Celle de réseau urbain, qui traduit l'inscription géographique de l'armature urbaine dans l'espace. Il est caractérisé par des relations entre les différents secteurs urbanisés. Elles sont mesurées en termes de flux de personnes, de marchandises, de capitaux etc.

Très concrètement, le travail sur l'armature urbaine prend en compte une multitude de facteurs afin de traduire le plus fidèlement possible le fonctionnement du territoire. Il identifie et classe les unités urbaines (pôles urbains, moyens pôles, petits pôles).

- Unité urbaine : *« Une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants » (INSEE 19/12/2020) ;*

- Pôle urbain : *« Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des moyens pôles - unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois. » (INSEE 19/02/2020).*

Ce travail permet également de déterminer les aires d'attractions des villes, qui délimitent le rayonnement d'une unité urbaine :

La définition d'une armature urbaine est importante car elle sert à affirmer une stratégie territoriale qui organise la répartition préférentielle des futurs équipements, commerces et services et des futures constructions. Elle sert aussi à définir des niveaux de développement différenciés en fonction des capacités de chacun dans une logique de solidarité entre les territoires et non de concurrence.

Très concrètement les communes « pôles » ont vocation à accueillir plus d'équipements et de constructions et à supporter une densité plus importante afin de conserver et renforcer leur rôle au sein du territoire.

Par ailleurs, le SCoT-AEC du Pays du Mans *« fixe des objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs » (art. L. 141-7 du Code de l'Urbanisme).*

Les objectifs du SCOT sont déterminés directement par l'armature urbaine et l'analyse qui en résulte : ils sont fixés à la suite des résultats de l'analyse pour permettre un développement cohérent du territoire.

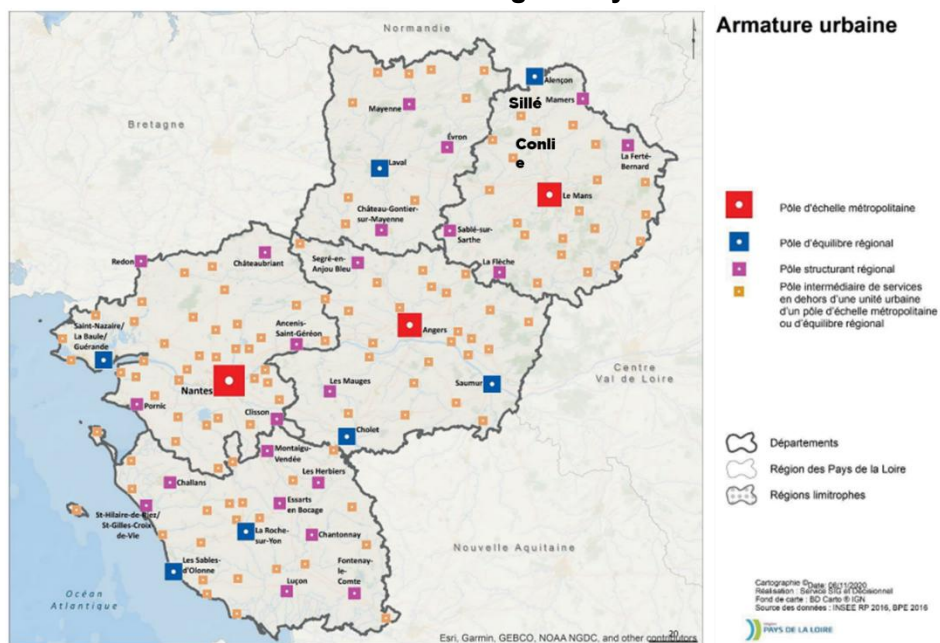
Le PLUi doit être compatible avec ces objectifs. Il doit donc être élaboré en tenant compte de l'analyse de l'armature urbaine et ne peut résulter de seuls choix politiques indépendamment de ce qui figurera au SCOT

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Pour élaborer l'armature urbaine du territoire de la 4CPS, les premières réflexions se sont appuyées sur le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), document d'urbanisme supérieur devant être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

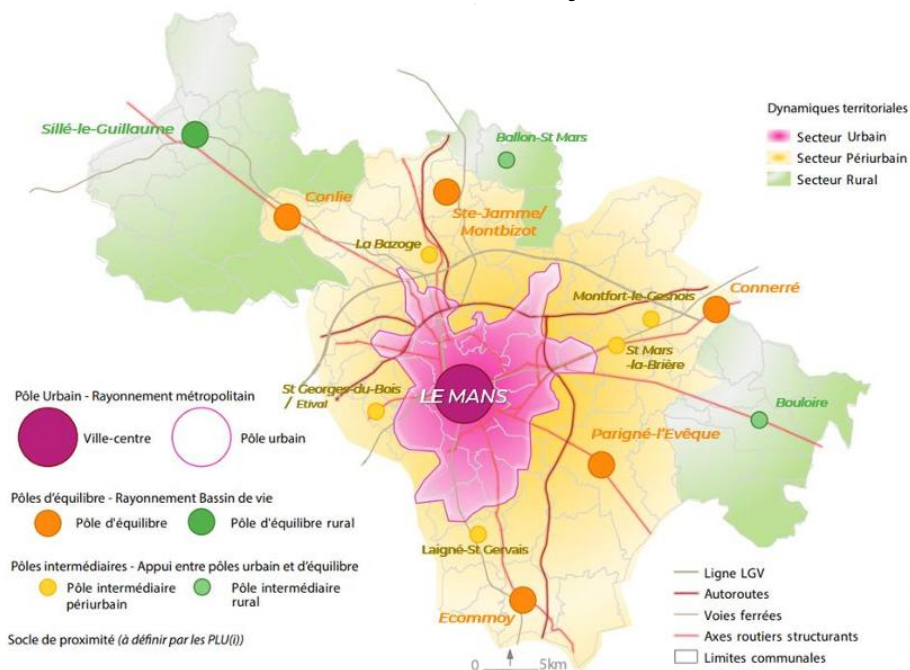
Armature urbaine de la région Pays de la Loire



Dans ce document, les communes Conlie et Sillé-le-Guillaume sont identifiées comme étant des « *Pôles intermédiaires de services en dehors d'une unité urbaine d'un pôle d'échelle métropolitaine ou d'équilibre régional* ».

Dans le cadre de sa révision le SCoT-AEC du Pays du Mans a également déterminé une armature territoriale à l'échelle des 6 EPCI qui le compose.

Armature territoriale du Pays du Mans



Dans l'armature urbaine du Pays du Mans, Conlie et Sillé-le-Guillaume sont identifiés comme des pôles périurbains ou ruraux. La commune de Sillé-le-Guillaume est également répertoriée comme pôle d'emploi de l'espace rural.

On voit également que l'aire urbaine du Mans englobe l'Est du territoire de la 4CPS. Le rayonnement du Mans a donc une incidence sur l'attractivité du territoire et son développement.

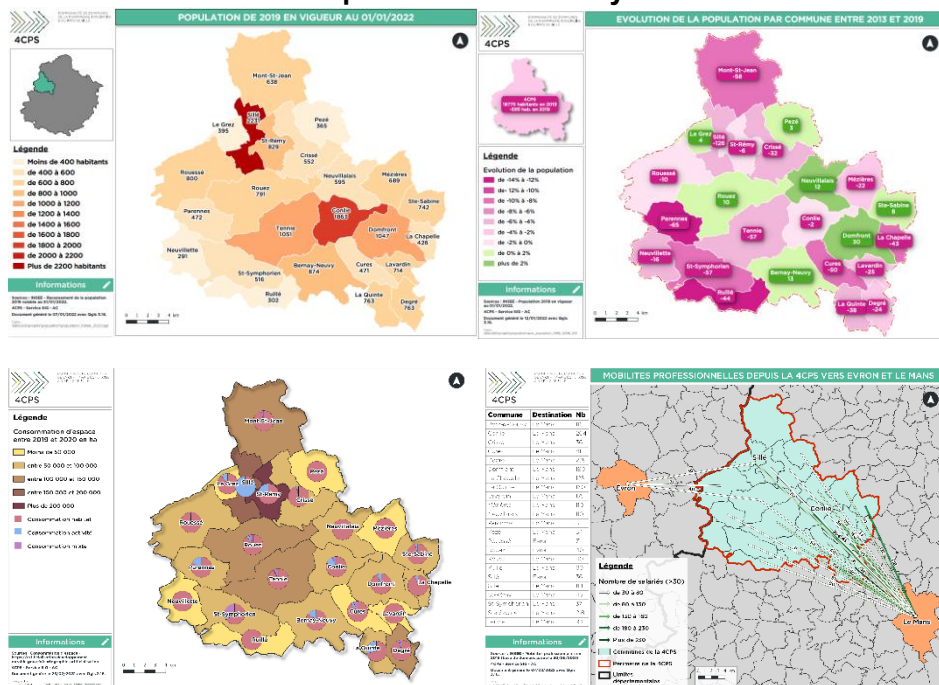
Ces éléments ont constitué la première piste de réflexions des élus.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Pour définir une armature à l'échelle du territoire, les élus se sont également intéressés aux données INSEE permettant d'obtenir rapidement une vision globale de la dynamique du territoire. Il est intéressant de l'enrichir avec d'autres indicateurs d'ajustement qui traduisent la dynamique du territoire (évolution des constructions, stratégie de développement de l'emploi et de la mobilité, etc.).

Exemple de données analysées



Les élus se sont ensuite réunis autour de quelques ateliers afin de travailler sur l'armature urbaine du territoire. Un des ateliers portait sur la définition des pôles d'attractivité et un autre sur la définition des pôles d'appui.

Plusieurs questions permettaient d'orienter les élus sur la définition des pôles principaux notamment :

- Quelle(s) commune(s) centralise(nt) les services et équipements sur le territoire de la 4CPS ?
- Quel est leur rayonnement ? Est-il similaire et relève-t-il de la même échelle ?
- La(es) commune(s) présente(nt) elle(s) un dynamisme qui lui (leur) est propre ou dépende(nt) elle(s) du rayonnement d'une autre ville ?
- Ces communes doivent-elles continuer à structurer le territoire et le cas échéant que faut-il faire pour qu'elles restent pôle ?

D'autres questions portaient sur la définition des pôles d'appui :

- Certaines communes présentent-elles un potentiel de développement particulier à l'échelle communautaire du fait de leur population, de leur positionnement et/ou d'un taux d'équipements élevé ? Le cas échéant lesquelles ?
- Vous paraît-il opportun de flécher ces communes comme « pôles d'appui » aux pôles principaux et de leur attribuer des objectifs de développement communautaires (accueil d'équipements, densité de construction élevée, nombre de logements à construire un peu plus important) ?

L'ensemble de ces questions a permis aux élus de travailler sur l'armature urbaine du territoire permettant de faire ressortir les typologies de chaque commune en respectant l'ordonnancement des documents supérieurs.

Ainsi, dans le cadre de ce PLUi, le travail de l'armature du Schéma de Cohérence Territoriale – Air, Energie, Climat (SCoT-AEC) établi par le Pays du Mans a été intégré. Dans la mesure où l'échelle de réflexion est plus fine au niveau du PLUi, l'armature est plus détaillée dans le cadre de ce document. Elle correspond aux caractéristiques internes du territoire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Ainsi, à l'échelle du PLUi, elle se décline en plusieurs niveaux :

Communes pôles :

Elles sont reconnues comme les communes centrales du territoire. Elles concentrent la majeure partie des habitants, des commerces, des équipements et des services du territoire.

La commune de Sillé-le-Guillaume, du fait de sa conurbation avec plusieurs communes avoisinantes (Le Grez et Saint-Rémy-de-Sillé), présente un contexte particulier. En effet, une partie de son bourg est directement connectée aux communes de Saint-Rémy-de-Sillé et du Grez. Cette situation influence plusieurs aspects en lien notamment avec l'aménagement du territoire ou la mobilité des habitants.

Bourgs d'appui à deux communes pôles ou bourg d'appui et communes péri-urbaines :

Ces communes présentent des éléments d'attractivité un peu plus importants que les bourgs d'appui et les communes péri-urbaines. Elles sont qualifiées de socles de proximité dans le SCoT-AEC.

Bourgs d'appui à une commune pôle :

Ils représentent les communes complémentaires aux communes pôles. Ils bénéficient du rayonnement de ces dernières et présentent un nombre d'habitants conséquent, quelques commerces, équipements et services. Ils sont des points d'appui pour le développement résidentiel, commercial et serviciel du territoire.

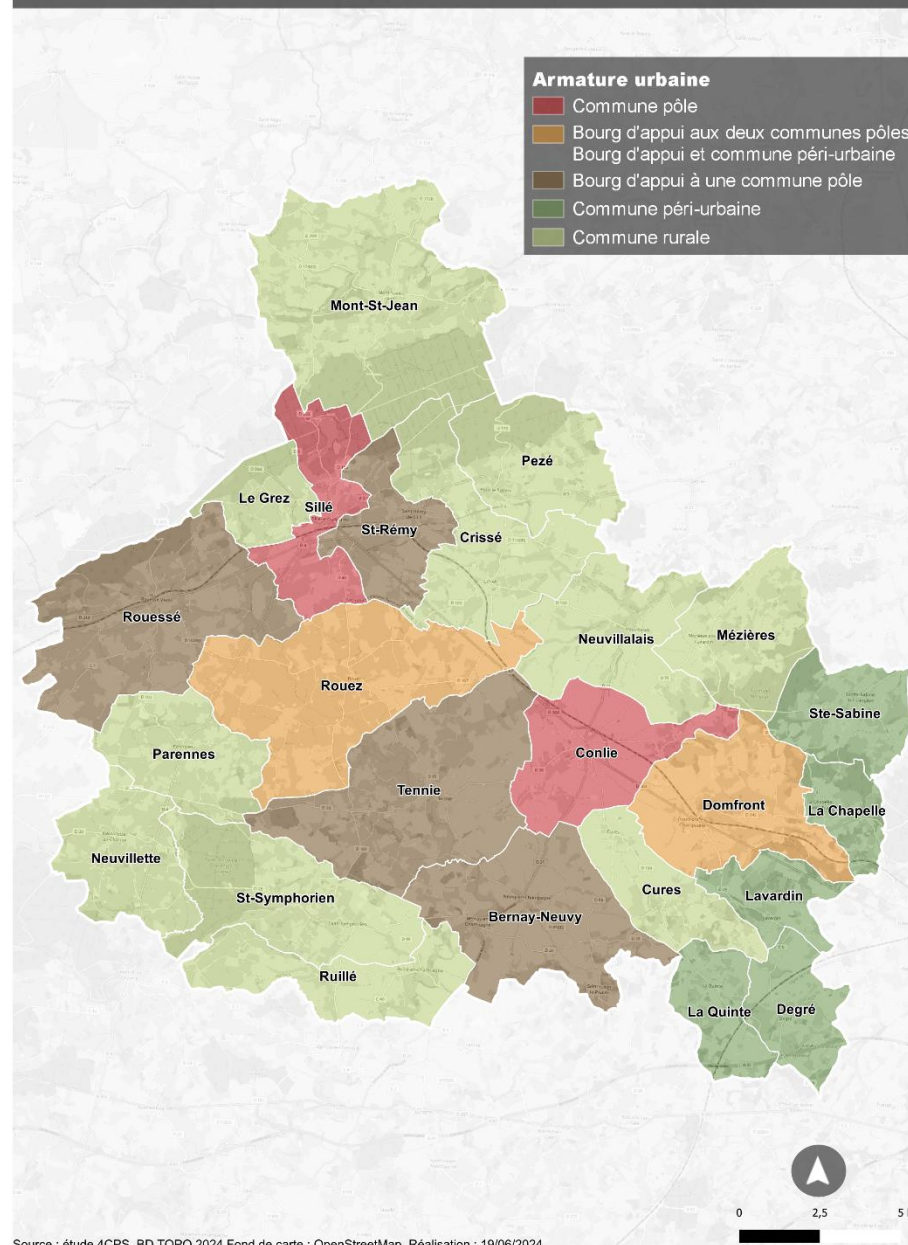
Communes péri-urbaines :

Ce sont l'ensemble des communes situées à proximité du Mans. Elles sont essentiellement caractérisées par un fonctionnement résidentiel et présentent une tension immobilière importante.

Communes rurales :

Elles sont caractérisées par leur fonctionnement résidentiel, avec un nombre d'habitants moyen et proposent une offre réduite de commerces, équipements et services.

Armature urbaine du territoire de la 4CPS



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS

Afin de projeter l'évolution démographique de la 4CPS, le territoire s'est appuyé sur les travaux menés dans le cadre de la révision du SCoT-AEC du Pays du Mans.

Le SCoT-AEC du Pays du Mans envisage une augmentation démographique de 0,2 % par an jusqu'en 2040.

Il s'agit d'un scénario optimiste compte tenu des évolutions constatées entre 2013 et 2021 qui sont plutôt à la baisse du fait de la diminution progressive et continue du solde naturel ainsi que d'un solde migratoire légèrement négatif.

Toutefois, il est réaliste dans la mesure où l'on peut s'appuyer sur l'hypothèse d'une évolution vers un solde migratoire positif qui serait une des conséquences de la crise post-covid ainsi que de l'évolution des modes de travail (développement du télétravail).

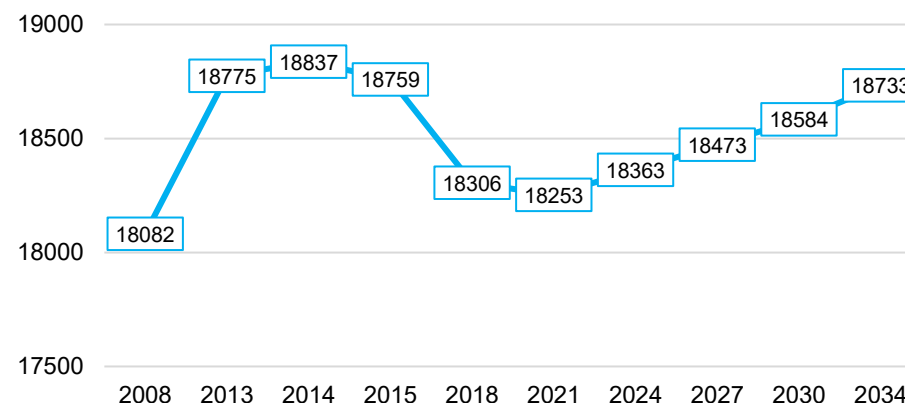
Une amélioration du solde naturel est également envisageable compte tenu des dernières constatations de l'INSEE.

Concernant particulièrement la 4CPS, un autre facteur vient s'ajouter à ces deux éléments : plusieurs communes dynamiques de la 4CPS, en périphérie directe du Mans, ne disposent pas de Plan Local d'Urbanisme (PLU), leurs règles de construction résultent du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Cet état de fait a participé à un ralentissement de la construction de nouveaux logements dans ces communes, qui sont pourtant très attractives. Cela a entraîné un ralentissement de l'évolution démographique du fait de la diminution du nombre de logements neufs disponibles.

Cette projection démographique n'est pas un objectif à atteindre mais une prévision qui permet de dimensionner le projet de territoire en logements. Cette estimation se base sur les estimations de l'INSEE 2040, ainsi que les tendances passées.

Le point commun à l'ensemble de ces projections est la prise en compte de la diminution de la taille des ménages et l'accroissement du vieillissement de la population, qui devrait continuer à s'accroître.

Hypothèse de croissance démographique



Source : INSEE 2024

Afin de pouvoir faire des projections sur le nombre de logements à construire nécessaires à un territoire, il faut pouvoir évaluer le besoin en utilisant des critères objectifs et pertinents.

Dans cet objectif on analyse les tendances passées et on établit des hypothèses chiffrées pour le futur au regard de ces tendances et des éléments de fait à prendre en compte.

Cet exercice n'apporte pas de résultats certains : si on peut tenter d'évaluer le besoin en logement en fonction des besoins passés et des hypothèses futures, il existe toujours des facteurs inconnus.

Les scénarii envisagés sont donc des outils d'aide à la réflexion et à la détermination du besoin supposé en logements mais ils ne peuvent pas être considérés comme des prédictions.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Il existe plusieurs méthodes établies pour déterminer le nombre de logements à construire nécessaires à un territoire sur le moyen et long terme. La plus classique consiste à :

- **Evaluer le besoin en logements neufs pour permettre le maintien de la population** (détermination du point mort ou point d'équilibre).

En effet, plusieurs phénomènes consomment du logement neuf, même dans le cas où la population ne varie pas (renouvellement du parc existant, évolution de la taille des ménages, évolution de la part de résidences secondaires ou de la part de logements vacants).

- **Evaluer le besoin en logements neufs pour permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le cas où on se projetterait sur une croissance de la population.**

Une fois ces évaluations faites, on ajoute les deux chiffres résultant de chaque analyse pour obtenir le nombre de logements à construire pour répondre aux besoins du territoire.

Les principales variables utilisées dans le cadre de ces évaluations sont les suivantes :

- La démographie ;
- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évaluation du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence).
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population en tenant compte de la taille des ménages aux deux dates de références.

Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données de l'INSEE ainsi que celle de SITADEL.

Dans un premier temps il convient de déterminer le point d'équilibre entre 2011 et 2021 qui servira de données de référence.

Estimation du point du mort Données de référence pour la période passée (2010 – 2021)

Données	2010	Evolution annuelle moyenne	2021
Population	18322	-0,178 %	17966
<i>Solde naturel</i>	<i>En baisse jusqu'en 2019 mais positif [0,41-0,006]</i>		
<i>Solde migratoire</i>	<i>Négatif entre 2013 et 2019 [0,35 – (-0,57)]</i>		
Population des ménages	18060	-0,2 %	17614
Taille moy. Des ménages	2,45	-0,6 %	2,3
% population hors ménage	1,4%		2,0%
Logements	8892	0,4 %	9233
Résidences principales	7356	0,4 %	7667
Population rés. principales	17887		17969
Résidences secondaires	645	-1,4 %	561
%	7%		6 %
Logements vacants	892	1,2 %	1005
%	10,0 %		10,9%
	Total	par année	/an/1000 hbts
Construction 2011-2021*	341	34	2

*2021 Exclut pour avoir une période de 10 années

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Les taux de l'évolution moyenne annuelle permettent de déterminer, pour la période étudiée, le point d'équilibre. Ainsi, sur la base d'une moyenne de 34 logements construits par an dans le passé :

- **2 logements par an ont servi au renouvellement du parc.**

Pour obtenir ce chiffre, on ajoute le nombre de logement total en 2009 au nombre de logements construits. On soustrait ensuite à ce nombre le nombre de logements total en 2019, ce qui permet d'obtenir le nombre de logements construits qui n'ont pas permis de faire augmenter le nombre total de logements mais seulement de maintenir le parc existant. On divise ensuite par le nombre d'années.

- **9 logements par an ont perdu leur statut de résidence secondaire**

Pour obtenir ce chiffre, on soustrait le nombre de résidences secondaires en 2009 au nombre de résidences secondaires en 2019. On divise ensuite par le nombre d'années.

- **11 logements par an sont devenus vacants**

Pour obtenir ce chiffre, on soustrait le nombre de logements vacants en 2009 au nombre logements vacants en 2019. On divise ensuite par le nombre d'années.

- **48 logements par an sont venus compenser le desserrement de la taille des ménages**

Pour obtenir ce chiffre, on soustrait la population 2009 divisée par la taille moyenne des ménages en 2009 à la population 2019 divisée par la taille moyenne des ménages en 2019. On divise ensuite par le nombre d'années.

Ainsi, la totalité des logements construits par an (environ 50) ont servi au point mort c'est-à-dire à maintenir la population en place. Il n'y a pas eu de logements construits qui ont permis d'accueillir de nouveaux ménages, si l'on se borne à une vision mathématique du territoire.

Les tendances projetées du parc de logement pour estimer le besoin en logement : grâce au calcul du point mort on dispose du taux de l'évolution annuelle moyenne propre à chaque critère. On peut donc évaluer le besoin, en faisant varier le taux de chaque critère, en fonction des hypothèses :

- **Concernant la démographie** : Les tendances passées s'améliorent, grâce l'augmentation du solde naturel et migratoire. On constate une légère augmentation de la natalité et un regain d'intérêt des habitants des grandes villes pour les campagnes, favorisé par le développement du télétravail.

On retiendra donc, pour établir les projections, une évolution positive de 0,9 % d'ici 2040 en lien avec le travail réalisé par le Pays du Mans.

Taux d'évolution de la population de 1990 à 2022 sur la 4CPS

Indicateurs démographiques	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	1	0,8	0,2	-0,7
Solde naturel	0,2	0,4	0,4	0,3	-0,0
Solde apparent des entrées sorties	0,3	0,7	0,4	-0,0	-0,7
Taux de natalité (‰)	12,1	14,1	13,6	12,3	9,5
Taux de mortalité (‰)	10,5	10,6	10,1	9,8	9,8

Source : INSEE RP

- **Concernant la taille des ménages** : le taux de l'évolution annuelle constaté entre 1999 et 2022 de -0,45 % (INSEE) par an est projeté sur la période future. La baisse se poursuivrait au même rythme en raison du vieillissement de la population, sans pour autant descendre en dessous du seuil de deux personnes par ménages en 10 ans.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale (en unité)

1999	2006	2011	2016	2022
2,52	2,45	2,44	2,39	2,28

Source : INSEE RP

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

- **Concernant les résidences principales/secondaires** : le nombre de résidences principales continue de croître, du fait notamment de la croissance de la population. On retient l'hypothèse d'un maintien de la dynamique de baisse du nombre de résidences secondaires, du fait d'une pression plus forte sur le marché du logement, mais d'un amoindrissement de la baisse du fait de l'évolution du nombre vers un équilibre.
- **Sur l'évolution des logements vacants** : le nombre de logements vacants est peu représentatif de la réalité de la vacance dès lors qu'il combine tous les types de vacances et notamment frictionnelle, d'obsolescence ainsi que de transformation. Il ne tient pas non plus compte de la durée de la vacance des logements (d'après les données INSEE, le nombre de logements vacants depuis plus de deux ans sur le territoire de la 4CPS en 2019 serait de 492 logements ce qui représente 50 % du nombre total de logements vacants).

Pour autant son évolution démontre l'existence d'une problématique particulière sur le territoire de la 4CPS, qui a d'ailleurs été mise en lumière par l'étude pré-opérationnelle réalisée par le Pays du Mans. Il y a un enjeu à faire diminuer la vacance de la 4CPS, il convient donc que les communes concernées mettent en place des mécanismes en ce sens.

Il en résulte que le taux de croissance annuel moyen des logements vacants est la variable la plus susceptible d'impacter les projections. Deux scénarii ont été pris en compte pour les projections.

SCENARIO 1 : maintien des taux d'évolution annuelle moyen

- Le premier scénario projette un taux de croissance annuel moyen important similaire à la période passée, sans prise en compte des actions mises en place et à venir pour résorber la vacance. Ce dernier donne des résultats peu réalistes car il a pour effet de faire augmenter sensiblement le nombre de logement total, alors que l'évolution dans le temps de ce dernier tend à se stabiliser.

	2021	Évolution annuelle moyenne	2040
Population	17966	0,05%	18128
Population des ménages	17614		17693
Taille moy. des ménages	2,3	-0,5 %	2,11
% population hors ménage	2,0 %		2,40 %
Logements	9233	0,8 %	9919
Résidences principales	7667	0,4 %	8238
Résidences secondaires	561	-1,4 %	435
%	6 %		5 %
Logements vacants	1005	1,2 %	1246
%	10,9 %		15 %
	Total	Par an	Par an / 1000 habitants
Construction 2021-2040	710	39,4	2

- Renouvellement des logements par an : 1,3
- Evolution résidences secondaires par an : - 7
- Evolution logements vacants par an : 13
- Desserrement des ménages : 38
- Point mort : 46
- Nombre de constructions par an pour répondre au desserrement : 2,1
- Potentiel accueil nouveaux ménages : - 6

Dans le cadre de ce scénario, on réalise une projection du besoin en logement évalué grâce au point mort déterminé précédemment ainsi qu'aux projections d'évolutions démographiques. Les cases en bleu reprennent les taux d'évolution observés sur les dix dernières années. Les cases en vert prennent en compte la projection de l'évolution démographique positive ainsi que le ralentissement du nombre de résidences secondaires.

Cette projection donne des résultats peu réalistes dans la mesure où le nombre important de constructions s'explique principalement par l'augmentation constante de la vacance, qui atteindrait 15% en 2040 (besoin de relogement de la population).

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Un tel taux de vacance est peu probable sauf à ce que le territoire subisse une perte de dynamique très importante.

De plus, une augmentation du nombre de construction importante (10 de plus par an par rapport à la période 2009-2019) ne s'intégrerait pas dans la stratégie de diminution de la consommation d'espace. Aujourd'hui il y a urgence à faire diminuer la vacance en réhabilitant les logements non occupés afin de pouvoir rationaliser l'utilisation des logements déjà existants.

Ce scénario sera donc écarté.

SCENARIO 2 : diminution de la vacance

- Le second scénario projette un inversement de la tendance avec une résorption progressive de la vacance grâce aux effets positifs de la mise en œuvre des programmes dédiés ainsi que du futur PLUi. Le scénario le plus favorable a été retenu.

	2021	Évolution annuelle moyenne	2040
Population	17966	0,05 %	18137
Population des ménages	17614		17702
Taille moy. des ménages	2,3	-0,45 %	2,12
Nombre de ménages	7658		8347
% population hors ménage	2,0 %		2,40 %
Logements	9233	0,3 %	9733
Résidences principales	7667	0,5 %	8327
Résidences secondaires	561	0 %	561
%	6 %		6 %
Logements vacants	1005		845
%	10,9 %		8,7
Total	572	Par an	Par an / 1000 habitants
Construction 2021-2040	572	31,8	2

- Renouvellement des logements par an : 4
- Evolution résidences secondaires par an : 0
- Evolution logements vacants par an : -9
- Desserrement des ménages : 36
- Point mort : 31
- Nombre de constructions par an pour répondre au desserrement : 2,3
- Potentiel accueil nouveaux ménages : 1

Dans le cadre de ce second scénario, on réalise une projection du besoin en logement évalué :

- En fonction des projections d'évolutions démographiques,
- 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.

La baisse de la vacance a pour effet de faire augmenter un peu le nombre de logements renouvelés. En effet une partie des logements vacants l'est du fait de l'état du logement, qui lorsqu'il est très dégradé ne peut être réutilisé et devra faire l'objet d'une réhabilitation lourde et donnera donc lieu à délivrance d'un permis de construire pour un nouveau logement.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CONSOMMATION D'ESPACE

CADRE DE L'ANALYSE

Le rapport de présentation analyse, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

[...]

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

[...]. »

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

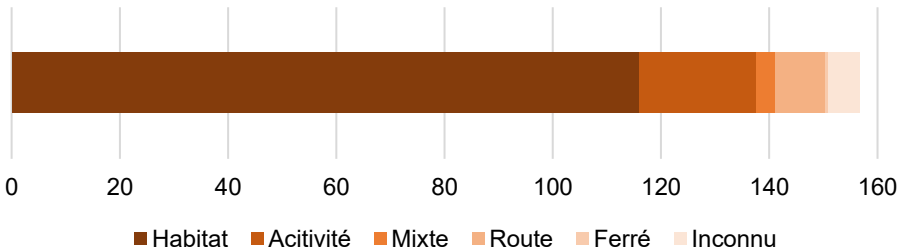
Le travail mené sur ce sujet doit être en comptabilité avec la loi Climat et Résilience, dont le premier objectif est de diminuer de - 50 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021 – 2031 par rapport à la période de référence 2011 – 2021.

Pour aider les collectivités à travailler sur le sujet, l'État a mis en place un outil permettant d'estimer l'espace consommé entre 2011 et 2021.

Ces données sont disponibles à l'échelle des communes, EPCI ou départements sur le portail Mon Diagnostic Artificialisation.

Selon les données récoltées par le portail, issues du traitement des fichiers fonciers, l'espace naturel agricole et forestier consommé entre 2011 et 2021 est de 156,7 ha soit plus de 15 hectares par an. Dans ces données, la consommation d'espace engendrée par l'agriculture n'est pas comptabilisée.

Consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 par type d'occupation des sols (en ha)



Source : Mon Diagnostic Artificialisation

Le premier poste de consommation d'espace est le logement (116 hectares soient 74 %), suivi des activités économiques (21,69 hectares soient 13,8 %).

Attention, ces pourcentages sont légèrement erronés. En effet, les catégories « mixte » et « inconnu » comportent également une part de consommation liée aux logements ou aux activités économiques.

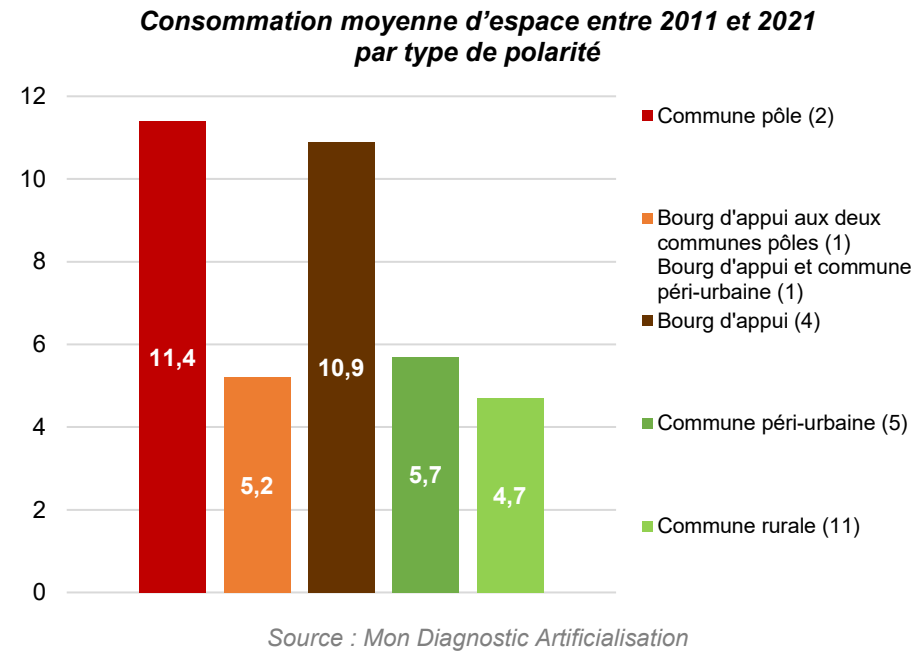
Destination	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Habitat	18,08	23,61	7,36	7,39	14,91	16,56	5,76	5,31	7,78	9,27
Activité	2,2	0,8	1,43	0,24	0,64	10,41	2,79	1	1,83	0,35
Mixte	0,71	0	0	0	0,05	0	0	1,73	0,89	0
Route	0,99	0,19	0,84	0,78	0,41	2,33	0,22	1,44	0,44	1,62
Ferré	0,02	0	0	0	0	0	0,08	0,54	0	0
Inconnu	0,87	0,92	0,41	1,18	0,05	0,05	0,32	1,72	0,22	0,04
Total	22,86	25,51	10,04	9,59	16,05	29,35	9,17	11,74	11,16	11,28

Source : Mon Diagnostic Artificialisation

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CONSOMMATION D'ESPACE

En termes de répartition dans l'espace, la consommation d'ENAF par année lors de la dernière décennie se répartit de la manière suivante :



En moyenne sur la période 2011-2021, ce sont les communes pôles de Conlie et Sillé-le-Guillaume qui ont consommé le plus d'espace agricole, naturel et forestier (11,35 ha en moyenne). En seconde place, ce sont les 4 bourgs d'appui, avec une consommation moyenne de 10,9 hectares.

Consommation d'espace à l'échelon communal entre 2011 et 2021

Commune	Consommation d'espace (en ha)	Part dans la consommation totale (en %)
Conlie	8,1	5,15923567
Sillé-le-Guillaume	14,6	9,29936306
Domfront-en-Champagne	4,2	2,67515924
Rouez	6,2	3,94904459
Bernay-Neuvy-en-Champagne	6,4	4,07643312
Rouessé-Vassé	8,5	5,41401274
Saint-Rémy-de-Sillé	16,3	10,3821656
Tennie	12,3	7,8343949
La Chapelle-Saint-Fray	2,1	1,33757962
Degré	7,4	4,7133758
Lavardin	4,5	2,86624204
La Quinte	8,1	5,15923567
Sainte-Sabine-sur-Longève	6,4	4,07643312
Crissé	5,5	3,50318471
Cures	7,5	4,77707006
Le Grez	2,8	1,78343949
Mézières-sous-Lavardin	2,3	1,46496815
Mont-Saint-Jean	9,4	5,98726115
Neuvillalais	5,9	3,75796178
Neuvillette-en-Charnie	1,6	1,01910828
Pareennes	5,7	3,63057325
Pezé-le-Robert	2,8	1,78343949
Ruillé-en-Champagne	2,1	1,33757962
Saint-Symphorien	6,3	4,01273885
TOTAL	157	100

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CONSOMMATION D'ESPACE

INSCRIPTION DANS L'OBJECTIF ZAN

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, les territoires sont désormais tenus de respecter un objectif chiffré en matière de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF).

L'objectif est décomposé en trois phases. Dans un premier temps, les territoires doivent réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021. Ensuite, de 2031 à 2040, l'objectif sera de réduire l'artificialisation des sols, jusqu'à atteindre, en 2050 le Zéro Artificialisation Nette.

Cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison territoriale, et ce cadrage relève, en premier lieu, de la compétence de la Région. Ainsi, chaque document de planification régionale doit définir une trajectoire de réduction de l'artificialisation, avec un objectif par tranche de dix ans. Dans un premier temps, les régions dotées d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) doivent réduire de moitié leur consommation d'espace d'ici à 2031. Libre aux régions d'imposer des rythmes de réduction plus ou moins importants.

L'objectif de réduction de la consommation d'espace NAF pour la Région pays de la Loire est fixé à – 56 % sur la période 2021 – 2031 par rapport à la période 2011 – 2021.

En prenant en compte l'ensemble de ces données, et celles présentées précédemment concernant l'espace consommé entre 2011 et 2021, le territoire dispose d'un **potentiel maximal de 68,9 hectares**.

Néanmoins, la période 2021-2031 ayant déjà débuté (écriture en juin 2025) il apparaît nécessaire de calculer ce qui a été consommé par le territoire depuis pour déterminer précisément le potentiel maximal restant et ainsi projeter des projets en développement urbain en lien avec les objectifs fixés.

Dans un premier temps, et dans la continuité des travaux menés, il a été fait le choix d'utiliser les données issues de Mon Diagnostic Artificialisation. Néanmoins, lors de la présentation des données aux élus, celles-ci sont apparues comme bien trop éloignées de la réalité. De plus, il n'était pas possible de visualiser les données cartographies des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés, seules les données chiffrées étant accessibles. Cela ne permettait ainsi pas de vérifier les données.

Ainsi, nous avons décidé de travailler avec les données issues des autorisations d'urbanisme délivrées. Cependant, le territoire étant couvert à la fois par des PLU, des cartes communales ou soumises au RNU, il était difficile de tout rassembler et traiter.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) valant Plan-Climat du Pays du Mans en cours de révision, est lui aussi soumis à la mise en place de la loi Climat et Résilience. Il doit donc présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientations et d'objectifs.

Ainsi, lors de travaux de groupe en lien avec la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, il a été proposé d'adopter une méthodologie commune pour calculer la consommation d'ENAF au sein des EPCI membres afin de proposer à l'État une autre méthode que celle utilisée sur la plateforme « mondiagartif », permettant d'analyser plus précisément l'espace consommé.

C'est dans ce contexte que le Pays du Mans s'est prêté à l'exercice de définition des enveloppes urbaines, prenant comme point de référence (T0) le 1 janvier 2021, afin de comptabiliser l'espace consommé à compter de cette date.

Ci-dessous le détail de la méthodologie adoptée par le Pays du Mans dans ce cadre.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CONSOMMATION D'ESPACE

Étape 1 : définir la zone d'étude

Pour les communes ayant un document d'urbanisme, il faut mettre en avant les zones U (Ua, Ub, Upr, Uz...) ainsi que les zones à urbaniser (1AU). Les zones A et N ont été écartées car elles sont seulement concernées par des extensions du bâti existant.

Étape 2 : déterminer les parcelles non bâties

Au sein de la zone d'étude, une sélection manuelle ou automatisée des parcelles non bâties avant le 1er janvier 2021 a été réalisée. Les données ont ensuite été isolées du reste afin d'être traitées plus facilement.

Pour les parcelles non bâties accolées, la somme de leur superficie doit être supérieure à 5 000 m² (0,5 ha), sinon il faut les supprimer de la sélection correspondant à l'enveloppe urbaine, considérant qu'ils contribueront à consommer de l'espace.

Ce seuil de 5 000 m² a été décidé en interne afin de ne pas impacter de façon trop importante, le potentiel de densification des communes et a été vu avec les services de l'État.

Étape 3 : identifier la typologie des parcelles non bâties

Par photo-interprétation, les parcelles non bâties ont été classifiées selon leur état : consommée (voirie, cimetière, terrain de sport et de loisirs, camping, chemin...) ou en vérification (espace vert, logement récent, etc.).

Étape 4 : réaliser la tâche urbaine ENAF

Les parcelles classifiées comme « consommées » sont incluses à la tâche urbaine ENAF et ne seront pas comptabilisées dans la consommation d'espace.

Pour les parcelles classifiées en « Vérification », il est nécessaire de vérifier les données d'Autorisation du Droit des Sols (ADS) pour être sûr que la parcelle n'est pas construite au 1er janvier 2021.

Les données à vérifier :

- Pour les parcelles bâties : rechercher le permis de construire (PC) et regarder la date de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) si elle est antérieure au 1er janvier 2021 la parcelle est à inclure à la tâche urbaine ENAF, sinon la parcelle sera par la suite comptabilisée comme consommatrice d'ENAF ;
- Pour les espaces verts : vérifier s'ils sont publics ou privés ;
 - Publics : si espaces de loisirs ils sont à intégrer à la tâche urbaine ENAF, sinon ils sont à retirer.
 - Privés : si jardins privés attenants à la parcelle d'habitation, les deux parcelles font donc parties de la même unité foncière et sont à intégrer à la tâche urbaine ENAF, sinon elles sont à retirer. Pour les jardins en limite d'enveloppe urbaine il est demandé d'être plus regardant en fonction de la taille du jardin.

Une fois les vérifications effectuées et traduites sur SIG, la tâche urbaine ENAF au 1er janvier 2021 est finalisée.

Étape 5 : les cas particuliers

Les permis d'aménager (PA)

Les PA sont intégrés à l'enveloppe urbaine 2021 si leur DOC est antérieur au 1er janvier 2021, sinon l'ensemble du PA est considéré en consommation d'espace.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CONSOMMATION D'ESPACE

Les bâtiments agricoles

Les exploitations agricoles situées en bordure d'un espace urbanisé font partie des espaces agricoles et ne sont pas à inclure à la tâche urbaine ENAF au 1er janvier 2021. Elles seront prises en comptes à partir de 2031 dans le suivi l'artificialisation.

Les communes en RNU

Elles sont dépourvues de zonage d'urbanisme donc aucune « zone d'étude » ne peut être délimitée, ainsi il faut vérifier chaque autorisation d'urbanisme et juger s'il s'agit de consommation d'ENAF ou non. Les constructions de bâtiments agricoles ne sont pas comptabilisées, sinon les PC et PA dont la DOC est ultérieure au 1er janvier 2021 sont considérés comme de la consommation d'ENAF, s'ils sont en extension urbaine.

Une fois l'enveloppe urbaine définie, le Pays du Mans a pu suivre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier entre le 1er janvier 2025 et le 1er janvier 2024.

Pour les communes sans document d'urbanisme (RNU)

Répertorier l'ensemble des PC et PA sélectionnés à l'étape précédente et établir s'ils sont consommateur ou engagé.

Pour les deux catégories, la somme des superficies de parcelles a été réalisées permettant d'établir un bilan de la consommation d'ENAF à l'échelle de la commune, qui pourra être cartographié par la suite.

Pour les communes ayant un document d'urbanisme

Étape 1 : numéroter par commune les espaces non bâtis

Les espaces non bâtis laissés en dehors de la tâche urbaine ENAF lors de la première partie sont à numéroter, cela permettra de réaliser un tableau dans une base de données EXCEL de l'évolution du statut de ces parcelles.

Étape 2 : vérifier si les parcelles non bâties font l'objet d'une autorisation d'urbanisme

En utilisant les données ADS présentes sur « X'Map » et « Next'Ads » et à l'aide de la photo-interprétation vérifier si les parcelles font l'objet d'un PC ou d'un PA, si oui relever :

- Le numéro de dossier ;
- Le numéro de parcelle ;
- La date de DOC ;
- La date de DACT ;
- La superficie de la parcelle.

Étape 3 : classifier les autorisations

Chaque parcelle faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme doit ensuite être classifiée selon deux catégories :

- Projet consommateur (DOC datée entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024) ;
- Projet engagé (DOC datée après le 1er janvier 2024 et dossiers autorisés avec des travaux non débutés).

Étape 4 : calculer la consommation effective d'ENAF et du potentiel engagé

Réaliser pour les deux catégories (projet consommateur et projet engagé) la somme des superficies des parcelles concernées et établir un bilan de la consommation d'ENAF à l'échelle de la commune qui sera ensuite cartographiée.

Le Pays du Mans a ainsi transmis à la 4CPS l'ensemble des espaces consommés par commune de 2021 à 2024.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CONSOMMATION D'ESPACE

Au total, la consommation d'espace du territoire du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2025 est estimée à 7,6 ha (2,3 ha pour les activités économiques et 5,3 ha pour l'habitat).

Espace NAF consommée entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2025

Commune	Espace NAF consommé (en ha)
La Chapelle-Saint-Fray	0,00
Conlie	2,40
Crissé	0,00
Cures	0,00
Degré	0,00
Domfront-en-Champagne	1,10
Le Grez	0,00
Lavardin	0,00
Mézières-sous-Lavardin	0,00
Mont-Saint-Jean	0,00
Neuvillalais	0,50
Neuvillette-en-Charnie	0,00
Bernay-Neuvy-en-Champagne	1,30
Parennes	0,00
Pezé-le-Robert	0,70
La Quinte	0,00
Rouessé-Vassé	0,00
Rouez	0,00
Ruillé-en-Champagne	0,00
Saint-Rémy-de-Sillé	0,80
Sainte-Sabine-sur-Longève	0,00
Saint-Symphorien	0,00
Sillé-le-Guillaume	0,80
Tennie	0,00
Total	7,6

En prenant les données liées à l'outil « mondiagartif », elle était estimée à 30,1 ha sur la période 2011 / 2023 et ne permettait pas de projeter précisément l'espace NAF restant.

Espace NAF consommée entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023

Commune	Espace NAF consommé (en ha)
La Chapelle-Saint-Fray	0,10
Conlie	1,70
Crissé	0,40
Cures	1,00
Degré	6,2
Domfront-en-Champagne	0,9
Le Grez	5,10
Lavardin	0,00
Mézières-sous-Lavardin	0,10
Mont-Saint-Jean	0,70
Neuvillalais	1,10
Neuvillette-en-Charnie	0,50
Bernay-Neuvy-en-Champagne	2,50
Parennes	0,10
Pezé-le-Robert	0,50
La Quinte	6,10
Rouessé-Vassé	1,20
Rouez	1,30
Ruillé-en-Champagne	2,00
Saint-Rémy-de-Sillé	2,90
Sainte-Sabine-sur-Longève	0,80
Saint-Symphorien	1,60
Sillé-le-Guillaume	6,10
Tennie	0,60
Total	43,8

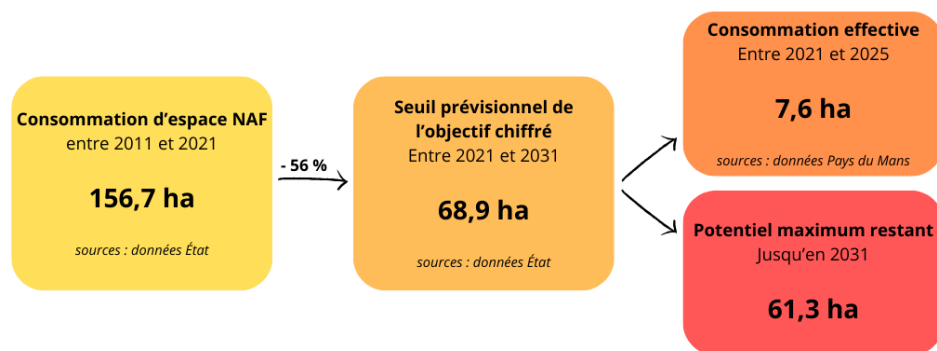
ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CONSOMMATION D'ESPACE

Ainsi, il reste au territoire, selon les travaux menés par le Pays du Mans, une enveloppe maximale de 61,3 hectares.

Néanmoins, cela ne signifie pas que le territoire doit consommer l'entièreté de l'espace dont il dispose. En effet, les projets souhaités doivent être adaptés aux besoins du territoire.

Vers l'objectif ZAN : premier pallier à – 56 %



ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

CADRE DE L'ANALYSE

Les communes de la 4CPS ont mené un travail d'analyse des capacités de densification au sein des tissus urbains, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...].

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...]. »

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels et de mettre en évidence des secteurs en capacité d'accueillir une densification (combles de dents creuses, divisions parcellaires possibles).

Cette analyse a été travaillée selon les enveloppes urbaines de chaque commune.

LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble continu des espaces bâtis principaux dans les communes, c'est-à-dire, ce qui correspond aux centres-bourgs, et ce, jusqu'aux limites urbanisées soit, jusqu'à ce que le front bâti soit interrompu par une rupture de l'urbanisation.

Dans la mesure où le périmètre à étudier est important, dès lors qu'il s'agit d'un PLUi de 24 communes, cette limite de l'enveloppe urbaine est obtenue dans un premier temps, pour chaque commune, de façon automatisée sous un système d'information géographique (SIG).

La définition de l'enveloppe urbaine doit s'effectuer précisément afin d'estimer un potentiel foncier réaliste.

Étape 1 : identification du centre-bourg



Pour cela, la première étape d'identification de l'enveloppe urbaine est l'identification du bourg historique sur la base cadastrale. Pour cela, il convient d'utiliser le bâti de la base de données BD TOPO produite par l'IGN ou Data Gouv.

Il est également important d'intégrer les parcelles issues du cadastre, nécessaires au découpage des enveloppes.

Cette réflexion à la parcelle se base sur la logique de l'Etat qui utilise l'échelle parcellaire pour le calcul de la consommation d'espaces. Le guide du CEREMA expose une méthodologie permettant de mesurer la consommation effective d'ENAF. Pour cela, il précise utiliser les fichiers fonciers.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

« Pour effectuer le bilan et mesurer la consommation effective d'ENAF, il convient de privilégier parmi les différentes bases et sources de données disponibles, l'emploi des fichiers fonciers complétés le cas échéant, lorsqu'elles sont disponibles, des données locales. »

Fascicule 1 : définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, p.12

« Les Fichiers fonciers sont une base nationale décrivant le bâti et le non bâti. Cet outil liste les parcelles, les locaux ainsi que les propriétaires associés. Il s'agit d'une base d'origine fiscale, présente à une échelle fine et sur l'intégralité du territoire. »

CEREMA / Portail de l'artificialisation des sols

L'utilisation des fichiers fonciers paraît adaptée pour obtenir des résultats travaillés sur une base commune à l'échelle nationale. Toutefois, dans la mesure où cet outil n'est pas conçu pour un travail urbanistique, cette méthode présente certains désavantages, évoqués ci-après dans le cadre de la méthodologie.

Étape 2 : première définition de l'enveloppe urbaine



Autour de chaque bâti, une zone tampon de 25 mètres a été appliquée. Cela permet de visualiser les continuités des parties actuellement urbanisées et d'exclure les coupures d'urbanisation.

S'il y a une coupure entre les tampons jaunes, la partie concernée doit être exclue du futur découpage de l'enveloppe urbaine.

Ce travail permet d'obtenir une première enveloppe, dont les limites sont grossièrement définies et ne prennent pas en compte les limites parcellaires.

Étape 3 : les unités foncières

Une fois les tampons appliqués et les ruptures à l'urbanisation prises en compte, il convient de retravailler les contours de l'enveloppe urbaine obtenue afin d'y intégrer les unités foncières bâties complètes.

Dans cet objectif, il faut retravailler le pourtour de l'enveloppe urbaine en prenant en compte les limites des parcelles bâties, et plus largement, des unités foncières bâties.



En effet, dans la mesure où l'Etat considère que, lorsqu'on réalise une construction sur une unité foncière, toute l'unité foncière est considérée comme de l'espace urbanisé, il apparaît logique de prendre en compte les

limites des unités foncières pour définir l'enveloppe urbaine.

Parfois, les unités foncières de certains bâtis sont composées de plusieurs parcelles distinctes (souvent une pour le bâti et une pour le jardin). Dans ce cas, quand il est clairement visible (sur Google Satellite par exemple) que la parcelle « végétalisée » est le jardin du bâti, il est primordial de l'intégrer à l'enveloppe urbaine. Ce sont des potentiels fonciers importants pour la création de nouveaux logements grâce à la méthode du BIMBY notamment.

Cette étape nécessite une grande minutie et est très importante pour définir le plus précisément possible les enveloppes urbaines.

Plusieurs limites ont cependant été relevées, et les enveloppes ont été retravaillées afin d'effacer les erreurs procédant de l'utilisation des fichiers fonciers.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

Les limites de la méthodologie proposée

1. Le non cadastré

Les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine cadastré. Cela concerne les voies publiques, les eaux, les lacs publics, etc. Ces surfaces cadastrées représentent 4 % du territoire de la France métropolitaine. Ainsi, la consommation d'espace sur des surfaces non cadastrées, bien qu'elle soit minime, n'est pas observée.

2. Les aménagements publics

Les bâtiments appartenant à un organisme public ne sont pas soumis à taxe foncière, ils ne sont pas répertoriés par les Fichiers Fonciers. Les chiffres ne prennent donc pas en compte la consommation d'espace due aux propriétés publiques. C'est le cas notamment des bâtiments publics et des parcs de loisirs.

3. Les bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à taxe foncière. Ils ne sont donc pas présents dans les Fichiers Fonciers. Néanmoins, les bâtiments agricoles apparaissent dans la couche relative aux bâtis et sont souvent classés en agricole ou « indifférencié ». Les « fermes » situées au bord des centres-bourgs sont donc souvent incluses dans les enveloppes urbaines des communes. Considérées comme des « espaces non-consommés » il convient de les exclure des limites de l'enveloppe urbaine.

4. Les terrains agricoles

Les fichiers fonciers prennent en compte les parcelles cadastrales. L'enveloppe urbaine est définie à l'échelle de celles-ci. Cela pose question car certaines parties de ces parcelles sont enregistrées à la Politique Agricole Commune (PAC). Ces espaces sont donc des zones agricoles qu'il convient de protéger dans l'objectif du ZAN. Un traitement à la parcelle n'est donc pas pertinent.

5. Les erreurs procédant des fichiers fonciers

Les fichiers fonciers sont établis en fonction des déclaratifs réalisés aux impôts. Cela présente quelques biais puisque des erreurs peuvent être commises. Par exemple, des jardins peuvent être enregistrés par les particuliers en terrain d'agrément ou l'inverse.

De plus, les parcelles sont découpées en une ou plusieurs subdivisions fiscales. Cela permet de catégoriser différentes parties de la parcelle. Par exemple sur une même parcelle, une partie peut être enregistrée dans la partie « vergers » et l'autre dans la partie « terres ».

	Signification
01	Terres
02	Près
03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agréments
12	Chemin de fer
13	Sol

« Chaque parcelle est subdivisée en une ou plusieurs « subdivision fiscale », autrement appelée « suf ». Chacune de ces sufs est classée en une des 13 catégories ci-dessous. Cette donnée est ensuite agrégée à la parcelle. Ainsi, une parcelle possédant une suf de 1000 m² de terres et une de 2000 m² de vergers se verra assigner les surfaces correspondantes. »

Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers, CEREMA, 2022

Néanmoins, cette catégorisation n'est pas intégrée dans la base de données des fichiers fonciers. Le CEREMA traite la donnée selon la catégorie majoritaire. Cela signifie que si 60 % de la parcelle est enregistrée en « bois » et 40 % est enregistrée en « sol », alors l'occupation des sols représentée sera la partie « bois ».

« On obtient ainsi, à l'échelle parcellaire, une cartographie de l'occupation des sols, selon la suf dominante. »

Mesure de la consommation d'espaces à l'aide des Fichiers Fonciers, CEREMA, 2022

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

De plus, si la partie « terrains à bâtir » de la parcelle fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme mais que la parcelle est majoritairement composée de prés, alors c'est l'entièreté de la parcelle qui sera comptabilisée en consommation d'espace NAF.

Étape 4 : Affiner les limites de l'enveloppe urbaine

1. La prise en compte des parcelles enregistrées à la PAC

Une fois ce travail réalisé, il convient de l'affiner et de le préciser. Ainsi, quand cela est possible, on retire du pourtour de l'enveloppe urbaine les espaces que l'on aurait pu y inclure mais qui sont en fait enregistrés à la Politique Agricole Commune (PAC).

Ils correspondent à des surfaces agricoles qui par définition, n'ont pas vocation à être inclus dans l'enveloppe urbaine. Pour cela, nous avons utilisé la couche Registre Parcellaire Graphique diffusée par datagouv.fr.

La réalisation de cette couche se base sur les déclarations des exploitants souhaitant prétendre à une aide de la Politique Agricole Commune. Ils fournissent des données sur l'usage agricole des sols ainsi que sur les structures foncières. Ainsi, seules les parcelles des agriculteurs déclarées font l'objet d'un référencement et d'une représentation graphique dans cette base de données.

Pour cet exercice, on ne suit plus le découpage parcellaire précédemment réalisé avec le cadastre mais bien le contour des espaces enregistrés par la PAC. En effet, si la logique initiale est parcellaire, il apparaît opportun d'exclure les espaces situés sur le pourtour de l'enveloppe enregistrés à la PAC. Il n'apparaît pas pertinent d'y prévoir une urbanisation ou une densification dès lors qu'ils forment la limite de l'enveloppe et sont agricoles.

Cette méthode présente un biais : certains agriculteurs ne prétendent pas à la PAC et certaines parcelles agricoles ne figurent donc pas à la PAC. Toutefois, ces cas sont, a priori, assez limités.

Afin d'y remédier, lorsqu'en photo-interprétation une partie importante du terrain paraît agricole (élevage avec moutons, cultures), on la retire également. En cas de doute, on vérifie les fichiers fonciers et on retire la partie de terrain dans le cas où elle fait l'objet d'une sous-division cadastrale « prés » ou « prairies ».

Ci-dessous, les zones orange représentent les parcelles enregistrées à la PAC. En rouge, c'est la limite de l'enveloppe urbaine de la commune.



Ici, la parcelle entourée en jaune est située au cœur de l'enveloppe urbaine, dans ce cas il n'est pas possible de l'exclure de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, dans le cadre des travaux menés lors de la révision du SCoT-AEC du Pays du Mans,

il a été convenu que :

- Si un projet est prévu dans l'enveloppe urbaine, sur un terrain agricole, naturel ou forestier de plus de 0,5 hectares, alors il sera comptabilisé en consommation d'espace.
- Si le terrain présente une taille inférieure, alors on ne comptabilise pas de consommation d'espace.



Dans ce cas, les parcelles blanches représentent le cadastre. Si on suit l'étape 3, théoriquement l'entièreté de la parcelle devrait être intégrée à l'enveloppe.

Or comme une partie de la parcelle est enregistrée à la PAC, on vient découper la parcelle pour exclure de l'enveloppe urbaine l'espace enregistré à la PAC.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

2. Intégration des aménagements publics

Pour avoir une délimitation de l'enveloppe urbaine la plus précise possible, on vient y inclure les espaces de loisirs (parcs, terrain de foot, city-stade, etc.) qui ne sont pas pris en compte par les fichiers fonciers mais qui constituent des espaces urbanisés. Cela s'applique uniquement aux espaces situés en pourtour de l'enveloppe urbaine.

3. Traitement des fermes

Des questionnements quant à l'intégration des fermes au sein de l'enveloppe urbaine peuvent se poser. L'intégration ou non d'une « ferme » dans l'enveloppe urbaine nécessite une réflexion au cas par cas.

Pour les « fermes » situées en bordure d'enveloppe urbaine : on s'attache à vérifier la destination du bâti : s'il s'agit d'une exploitation agricole, elle n'a pas vocation à être intégrée à l'enveloppe. Si la destination du bâtiment a changé et qu'il s'agit maintenant d'une habitation, elle a vocation à intégrer l'enveloppe.

En cas de doutes sur l'usage du bâti, la couche « bâti » de la BD TOPO et parfois une bonne connaissance du terrain, permettent de catégoriser les bâtiments en fonction de leur usage. Certains sont classés en résidentiel, agricole, etc. Si l'usage des bâtiments est uniquement agricole, la ou les parcelles peuvent être retirée(s).

Pour les « fermes » situées dans l'enveloppe urbaine : elles restent dans l'enveloppe.

Étape 4 : Définir le potentiel de logements en densification

En lien avec son passé (et son présent) agricole, le territoire de la 4CPS est caractérisé par la multiplicité de petites entités bâties situées en diffus. En lien avec les sites d'exploitations, se sont développés de nombreux écarts et hameaux qui jalonnent les campagnes et espaces naturels du territoire. Ces éléments font partie intégrante de l'histoire et des paysages locaux.

Certains de ces lieux-dits ont été développés au cours des dernières années, notamment ceux localisés à proximité des axes de circulation. Ce développement donne lieu à des mélanges entre formes urbaines anciennes et constructions récentes plus ou moins bien intégrées dans l'environnement.

La multiplication de ces espaces habités au cœur d'espaces naturels et agricoles pose aujourd'hui des questions quant à la durabilité de ce modèle. En effet, les logiques de flux toujours plus importantes questionnent ces modes d'habiter induisant une grande dépendance à la voiture individuelle. En outre, dans un contexte d'évolution des pratiques agricoles et de durcissement des normes, la proximité quasi systématique d'habitations contraint de manière importante le travail des exploitants. Si ce modèle d'urbanisation a toujours fait partie du mode de développement du territoire, les enjeux actuels de transition énergétique et les nécessités agricoles amènent à repenser ce modèle en corrélation avec l'esprit de la loi et en cohérence avec les défis auxquels il doit faire face, dans le contexte du réchauffement climatique et dans le cadre des ODD (Objectifs du Développement Durable).

Le contexte législatif et notamment les lois ALUR et Grenelle 1 et 2 suivent des objectifs de réduction de la consommation d'espace. Pour se faire elles préconisent : un durcissement des conditions d'urbanisation dans les hameaux et écarts isolés pour limiter le mitage des terres naturelles et agricoles. La mise en place, de façon exceptionnelle, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) pour les entités bâties situées en zone agricole ou naturelle et pouvant recevoir des constructions neuves. Ces STECAL sont soumis à avis de la CDPENAF.

Ces évolutions législatives visent à limiter l'étalement urbain et les conflits d'usages entre activités agricoles et habitat. Elles reconnaissent toutefois la prégnance de ce type d'urbanisation dans l'aménagement du territoire français, aussi, elles permettent l'évolution de ce patrimoine (extensions, annexes et changements de destination).

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

En somme, pour ce qui relève des nouvelles constructions, la logique est celle de la densification du bâti existant, dans les limites des enveloppes urbaines de chaque commune. L'objectif est d'éviter toute nouvelle consommation ENAF et d'accentuer le phénomène de mitage. Il est possible de prévoir exceptionnellement des projets en extension urbaine, si ces derniers ne peuvent être déployés dans les enveloppes urbaines existantes. Cette possibilité est subordonnée à une justification des projets sur ce point.

1. Identifier les potentiels de densification au sein des EU

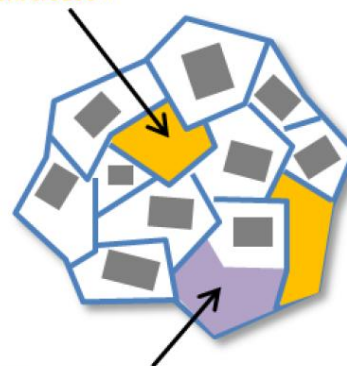
Il s'agit de quantifier le potentiel de logements en densification, sa localisation au sein du territoire de la 4CPS mais également d'en préciser les typologies. En effet, le potentiel foncier dédié à l'accueil de logements n'aura pas le même impact sur le projet intercommunal que le potentiel foncier dédié aux activités économiques. Le règlement et les justifications du projet viendront quant à eux exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'enveloppe urbaine constitue le périmètre d'étude au sein duquel seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification.

Au sein de l'enveloppe urbaine, l'affinement du potentiel s'est focalisé sur l'identification des gisements fonciers favorables à une démarche de densification ou de renouvellement urbain. Ces principes s'appliquent à la fois aux tissus d'habitat et aux tissus d'activités.

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine reste à nuancer selon l'armature urbaine.

« Dent creuse »



Parcelle densifiable

On distingue ainsi des gisements de différentes natures :

- Les dents creuses qui sont des parcelles non bâties entre plusieurs parcelles bâties ;
- Les parcelles mutables qui sont des espaces non bâtis pouvant être divisés et permettant de libérer un terrain d'environ 600 m² minimum.

Caractéristiques selon les types de potentiel

Dent creuse	Potentiel mutable
Être localisée entre 2 constructions situées à moins de 25 m ; Être vierge de toute urbanisation.	Division d'une unité foncière de 1200 m ² , ou d'une unité plus petite lorsqu'un projet est connu ou envisagé sur une parcelle. Si la surface de 1200m ² peut sembler importante elle s'explique par une action en milieu rural et l'implantation parcellaire des bâtiments, rarement en limite d'unité foncière.

Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer de terres agricoles. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui pourra être réalisée en renouvellement urbain.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein de l'enveloppe urbaine existante, les communes se sont prêtées à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain dans le temps du PLUi.

Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution du bourg.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis ;
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser sa ressource foncière pour répondre aux besoins en logements et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques ;
- Réguler les marchés fonciers et immobiliers via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain ;
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc...) ;
- Valoriser les centres-bourgs en leur redonnant de la dynamique et de l'attractivité ;
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.

2. Application d'un filtre environnemental

Une fois les espaces potentiels de densification identifiés, un filtre environnemental est appliqué.

Il affiche de nombreuses données propres à l'environnement :

- Natura 2000 ;
- ZNIEFF I ou II ;
- Pré-localisation des zones humides ;
- Arrêté de protection du biotope ;
- Plan d'eau / cours d'eau.

Il affiche aussi des données concernant les risques et les nuisances :

- Zonage PPRI ;
- Périmètre de protection captages AEP ;
- Risques géologiques ;
- Retrait Gonflement des Argiles ;

Ce filtre permet d'affiner la sélection en identifiant les potentiels pouvant menacer la biodiversité ou présentant trop de risques.

3. Application d'un coefficient de rétention foncière

L'identification du potentiel foncier prend en compte les parcelles mutables comme espace potentiel de densification urbaine. Toutefois, ces espaces sont le plus souvent des jardins appartenant à des personnes privées, dont la densification est subordonnée à la volonté de leurs propriétaires. Il n'est donc pas réaliste de considérer que ce potentiel est total et qu'il pourra être facilement et entièrement mobilisé à court ou moyen terme.

C'est pourquoi, il convient d'appliquer un coefficient de rétention foncière, en fonction de la situation particulière de chaque terrain, afin d'obtenir un potentiel réaliste. Le but est de passer ainsi d'un potentiel brut à un potentiel net, en respectant les caractéristiques propres à chaque terrain.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

Cet exercice permet d'estimer un potentiel de disponibilité foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et de déterminer si certains projets peuvent y être prévus ou non.

Plus la probabilité que le terrain soit densifié est forte plus le taux de rétention sera faible et donc, la surface du terrain, prise en compte dans le potentiel de densification et par association, le nombre de logements.

- **Taux de rétention faible (20%)**

Un taux de rétention faible a été appliqué sur les terrains où les élus savent que les propriétaires sont vendeurs ou désireux de réaliser un projet en densification.

On part du principe que l'utilisation du potentiel est très probable. Toutefois dans la mesure où il y a toujours une part d'incertitude sur la réalisation d'un tel projet (exemple : non vente de lots dans un lotissement du fait de la conjoncture), on applique un coefficient de rétention faible afin de ne pas surestimer le potentiel disponible.

- **Taux de rétention moyen (50%)**

Un taux de rétention moyen a été appliqué sur les terrains où les élus n'ont pas d'informations particulières et là où le site ne semble pas souffrir de contraintes techniques particulières à son urbanisation, mais où il apparaît assez peu probable qu'un projet soit réalisé compte tenu des caractéristiques du terrain.

- **Taux de rétention fort (90%)**

Un taux de rétention fort a été appliqué sur les sites subissant des contraintes d'urbanisation très importantes comme de la topographie, des problématiques d'accès, des problématiques environnementales (zone humide, espèce protégée), une forme de terrain difficile à aménager, etc..

Il a également été intégré la connaissance des élus sur des propriétaires non-vendeurs.

Certains terrains ne seront pas divisés puisque l'implantation actuelle de la construction principale ne peut pas permettre la division en laissant un espace de jardin suffisant. De plus, sur certains terrains, des propriétaires ont une position connue par la collectivité comme « non vendeur » à la suite de l'achat d'un grand terrain qui restera ainsi durant les 10 prochaines années.

LES RESULTATS

Pour chaque potentiel repéré, une densité a été appliquée afin de déduire une capacité potentielle de création de logement. Il correspond à la surface totale des dents creuses multipliée par la densité de logements applicables à chaque commune.

Celle-ci a été définie selon le rôle des communes dans l'armature urbaine :

Communes urbaines structurantes	Bourg d'appui et commune péri-urbaine	Commune rurale
20 logements / ha	17 logements / ha	15 logements / ha

Au total, 290 espaces ont été repérés représentant un potentiel de création de 529 logements sans rétention.

	Terrains densifiables	Terrains mobilisables	Total
Commune pôle	51,92	46,08	98
Bourg d'appui aux communes pôles bourg d'appui + commune péri-urbaine	18,972	48,705	67,677
Bourg d'appui	43,078	61,999	105,077
Commune péri-urbaine	40,035	70,142	110,177
Commune rurale	27,18	121,77	148,95
TOTAL	181,185	348,696	529,881

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

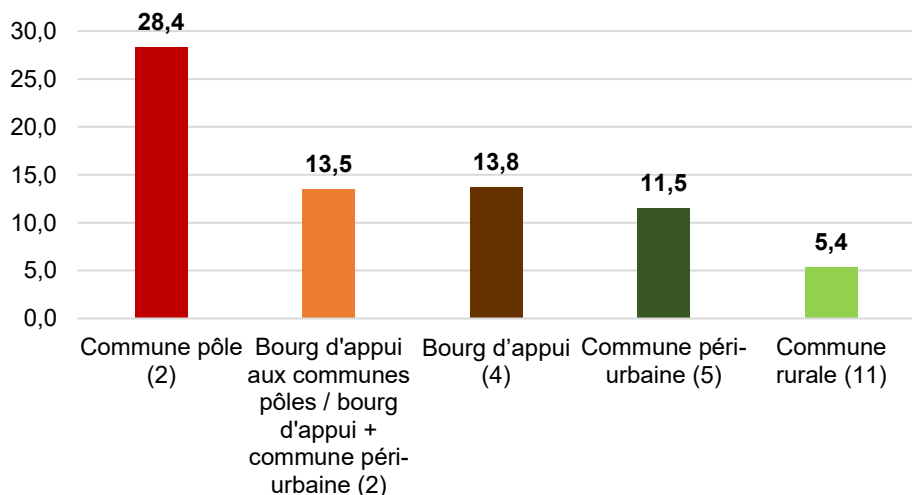
CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

En appliquant les taux de rétention comme expliqué précédemment par parcelles, le potentiel de création de logements est désormais de 255 logements. Celui-ci est plus réaliste.

	Terrains densifiables	Terrains mobilisables	Total
Commune pôle	36,08	20,65	56,73
Bourg d'appui aux communes pôles	5,42	21,66	27,08
Bourg d'appui + commune péri-urbaine			
Bourg d'appui	32,37	22,63	55
Commune péri-urbaine	32	25,73	57,73
Commune rurale	14,77	44,41	59,18
TOTAL	120,64	135,08	255,72

En moyenne, ce sont les communes pôles de Conlie et Sillé-le-Guillaume qui dispose du potentiel le plus conséquent (28,4 logements) puis des bourgs d'appui avec une capacité moyenne par commune de 13,8 logements.

Répartition du potentiel de création de logements en moyenne selon les types de polarités



ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

Commune	Densité de logements par ha	Logement sur terrains densifiables sans rétention	Logement sur terrains mobilisables avec rétention	TOTAL	Logement sur terrains densifiables avec rétention	Logement sur terrains mobilisables avec rétention	TOTAL
Conlie	20	34,6	28	62,6	22,79	11,82	34,61
Sillé-le-Guillaume	20	17,32	18,08	35,4	13,29	8,83	22,12
Domfront-en-Champagne	17	6,273	19,89	26,163	0,63	7,94	8,57
Rouez	17	12,699	28,815	41,514	4,79	13,72	18,51
Bernay-Neuvy-en-Champagne	17	6,613	22,933	29,546	2,24	7,86	10,1
Rouessé-Vassé	17	4,539	3,332	7,871	2,27	1,66	3,93
Saint-Rémy-de-Sillé	17	24,123	18,819	42,942	22,47	4,65	27,12
Tennie	17	7,803	16,915	24,718	5,39	8,46	13,85
Degré	17	31,11	7,157	38,267	28,5	3,11	31,61
La Chapelle-Saint-Fray	17	1,666	5,151	6,817	0,83	2,57	3,4
La Quinte	17	0	30,685	30,685	0	8,79	8,79
Lavardin	17	7,259	17,663	24,922	2,67	8,83	11,5
Sainte-Sabine-sur-Longève	17	0	9,486	9,486	0	2,43	2,43
Crissé	15	7,125	18,675	25,8	4	7,04	11,04
Cures	15	4,65	11,1	15,75	4,1	2	6,1
Le Grez	15	7,74	18,6	26,34	2,83	10,37	13,2
Mézières-sous-Lavardin	15	0,69	26,655	27,345	0,35	3,92	4,27
Mont-Saint-Jean	15	2,43	3,66	6,09	1,22	1,84	3,06
Neuville-lalais	15	0	16,125	16,125	0	8,33	8,33
Neuville-en-Charnie	15	0	1,515	1,515	0	0,15	0,15
Parennes	15	1,95	6,945	8,895	0,97	3,47	4,44
Pezé-le-Robert	15	0	3,195	3,195	0	1,6	1,6
Ruillé-en-Champagne	15	2,595	3,345	5,94	1,3	1,38	2,68
Saint-Symphorien	15	0	11,955	11,955	0	4,31	4,31
TOTAL		181,2	348,7	529,9	120,6	135,1	255,7

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE

LE CHOIX ET LA DELIMITATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Les OAP sectorielles permettent aux communes d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grands principes d'aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

Les zones à urbaniser immédiatement font obligatoirement l'objet d'un secteur d'OAP quel que soit leur vocation (Habitat, Économie, Équipement), contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'une OAP constitue une possibilité.

Dans le cadre de ce PLUi, des OAP sectorielles ont été réalisées :

- Pour les sites identifiés comme présentant un potentiel en densification de l'habitat en enveloppe urbaine, afin d'y organiser l'urbanisation en cohérence avec le tissu urbain environnant ;

- Pour toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi, c'est-à-dire les zones 1AUh pour l'habitat, 1AUe pour l'équipement et 1AUz pour les activités économiques.

Les OAP sectorielles ont été choisies selon des critères précis, arbitrés par les élus. Dans un premier temps il était important de déterminer combien de logements étaient nécessaire en extension de l'enveloppe urbaine pour respecter les besoins réels estimés de 730 logements d'ici 2040.

En ce sens, il était donc important de prendre en compte tout ce qui participe à la création de logements :

- Création de logements en densification ;
- Résorption de la vacance ;
- Création de logements par changement de destination ;
- Logements en cours de construction depuis 2021.

Le nombre de création de logements en densification s'élève à 255. C'est un potentiel incompressible. Il est donc à déduire des besoins réels estimés de 730 logements.

Opération participant à la création de logements sur la période 2021-2040

Besoins réels estimés	730
Création de logements en densification	255
Reste à construire	475

La résorption de la vacance de logements permet également de remettre sur le marché des logements. C'est un potentiel important qui doit également être pris en compte dans les besoins réels estimés. Quelques communes du territoire disposent d'un taux de vacance élevé et il convient d'agir d'abord sur ce parc avant de construire des logements en extension de l'existant.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

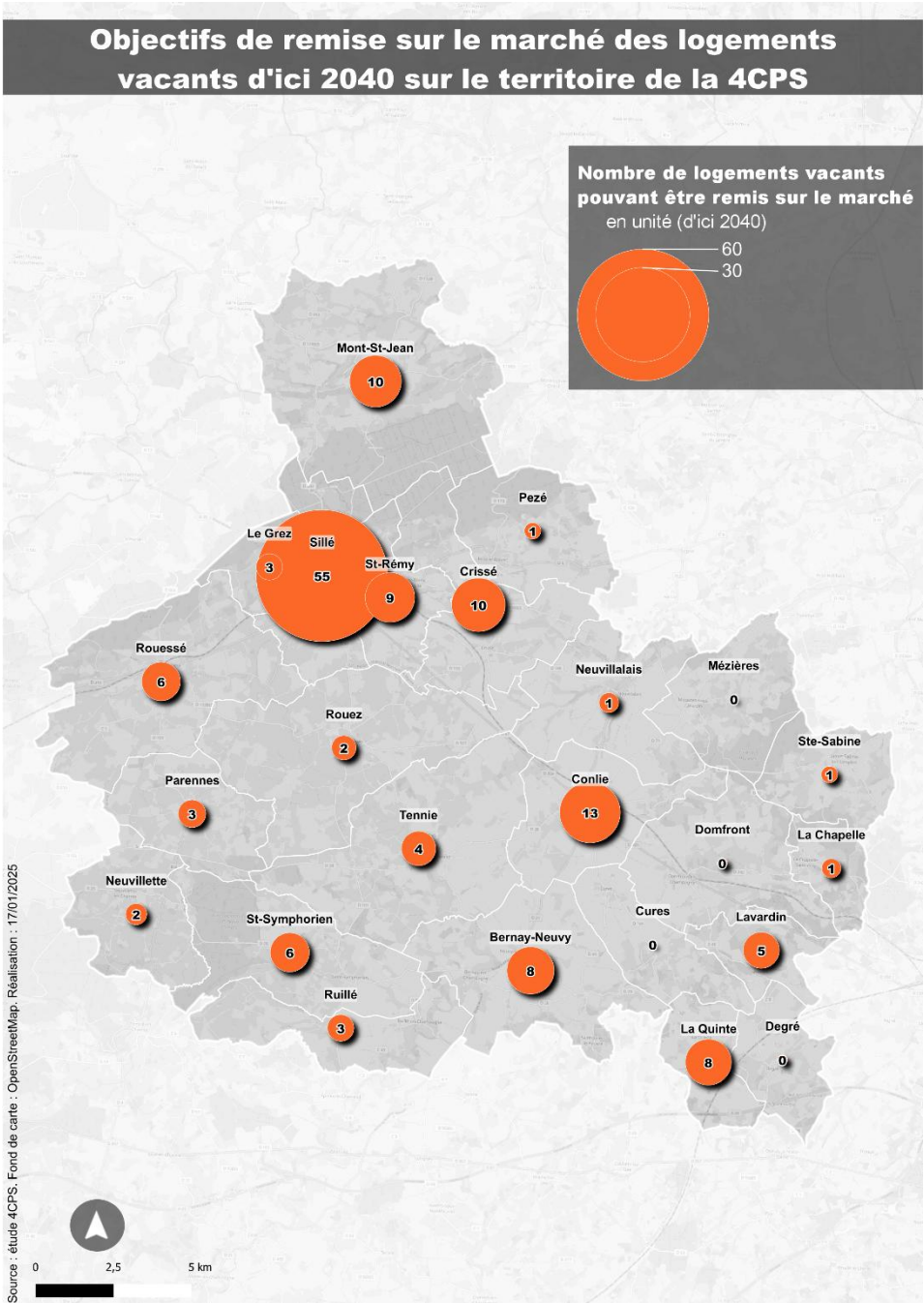
LA METHODE

Ce potentiel a été calculée selon l'étude pré-opérationnelle Habitat menée par le Pays du Mans. Elle a permis de définir, selon les typologies et caractéristiques des communes, des objectifs de résorption de la vacance.

Commune	Logements en 2021	Logements vacants en 2021		Potentiel d'intervention total	Potentiel d'intervention d'ici 2040
	unité	%	unité	unité	unité
Bernay-Neuvy	388	14,2	55,1	26,0	8,2
Conlie	1005	9	90,5	25,1	13,2
Crissé	284	12	34,1	19,9	10,4
Cures	214	6	12,8	-3,2	0,0
Degré	306	3,6	11,0	0,3	0,3
Domfront	489	5,1	24,9	0,5	0,3
La Chapelle	186	4,3	8,0	1,5	1,2
La Quinte	342	6,2	21,2	9,2	7,8
Lavardin	319	5,3	16,9	5,7	4,8
Le Grez	202	12,6	25,5	8,1	2,5
Mézières	289	4,5	13,0	-8,7	0,0
Mont-St-Jean	434	14,6	63,4	30,8	9,7
Neuvillalais	255	7,5	19,1	2,6	1,3
Neuvillette	176	10,4	18,3	5,1	1,6
Parennes	241	11,2	27,0	8,9	2,8
Pezé	207	7,3	15,1	1,7	0,9
Rouessé-	418	12,8	53,5	17,6	5,5
Rouez	404	10,3	41,6	6,9	2,2
Ruillé	171	12,3	21,0	8,2	2,6
Sainte-Sabine	333	5,5	18,3	1,7	0,9
Saint-Rémy	451	10,3	46,5	17,1	9,0
St-Symphorien	285	14,9	42,5	18,0	5,7
Sillé	1336	20,6	275,2	175,0	55,1
Tennie	499	10,3	51,4	14,0	4,4
TOTAL	9234	10,3	1005,9	391,9	150,4

Opération participant à la création de logements sur la période 2021-2040

Besoins réels estimés	730
Création de logements en densification	255
Résorption de la vacance	150
Reste à construire	325



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE

Pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'une création de logements par changement de destination, une étude a été menée en interne sur l'ensemble du territoire. Celle-ci a permis de relever différents bâtiments agricoles sur l'ensemble des communes pouvant être transformés. Au départ, le nombre de création de logement par changement de destination identifié était de 110. Celui-ci était très élevé et ne permettait pas aux élus de mener des opérations d'ensemble.

Bien qu'utilisant des bâtiments déjà existants, la création de logements au sein de bâtiments agricoles encourage le mitage et participe à éloigner les habitants des équipements et services présents en centre-bourg. Cela participe d'une part à l'isolement des habitations mais favorise aussi l'autosolisme.

Ainsi, seulement une partie des changements de destination a été conservée. Au total, ce sont 5 changements de destination qui sont permis sur le territoire de la 4CPS.

Opération participant à la création de logements sur la période 2021-2040

Besoins réels estimés	730
Création de logements en densification	255
Résorption de la vacance	150
Changement de destination	5
Reste à construire	320

Il reste donc un maximum de 320 logements à construire pour répondre aux besoins réels estimés du territoire entre 2021 et 2040.

Depuis 2021 et jusqu'à mi 2025 (date d'écriture de ce rapport), ce sont environ 156 nouveaux logements qui ont été construits (SITADEL), représentant un rythme de construction moyen annuel d'environ 35. Il reste donc un potentiel maximal de 164 logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins réels estimés du territoire d'ici 2040. Ce potentiel fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), permettant d'ouvrir à l'urbanisation des zones proches des centres-bourgs.

Dans un premier temps, il a été demandé aux élus du territoire de lister l'ensemble des projets souhaités sur leur commune, en les catégorisant par priorité. Les projets d'OAP portaient sur diverses destinations : l'habitat, l'économie et les équipements.

Dans cette partie, nous allons surtout nous intéresser aux projets d'OAP Habitat. En effet, lors du premier exercice, un nombre conséquent de projets avaient été remontés par les élus. Répartis sur l'ensemble des communes, ils entraînaient la création de 661 logements, représentant un total de création de 1206 logements. Ainsi, l'ensemble des projets ne pouvaient pas être inscrits au sein du PLUi.

Premièrement, nous avons pris en compte les OAP de priorité 1, pouvant se réaliser dans les 1 à 6 ans après l'approbation du PLUi. Cela permettait déjà de retirer des projets d'OAP et de se rapprocher des besoins réels estimés. Néanmoins, les OAP Habitat de court terme (réalisation dans les 1 à 3 ans) représentaient 349 constructions de logements pour un total de 894 créations de logements, dépassant largement les besoins réels estimés. Les élus ont donc travaillé ensemble à arbitrer les projets d'OAP Habitat de priorité 1 pouvant être inscrits au sein du PLUi.

Pour cela, nous avons organisé un atelier, permettant aux élus de se questionner sur une liste de critères à retenir. L'objectif était d'attribuer des notes aux projets d'OAP et de retenir celles qui répondaient aux critères choisis. Dans ces critères, certains étaient obligatoires. C'est notamment le cas de celui de l'armature urbaine et du potentiel de résorption de la vacance. Pour organiser au mieux l'atelier nous avons en amont proposé aux élus quelques critères envisageables. Ces propositions ont ensuite été alimentées par le travail des élus, permettant de créer une longue liste de critères pouvant être retenus pour arbitrer les projets d'OAP. Parmi ces critères, on retrouve :

- La faisabilité opérationnelle du projet ;
- La maîtrise foncière ;
- Rester conforme aux besoins réels estimés par communes.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE

Grâce à un atelier participatif, les élus ont pu lister l'ensemble des critères envisageables puis ont procédé à un vote. Cela a permis de faire ressortir les critères à prendre en compte pour « noter » les projets d'OAP.

Certains projets d'OAP sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, permettant la densification du tissu urbain existant. Ces OAP permettent d'imposer une densité à l'hectare, en lien avec les caractéristiques des communes. D'autres OAP permettent également d'encadrer la construction de secteurs dont le permis d'aménager a déjà été délivré. Ces OAP n'ont pas été intégrées au sein de la liste des projets à débattre.

Pour affiner la notation, nous avons laissé le choix aux élus de voter pour des niveaux d'importance différenciés par critères. Ils allaient de 1 à 5, 1 étant le niveau d'importance le plus élevé.

Au total, en plus des trois critères obligatoires, quatre autres critères ont été retenus. Le premier concerne la faisabilité technique du projet. Il a été catégorisé de première importance.

Le deuxième critère retenu est celui de la maîtrise foncière. Il est d'importance 2. Les élus ont souhaité favoriser les projets dont la commune est propriétaire du terrain, ou détient, à minima, une promesse de vente.

Enfin, deux autres critères d'importance 3 ont été retenus : favoriser les projets d'OAP quand le potentiel en densification et en cours de création n'atteint pas les besoins réels estimés et favoriser les projets situés dans l'enveloppe urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain.

Critères obligatoires			
Armature urbaine		Résorption de la vacance	Enjeux environnementaux
Critères retenus			
Faisabilité technique du projet	Maitrise foncière	Favoriser les projets d'OAP quand le potentiel en densification et en cours de création n'atteint pas les besoins réels estimés.	Favoriser les projets situés dans l'enveloppe urbaine, afin de lutter contre l'étalement urbain
Importance 1	Importance 2	Importance 3	Importance 3

Selon ces critères, des notes ont été attribuées à chaque projet d'OAP Habitat. Cela a permis de faire un classement selon les critères cochés par les OAP. À la suite de ce premier classement quelques OAP ont été revus à la baisse afin de pouvoir en sélectionner davantage, dans la limite d'un total de construction de 164 logements.

Finalement, ce sont donc 30 projets d'OAP Habitat qui ont été retenus, répartis sur plusieurs communes du territoire, représentant une consommation d'espace de 15,56 ha.

Les critères de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier ainsi que celui de l'armature urbaine ont ensuite été privilégiés pour débattre des projets d'OAP Économie ou Équipement. Seuls les projets de priorité 1 et 2 (1 à 6 ans) ont été retenus.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE

LA LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES

• Les OAP Habitat

Commune	Projet	Superficie (en ha)	Type de projet
Conlie	Projet de logement (rue du Mans)	0,64	Extension
Cures	Projet de logements (rue Grouas Adet)	0,47	Densification
Degré	Projet de logements (rue du Calvaire)	0,25	Densification
Domfront	Projet de logement	0,77	Extension
Lavardin	Projet de logements (rue de l'Europe)	1,6	Extension
Mezières	Projet de logements (route de Conlie)	0,48	Extension
Mezières	Projet de logements (rue de St-Denis)	0,34	Extension
Neuville-lalais	Projet de logements (rue de Mezières)	1,3	Extension
Bernay-Neuvy	Projet de logements	1,32	Extension
Pezé	Projet de logements	0,88	Extension
La Quinte	Projet de logements (Pré Huon)	0,5	Extension
Rouessé	Projet de logements	1,23	Densification
Rouez	Projet de logements seniors	1,14	Extension
St-Rémy	Projet de logements (Chp du Chêne)	2	Extension
Ste-Sabine	Extension de lotissements (Les Raies)	2,07	Extension
St-Symphorien	Projet de logements (Guérineau Nord)	0,47	Densification
Sillé	Projet de logements seniors	2,16	Densification
Sillé	Projet de logements	1,27	Densification
Sillé	Projet de logements aidés	1,4	Extension
Tennie	Extension de lotissement (La Blosserie)	1,12	Extension

TOTAL : 5,51 ha en densification

TOTAL : 15,56 ha en extension

• Les OAP Économie

Commune	Projet	Superficie (en ha)	Type de projet
Conlie	Extension de la zone d'activité	3,8	Extension
Parennes	Projet économique	0,3	Extension
Sillé	Extension de la zone d'activité	13,41	Extension

TOTAL : 17,51 ha en extension

• Les OAP Équipement

Commune	Projet	Superficie (en ha)	Type de projet
Domfront	Équipement sportif intercommunal	0,9	Extension
Le Grez	Projet d'équipement public	0,1	Extension
Mont-St-Jean	Projet de mairie	0,07	Extension
Bernay-Neuvy	Projet de MAM	0,11	Extension
Rouez	SDIS	0,95	Extension
Saint-Rémy	Salle d'accueil seniors	0,192	Extension
Sainte-Sabine	Projet d'école	0,51	Extension

TOTAL : 2,83 ha en extension

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un contour et un remplissage différencié et est désignée sur les plans par des indices en lettres majuscules « AU » ou « U » selon leur localisation.

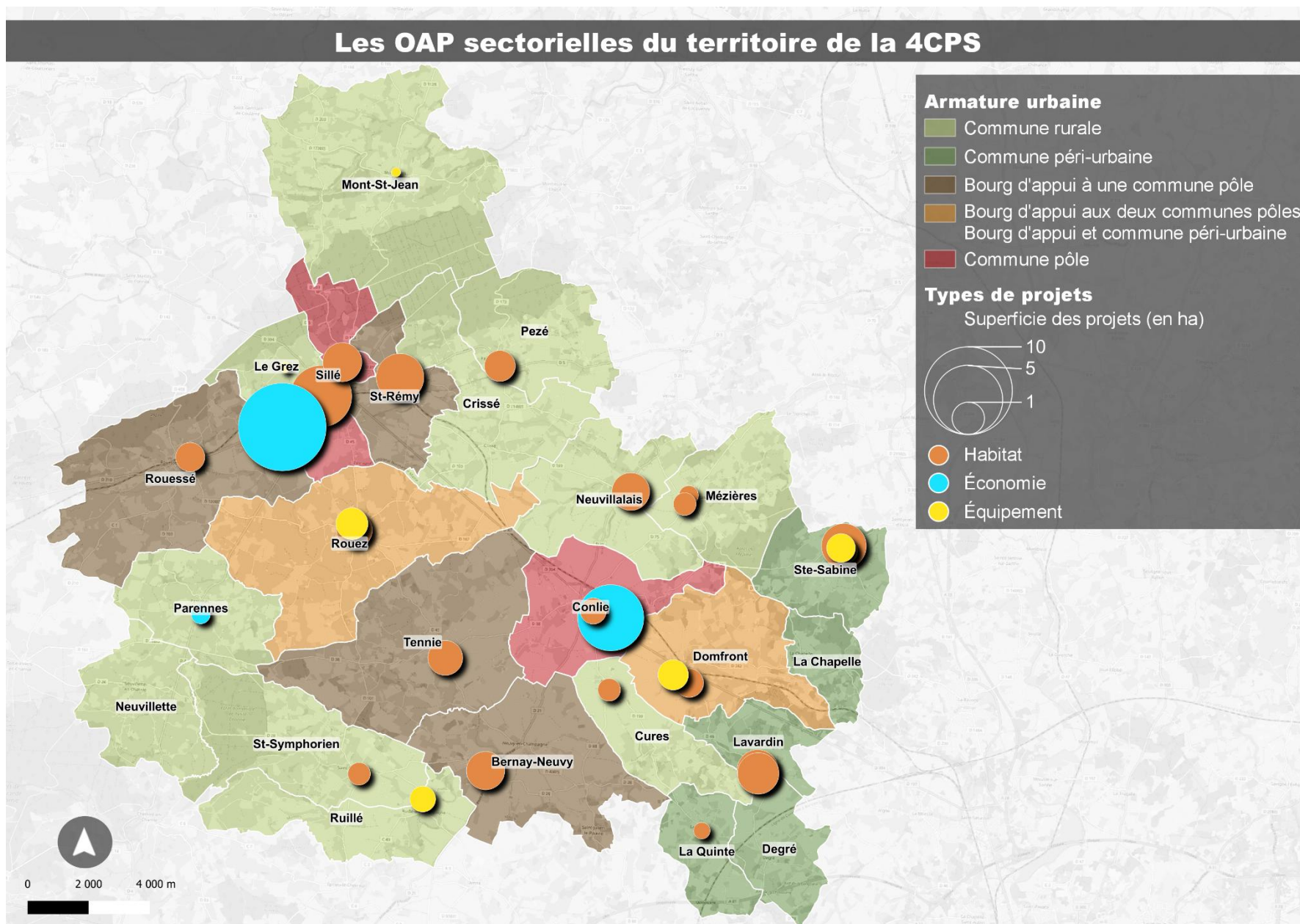
Les zones AU sont ensuite précisées en sous-secteurs symbolisés par des lettres minuscules. Le « h » pour des projets d'habitat, le « e » pour les projets d'équipements et le « z » pour les projets économiques.

Les zones 2AU, qui ne sont pas encore ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi, ne font pas l'objet d'OAP spécifiques.

Dans certains cas, les zones 2AUh sont intégrées à certains projets d'OAP puisqu'elles font parties d'un programme d'ensemble dont la réflexion intègre une déclinaison en deux phasages. Pour les autres cas, les principes de programmation et d'aménagement seront à définir au moment de leur ouverture à l'urbanisation.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE

LE CONTENU DES OAP

- **Les OAP sectorielles**

Les OAP sectorielles sont présentées par commune et par projets. Au préalable, pour chaque commune, une présentation générale vient rappeler les enjeux communaux en termes de développement de population, d'habitat et d'équipements.

Elle fait ensuite état du ou des projets d'OAP(s) envisagé(s) en précisant leur destination et la consommation d'espace naturel, agricole et forestier associée. Ensuite, il y a une OAP sectorielle pour chaque projet d'aménagement.

L'ensemble des OAP est construit de la manière suivante :

- Une fiche explicative du projet avec les éléments de contexte (enjeux contextuels, localisation, superficie, faisabilité du projet, destination, etc.) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (les principes d'aménagements sont séparés en quatre grands thèmes : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, l'organisation des déplacements, la qualité environnementale et prévention des risques, les réseaux) ;
- Le schéma d'aménagement permettant de matérialiser la réalisation du projet dans le respect des principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'objectif de ces OAP sectorielles est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle et du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente. Le niveau de précision des orientations définies dans les OAP peut varier en fonction des enjeux identifiés pour chaque site. Néanmoins l'appréhension des caractéristiques du site (topographie, etc.), les enjeux d'insertion paysagère, les conditions d'accessibilité spécifiques aux automobilistes aux cyclistes et aux piétons et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

Certains principes visent à répondre directement aux enjeux identifiés par le SCOT-AEC et d'autres documents d'urbanisme supérieurs sur des sujets variés. Par exemple :

- Consommation d'espace et densification : densité minimale à l'hectare pour la construction de logements pour les OAP « Habitat » ;
- Amélioration de l'habitat et accessibilité au logement : part de logements aidés pour les OAP « Habitat » ;
- Objectifs d'insertion paysagère et de trame verte et bleue : exigences relatives à l'aspect des constructions ; perméabilité des espaces de stationnement ; aménagement végétal qualitatif (clôtures et espaces verts).

Comme le précise le règlement du PLUi, l'aménagement des secteurs concernés par une OAP doit respecter les différents principes et orientations définis suivant un principe de compatibilité.

Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit à l'inverse être strictement respecté.

L'application des principes mentionnés dans les OAP se fait en complément des règles définies dans le règlement du Plan Local d'urbanisme intercommunal, qui est constitué de deux documents :

- Le règlement « graphique » qui divise le territoire intercommunal en 4 grandes catégories de zones (zones U, AU, A et N) et identifie les différentes mesures de protection ou de développement mises en place ;
- Le règlement « écrit » qui définit, pour chacune des zones définies sur le règlement graphique, les possibilités et les conditions de construction ainsi que les règles applicables aux mesures de protection.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE

- **Les OAP thématiques**

En plus des OAP sectorielles, le PLUi comprend des OAP thématiques couvrant l'ensemble du territoire de la 4CPS. Ces OAP permettent de mettre en œuvre des dispositions particulières du PADD. Elles visent également à l'atteinte d'objectifs fixés par des documents d'urbanisme supérieurs.

Le PLUi décline ainsi trois OAP thématiques :

L'OAP « Patrimoine »

Le PLUi identifie et préserve le patrimoine remarquable et identitaire du territoire tant dans les bourgs ruraux que dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au-delà de cette protection, l'OAP « Patrimoine » permet de mettre en lumière les éléments à préserver et à valoriser dans le cadre des différents projets prévus sur le territoire de l'intercommunalité. En outre, la valorisation du patrimoine local passe également par une meilleure sensibilisation de la population à la réhabilitation du bâti ancien.

L'OAP « Patrimoine » sert à définir les éléments à préserver et met l'accent sur les éléments difficilement recensables et identifiables par leur quantité et leur localisation. Elle sert d'appui aux travaux de restauration, réhabilitation, extension, création d'annexes, etc. afin que ces travaux soient réalisés dans le respect du patrimoine identitaire du territoire.

Cette OAP apporte des précisions, orientations et prescriptions sur les mesures à prendre concernant les clôtures, les façades, les toitures, les encadrements de portes et de fenêtres.

Elle fournit également des éléments de connaissances essentiels sur l'ensemble des éléments patrimoniaux du territoire (petit bâti, fours, églises et presbytères, croix et calvaires) favorisant leur identification et les protections dont ils font l'objet dans d'autres documents.

L'OAP « Continuités Ecologiques »

L'OAP « Continuités écologiques » contribue à cette identification et a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité sur le territoire en participant à son amélioration, en la préservant et en remettant en état les continuités écologiques du territoire. En effet, elle vise à établir une stratégie pour concourir à la mise en œuvre et au renforcement de la trame verte et bleue au sein de la 4CPS.

Au-delà de cette protection, l'OAP « Continuités écologiques » permet de mettre en lumière les éléments à préserver et à valoriser dans le cadre des différents projets prévus sur le territoire de l'intercommunalité.

En outre, la préservation des continuités écologiques locales passe également par une meilleure sensibilisation de la population à conservation de trame verte et bleue propice à la création d'un cadre de vie agréable et en faveur de la préservation de la faune et la flore.

L'OAP « Continuités écologiques » s'inscrit dans ce cadre. Déclinée en plusieurs fiches, elle permet d'identifier et de préconiser des mesures adaptées aux éléments de la trame verte (haies et bocages, prairies, forêts, milieux ouverts, arbres) et de la trame bleue (ressource en eau, zones humides, cours d'eau, étangs et mares).

Elle s'applique également à mettre en évidence des orientations spécifiques concernant par exemple la gestion des eaux pluviales, les clôtures, la voirie, le stationnement et le bâti.

Enfin, elle sert d'appui aux travaux et projets d'aménagement localisés aussi bien dans les espaces NAF que dans les espaces bâtis et urbanisés.

Par exemple, elle met en évidence des mesures et orientations concernant l'aménagement des espaces publics, la préservation de la trame noire, le traitement des espaces de transition et des franges urbaines, la qualité des constructions en milieu naturel ou agricole et enfin le traitement spécifique des entrées de bourgs.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA METHODE

Elle tend à atteindre des objectifs fixés par le PADD mais permet également de mettre en œuvre les objectifs fixés par le SCOT-AEC en matière de protection de la biodiversité.

L'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique »

Le PLUi, en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé (article L. 151-6 du CU) durant son élaboration (2021-2025), doit contenir une OAP relative à l'équipement commercial, artisanal et logistique.

Cette-dernière doit déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

L'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique » localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines, elle prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés.

Cette OAP s'inscrit dans la continuité du PADD et tend, par les orientations et préconisations qu'elle contient, à l'atteinte de ces objectifs. Ces derniers s'insèrent particulièrement dans l'axe 1 du PADD qui porte sur l'atteinte d'un développement mesuré et équilibré du territoire. Pour se faire, le territoire souhaite renforcer l'organisation harmonieuse du territoire et maintenir et développer une offre économique diversifiée et adaptée à l'armature urbaine de la 4CPS.

L'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique » s'inscrit ainsi dans ces perspectives. En effet, organisée en plusieurs parties et fiches, elle vise, dans un premier temps, à décrire et spécifier l'armature commerciale du territoire.

Dans un deuxième temps, la présente OAP décline les orientations transversales concernant la diversification commerciale, l'organisation territoriale de l'offre, mais également les dispositions relatives à la qualité urbaine, environnementale et architecturale à mettre en œuvre.

Dans une troisième partie, l'OAP se concentre sur les orientations spécifiques à mettre en œuvre en fonction de l'armature urbaine du territoire (centralités urbaines structurantes, centralités de proximité, sites d'implantation périphériques et polarités commerciales relais).

Enfin, et pour répondre aux enjeux spécifiques du secteur logistique, l'OAP identifie les secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux et met en évidence les différents principes de qualité d'aménagement des projets.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

COHERENCES DES OAP AVEC LE PADD ET LE REGLEMENT

Au sein de règlement écrit, la partie « Dispositions applicables à l'ensemble du territoire » précise bien que les constructions sont autorisées sous réserve :

- D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opérations ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent) ;
- De respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des OAP ;
- De mettre en œuvre, le cas échéant, les obligations en matière de mixité sociale telles que mentionnées dans la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1 ;
- De ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone ;
- De ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

A l'inverse des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du PLUi s'applique suivant un principe de conformité. Ceci implique que les dispositions définies dans les documents ci-dessus doivent être respectées de manière stricte et ne peuvent pas faire l'objet de dérogations ou d'adaptations hors de celles admises par le Code de l'Urbanisme.

La coexistence de ces deux outils (OAP et règlement) dans le PLUi doit permettre à la collectivité de bénéficier d'outils d'application plus ou moins stricts suivant les besoins, justifiés pour la mise en œuvre de son PADD.

La mise en œuvre des différentes orientations d'aménagement et de programmation et du règlement au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit en effet s'insérer dans un processus de réponse globale aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les tableaux suivants ont pour objet de montrer la cohérence des principes définis dans les OAP par rapport aux orientations du PADD et leur complémentarité avec le règlement.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

COHERENCES DES OAP AVEC LE PADD ET LE REGLEMENT

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP	Complémentarité du règlement écrit et/ou graphique
POPULATION ET LOGEMENTS Le PADD exprime une projection de développement de la population du territoire de la 4CPS de l'ordre de + 0,9 % à l'horizon 2040. Cet objectif d'augmentation modérée de la population requiert la création d'environ 760 logements à l'horizon 2040.	La présentation des OAP sectorielles inclue un descriptif reprenant pour chaque secteur à vocation d'habitat, les éléments suivants : • Superficie du projet (en ha) ; • Densité minimale de logements ; • Pourcentage minimum de logements économes en espace pour les opérations d'envergure de plus de 20 logements. Ce pourcentage varie en fonction du rôle de la commune de localisation dans l'armature urbaine du territoire ; • Pourcentage minimum de logements aidés pour les OAP comprenant plus de 30 logements (sur l'ensemble des tranches à aménager). Cet objectif varie en fonction du rôle de la commune de localisation dans l'armature urbaine du territoire.	Le règlement écrit rappelle les obligations en matière de mixité sociale dans la sous-section 2 de la section 1 de la partie 1 du règlement écrit. Les éléments relatifs au pourcentage minimum de logements aidés sont également précisés dans la partie 1 relative aux règles applicables à l'ensemble du territoire (sous-section 2, section 1, partie 1). Dans les deux cas, des tableaux précisent les pourcentages minimaux à appliquer en fonction du rôle de la commune d'implantation de l'OAP dans l'armature urbaine du territoire de la 4CPS. Le règlement graphique indique sur les périmètres d'OAP concernés, les obligations en termes de mixité sociale ou de pourcentage de logements économes en espace :
MIXITE Le PADD entend diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins divers de la population et afin de fluidifier le parcours résidentiel. Cela passe notamment par la typologie des logements et de modes d'occupation (logements économes en espace et logements aidés).		
CONSOMMATION D'ESPACES Le PADD définit des objectifs de densité minimum en fonction des différents types de communes (communes pôles, bourgs d'appui et communes péri-urbaines, communes rurales).	Ces éléments sont opposables selon un principe de compatibilité.	 Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

COHERENCES DES OAP AVEC LE PADD ET LE REGLEMENT

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP	Complémentarité du règlement écrit et/ou graphique
DEPLACEMENTS Le PADD exprime la nécessité de prévoir la mise en œuvre d'une véritable politique des déplacements. Celle-ci passe à la fois par une stratégie de densification de l'habitat afin de réduire les déplacements en voiture individuelle mais également par l'aménagement quasi systématique de cheminements doux dans les projets d'OAP et plus globalement, sur l'ensemble du territoire afin de créer un maillage entre chaque commune. Cela s'accompagne également d'opérations plus transversales, permettant de proposer des alternatives à l'autosolisme (mise à disposition de navettes ou de véhicules électriques) menées par le Pôle Métropolitain Le Mans-Sarthe.	Les OAP sectorielles impose la création de liaisons douces soit à l'intérieur même du futur quartier, soit vers l'extérieur en direction des pôles et des lieux de centralité. Les principes des OAP intègrent également le cas échéant des dispositions quant à l'adaptation de la trame viaire aux usages de leurs habitants. <i>Quelques exemples issus des OAP sectorielles :</i> • <i>Projet de logements, Rue du Mans à Conlie impose d'adapter l'emprise des chaussées à l'opération projetée et le dimensionnement des voiries pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite) ;</i> • <i>Projet d'équipement avec l'extension du cimetière et du parking à Cures qui impose la création de connexions avec le cimetière existant. Ces cheminements devront prévoir la création de circulations réservées aux piétons, aménagées avec un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc.).</i> Une fiche spéciale de l'OAP « continuités écologiques » permet de traiter les espaces publics ainsi que les entrées de bourgs. Dans ces fiches, des recommandations sont intégrées afin de sensibiliser à la création de cheminement doux ou d'espaces de repos au sein des espaces urbanisés tout en apportant un soin qualitatif à ces aménagements. Cela participe à la démarche de l'urbanisme favorable à la santé.	Outre les précisions d'aménagement concernant les modes de déplacements et les enjeux d'accessibilité dans les OAP sectorielles, le règlement écrit rappelle également, au sein de la partie 1 applicable à l'ensemble du territoire, les obligations en termes d'accessibilité et de modes de déplacements. Il stipule par exemple : « L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès, quel que soit leur mode de déplacement (piétons, vélos, véhicules terrestres à moteur) » (cf. Partie 1, section 3, sous-section 1). Pour répondre aux besoins de créations de liaisons douces, le règlement graphique indique, le cas échéant, les emplacements réservés à destination des futurs accès mais également les cheminements doux à préserver. × + +  : Emplacement réservé  : Cheminements doux à préserver

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

COHERENCES DES OAP AVEC LE PADD ET LE REGLEMENT

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP	Complémentarité du règlement écrit et/ou graphique
CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGE Le PADD définit plusieurs orientations en lien avec la préservation des éléments constituant des continuités écologiques du territoire (zones humides, cours d'eau, bocage, etc.). L'ensemble de ces éléments, contribuant à la création d'un cadre de vie agréable permettent également d'accueillir une biodiversité variée, parfois protégée. Ces continuités écologiques participent de plus à la création d'un paysage singulier, propre au territoire de la 4CPS qu'il convient de protéger et valoriser. Ainsi, le PADD précise que cette préservation, au-delà de la limitation de la consommation d'espaces NAF et leur artificialisation, passe également par l'enrichissement des connaissances sur les continuités écologiques du territoire et leur mise en valeur. Enfin, le PADD impose également l'intégration des objectifs d'outils dédiés existants à la protection de la trame verte et bleue (Charte du PNR Normandie Maine, périmètres de protection, etc.).	Certaines OAP sectorielles intègrent les problématiques inhérentes aux continuités écologiques dans les prescriptions faites aux porteurs de projet. <i>Par exemple, dans le cadre du projet d'extension du centre de formation du SDIS sur la commune de Rouez, l'OAP précise certaines mesures en termes de qualité environnementale et de prévention des risques. Pour exemple, il est stipulé que « A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.</i> <i>Les arbres et haies présents sur le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés en bordure de site, afin d'assurer l'interface avec les terrains voisins. ».</i> Les OAP situées en bordure de zones agricoles incluent toutes la création ou le renforcement d'une zone tampon végétalisées afin d'éviter les frottements d'usage entre les zones. Bien que celle-ci constitue d'abord une limite entre l'usage résidentiel et agricole, elle participe à la création de continuités écologiques. Les OAP thématiques prennent également en charge cette problématique.	Des haies à préserver ont été identifiées sur le zonage du PLUi. Cette identification s'accompagne de règles. <i>L'ensemble des opérations ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte durablement aux haies préalablement identifiées dans le plan de zonage du PLUi doivent faire l'objet d'une demande par dépôt d'une déclaration préalable.</i> Cette mesure tend à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue sur le territoire puisque les haies possèdent des atouts écologiques et apportent des services écosystémiques essentiels et majeurs pour les continuités écologiques.  Séquence, composition, ordonnance végétale d'ensemble protégée, à conserver, restaurer et mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23. En outre, et afin de contribuer au développement et au renforcement des corridors écologiques sur le territoire de la 4CPS, le choix a été fait de limiter le plus possible les constructions autorisées en zone N (naturelle) et A (Agricole) afin de restreindre le mitage des espaces NAF.

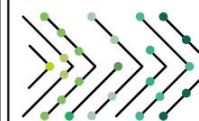
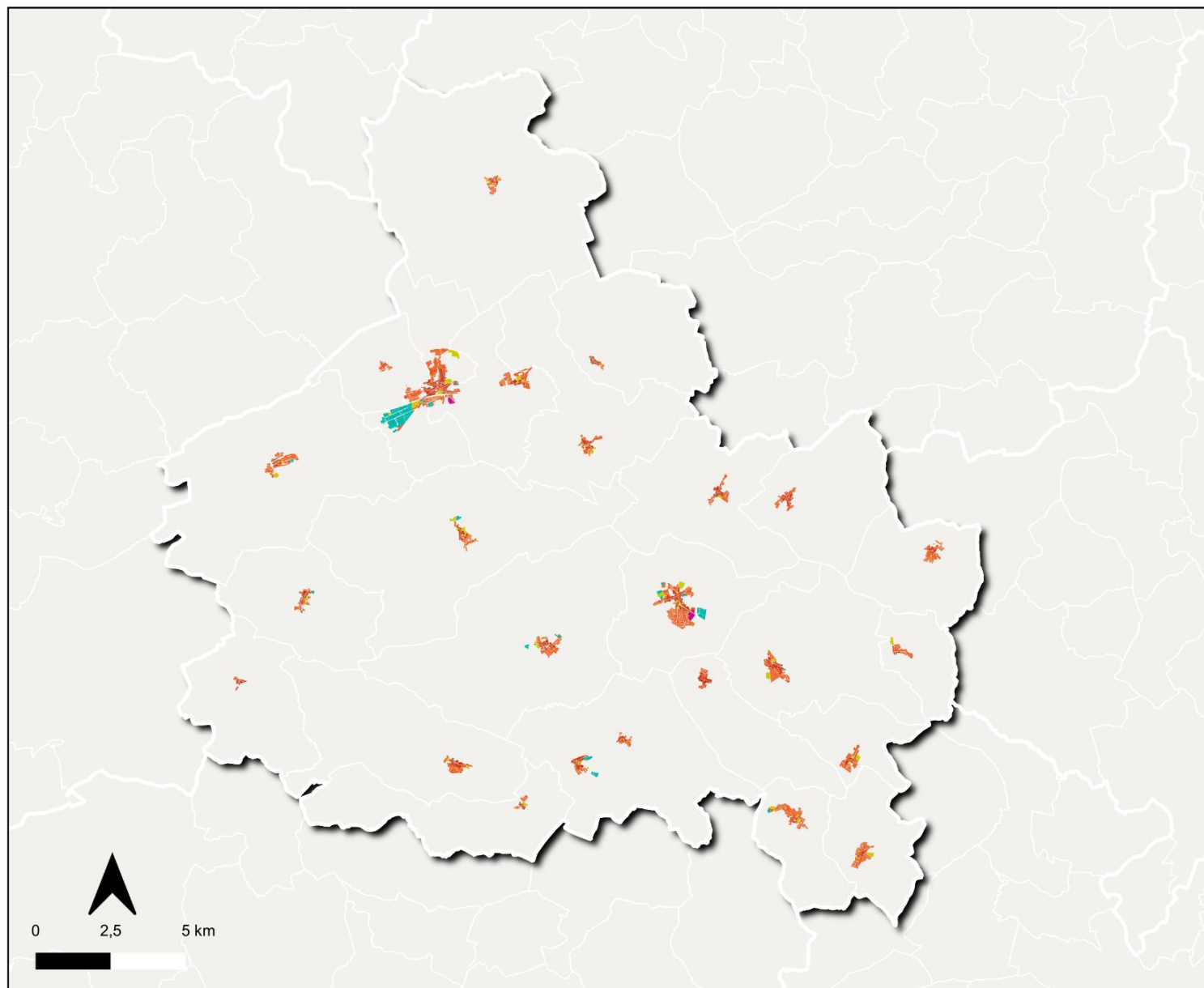
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

COHERENCES DES OAP AVEC LE PADD ET LE REGLEMENT

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP	Complémentarité du règlement écrit et/ou graphique
QUALITE PAYSAGERE ET DURABILITE DES AMENAGEMENTS FUTURS Cette orientation du PADD est générale et reprend globalement les principes déjà présentés ci-avant. Elle induit la prise en compte, dès la phase de mise en place du PLUi, de l'ensemble des principes de développement durable et de veiller à leur mise en œuvre dans les futures opérations d'aménagement menées sur le territoire. L'objectif est de permettre l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement urbain, naturel et paysager. • Favoriser les connexions entre les espaces publics, la trame viaire et les différentes liaisons douces ; • Préserver et valoriser les éléments constitutifs et structurants du paysage qui participent à l'identité local du territoire de la 4CPS ; • Travailler et veiller à la qualité paysagère et écologique des lisières entre zones urbaines et espaces forestiers, naturels et agricoles.	Le travail sur les principes d'aménagement des OAP sectorielles a pris en compte l'ensemble de ces composantes. Elles ont été traduites en fonction des enjeux identifiés : • Principes d'accès et de liaisons douces ; • Arbres remarquables, haies à préserver, etc. ; <i>Exemple du projet de logements seniors à Sillé-le-Guillaume pour lequel « les haies et arbres présents au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'arrachage, des sujets de qualité écologiques, égales ou supérieures pourront être replantés au sein de l'espace paysager » ;</i> • Mise en place de principes de traitement (notamment paysager et végétal) des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces NAF <i>Exemple du projet de logements, rue Grouas Adet, à Cures, « La trame paysagère devra être préservée dans la mesure du possible. Elle permet une transition douce avec l'espace agricole situé à l'Est du site ».</i> Tout comme les OAP sectorielles, les OAP thématiques traduisent, elles-aussi, les orientations du PADD. Ainsi, l'OAP « Patrimoine » traite des problématiques de qualité architecturale et paysagère des constructions. A travers, différentes fiches, l'OAP dresse diverses recommandations portant sur des formes urbaines patrimoniales particulières à préserver ou sur des caractéristiques architecturales typiques du bâti ancien à protéger.	En complément des principes des OAP, le règlement écrit met en place des règles générales concernant la qualité « urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » (Section 2 de chaque zone) et le « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » (sous-section 3 de la section 2 de chaque zone). En outre, les dispositions générales du règlement écrit mettent également en place des éléments à protéger et à conserver (arbres remarquables, chemins à préserver, haies à préserver, etc.) participant activement à la qualité urbaine et à la durabilité des aménagements futurs.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES



4CPS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE
& DU PAYS DE SILLÉ

La zone urbaine

- la sous-zone urbaine centrale (Ua)
- la sous-zone urbaine périphérique (Ub)
- la sous-zone urbaine commerciale (Uc)
- la sous-zone urbaine équipement (Ue)
- la sous-zone urbaine économique (Uz)

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

LA SOUS-ZONE URBAINE CENTRALE (Ua)

Les zones urbaines ont été construites en prenant en compte le travail sur les enveloppes urbaines

La zone Ua est une zone urbanisée correspondant aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Cette zone couvrant le tissu urbain ancien des communes (cœur de bourg), est caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Elle est entièrement desservie par les réseaux nécessaires à son urbanisation.

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- De la continuité des alignements formés par la majorité des constructions ;
- De la hauteur des constructions ;
- De l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés ;
- De l'ambiance urbaine.

Justification de la construction de la zone Ua



Source : BDTOPO 2024

Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Ua – Centre-ville de Conlie

La zone Ua intègre l'ensemble des cœurs historiques des bourgs et centres-villes des communes de Sillé-le-Guillaume et Conlie. La délimitation de la zone Ua prend en compte les formes urbaines identitaires anciennes, liées notamment à la densité et à l'existence de fronts bâtis créés par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou à la présence de murs hauts.

Elle a été créée afin de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des centres-bourgs participant à l'identité patrimoniale du territoire grâce à des règles précises en matière de préservation et valorisation du bâti.

Destination de la zone :

Cette zone est à vocation mixte. En effet, outre l'habitat, elle est destinée à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants au sein des communes, notamment en confortant l'attractivité des centralités tout en restant compatible avec la présence d'habitat.

C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- Le commerce de gros et les entrepôts sont interdits afin d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-bourgs ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle et peuvent générer des problématiques liées à la circulation de poids-lourds ;
- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites ;
- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les cinémas, les hôtels et les hébergements touristiques, les locaux techniques accueillant du public sont autorisés sous conditions.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

Objectifs de la zone et du règlement associé

La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver le caractère patrimonial des centres-bourgs liés à des formes urbaines anciennes,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centralités,
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

La délimitation de la zone Ua doit permettre de prendre en compte la qualité urbaine des cœurs de bourgs et centres-villes des communes pôles de l'intercommunalité, en s'assurant notamment :

- Du respect des éléments bâtis patrimoniaux et remarquables ;
- Que les nouvelles constructions s'inséreront harmonieusement dans la trame urbaine existante sans pour autant faire obstacle à leur densification.

Pour cette raison, le règlement met en place les dispositions suivantes :

- Il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées ;
- Il veille, par sa sous-section 1 de la section 2 de la partie 2, à ce que les nouvelles constructions s'implantent de manière conforme aux implantations actuellement observées dans les bourgs centraux des communes (alignement des voies) de manière à conserver une certaine homogénéité.

Caractérisés par des fronts bâtis, parfois continus comme à Conlie ou à Sillé-le-Guillaume, les centres-bourgs constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantissant aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie ;

- Il définit des règles de hauteur et d'aspect extérieur permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, annexes et extensions dans le paysage urbain, le respect de l'architecture locale et de ses caractéristiques, et ainsi contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains identitaires de la 4CPS. Il renvoie par ailleurs au respect des principes édictés dans l'OAP thématique « Patrimoine ».

LA SOUS-ZONE URBAINE PERIPHERIQUE (Ub)

La zone Ub intègre l'ensemble des secteurs urbanisés récents à vocation principale d'habitat des communes en continuité de la zone Ua.

Cette zone se caractérise par un tissu urbain à dominante pavillonnaire ainsi qu'aux extensions urbaines parfois réalisées sous forme de lotissement. Cette zone est composée de formes urbaines fréquemment hétéroclites.

Justification de la construction de la zone Ub

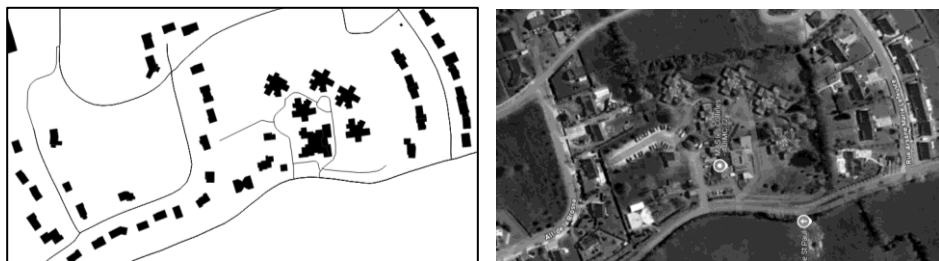
La zone Ub correspond aux extensions urbaines périphériques, situées notamment dans les communes pôles. Ces extensions ont été réalisées principalement sous forme d'opérations d'ensemble.

En effet, au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

A Sillé-le-Guillaume, il est possible de retrouver des formes urbaines plus variées et denses comme des immeubles collectifs.



Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Ub – Sillé-le-Guillaume
Source : BDTOPO 2024 / Google Maps

La zone Ub, bien qu'elle comporte des secteurs d'habitat comme au sein de la zone Ua, ne présente pas les mêmes caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbaines. Les aménagements de la sous-zone sont pensés selon des normes plus actuelles en termes de voirie, volumétrie, implantation, etc.



Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Ub – Conlie
Source : BDTOPO 2024 / Google Maps

Il convient donc de proposer un règlement différencié pour permettre un meilleur traitement de ces deux sous-zones. Le règlement de la zone Ub et donc plus souple que celui de la zone Ua, les enjeux patrimoniaux et architecturaux étant moins importants.

Destination de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle (habitat, équipements, etc.) même si la vocation habitat reste prédominante. La mixité urbaine est également encouragée dans la zone Ub avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif, etc.). C'est une zone destinée à être densifiée, soit dans le cadre du présent PLUi à travers les périmètres d'OAP identifiés sur les documents graphiques, soit dans le cadre d'une démarche dite « BIMBY » favorisant des divisions parcellaires de qualité.

A travers ces dispositions, l'objectif est de conforter la vocation résidentielle du secteur Ub, tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations. En ce sens, les sous-destinations sont interdites ou autorisées sous conditions :

- Le commerce de gros est interdit afin de privilégier l'habitat et les activités compatibles avec celui-ci ;
- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites ; elles n'ont pas vocation à s'installer dans les centres ;
- L'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services avec accueil de clientèle ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les industries, les entrepôts, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisés, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

Objectifs de la zone et du règlement associé

La zone Ub a pour principale vocation d'accueillir de l'habitat mixte.

Les règles définies doivent principalement permettre de développer un habitat de qualité et de favoriser la densification des zones urbanisées du territoire. Ces dispositions réglementaires cherchent, en effet, à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire.

A cette fin, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- Il permet de préserver une mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité des zones habitées (exploitation agricole et forestière, notamment) ;
- Il définit des règles de hauteur et d'aspect extérieur permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, annexes et extensions dans le paysage urbain, le respect de l'architecture locale et de ses caractéristiques ;
- Les règles applicables à la zone Ub sont plus souples que celles de la zone Ua en termes de toiture, ainsi les toitures à pans sont autorisées tout comme les toitures terrasse et/ou végétalisées. Cette souplesse a été décidée pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants ;
- Il fixe des règles spécifiques concernant l'édification des clôtures et leur hauteur, ainsi le long des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes ou projetées, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètres. Des dispositions particulières sont néanmoins permises.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

LA SOUS-ZONE URBAINE EQUIPEMENT (Ue)

La zone Ue est une zone déjà urbanisée, située à proximité ou au sein de l'enveloppe urbaine des communes du territoire. Cette zone est destinée à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociales.

La création de ce secteur permet de conforter les grands pôles de services et d'équipements d'intérêt collectif existants sur le territoire.



Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Ue – Conlie
Source : BDTOPO 2024 / Google Maps

Destination de la zone

La zone Ue est une zone monofonctionnelle permettant d'accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à maintenir un niveau d'équipements optimal et équilibré sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité.

Le développement et le renforcement des équipements est réalisé à proximité des communes ayant des besoins spécifiques ou dans des secteurs stratégiques afin que l'ensemble des habitants de l'intercommunalité puissent y avoir accès aisément.

Objectifs de la zone et du règlement associé

L'objectif de ce sous-secteur est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des centres-bourgs, ou à proximité immédiate, d'une part, conforter les grands équipements et, d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.

Cette volonté est traduite directement au travers des sous-destinations interdites ou autorisées sous condition(s) :

- Les commerces et activités de services sont interdits, à l'exception des cinémas et des activités de service avec accueil de clientèle autorisé à condition ;
- L'industrie, les entrepôts, les bureaux, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les exploitations agricoles et forestières sont interdits : le secteur Ue n'a pas vocation à accueillir ce type de constructions ;
- Le logement est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'un logement de fonction, afin d'assurer le bon fonctionnement de certains équipements qui nécessitent la présence d'une personne sur place ;
- L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans condition, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui sont autorisés sous conditions.

Les dispositions réglementaires de la zone Ue visent à permettre le maintien et le développement des pôles d'équipements tout en tenant compte des vocations spécifiques de certaines présentées précédemment.

Le règlement de la zone Ue prévoit les dispositions suivantes :

- Il fixe les règles d'implantation permettant aussi bien d'assurer la qualité paysagère et architecturale des secteurs d'équipements qu'à veiller à la maximisation des apports solaires et de la ventilation naturelle des intérieurs ;

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

- Il définit des règles de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions, des façades et toitures plutôt souples avec comme intérêt premier l'intégration paysagère dans l'environnement avoisinant.

LA SOUS-ZONE URBAINE COMMERCIALE (Uc)

La zone Uc correspond aux Sites d'Implantation Périphériques (SIP) localisés, le plus souvent, en dehors des centralités, généralement situées en entrée de bourg le long des axes principaux du territoire intercommunal.



*Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uc – SIP de Conlie
Source : BDTOPO 2024 / Google Maps*

Destination de la zone

La zone Uc est déjà urbanisée et est destinée, majoritairement aux activités de commerces (de type alimentation, équipement de la maison, jardinage et bricolage, équipement de loisirs-sports-culture, commerce d'entretien à la personne, commerces de type combustibles et matériel de transports, offres de livraison, équipement de la personne, etc.) et, dans une moindre mesure, aux activités de services (service d'aide à la personne, services du quotidien et de proximité).

La zone a vocation à conserver son rôle commercial tout en permettant le maintien et l'installation d'activité commerciale et servicielle en centre-bourg. Cette volonté est traduite directement au travers des sous-destinations interdites ou autorisées sous condition(s) :

- Les habitations (logements et hébergements) sont interdites ; le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir ce type de construction ;
- Les cinémas et les centres de congrès et d'exposition sont autorisés au sein du secteur Uc ;
- Le commerce de gros, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition, les exploitations agricoles et forestières sont interdits ; le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir ce type de construction ;
- Les activités de service avec accueil clientèle et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à une offre de service à la personne ainsi qu'au développement d'activités de service répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels légers.

Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone Uc visent à permettre le maintien et le développement de l'offre commerciale au sein des communes pôles du territoire.

Le règlement de la zone Uc prévoit les dispositions suivantes :

- Il fixe les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la zone Uc. Pour exemple, il autorise la surélévation des constructions existantes afin de permettre des densifications futures et la mise en œuvre de la multifonctionnalité des constructions. Les étages créés auront ainsi vocation à l'accueil de bureaux ;

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

- Il veille particulièrement au traitement environnemental et paysager des constructions et de leurs abords. En effet, ces constructions, le plus souvent implantées en entrée de bourg, doivent s'intégrer de manière qualitative dans le paysage.

LA SOUS-ZONE URBAINE ECONOMIQUE (Uz)

La zone Uz correspond aux espaces urbanisés, localisés à proximité ou au sein de l'enveloppe urbaine des communes, accueillant des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire.



Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uc – ZAE de Sillé-le-Guillaume
Source : BDTOPO 2024 / Google Maps

Destination de la zone

La zone Uz, déjà urbanisée, a vocation à accueillir l'implantation d'activités économiques mais également des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les dispositions réglementaires de la zone Uz visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte des vocations spécifiques de certaines zones présentées précédemment.

Ces dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « économie » dans ces espaces. Ainsi, parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- Les habitations sont interdites ; les zones d'activité n'ont pas vocation à accueillir ce type de constructions en raison des nuisances pouvant être générées par les activités économiques ;
- La restauration, le commerce de gros et les hôtels sont autorisés pour répondre aux besoins des activités existantes et à ceux, des salariés du secteur ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont interdits, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les exploitations agricoles et forestières sont interdites, tout comme l'implantation de centre de congrès et d'exposition ; la zone Uz n'ayant pas vocation à accueillir ce type d'activité.

Objectifs de la zone et du règlement associé

Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce secteur :

- Orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat ;
- Trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centre-bourgs et les activités économiques implantées en périphérie dans des zones dédiées.

Dans cette perspective, le règlement de la zone Uz prévoit les dispositions suivantes :

- Il fixe les règles d'implantation permettant d'assurer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités. Ainsi, les constructions doivent être réalisées avec un retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Il précise les règles à respecter en termes de qualité urbaine, et architecturale, par exemple les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement au paysage.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES A URBANISER

En vertu de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, la zone à urbaniser AU correspond aux « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Le PLUi distingue des zones 1AU, directement urbanisables à la suite de l'approbation du document d'urbanisme, et des zones 2AU constituant des réserves foncières et qui supposent, pour être ouvertes à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Sur le territoire, les zones à urbaniser couvrent donc les secteurs du territoire intercommunal destinés aux extensions urbaines à court et moyen terme.

Cette distinction assure un phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones d'urbanisation future inscrites au PLUi et ainsi une maîtrise plus forte par la collectivité de l'étalement urbain et de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestière.

LES ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALES D'HABITAT (1AUh)

Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen termes. Elle permet aussi d'encadrer, au sein des enveloppes urbaines, des opérations de densification grâce à l'application d'une densité de logements par hectare. Cette densité est définie selon le rôle des communes dans l'armature urbaine.

Destination et objectifs de la zone

Elle doit permettre de répondre aux besoins en logements de la communauté de communes dès l'approbation du PLUi.

Toutefois, dans un souci de mixité fonctionnelle à l'image des zones urbaines, le règlement de cette zone y admet également des constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat (l'artisanat et le commerce de détail, les activités de services avec accueil de clientèle par exemple).

Dans un souci d'assurer une homogénéité avec la trame urbaine existante en périphérie de la zone, le règlement de la zone 1AUh reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine Ub.

Chaque zone 1AUh est délimitée par un **périmètre d'OAP** indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des différents projets et leur durabilité. L'objectif est de permettre l'implantation et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, naturel et paysager.

Ainsi, les principes d'aménagement des différentes OAP sectorielles « habitat » ont pris en compte, en fonction des enjeux et de la localisation prévue, les continuités des espaces publics, de la trame viaire et notamment des cheminements doux, de nature à faciliter les connexions entre les zones d'habitat, les pôles d'équipements, de commerces et des services, les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, participant à son identité et à son appropriation, les lisières urbaines pour les nouvelles constructions situées à l'interface entre espaces urbanisés et agricoles ou naturels.

LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ECONOMIE (1AUz)

Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUz correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est d'accueillir des constructions dédiées aux activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. Il s'agit de zones d'extension urbaine faisant l'objet d'OAP sectorielle.

La zone 1AUz a également vocation à accueillir certains équipements d'intérêt collectif et des services publics.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES A URBANISER

Destination et objectifs de la zone

La zone 1AUz doit permettre de répondre aux besoins de développement économique de la communauté de communes dès l'approbation du PLUi. Dans un souci d'homogénéité avec les zones d'activités existantes, le règlement de la zone 1AUz reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine Uz.

Chaque zone 1AUz est concernée par un périmètre d'OAP indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des projets et leur durabilité. L'objectif est de permettre l'intégration des futures zones d'activité dans leur environnement urbain, naturel et paysager. Ainsi les principes d'aménagement des différentes OAP « activités économiques » ont pris en compte, en fonction des enjeux et de la localisation des nouvelles constructions, l'insertion des futures constructions dans le paysage par le traitement des zones tampon entre espaces urbanisés et espaces agricoles, forestiers et naturels mais également par le traitement des abords des voies qui les desservent et les liens avec les bourgs afin que le développement de l'emploi puisse agir positivement sur la dynamique des centralités.

LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT (1AUe)

Justification et délimitation de la zone

La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont la vocation principale est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif (équipements sportifs, etc.) et de services publics. Il s'agit de zone d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

Destination et objectifs de la zone

La zone 1AUe doit permettre de répondre aux besoins de développement d'équipements de la communauté de communes dès l'approbation du PLUi.

Chaque zone 1AUe est concertée par un périmètre d'OAP indiquant que l'aménagement de la zone doit respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces principes sont cohérents avec les orientations inscrites dans le PADD, notamment concernant la qualité urbaine des différents projets et leur durabilité. L'objectif est de permettre l'intégration des futures infrastructures d'équipements dans leur environnement urbain, naturel et paysager. Ainsi les principes d'aménagement des différentes OAP « activités » ont pris en compte, en fonction des enjeux et de la localisation des nouvelles constructions, l'insertion des futures constructions dans le paysage par le traitement des zones tampon entre espaces urbanisés et espaces agricoles, forestiers et naturels mais également par le traitement des abords des voies qui les desservent.

LES ZONES A URBANISER A MOYEN TERME (2AU)

Justification de la délimitation de la zone

La zone 2AU est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation prévues à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLUi. Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES A URBANISER

La zone 2AU comprend plusieurs sous-secteurs afin de prendre en compte certaines spécificités de l'urbanisation à long terme :

- Le secteur 2AUh ayant vocation à accueillir une urbanisation à dominante habitat ;
- Le secteur 2AUe ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif ;
- Le secteur 2AUz ayant vocation à accueillir des constructions dédiées aux activités économiques.

Destination et objectifs de la zone

Les secteurs inscrits en 2AU ont vocation à répondre aux besoins de développement urbain de la communauté de communes à long terme.

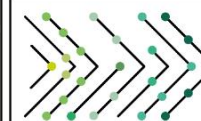
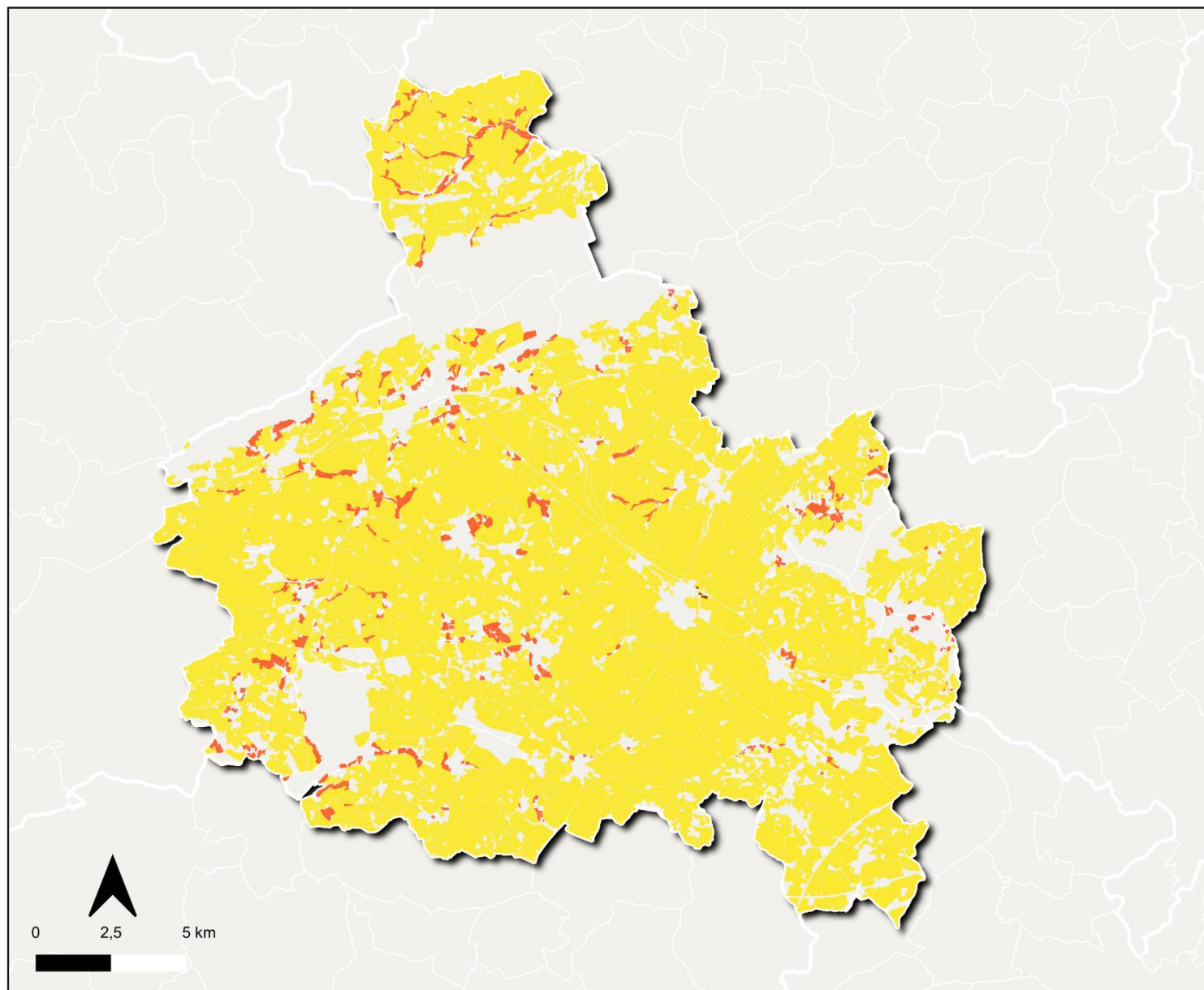
Afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, la loi ALUR (du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,

- D'une procédure de modification avec délibération motivée (article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme),
- Ou d'une révision générale, pour les zones 2AU de plus de 6 ans, sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives (article L153-31 du Code de l'Urbanisme). Ce délai est, récemment, passé de 9 ans à 6 ans afin de lutter contre l'artificialisation des sols. Ce changement est issu de la loi Climat et Résilience et de la mise en œuvre récente du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Communes	Nom du projet	Type de projet	Type de zone	Superficie (ha)
Conlie	Extension de l'équipement sportif du collège	Equipement	2AUe	2,95
La Quinte	Projet de logement Pré Huon	Habitat	2AUh	0,52
La Quinte	Projet de logement Les Huberdières	Habitat	2AUh	0,38
Rouez	Terrain d'entraînement du SDIS et stationnement transports collectifs	Equipement	2AUe	0,37
Ruillé	Lieu intergénérationnel	Equipement	2AUe	0,62
St-Symphorien	Projet de logement Le Calvaire	Habitat	2AUh	0,48
TOTAL				5,3 ha

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE
& DU PAYS DE SILLÉ

4CPS

La zone agricole

- la zone agricole (A)
- la sous-zone agricole protégée (Ap)
- le STECAL économique (Az)

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES

DELIMITATION DE LA ZONE

Les zones A du PLUi correspondent aux secteurs du territoire de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'Urbanisme), au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des bâtiments d'habitation existants (article R151-23 du Code de l'Urbanisme); hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

La zone agricole regroupe deux sous-zones ainsi qu'un STECAL :

- La zone A qui correspond majoritairement aux sièges et aux sites d'exploitation ainsi qu'aux espaces agricoles dont la vocation est l'exploitation agricole ;
- La zone Ap correspond, quant à elle, aux espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques (présence de prairies permanentes notamment) ;
- Le STECAL Az qui correspond aux espaces agricoles à vocation économique. Les activités que ce secteur accueillent sont issues du secteur secondaire et tertiaire.

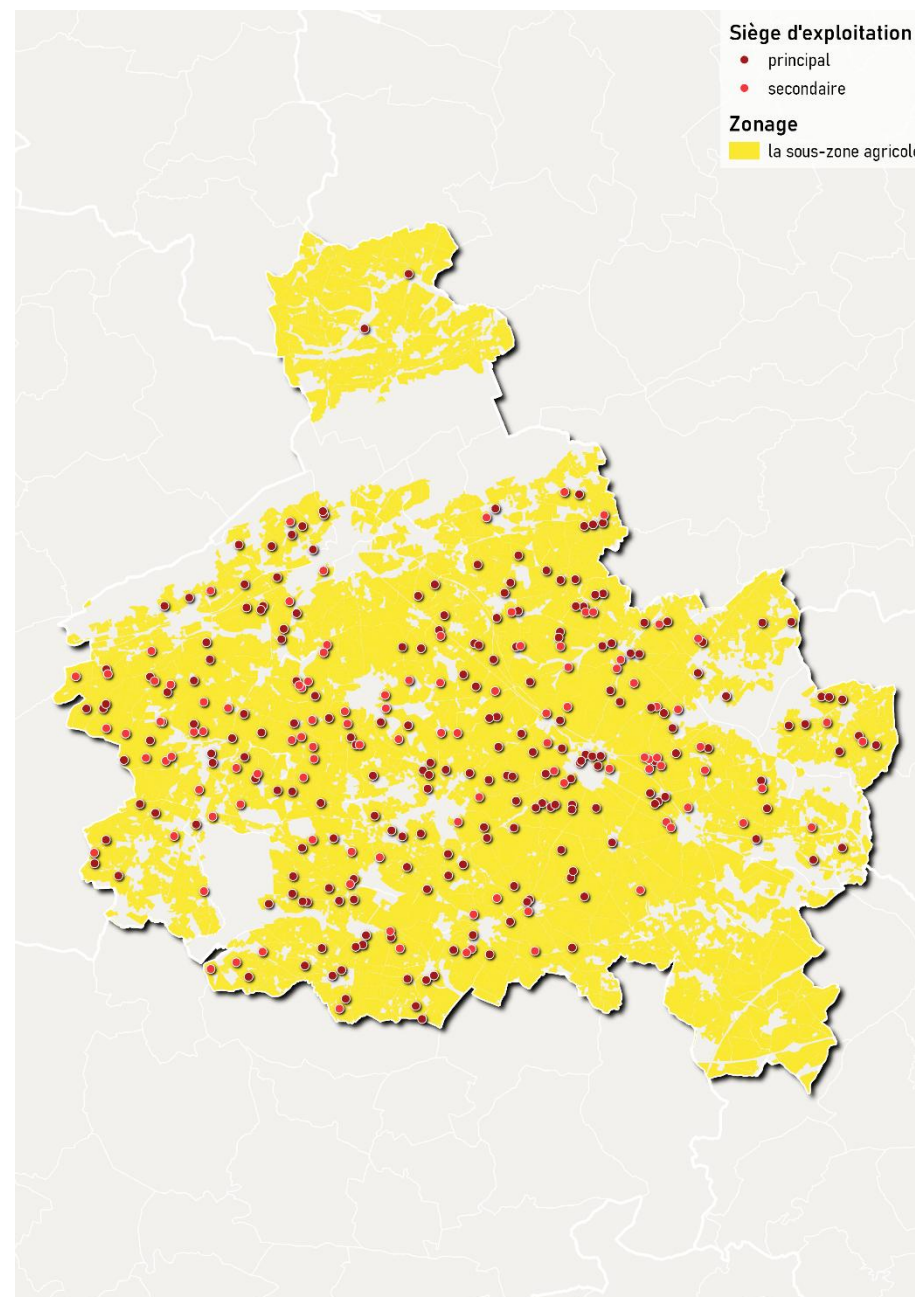
Les (STECAL) correspondant au secteur Az seront présentés un à un dans un paragraphe à suivre.

LA ZONE AGRICOLE (A)

Justification de la délimitation de la zone

La zone agricole (A) du PLUi de la 4CPS correspond principalement :

- Aux terres agricoles mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- Aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES

Elle est destinée à couvrir l'ensemble des secteurs à vocation agricole du territoire au sein desquels le développement des exploitations agricoles est souhaitable et envisageable.

Elle couvre ainsi une majorité du territoire intercommunal à l'exception des secteurs urbanisés ou à urbaniser et des secteurs dont la sensibilité paysagère et écologique justifie la mise en place d'une zone naturelle. La zone A se caractérise également par l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

La délimitation du secteur A s'est essentiellement basée sur l'inscription des parcelles à la Politique Agricole Commune (PAC). Cependant, d'autres parcelles, non enregistrées à la PAC ont également fait l'objet d'un classement en zone agricole.

Il s'agit notamment des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A (habitat diffus, hameaux, etc.).



Parcelles accueillant des bâtiments à usage d'habitation classées en zone agricole.
Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

Destination de la zone

La zone agricole est spécifiquement destinée au développement des exploitations agricoles tel que celui-ci est souhaité dans le PADD. La zone A du PLUi met ainsi en œuvre une réglementation favorable au développement des structures agricoles et à la diversification de leur activité.

Comme indiqué dans le Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone Agricole :

1° 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 agréés au titre de l'article L. 525-1 du code rural et la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L. 151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ainsi, les règles définies dans le cadre du PLUi sont établies pour préserver les capacités de développement de chaque exploitation et pour permettre une diversification de l'activité agricole admise dans une logique de préservation de l'activité principale de production. En effet, l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime indique que :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même pour les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles ».

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES

Cette définition intègre donc les activités agricoles « pures » mais également les activités liées à la diversification des exploitations (ateliers de transformation, vente directe, camping à la ferme).

Le PLUi, au travers de ces dispositions, vise à limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone. C'est dans ce contexte que sont uniquement autorisées, parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes sous réserve de respecter les normes ICPE et DDPE ;
- Les nouvelles constructions en lien avec l'exploitation agricole sont autorisées à une **distance maximale de 100 mètres** par rapport aux bâtiments d'exploitation existants. Une distance supérieure peut être autorisée lorsqu'il s'agit de bâtiments soumis à une réglementation particulière, lors de la création d'un nouveau siège d'exploitation ou en cas d'impossibilité technique dument justifiée ;
- Les bâtiments à vocation principale de stockage sous réserve d'être implantés à une distance minimale de 50 mètres des habitations de tiers et d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction de nouveaux logements est autorisée uniquement lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction, considéré comme lié et nécessaire à l'activité agricole. Cette possibilité de construction est

une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole (L111-4 du Code de l'Urbanisme).

- Cependant, le règlement de la zone A doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution des habitations existantes en rendant possible la création d'extension et de création d'annexes sous plusieurs conditions.

Objectifs de la zone et du règlement associé

Les destinations et sous-destinations autorisées et/ou interdites telles que déclinées dans le règlement, répondent aux objectifs suivants :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles ;
- Permettre le développement des exploitations agricoles et une diversification de l'activité agricole ;
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Cependant, et pour répondre aux besoins de la population locale ainsi qu'à l'organisation spatiale de la communauté de commune, le règlement prévoit d'autoriser l'évolution des habitations existantes, même si celles-ci n'ont pas de rapport avec l'activité agricole. Ces évolutions restent très encadrées et sont permises à plusieurs conditions.

Dans cette même perspective, des changements de destination sont prévus au sein du règlement du PLUi. Ainsi, cinq anciens bâtiments agricoles ont fait l'objet d'un pastillage dans le zonage graphique rendant possible leur changement de destination vers les sous-destinations « habitation » et « commerces et activités de services ».

En outre, dans la perspective de préserver le patrimoine bâti ancien et d'anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole, des règles précises concernant les façades et toitures, l'implantation des nouveaux bâtis, la qualité architecturale et le traitement environnemental et paysager des abords des constructions sont édictées au sein du règlement écrit.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES

LA SOUS-ZONE AGRICOLE PROTEGÉE (Ap)

Justification de la délimitation de la zone

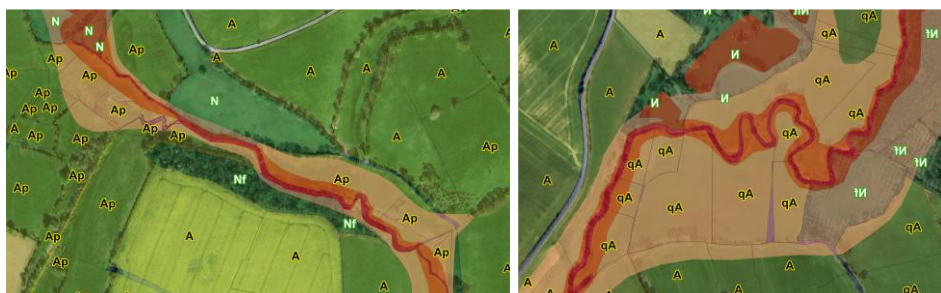
La zone Ap correspond à des espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver. Cette sous-zone autorise donc l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles. La zone Ap est ainsi inconstructible.

La délimitation de cette zone a été réalisée en prenant en compte différents critères. D'abord, les zones Ap ont été travaillées à partir des déclarations à la Politique Agricole Commune (PAC). Dans un premier temps, toutes les prairies permanentes de plus de 5 ans ont été extraites.

En effet, les prairies sont, après les forêts, les réservoirs les plus importants de biodiversité en offrant des habitats riches et diversifiés aux espèces animales et végétales. Ce sont de véritables puits de carbone et leur préservation est essentielle. Très nombreuses sur le territoire de la 4CPS, il convenait d'appliquer des critères cumulatifs permettant de justifier le classement de celle-ci en zone agricole protégée.

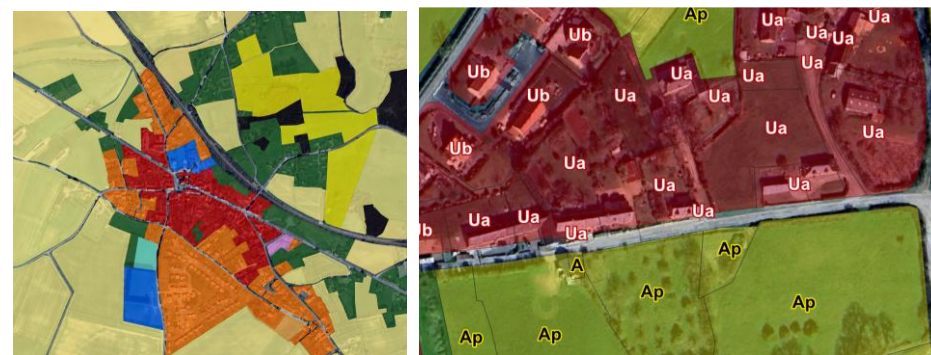
Ainsi, différents critères ont été appliqués. Les parcelles classées en Ap doivent, en effet, comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Situées au sein de zones d'expansion des crues ;



Parcelles classées en Ap car localisées dans les zones d'expansion des crues.
Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

- Proximité immédiate des cours d'eau et des zones humides probables prélocalisées par la DREAL ;
- Proximité immédiate avec des secteurs d'habitation en zone urbaine ;



Parcelles classées en Ap (en jaune foncé sur l'image de gauche) localisées à proximité des habitations.

Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

- Création d'espaces de transition avec des secteurs naturels, contribuant au maintien des continuités écologiques du territoire ;

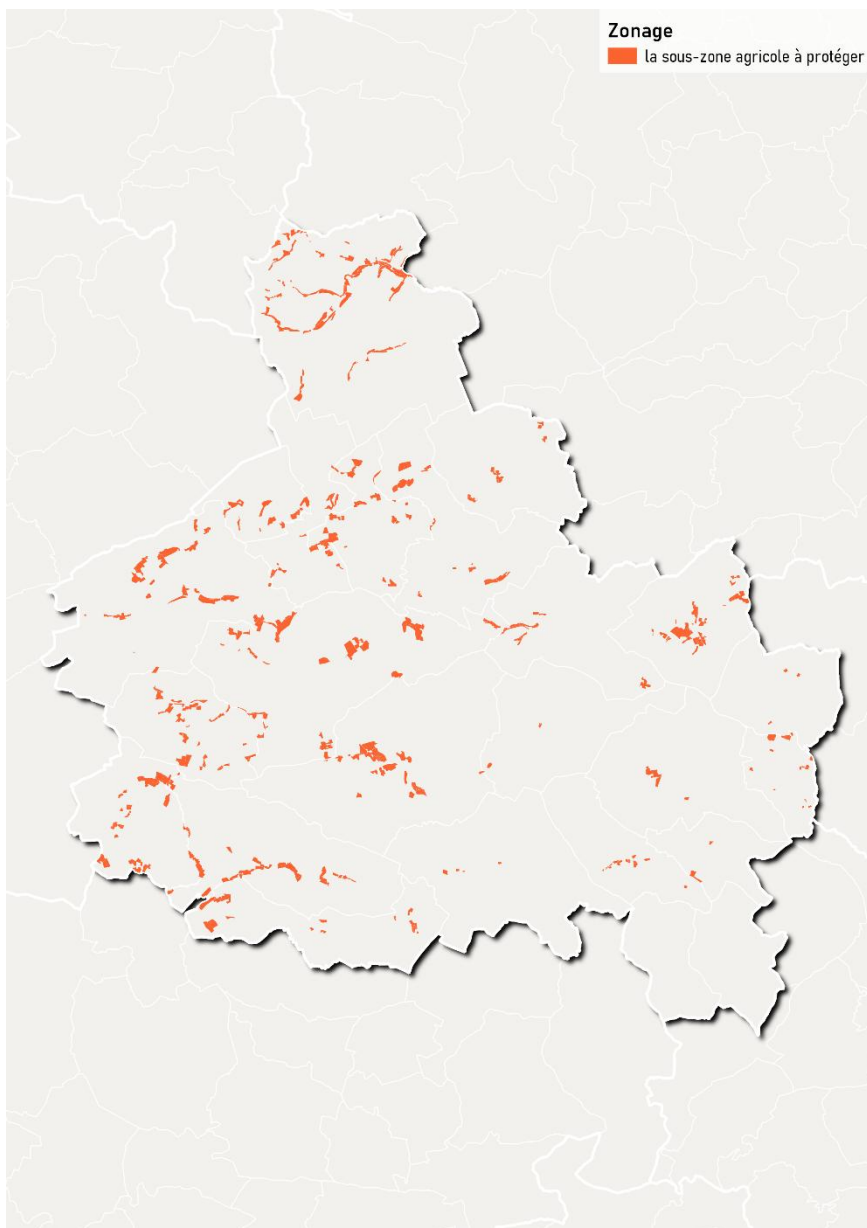


Parcelles classées en Ap localisées au sein des espaces de transition entre les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

Source : Google satellite / Zonage 4CPS.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES



Objectifs de la zone et du règlement associé

Le règlement de la zone Ap répond aux objectifs suivants :

- Permettre l'exploitation des terres agricoles et leur mise en valeur ;
- Protéger les terres agricoles jouant un rôle écologique ou disposant de caractéristiques écologiques rares ;
- Préserver les points de vue paysager emblématiques du territoire.

Comme précisé ci-avant aucune construction n'est permise en zone Ap à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ;
- Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ;
- Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Az

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) sont définis par le Code de l'Urbanisme (article L. 151-13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Pour ces secteurs, le Code de l'Urbanisme impose que :

- Le règlement précise les conditions de hauteur d'implantation et de densité de constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES

- Le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ;
- Ces secteurs soient délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie selon les éléments de contexte du territoire. La 4CPS possédant une majorité de communes rurales, le développement touristique du territoire dépend souvent de l'autorisation de délimitation de STECAL.

Cette autorisation exceptionnelle s'accompagne de mesures permettant de limiter l'impact sur l'agriculture et les milieux naturels. L'objectif n'est pas de favoriser le mitage du territoire mais bien de permettre le développement mesuré d'activités principalement touristiques.

Le STECAL Az est destiné à permettre le maintien et le développement des activités économiques du secteur secondaire et tertiaire existants situées dans des zones à dominante agricole et naturelle.

Ce secteur « Az » autorise plusieurs destinations : le commerce de gros, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les industries, les entrepôts et les bureaux. Les autres destinations et sous-destination sont interdites.

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Activité de production agro-alimentaire (AGRIAL) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Activité de production agro-alimentaire (AMC) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)
Activité de vente de matériel agricole (CLAAS) à Conlie	Économie	0 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur Az

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut. En cas de construction d'un édifice de stockage de type « silo » agricole ou industriel, la hauteur devra alors être définie et justifiée par le porteur de projet, sans pouvoir excéder 50 mètres. Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone A.
Implantation	Concernant les règles d'implantation par rapport aux autres constructions, les nouvelles constructions devront être localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment principal.
Règles de densité	Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale autorisée est de 1000 m².
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (AGRIAL)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,9 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone agricole à vocation économique (Az)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 1,9 ha, est situé à l'est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 1,9 ha a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante et de permettre le développement de celle-ci. Il s'agit de l'activité économique de l'entreprise AGRIAL.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Site d'Agrial à Conlie – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une coopérative agricole et agroalimentaire (AGRIAL). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et la qualité architectural des entrepôts de stockage ou des silos agricoles devra être réalisé compte tenu de la localisation du site à proximité de voies publiques d'affluence importante.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

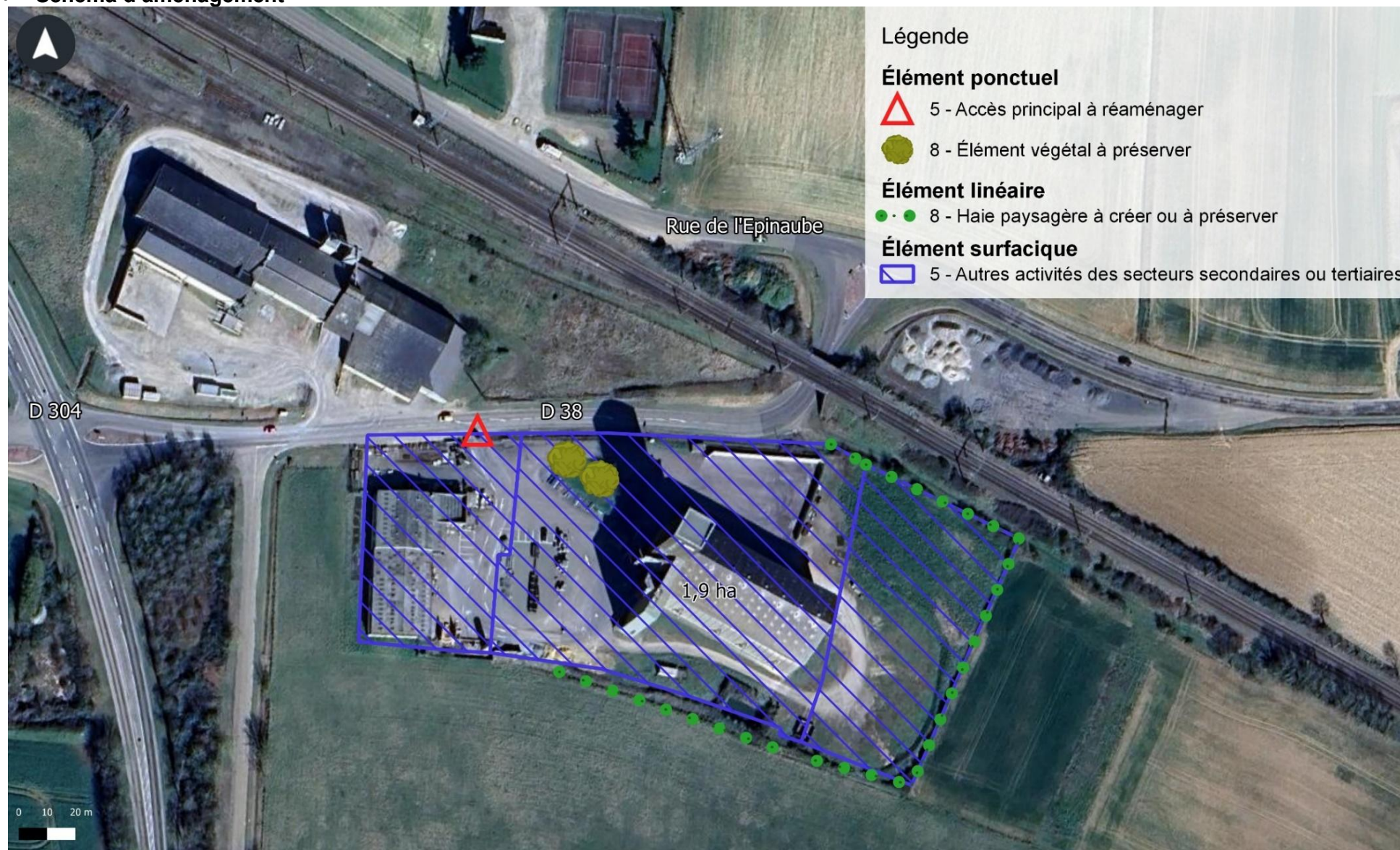
Réseaux

- 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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE AGRO-ALIMENTAIRE (ANJOU MAINE CEREALES)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,86 ha

Consommation d'ENAF : 0

Localisation : en zone agricole à vocation économique (Az)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,86 ha, est situé à l'est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 0,86 ha a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante et de permettre le développement de celle-ci. Il s'agit de l'activité économique de l'entreprise Anjou Maine Céréales.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Site d'Anjou Maine Céréales à Conlie – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une société de négoce et de production agro-alimentaire (Anjou Maine Céréales). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et la qualité architectural des entrepôts de stockage ou des silos agricole devra être réalisé compte tenu de la localisation du site à proximité de voies publiques d'affluence importante.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement. En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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.

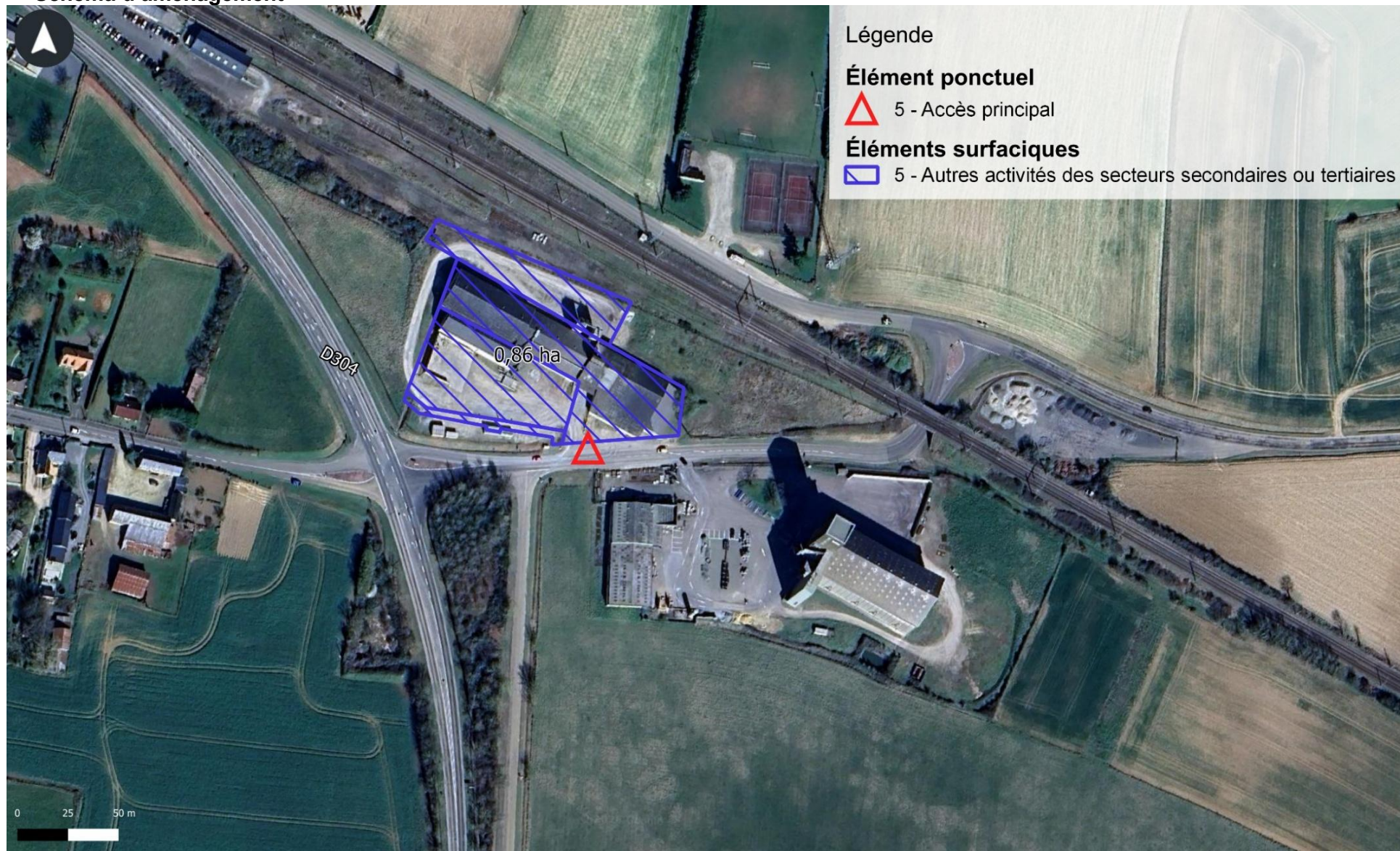
Réseaux

- 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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

CONLIE : ACTIVITE DE VENTE DE MATERIEL AGRICOLE (CLAAS)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,63 ha

Consommation d'ENAF : 0

Localisation : en zone agricole à vocation économique (Az)

Destination : activité économique

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,63 ha, est situé au Nord-Est de la commune de Conlie à proximité de la voie ferrée.

Le STECAL, d'une superficie de 0,63 ha accueillant actuellement l'entreprise CLAAS a pour objectif de maintenir l'activité économique déjà existante.

L'activité est vouée à muter au sein de la zone d'activité de Conlie, laissant futurément l'espace vacant. L'objectif est de permettre à cet endroit d'être réutilisé, par une autre entreprise afin d'y développer son activité. De plus, situé proche de la gare une partie de l'emprise du STECAL pourrait être utilisée pour permettre la création d'équipements nécessaires aux usagers (parkings).

Disposant déjà d'une vocation d'activité économique, le présent STECAL est un espace avant tout agricole. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace agricole.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Centre CLAAS à Conlie – Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques compatibles avec le caractère de la zone et des équipements nécessaires aux usagers de la gare.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site. Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site. Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales.

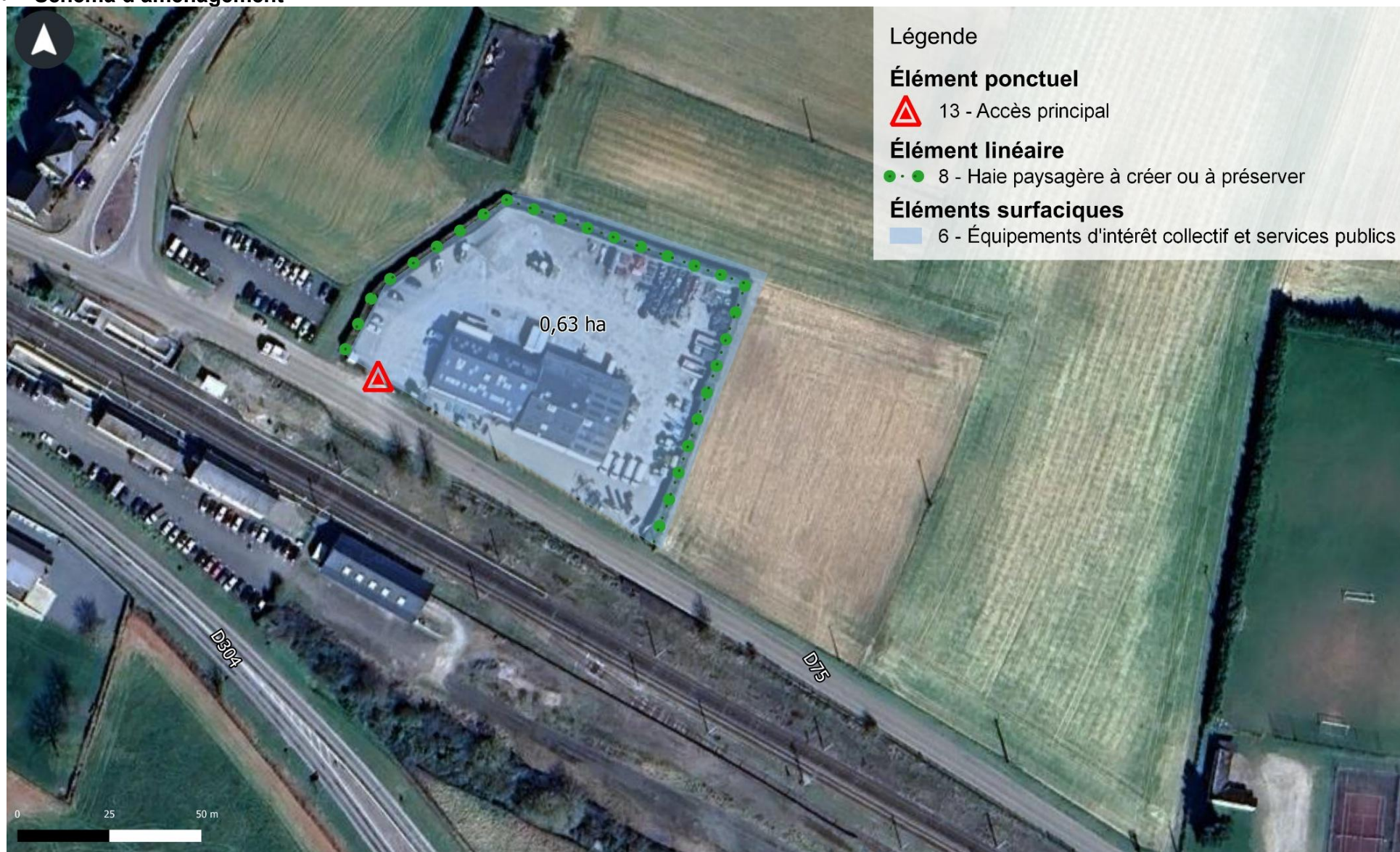
Réseaux

- 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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

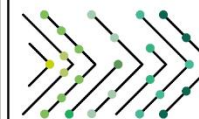
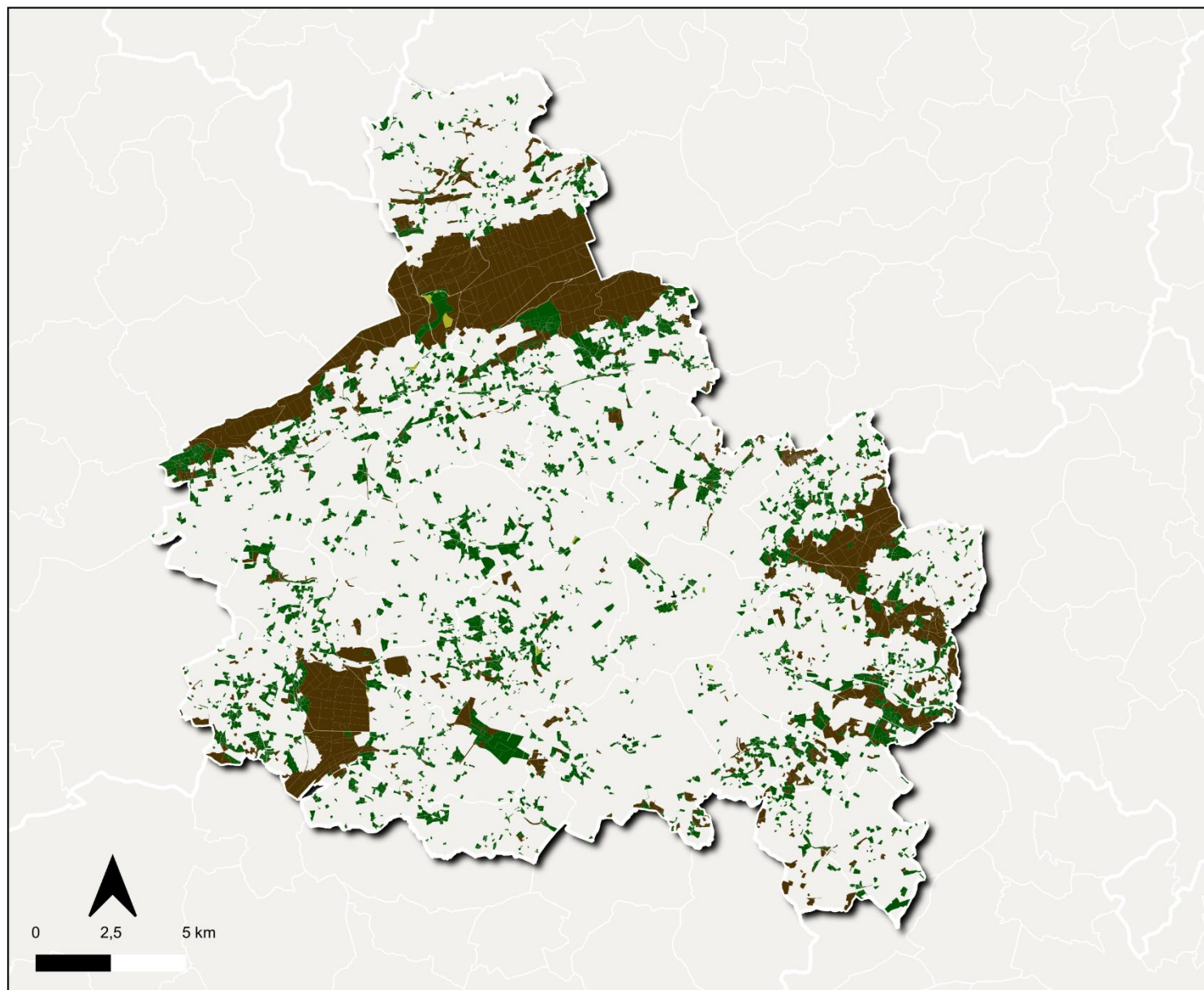
LES ZONES AGRICOLES (STECAL Az)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE
& DU PAYS DE SILLÉ

4CPS

La zone naturelle

- la zone naturelle (N)
- la sous-zone naturelle et forestière (Nf)
- la sous-zone naturelle et jardin (Nj)
- le STECAL naturel économique (Nz)
- le STECAL naturel équipement (Ne)
- le STECAL naturel loisirs (NI)
- le STECAL naturel tourisme (Nt)

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

DELIMITATION DE LA ZONE

• Les zones naturelles et forestières (N)

L'article R151-24 du Code de l'Urbanisme définit la zone naturelle N comme couvrant les secteurs du territoire, « *équipés ou non, à protéger en raison* :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Conformément à l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- « 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

Comme pour les zones Agricoles, les zones Naturelles et Forestières, comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus ne pouvant pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés.

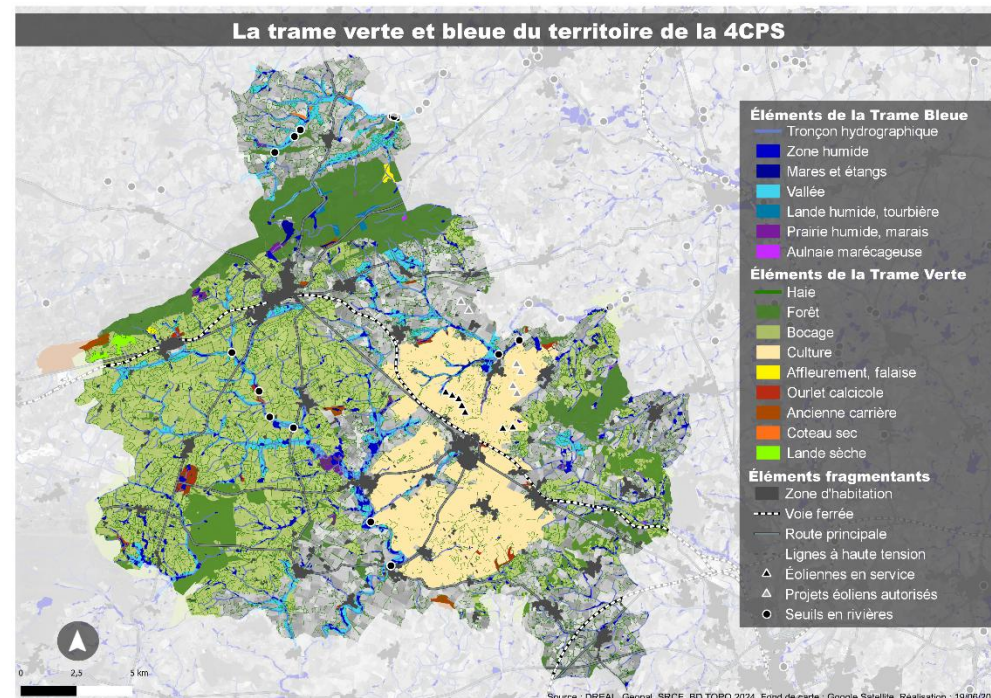
La zone N constitue l'outil réglementaire de protection des espaces les plus sensibles du territoire.

La délimitation des différentes zones naturelles dans le PLUi de la 4CPS s'est appuyée sur les espaces revêtant d'une importance particulière pour l'environnement.

Les cartes ci-dessous caractérisent les différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire et donc des espaces naturels qu'il convient de protéger au sein de la communauté de communes. Ce zonage permet ainsi de traduire la trame verte et bleue du territoire couvrant les espaces d'intérêt (ZNIEFF et Natura 2000).

Pour en savoir plus : 200072718_4.2.4_info_surf_znieff_natura_2000

Différentes zones naturelles ont été déterminées en fonction des usages (touristique, vocation économique, etc.), des milieux et de leurs caractéristiques (forêts, jardins, etc.) afin d'y associer des règles adaptées dans le règlement écrit.



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

En complément, des prescriptions graphiques (haies, arbres remarquables, etc.) ont été affichées à l'échelle intercommunale afin d'affiner la protection d'espaces à intérêt et notamment les liens entre ces différents espaces (corridors) (Cf. partie dédiée aux justifications des autres prescriptions réglementaires dans le présent rapport de justification).

Comme précisé ci-avant, les zones naturelles et forestières (N) regroupe plusieurs sous-secteurs et plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Le sous-secteur N correspondant aux espaces naturels, équipés ou non, du territoire. La zone N se caractérise également par du bâti à vocation d'habitation souvent implanté sous forme de hameau diffus ;
- La zone NI correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de loisirs ;
- La zone Nt correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de tourisme ;
- La zone Nz qui correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique ;
- La zone Ne qui correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'équipement ;
- Le sous-secteur Nj correspondant aux espaces naturels privés localisés dans les zones urbaines et plus particulièrement au sein des centres-bourgs ;
- Le sous-secteur Nf correspondant aux espaces boisés présents sur le territoire.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) correspondant aux secteurs NI, Nt, Nz et Ne seront présentés un à un dans un paragraphe à suivre.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

LA ZONE NATURELLE (N)

Justification de la délimitation de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité. Ils jouent un rôle majeur pour le développement et l'accueil de la faune et la flore et constituent un véritable maillage de continuités écologiques

A noter que d'autres éléments, comme les haies par exemple ou les arbres remarquables, sont aussi identifiés et préservés grâce à d'autres outils réglementaires que la zone N (Cf. partie dédiée aux justifications des autres prescriptions réglementaires dans le présent rapport de justifications). Ils sont en général repérés de manière ponctuelle ou linéaire.

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'intercommunalité. Ces espaces sont, par essence, inconstructibles.

La délimitation du secteur N s'appuie sur le caractère naturel du sol. Ainsi, sont identifiés à ce titre les secteurs ci-après.

- Au sein de maillage bocager dense ;



Les parcelles classées en N peuvent être localisées dans les secteurs où le maillage bocager est très dense. Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

- Le long des espaces forestiers et des espaces à caractère naturel dominant ;



Les parcelles classées en N peuvent être localisées dans les secteurs bordant un espace forestier et les espaces ayant un caractère naturel dominant.
Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

- Au sein des milieux aquatiques (mares et étangs) ;



Les parcelles classées en N peuvent être localisées dans les milieux associant étangs et prairies.

Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

Destination de la zone

Dans la zone N, les occupations du sol autorisées sont limitées aux locaux techniques et industriels accueillant des administrations publiques et assimilés. Ces constructions sont autorisées aux conditions suivantes :

- Qu'ils soient nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Qu'ils ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ;
- Qu'ils ne soient pas à l'origine de nuisances pour les habitations avoisinantes.

La zone N présente également du bâti à vocation d'habitation souvent implanté sous forme de hameau diffus. Cependant, et afin de préserver les qualités naturelles du site, la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée. Le règlement de la zone N prend toutefois en compte les besoins d'évolution des habitations existantes en autorisant, à plusieurs conditions, les possibilités d'extension et/ou de création d'annexes aux constructions à vocation d'habitation.

Sont également autorisés, le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve :

- Que la destination nouvelle devienne soit une habitation, soit de l'artisanat, soit une activité de service avec accueil clientèle, soit de l'hébergement touristique ;
- Qu'il réponde à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine architectural communal et s'intègre parfaitement dans l'environnement ;
- Qu'il soit compatible avec les infrastructures existantes ou projetées.

Après transformation des bâtis existants, les conditions énoncées précédemment au sein de l'onglet « Habitation » s'appliquent.

Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été méthodiquement choisis. Ils ont pour objectifs de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Objectifs de la zone et du règlement

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'intercommunalité. Ces espaces sont, par essence, inconstructibles.

De fait, le règlement du présent PLUi encadre très strictement les nouvelles constructions possibles en zone naturelle. Ainsi, si les extensions et annexes à l'habitation sont autorisées, elles ne le sont que dans les conditions cumulatives suivantes :

- Pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m², 30 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

D'autres mesures permettent d'encadrer le développement des habitations existantes au sein de la zone naturelle et sont à retrouver au sein du règlement écrit du PLUi.

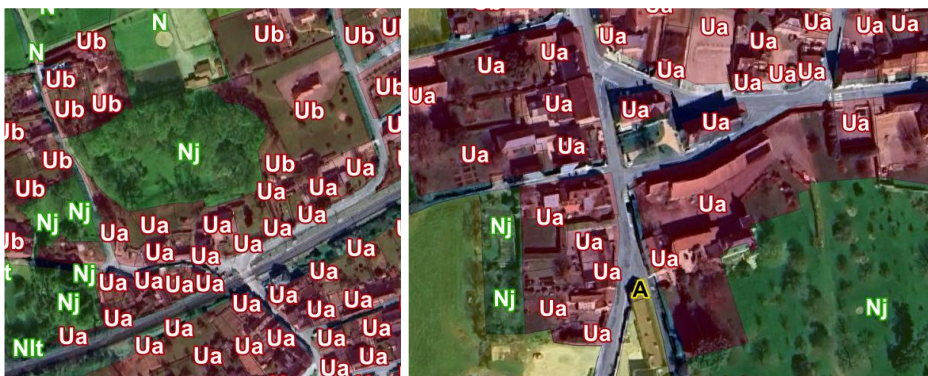
LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

LA SOUS-ZONE NATURELLE ET JARDIN (Nj)

Justification de la délimitation de la zone

La zone Nj correspond aux espaces naturels privés localisés dans les zones urbaines et plus particulièrement au sein des centres-bourgs. Il s'agit principalement de jardins présentant des caractéristiques naturelles importantes à préserver. Ces espaces naturels participent à la richesse de la biodiversité en préservant et créant des continuités écologiques en zone urbaine.



Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

Objectifs de la zone et du règlement

L'objectif principal de cette zone est la préservation du caractère naturel de ces espaces qui jouent un rôle significatif dans l'organisation urbaine locale, dans le bien-être des habitants, participent à l'urbanisme favorable à la santé et contribuent à préserver et créer des continuités écologiques en zone urbaine.

Dans cette perspective et afin de respecter la vocation principale de cette zone, toutes les nouvelles constructions sont interdites quelles que soient leurs destinations, à l'exception des abris de jardins et autres cabanons.

Ces derniers sont autorisés à condition de ne pas être supérieur à 5 m² et de ne pas dépasser une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Ces abris doivent être démontables et s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant. Le nombre d'abri est limité à un par unité foncière.

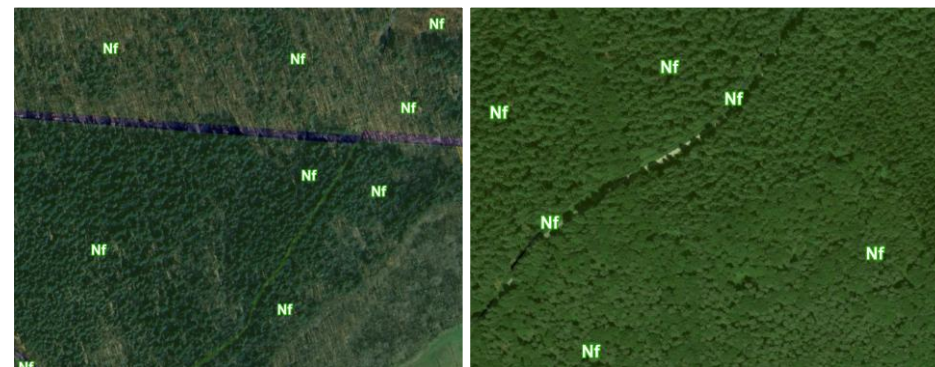
LA SOUS-ZONE NATURELLE FORESTIERE (Nf)

Justification de la délimitation de la zone

La zone Nf correspond aux espaces boisés présents sur le territoire de l'intercommunalité. Ce sont des espaces naturels faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique.

La zone Nf couvre notamment les massifs forestiers gérés par l'Office National des Forêts (ONF) sur le territoire de la 4CPS.

Cet espace a principalement vocation à préserver les ressources forestières. Il comporte notamment des espaces d'exploitation sylvicole



Les parcelles classées en Nf sont localisées dans les espaces boisés de la 4CPS (Mezières à gauche, Sillé à droite).

Source : Google Satellite / Zonage 4CPS

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

Objectifs de la zone et du règlement

En lien avec les orientations du PADD sur la protection des forêts, l'objectif de cette zone est de garantir par une limitation stricte des possibilités de construire au sein de la zone Nf en admettant exclusivement les constructions nécessaires aux exploitations forestières et à leur gestion.

Le règlement précise les modalités de cette autorisation, il est ainsi stipulé que les aménagements, constructions et installations de la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisés à la condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Néanmoins, ce zonage inclut parfois des habitations de tiers, pour lesquels il est nécessaire de garantir un développement. Ainsi, comme pour la zone N, des règles spécifiques d'extension du bâti sont appliqués dans les conditions cumulatives suivantes :

- Pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², 50 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure à 100 m², 30 % d'extension de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

D'autres mesures permettent d'encadrer le développement des habitations existantes au sein de la zone naturelle et sont à retrouver au sein du règlement écrit du PLUi.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE NI

Le STECAL NI est destiné à permettre le développement des activités de loisirs existantes situées dans la zone à dominante naturelle.

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Terrain de loisirs à Conlie	Loisirs	0 ha (surface déjà consommée)
Terrain de loisirs à Cures	Loisirs	0 ha (surface déjà consommée)
Terrain de loisirs à Neuvilallais	Loisirs	0,005
Terrain de loisirs à Rouessé-Vassé	Loisirs	0,22 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur NI

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N.
Règles de densité	Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Raccordement aux réseaux publics	Les nouvelles constructions devront respecter une emprise au sol maximale de 200 m². .
	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

CONLIE : TERRAIN DE LOISIRS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,2 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs (NI)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

Le terrain de loisirs de Conlie est situé au Nord-Est de la commune.

Il accueille actuellement deux courts de tennis et un stade de foot municipal.

Le STECAL, d'une superficie 1,2 ha a pour objectif de permettre le maintien des activités sur le site et de développer si besoin, sur place l'espace de loisirs (construction de vestiaires, de terrains couverts, etc.).

Le maintien de ces activités répond à la volonté de la 4CPS de développer son offre d'équipements sportifs et de loisirs.

Disposant déjà d'une vocation de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Terrain de tennis et stade municipal de Conlie – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité de loisirs préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'utilisation du site devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

CURES : TERRAIN DE LOISIRS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,595 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs (NI)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

Le terrain de loisirs de Cures est situé au Nord-Est de la commune.

Il accueille actuellement un terrain de foot municipal, des vestiaires et un boulodrome.

Le STECAL, d'une superficie 1,595 ha a pour objectif de permettre le maintien des activités sur le site et de développer si besoin, sur place l'espace de loisirs (construction de vestiaires, de terrains couverts, etc.).

Le maintien de ces activités répond à la volonté de la 4CPS de développer son offre d'équipements sportifs et de loisirs.

Disposant déjà d'une vocation de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Terrain de tennis et stade municipal de Conlie – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité de loisirs préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'utilisation du site devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

NEUVILLALAIS : TERRAIN DE LOISIRS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,008 ha

Consommation d'ENAF : 0,005 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs et de tourisme (Nlt)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

Le secteur, d'une superficie de 0,008 ha, est situé au Nord de la commune de Neuvillalais. Le terrain appartient à un particulier et est aménagé en terrain de loisir.

Il accueille déjà un bâtiment, dont la destination initiale devait être agricole mais qui est aujourd'hui dédié au loisir.

L'objectif de ce projet est de permettre l'installation d'une caravane.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,008, celle-ci ne compte pas entièrement dans le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En effet, seule la partie où s'implantera la caravane est consommatrice d'espace NAF, représentant environ 50 m², soit 0,005 ha.

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une caravane. Aucune construction supplémentaire n'est autorisée sur le site.

Organisation des déplacements

- Les déplacements pourront se faire dans le respect des accès existants.
- Le stationnement de la résidence mobile de loisir est libre sur le périmètre du STECAL, sans qu'aucune imperméabilisation ne puisse être réalisée.

Qualité environnementale et prévention des risques

- L'utilisation du site devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

ROUEZ : TERRAIN DE LOISIRS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,22 ha

Consommation d'ENAF : 0,22 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs (NI)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

La commune de Rouez souhaite développer son offre de loisirs (skate-park, terrains de tennis, jeux d'extérieurs, etc.) permettant aux habitants et aux visiteurs d'y pratiquer différentes activités de loisirs.

Ce parc se situe au centre de la commune, à l'Est, à proximité immédiate du terrain de foot existant, sur des parcelles à dominante naturelle.

Le STECAL, d'une superficie de 0,22 ha a pour objectif d'autoriser le site à développer l'offre communal de loisirs.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer ses offres de loisirs.

Ne disposant pas encore d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Dès lors, ce projet consomme 0,22 ha d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'activités de loisirs sur le site (skate-park, terrain de tennis, terrain de pétanque, tables de ping-pong, etc.). Dans ce contexte, tout nouvel aménagement devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. Dans le cas de toutes nouvelles constructions ou installations, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Afin de créer un espace tampon avec les espaces agricoles à proximité, il conviendra d'implanter une zone végétalisée tampon (linéaires de haie, alignement d'arbres, etc.).

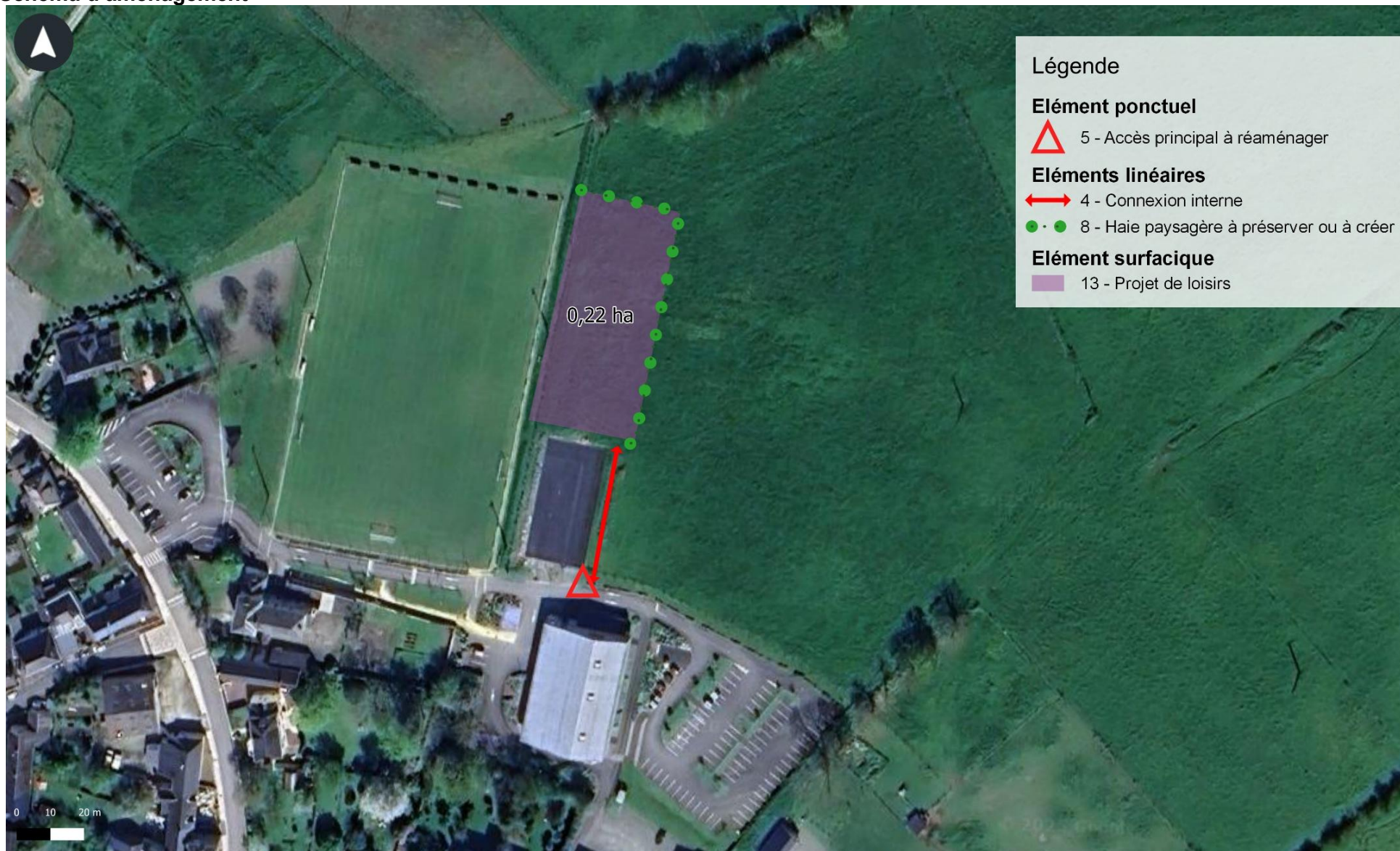
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL NI)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nt

Le STECAL Nt est destiné à permettre le développement des activités touristiques existantes situées dans la zone à dominante naturelle.

Projet de STECAL	Type de projet	Consommation d'espace
Camping de Conlie	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Base de loisirs et hébergements à Domfront	Tourisme	0,01 ha
Hébergements insolites à Domfront-en-Champagne	Tourisme	0
Camping les Tournesols au Grez	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping Smile et Braudières à Mézières	Tourisme	0,02 ha
Abbaye de Champagne à Rouez	Tourisme	0,06 ha
Aire de stationnement pour les campings cars à Rouez	Tourisme	0,02 ha
Sled Dog Ride à Saint-Symphorien	Tourisme	0,81 ha
Camping Huttopia à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Forêt à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Groie à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Site de Coco Plage à Sillé	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)
Camping de la Vègre à Tennie	Tourisme	0 ha (surface déjà consommée)

Règles associées au sous-secteur Nt

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut de la construction.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N.
Règles de densité	Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Raccordement aux réseaux publics	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 150 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 600 m².
	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

CONLIE : CAMPING

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,74 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le camping de Conlie est situé à l'Ouest de la commune.

Le site propose des emplacements pour les vans, camping-cars, caravanes, ou en tente. Il propose également un hébergement dans un des pods mis à disposition.

Le STECAL, d'une superficie de 0,74 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping de Conlie – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

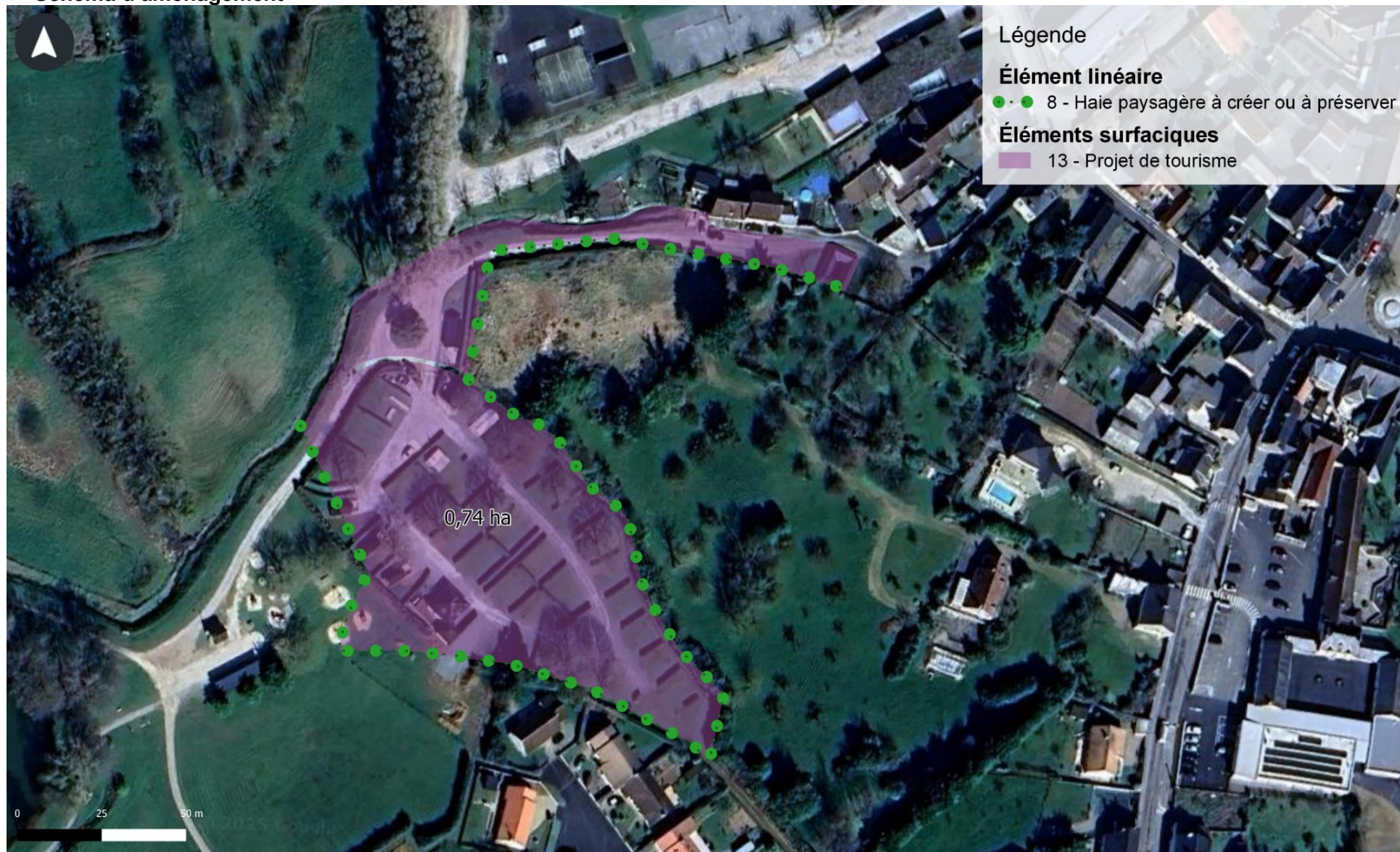
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

DOMFRONT : BASE DE LOISIRS ET HERBERGEMENTS TOURISTIQUES

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,91 ha

Consommation d'ENAF : 0,01 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 1,13 ha, est situé à l'est de la commune de Domfront-en-Champagne, à Valaubrun.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles enregistrées à la PAC.

L'objectif de ce projet est de créer un espace de loisirs avec une possibilité de location d'hébergements de « type insolite ». Ces hébergements prendront la forme d'un tipi, d'une yourte et de quatre emplacements nus. Cela permettra d'offrir au territoire de la 4CPS une nouvelle offre touristique.

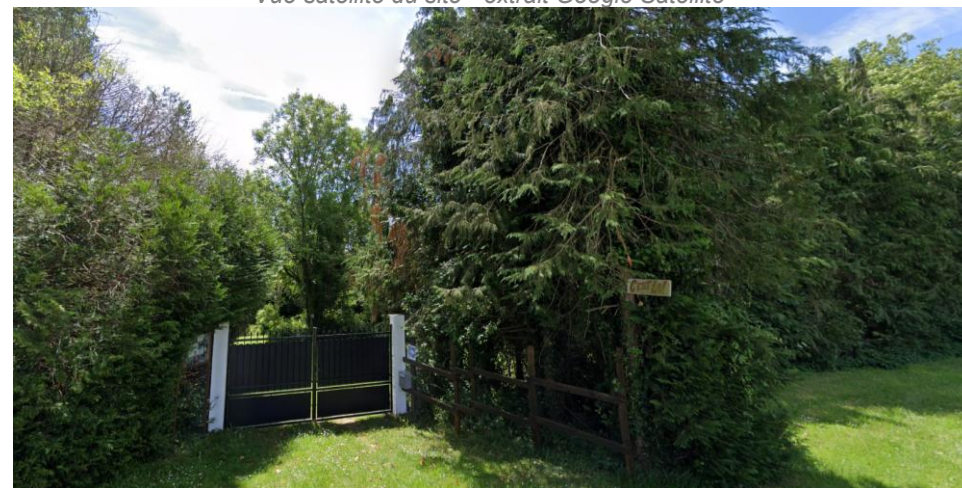
Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 1,13 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà d'une vocation de loisirs. Elle est considérée comme un espace déjà consommé. Seuls les hébergements (tipi et yourte) ainsi que le local d'accueil, le bloc sanitaire et la cuisine consommeront de l'espace NAF. Ces constructions et installations ne pourront pas excéder 100 m².

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 1,13 ha, la surface consommée associée est de 0,01 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité touristique conciliant base de loisirs et hébergements touristiques. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés avec des essence de qualités écologiques égales ou supérieures au sein ou en bordure de site.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

DOMFRONT : HEBERGEMENTS INSOLITES

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,071 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs et de tourisme (Nlt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,071 ha, est situé à l'est de la commune, au sein du lieu-dit Moulin de Vrai à Domfront-en-Champagne. Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Le but de ce STECAL est d'autoriser l'implantation d'hébergements insolites tels que des *Tiny House*.

L'emplacement du STECAL se trouve sur un chemin d'accès déjà artificialisé, ce STECAL n'engendre donc aucune consommation d'espace ENAF.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

- Principes du projet

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être conçu dans le respect des qualités architecturales, urbaines et paysagères des constructions existantes sur le site.

Organisation des déplacements

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. Ce projet ne nécessite pas leur modification.

Qualité environnementale et prévention des risques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante sera préservée.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

LE GREZ : CAMPING LES TOURNESOLS

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 2,57 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 2,57 ha, est situé à l'est de la commune du Grez. Il s'agit du Camping Les Tournesols. Situé à proximité du lac de Sillé, le site dispose de plusieurs hébergements et emplacements, d'une piscine chauffée et d'un service de location. Il est ouvert de mai à septembre.

L'objectif de ce STECAL est de permettre au camping de conforter son activité sur son unité foncière. Cela contribuerait au développement économique et touristique de la 4CPS qui est un des objectifs visés par la communauté de communes.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

- **Principes du projet**



Vue satellite du site - extrait Google Satellite

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être conçu dans le respect des qualités architecturales, urbaines et paysagères des constructions existantes sur le site.

Organisation des déplacements

- Les accès et stationnements sont déjà réalisés. De potentiels projets ne nécessitent pas leur modification.

Qualité environnementale et prévention des risques

- À l'échelle de l'opération, la trame paysagère existante sera préservée.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés.

Réseaux

- Le site est déjà relié aux réseaux.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

MEZIERES : CAMPING SMILE ET BRAUDIERES

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 2,86 ha

Consommation d'ENAF : 1,27 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 2,86 ha est situé à proximité du camping Smile et Braudières à l'Ouest de la commune. Le terrain appartient déjà au propriétaire du camping, bloqué dans le développement de son activité car la commune est en RNU.

Une partie du STECAL est dédié à l'extension du camping. L'objectif est d'agrandir le camping actuel en augmentant sa capacité d'accueil. L'aménagement de cette zone permettrait d'accueillir dix emplacements camping-car, six emplacements pour les mobil-homes, quatre emplacements pour des tentes ou caravanes, un espace de jeux et un sanitaire. Le STECAL, situé également sur l'emprise actuelle du camping, permettra au site existant de conforter son activité.

Très apprécié par ceux qui y séjournent, le camping héberge chaque année des centaines de personnes. Il est classé quatre étoiles et dispose de 44 emplacements (INSEE, 2024).

Son agrandissement contribuerait au développement économique et touristique de la 4CPS qui est un des objectifs visés par la communauté de communes.

Bien que la surface du STECAL soit importante par rapport à l'envergure du projet, celle-ci ne compte pas entièrement dans le calcul de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En effet, seule la partie où s'implantera les emplacements mobil-homes, l'espace de jeux et les sanitaires sont comptabilisés, soit 0,02 ha



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir l'agrandissement du camping. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Pour l'extension, la construction de l'aire de jeux ou des mobil-homes devra être faite en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant au camping.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc.).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et de conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés en bordure de site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

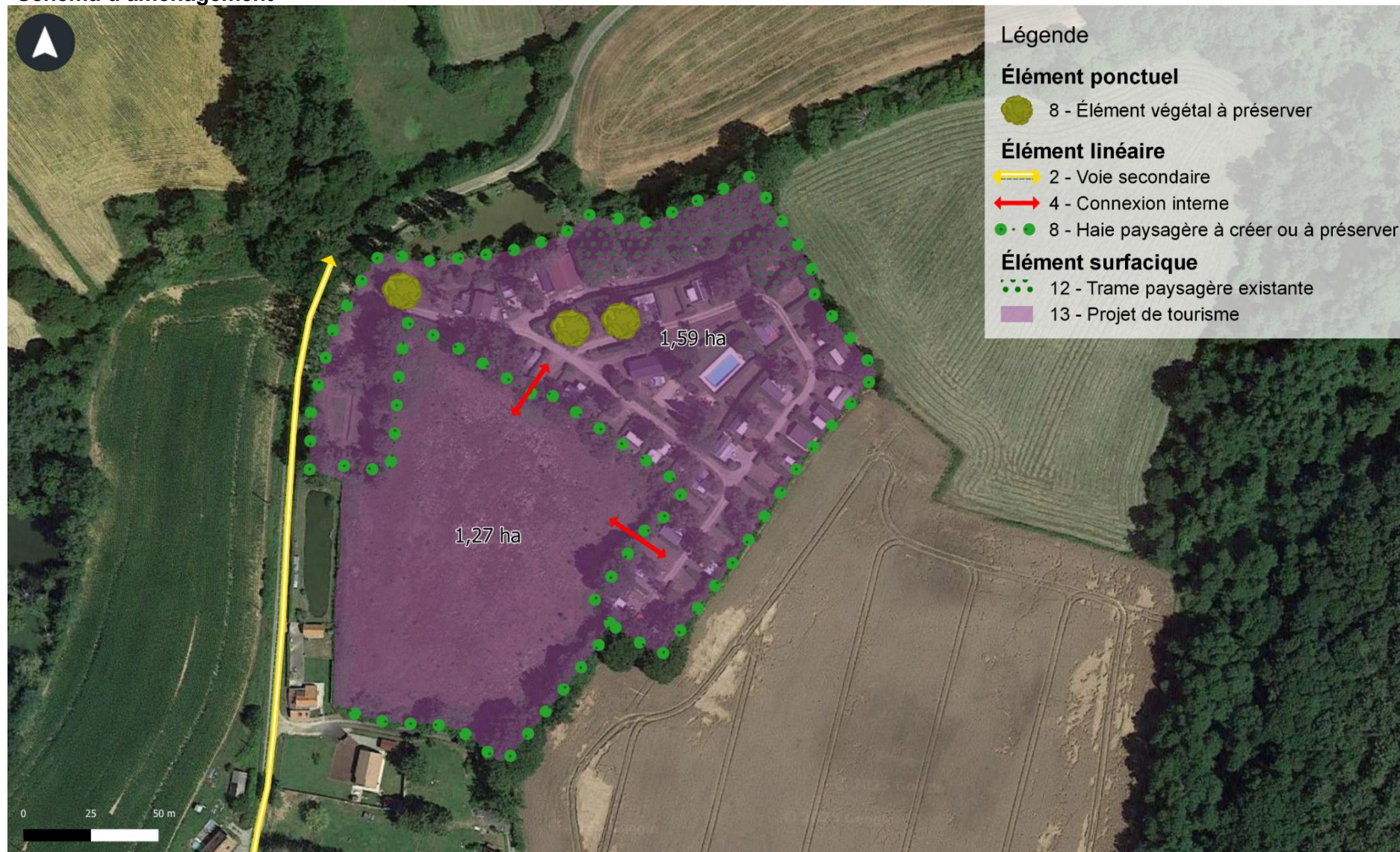
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

ROUEZ : ABBAYE DE CHAMPAGNE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 2,504 ha

Consommation d'ENAF : 0,06 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Caractéristiques : zone Natura 2000 / ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 2,38 ha, est situé à l'Est de la commune de Rouez. Une partie dépasse également sur la commune de Tennie (0,56 ha). Le secteur appartient à l'Abbaye de Champagne.

L'Abbaye de Champagne est une ancienne abbaye datant du 12^{ème} et 13^{ème} siècle, il s'agit d'un monument historique partiellement inscrit. Aujourd'hui c'est une structure de tourisme et une exploitation agricole qui compte une ferme, une auberge, des chambres d'hôtes, des gîtes de groupe de 150 personnes et un chalet.

L'objectif de ce projet est d'assurer le développement de ce lieu emblématique du territoire. Pour cela, les propriétaires des lieux souhaitent développer leur offre de logement en proposant des hébergements insolites en habitations légères de loisirs.

Bien que situé sur une zone naturelle, ce projet ne va pas consommer autant d'espace que son emprise totale.

En effet, il s'agit ici d'un projet permettant l'implantation de quelques habitats insolites de part et d'autre du site. Ainsi, l'espace NAF consommé par ce projet sera de l'ordre de 0,06 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Abbaye de Champagne – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir l'agrandissement du site touristique de l'Abbaye de Champagne. Il ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments. Il permet la réhabilitation et l'extension (+40% maximum) du bâtiment existant et l'implantation d'habitation légères et démontables de loisirs.
- L'aménagement du site devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis le chemin d'accès existant et donnant sur la D 167.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc.).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement à l'entrée du site, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé pour éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL. La réalisation du projet devra être réfléchie de façon à respecter le caractère de l'environnement proche et à ne pas le dégrader.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les arbres et haies bordant et composant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'impossibilité de préservation de végétaux existants, ces derniers devront être replantés avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures au sein ou en bordure de site.
- La plantation de végétaux doit favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

ROUEZ : AIRE D'ACCUEIL DE CAMPING-CARS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,114 ha

Consommation d'ENAF : 0,02 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

La commune de Rouez souhaite mettre à disposition des touristes une aire d'accueil de camping-cars afin de compléter l'offre touristique communale.

Le STECAL, d'une superficie de 0,23 ha a pour objectif d'autoriser le site à développer l'offre communal de tourisme.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer ses offres touristiques.

La consommation d'espace (ENAF) associé à ce projet ne concerne pas l'ensemble de la parcelle. En effet, les emplacements de camping-cars prévus ne nécessitent pas d'aménagement, seule la plate-forme permettant de vidanger les véhicules stationnés et offrant des sanitaires consomment de l'espace. Cette plate-forme ne pourra excéder 0,02 ha. La consommation d'ENAF associée à ce projet n'est donc que de 0,02 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue de l'entrée du site - extrait Google Satellite

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre la création d'une aire d'accueil pour camping-cars. Cette aire devra permettre à 6 camping-cars maximum de stationner. L'aménagement de cette aire devra être fait en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. Concernant l'aménagement de cette zone, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Le revêtement des places de stationnements sera perméable et permettra l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

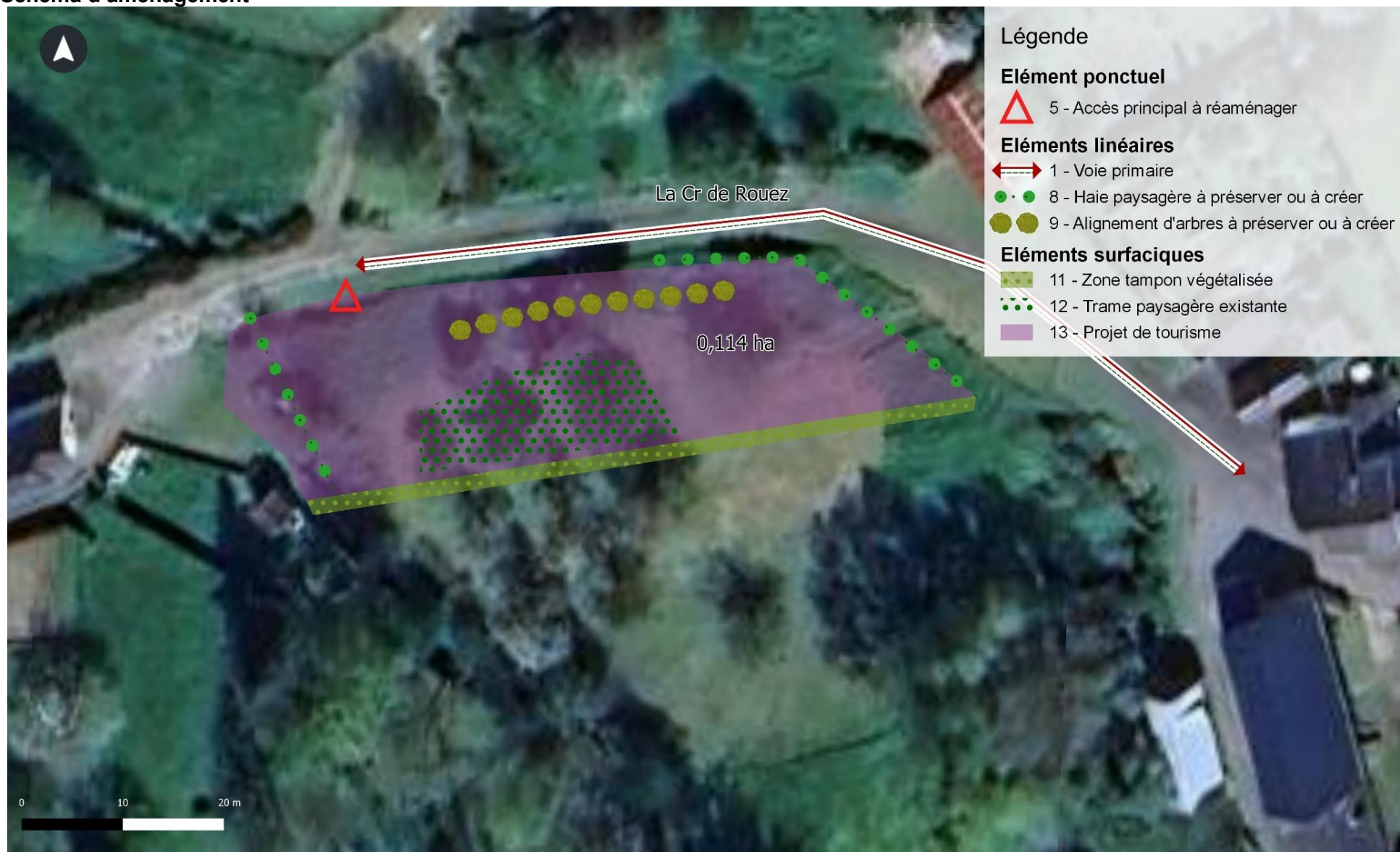
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SAINT-SYMPHORIEN : SLED DOG RIDE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,81 ha

Consommation d'ENAF : 0,24 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le secteur, d'une superficie de 0,81 ha, est situé à la lisière de la forêt de la Petite Charnie, au Nord-Ouest du bourg de Saint-Symphorien.

Le site d'implantation du projet, la Haute-Bosse à Saint-Symphorien, appartient au fondateur de Sled Dog Ride, société qui propose des balades et randonnées en chiens de traineau. Ce dernier souhaite pouvoir développer son activité en proposant des hébergements insolites sur site.

Par ailleurs, il souhaite également pouvoir construire un enclos adapté pour ses chiens.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Ce projet est implanté sur une parcelle à dominante naturelle, la consommation d'ENAF ne concerne que les aménagements concernant les hébergements insolites construits sur cette parcelle. Ces hébergements ne pourront pas excéder les 240 m². La consommation d'ENAF associée est donc de 0,024 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Sled Dog Ride – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique.
- L'implantation d'hébergements nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- Si des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées sont aménagées, elles devront s'intégrer parfaitement dans le milieu environnant. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements de préférence perméable, accompagnement végétal, etc.).
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé par éviter toute imperméabilisation du sol et conserver un aspect naturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés avec des essences de qualité écologique égale ou supérieure afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air. Elles pourront être replantées au sein de la zone tampon.
- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre l'espace touristique et la zone agricole. L'espace sera composé de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elles pourront servir de voies dédiées aux déplacements doux.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- 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.

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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING HUTTOPIA

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 10,17 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

Le camping d'Huttopia est situé au sud du lac de Sillé, à Sillé-le-Guillaume.

Le site propose plusieurs types d'hébergement dont des tentes en toiles et bois, des chalets ou des mobile-homes. Il dispose également d'emplacements réservés aux campeurs.

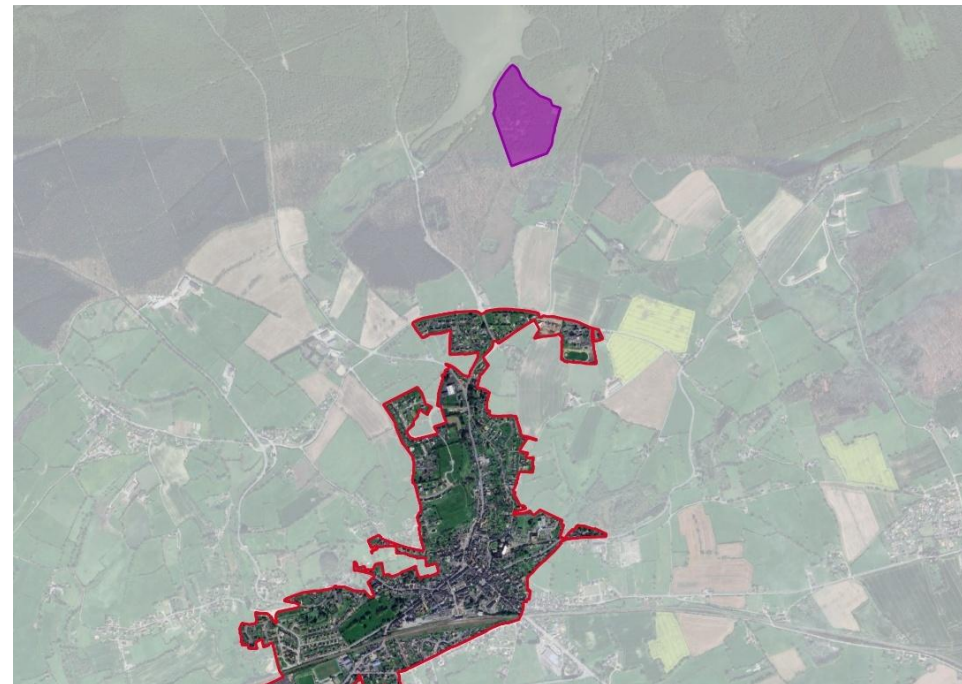
Le camping est ouvert d'avril à septembre.

Le STECAL, d'une superficie de 10,17 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping Huttopia – Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

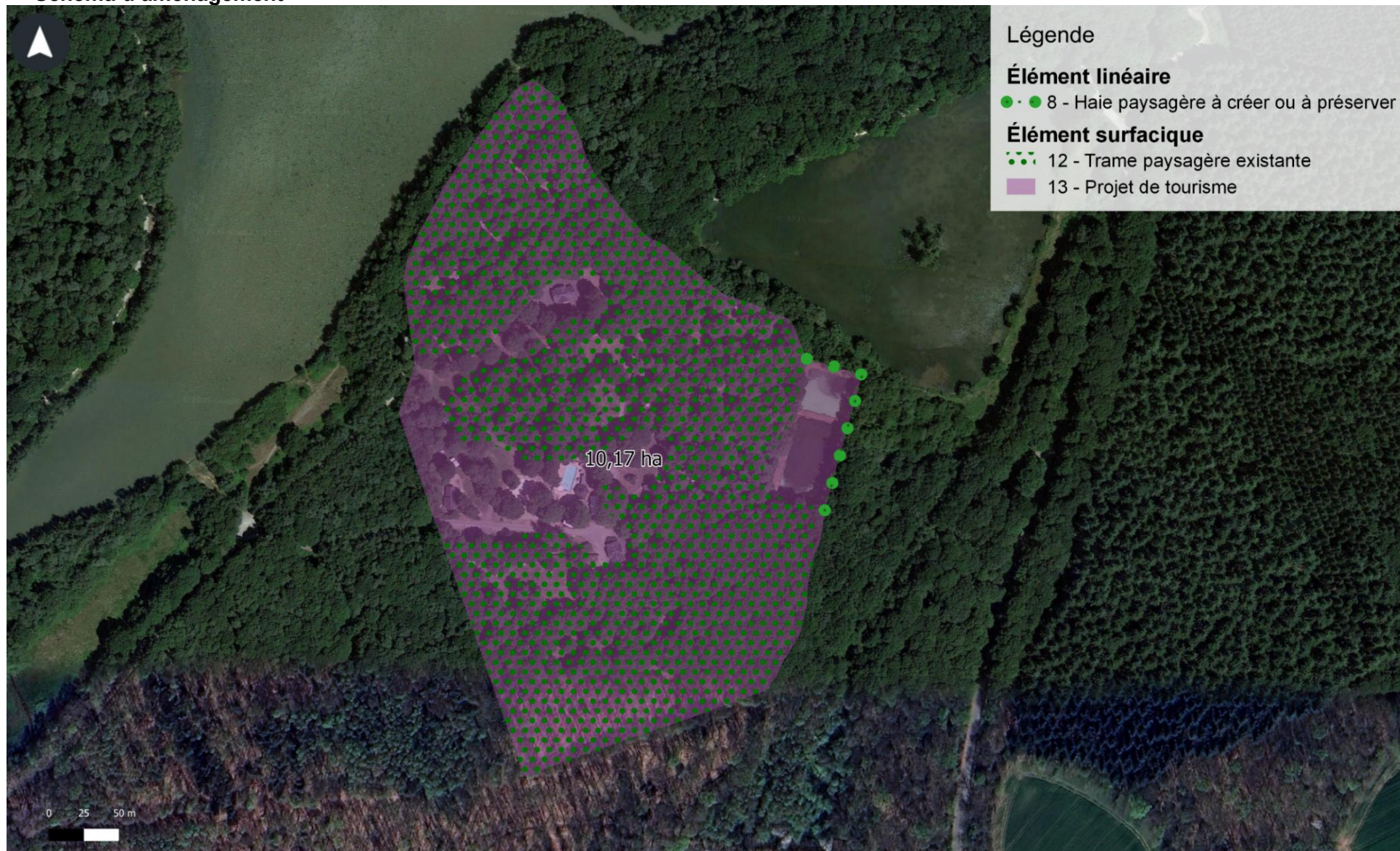
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING DE LA FORÊT

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 3,83 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle de loisirs et de tourisme (Nlt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 3,83 ha, est situé au nord du lac de Sillé, à Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du camping de La Forêt.

Le camping de la Forêt, propose divers emplacements délimités (122 emplacements nus et 10 emplacements camping-car), des sanitaires, ainsi qu'un service épicerie et boulangerie et petit déjeuner accessibles sur place.

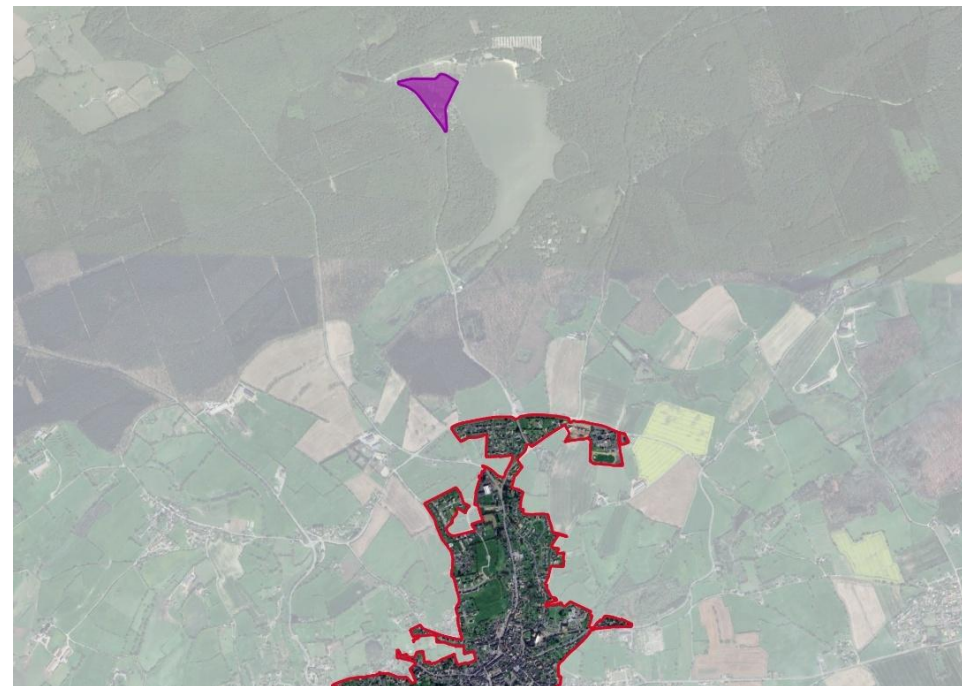
Le camping est ouvert de mars à septembre.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à conforter son activité au sein de l'unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping La Forêt – Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales variées et adaptées au changement climatique de la zone tampon.

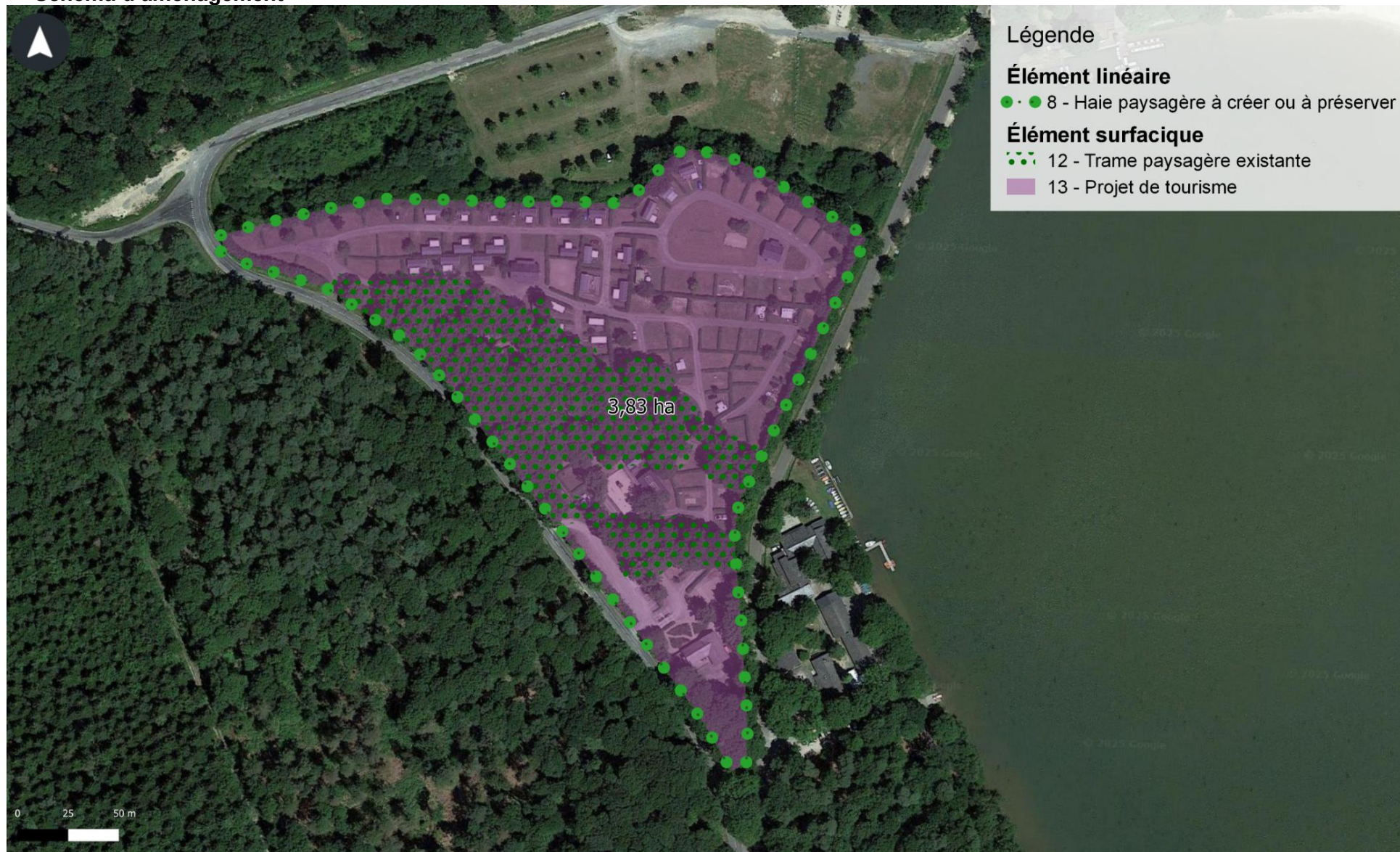
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : SITE DE COCO PLAGE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,47 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Equipement sportif

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

Le secteur, d'une superficie de 1,47 ha, est situé au nord de Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du site touristique de Coco Plage.

Ce site touristique comprend le lac de Sillé ainsi que plusieurs massifs forestiers à proximité du lac. Dans ces espaces, une offre diversifiée d'activités de loisirs et de tourisme est proposée (accrobranches, terrains et chalets de tennis, mini-golf, manège à poneys, etc.). Le site de coco-plage accueille également un service de restauration qui complète l'offre touristique existante.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à maintenir voire à conforter son activité touristique.

Le maintien et le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.

En outre, ce site fait l'objet d'un Plan de gestion concernant le site classé du Grand Etang de Sillé-le-Guillaume, qu'il convient de prendre en compte pour les aménagements futurs.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Une des entrées sur le site de Coco-plage – Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le maintien et le développement d'une activité touristique existante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Dans le cas de toutes nouvelles constructions ou installations, il conviendra d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservé
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée.

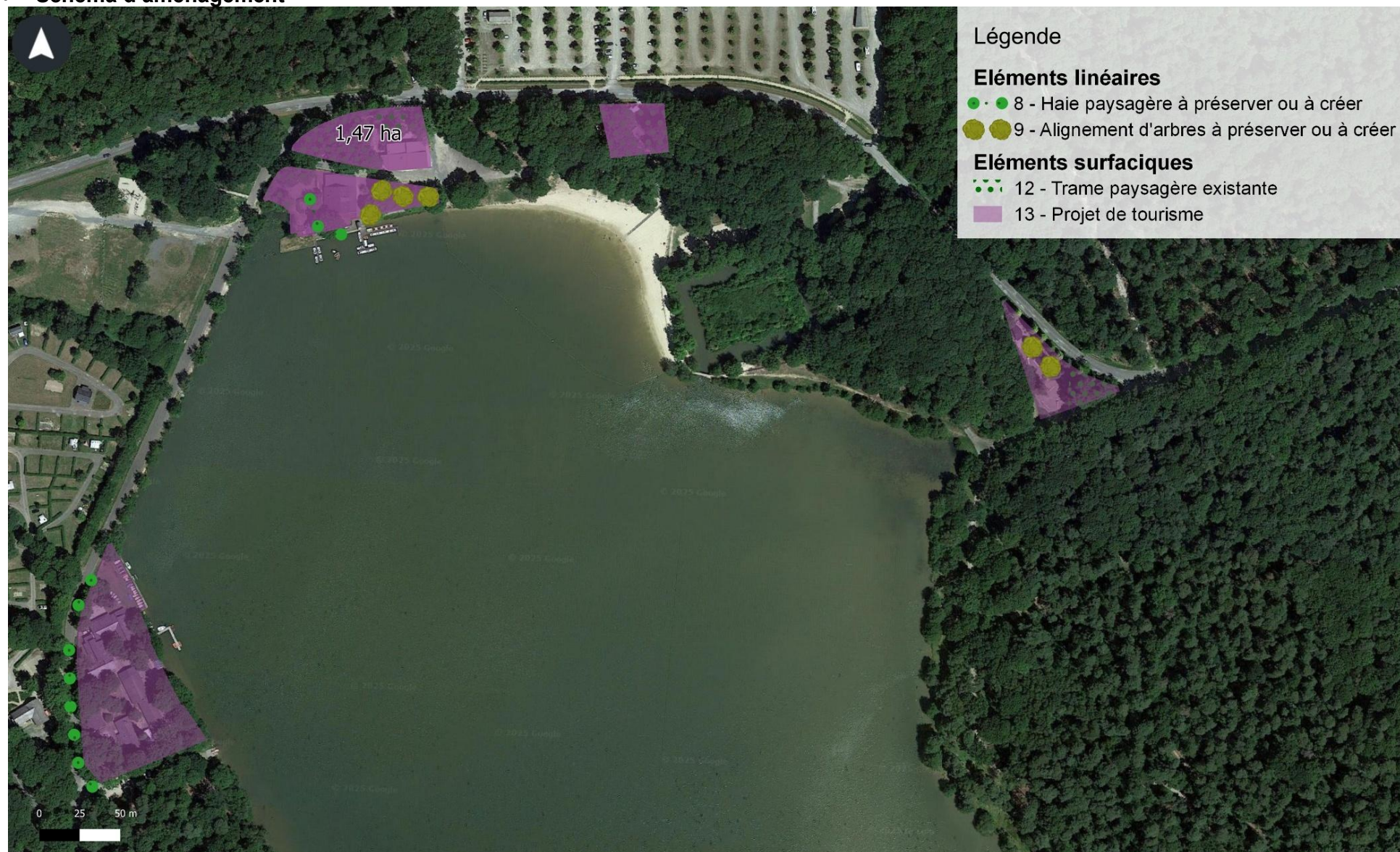
Réseaux

- 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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

SILLE-LE-GUILLAUME : CAMPING LA GROIE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,58 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

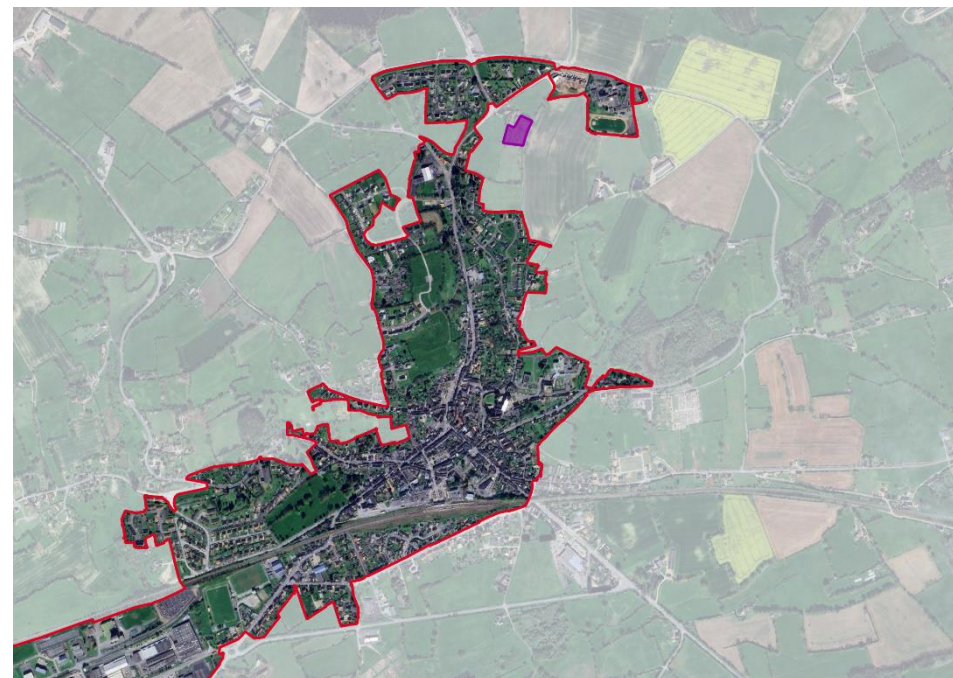
Le secteur, d'une superficie de 0,58 ha, est situé au nord-est de Sillé-le-Guillaume. Il s'agit du camping privé de La Groie

Ce camping comprend des emplacements nus pour accueillir des caravanes, des camping-cars et des tentes. Il propose un accès et une découverte de la ferme situé à proximité et contient plusieurs équipements comme un terrain de tennis et de pétanque et l'accès à des sanitaires.

L'objectif de ce STECAL est d'autoriser le site à maintenir voire à conforter son activité touristique.

Le maintien et le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Entrée du camping La Groie – Sillé-le-Guillaume. Source : Mairie de Sillé-le-Guillaume

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être réalisée en cohérence avec l'ambiance naturelle et bucolique du site et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales variées et adaptées au changement climatique de la zone tampon.

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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

TENNIE : CAMPING DE LA VEGRE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 3,19 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation touristique (Nt)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Autres hébergements touristiques

Le camping de Tennie est situé à l'Ouest de la commune

Le site situé au bord de la rivière Vègre, propose 5 chalets (dont un adapté aux personnes à mobilité réduite), 3 mobil-homes et 76 emplacements.

Le STECAL, d'une superficie de 3,19 ha a pour objectif d'autoriser le camping à conforter son activité au sein de son unité foncière.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer son attractivité touristique.

Disposant déjà d'une vocation touristique et de loisirs, le présent STECAL ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Camping de la Vègre – Sarthe Tourisme

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Ce secteur, a vocation à permettre le développement d'une activité touristique préexistante. La construction de tout nouveau bâtiment supplémentaire nécessaire au développement de l'activité devra être faite en cohérence avec l'ambiance du site, naturel et bucolique et dans le respect de l'environnement.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés au sein de la zone existante.

- **Qualité environnementale et prévention des risques**

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion globale et détaillée sur le traitement paysager du site à aménager. A l'échelle de l'opération, afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, la trame paysagère existante sera préservée et conservée. En cas d'arrachage, les sujets seront replantés sur site avec des essences locales, variées et adaptées au changement climatique.

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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nt)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Nz

Le STECAL Nz est destiné à permettre le maintien et le développement d'activités économiques situées dans des zones à dominante naturelle et forestière.

Commune	Projet de STECAL (Nz)	Type de projet	Consommation d'espace
Conlie	Activité de menuiserie	Activités économiques	0
Conlie	Restauration de véhicules	Activités économiques	0
Conlie	Bureau d'étude en génie civil	Activités économiques	0
Domfront-en-Champagne	Réparation de véhicule (Top Garage)	Activités économiques	0
Domfront-en-Champagne	Activité de menuiserie	Activités économiques	0
Sillé-le-Guillaume	Entreprise (KSVA)	Activités économiques	0

Règles liées au sous-secteur Nz

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut de la construction. Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N.
Implantation	Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 1600 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 2000 m².
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : ACTIVITES DE MENUISERIE (TRONCHET / CHOPLIN)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,21 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,21 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, sur le bord de la rue de l'Epinaube.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de menuiserie déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,21 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,21 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de menuiseries. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

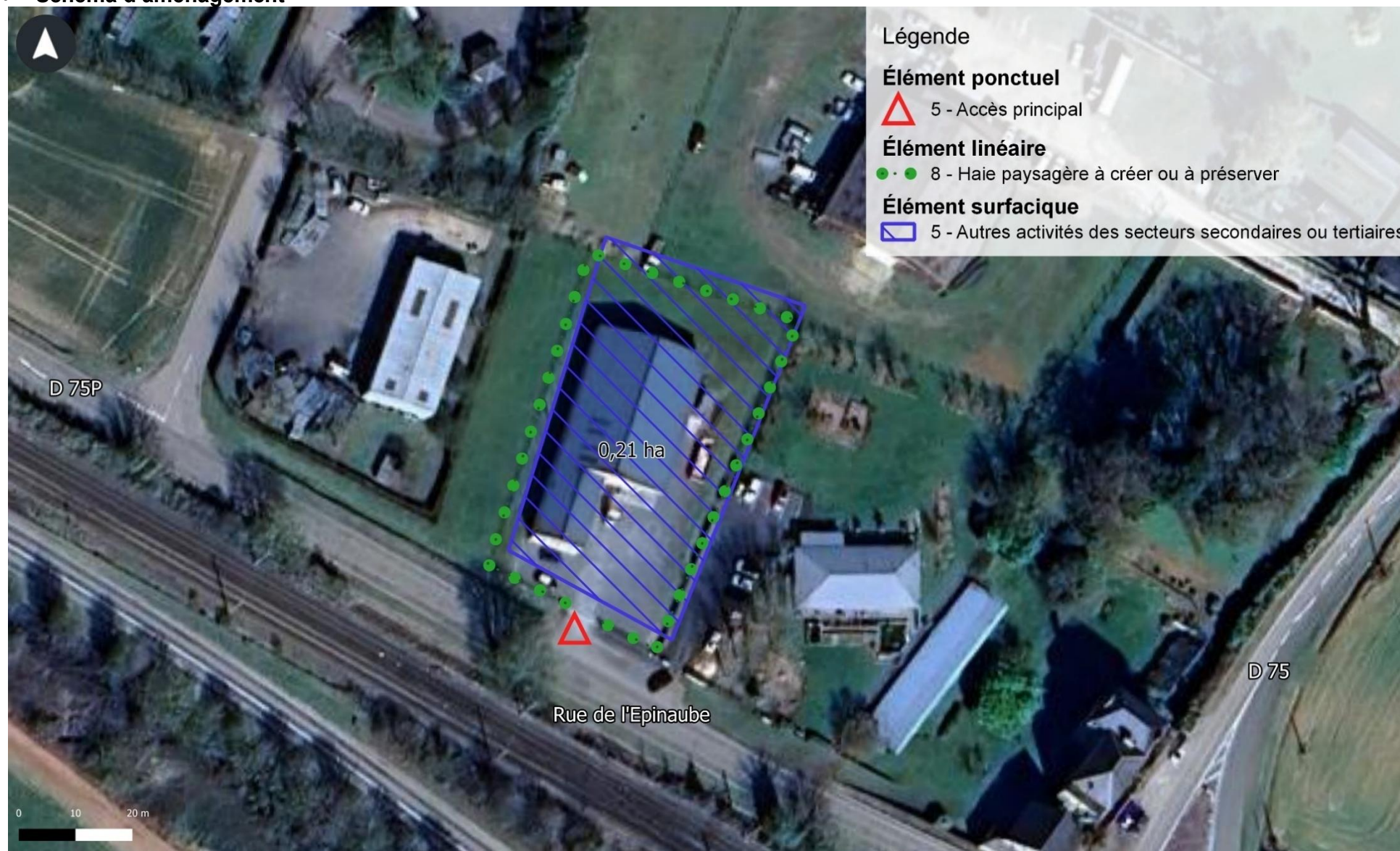
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : RESTAURATION DE VEHICULES (VINTAGE CARS)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,61 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : activité économique

Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,61 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, au bord de la départementale n°75.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité de restauration et de réparation de véhicules « vintage » déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,61 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,61 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de restauration et de réparation de véhicules « vintage ». Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

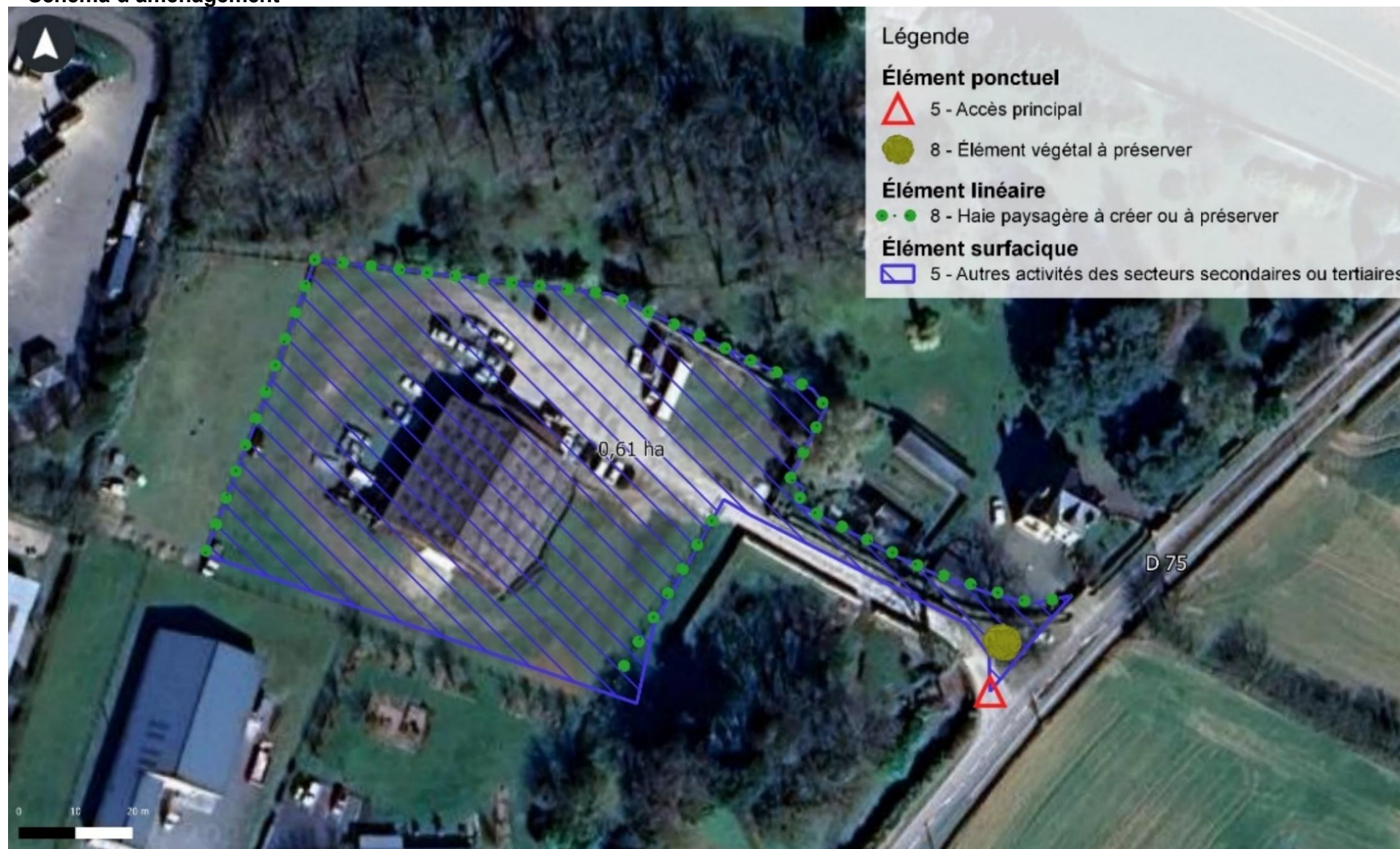
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

CONLIE : BUREAU D'ETUDE EN GENIE CIVILE (INGERIF)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,20 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Activité de service avec accueil d'une clientèle

Le secteur, d'une superficie de 0,20 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, au bord de la départementale n°75P.

Le projet est situé sur trois parcelles appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elles sont entourées de parcelles classées en zone naturelle (N) ou Naturelle à vocation économique (Nz).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer les activités du bureau d'étude en génie civile (Ingérf) déjà existants sur le site. Cette activité offre un service spécifique aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

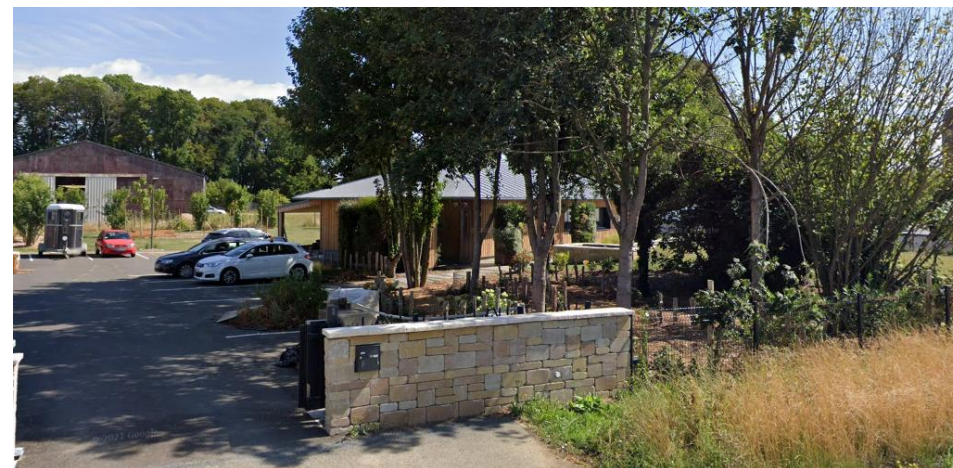
Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,20 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,20 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir des activités de bureau d'étude spécialisé en génie civil. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les enseignes et le maintien de la trame paysagère existante devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant ainsi que la trame paysagère actuelle devront être préservés dans leur ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

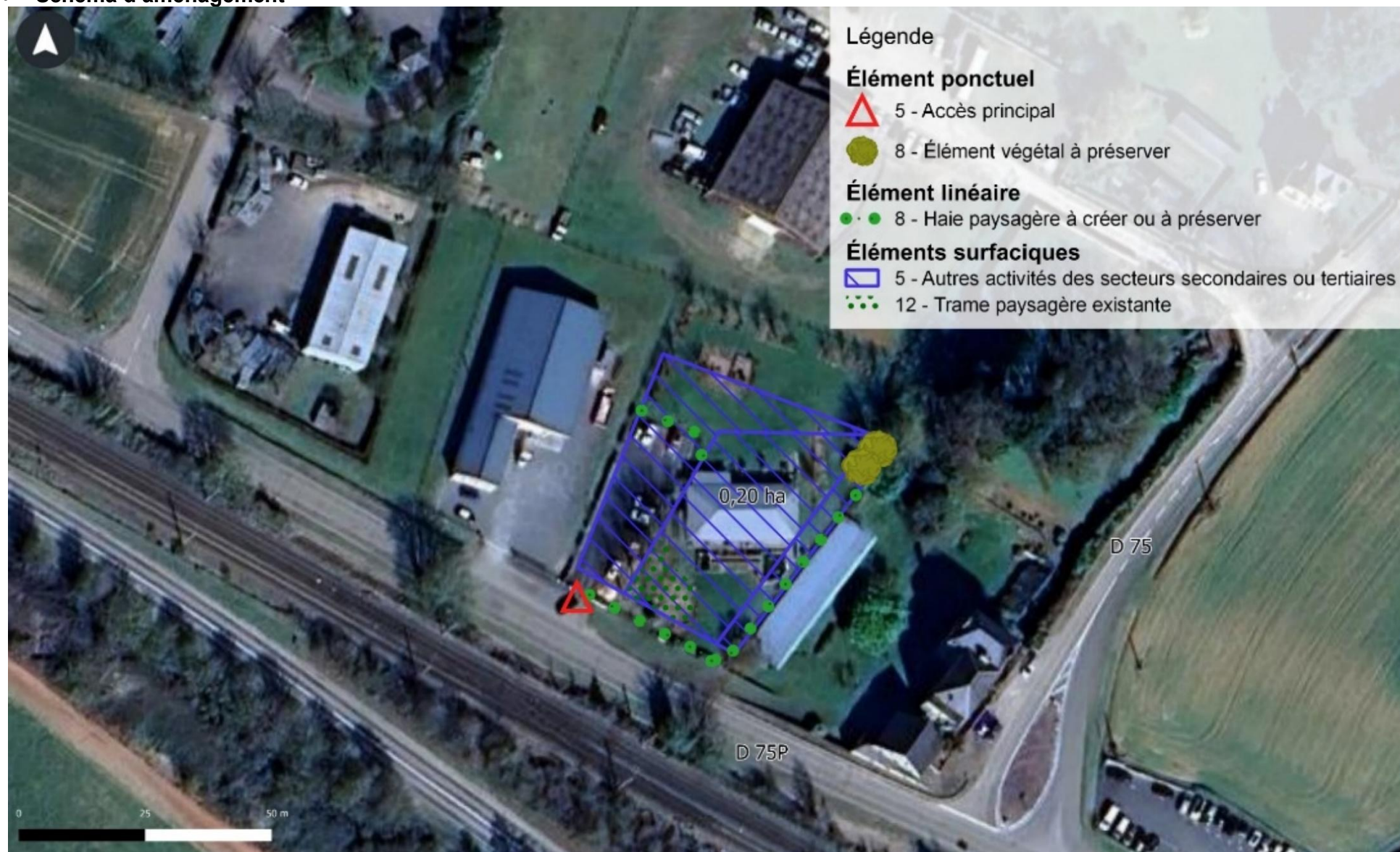
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

DOMFRONT : REPARATION DE VEHICULES (TOP GARAGE)

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,36 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Autres activités de secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Sous-destination : Industrie

Le secteur, d'une superficie de 0,36 ha, est situé au sud-est de la commune de Domfront-en-Champagne, avant l'entrée de la commune, aux abords de la départementale D304.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N).

L'objectif de ce projet est de maintenir et développer l'activité d'entretien et de réparation de véhicules déjà existante sur le site. Cette activité offre un service de proximité aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,358 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 0,358 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une activité de réparation et d'entretien de véhicules motorisés (mécanique et carrosserie). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les enseignes devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de bourg.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

DOMFRONT : ACTIVITES DE MENUISERIE ET DE CHARPENTE

- **Contexte et enjeux**

Superficie du projet : 0,18 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

Sous-destination : Artisanat et activités de services

Le secteur, d'une superficie de 0,18 ha, est situé au sud-est de la commune de Domfront-en-Champagne, avant l'entrée de la commune, au nord de la départementale D304.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant aux propriétaires porteurs du projet. Elle se situe à proximité de l'habitation des propriétaires et de l'atelier de charpente déjà existant.

L'objectif de ce projet est de développer l'activité de menuiserie et de charpente déjà existante sur le site, en créant, notamment un atelier sur la parcelle faisant l'objet de ce STECAL.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 0,18 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation économique. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue sur l'entrée du site - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un atelier de menuiserie et de charpente en complément de l'activité déjà existante. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures, les éléments végétaux existants et les enseignes devra être réalisé compte tenu de la localisation du site dans une zone à dominante naturelle.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

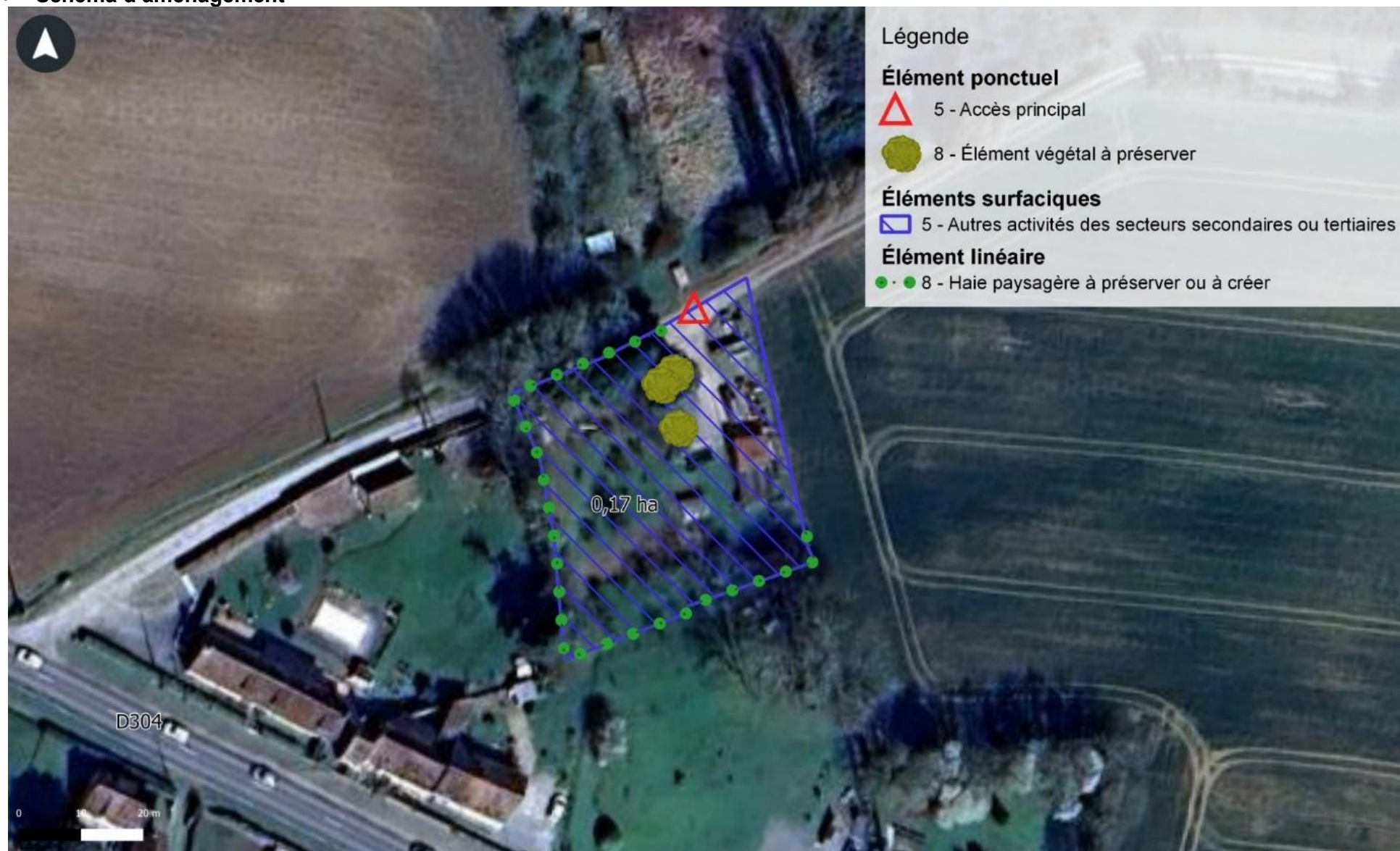
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

SILLE : ENTREPRISE KSVa

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,23 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation économique (Nz)

Destination : Commerces et activités de services

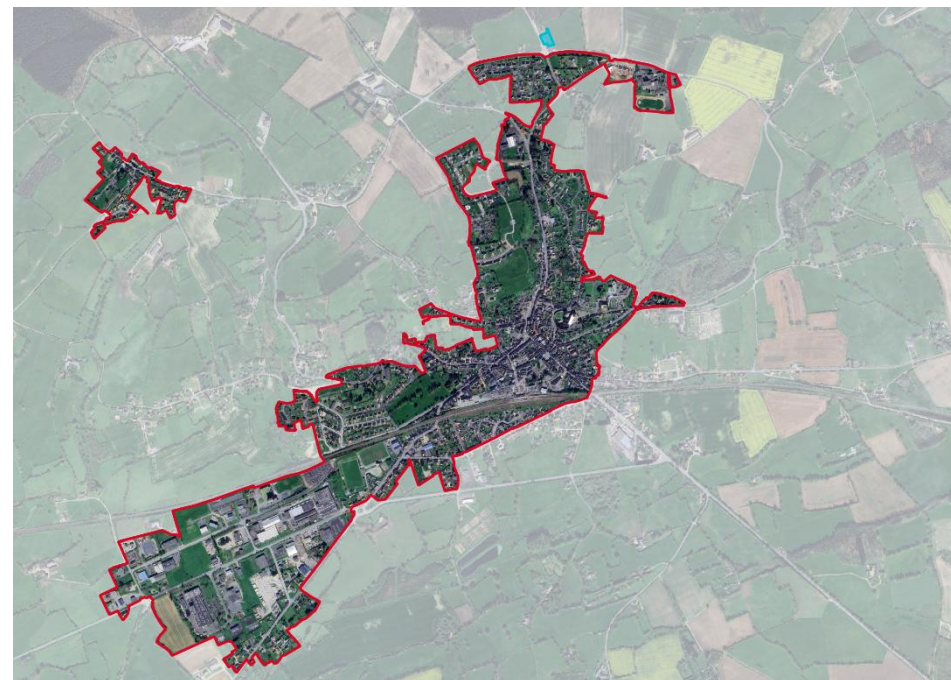
Sous-destination : Commerce de gros

Le secteur, d'une superficie de 0,23 ha, est situé au Nord de la commune de Sillé-le-Guillaume, au bord de la D203.

Le STECAL, d'une superficie de 0,23 ha a pour objectif de maintenir et de développer l'activité économique existante sur site. Cette entreprise (KSVa) concentre son activité sur du commerce de gros d'aluminium et d'inox à destination d'entreprises et de sous-traitants.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de développer l'emploi local et l'activité économique sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'activités économiques, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Entreprise KSVa à Sillé-le-Guillaume – Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir une entreprise de fourniture en aluminium. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage et de production devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Nz)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCEUIL LIMITE Ne

Le STECAL Ne est destiné à permettre le maintien et le développement d'équipements situés dans des zones à dominante naturelle et forestière.

Les projets de STECAL en Ne

Commune	Projet de STECAL (Ne)	Type de projet	Consommation d'espace
Conlie	Déchetterie	Equipement	0
Neuvilette-en-Charnie	Atelier municipal	Equipement	0
Saint-Rémy-de-Sillé	Centre de secours	Equipement	0
Sillé-le-Guillaume	Atelier municipal	Equipement	0

Règles liées au sous-secteur Ne

Constructions autorisées par le règlement	Les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres eu faitage.
Implantation	Les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont similaires à celles édictées pour la zone N. Les nouvelles constructions seront localisées au plus près des constructions existantes dans un périmètre maximal de 25 mètres à compter de la limite extérieure du bâtiment.
Règles de densité	Les nouvelles constructions ne peuvent présenter une emprise au sol supérieure à 700 m². Le cumul d'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'un même secteur est limité à 700 m².
Raccordement aux réseaux publics	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

CONLIE : DECHETTERIE INTERCOMMUNALE

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 1,24 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipement d'intérêt collectif

Sous-destination : Autres équipements recevant du public

Le secteur, d'une superficie de 1,24 ha, est situé au nord-est de la commune de Conlie, de l'autre côté de la voie ferrée, sur le bord de la rue de l'Epinaube.

Le projet est situé sur une seule parcelle appartenant à la Communauté de communes de la 4CPS. Elle est entourée de parcelles classées en zone naturelle (N) et agricole (A) ou naturelle à vocation économique (Nz).

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal. Cette activité offre un équipement de proximité essentiel aux habitants de l'intercommunalité.

Le projet s'intégrera parfaitement dans l'environnement existant.

Bien que celui-ci soit située sur une emprise de 1,14 ha, il ne consommera pas l'équivalent. En effet, la parcelle d'implantation du projet dispose déjà de la vocation d'équipement. Elle est considérée comme un espace déjà consommé.

Par conséquent, l'ajout de nouveaux éléments sur la surface du terrain n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Ainsi, bien que la surface du STECAL soit de 1,14 ha, la surface consommée associée est de 0 ha.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un équipement intercommunal de type déchetterie. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et les aménagements devra être réalisé.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Le linéaire de haies existant devra être préservé dans son ensemble.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

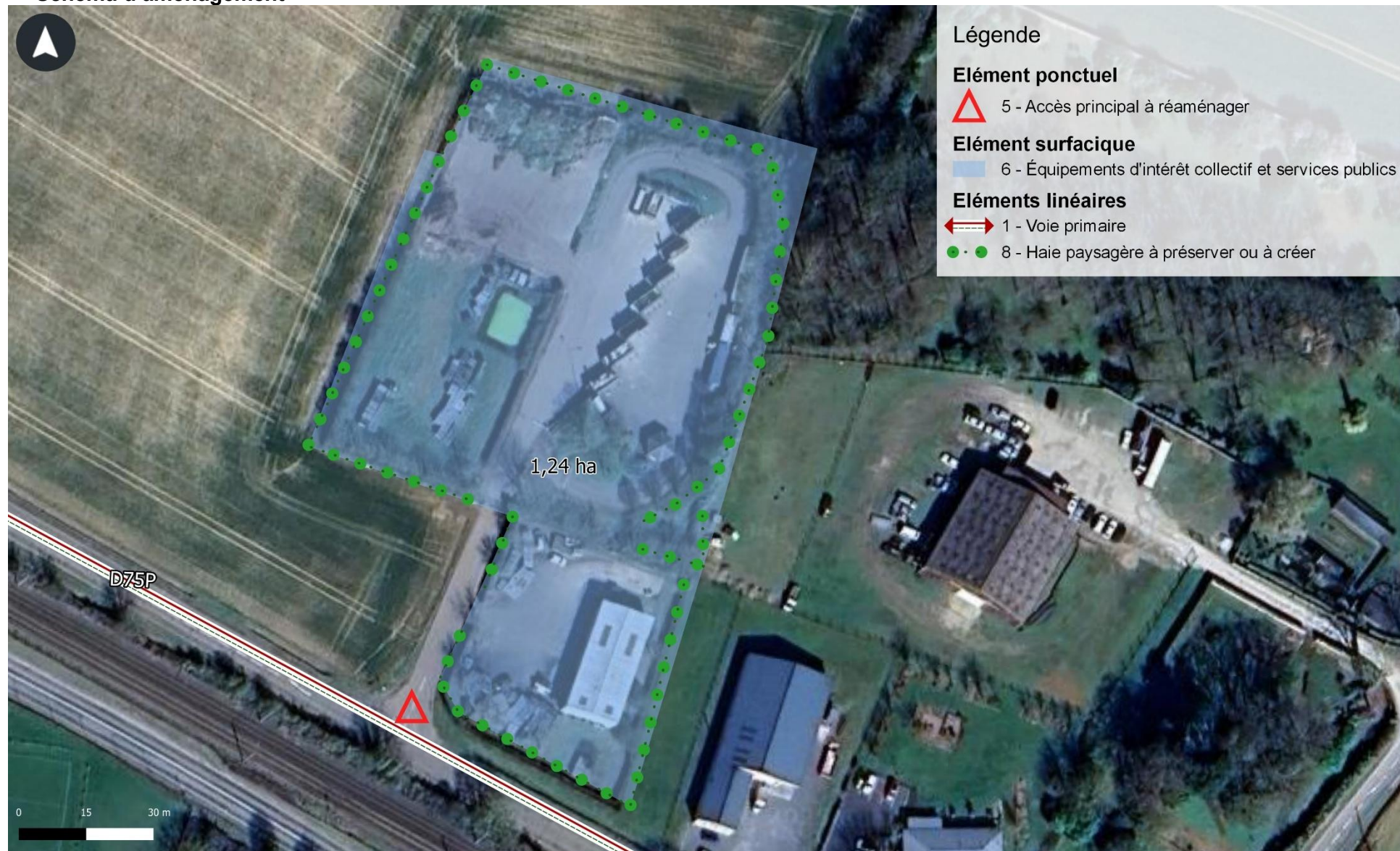
Réseaux

- 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 cas 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 branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

NEUVILETTE-EN-CHARNIE : ATELIER MUNICIPAL

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,15 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,15 ha, est situé à l'entrée de la commune de Neuville-en-Charnie, au début de la rue de Torcé-en-Viviers. Le terrain appartient à la commune et n'est pas dédiée à l'activité agricole. Le projet s'étend sur une partie du terrain seulement (0,15 hectares). On retrouve à l'ouest de celui-ci un atelier communal en mauvais état.

L'objectif du projet serait, d'une part, la démolition de l'atelier existant et la reconstruction d'un atelier adapté aux besoins de la commune, plus important en surface.

Le STECAL, d'une superficie de 0,15 ha a pour objectif de maintenir les équipements municipaux nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un atelier municipal qui sert principalement à stocker le matériel nécessaire à l'entretien et aux travaux des agents de la municipalité.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vu du terrain – Extrait Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront retravaillés pour être dimensionnés en fonction de l'opération. L'interface entre la rue de Torcé Viviers et le projet devra être travaillé afin de garantir la sécurité des usagers des voies.
- Le dessin des voies nouvelles devra être adapté à ce projet situé en entrée de bourg.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Une zone tampon sera prévue le long du champ existant, pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole. Elle permettra de marquer un changement d'usage entre l'atelier et la zone agricole. La zone sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante. Les haies présentes aux abords du site devront, dans la mesure du possible, être préservées et conservées. Les végétaux arrachés devront être replantés au sein de la zone tampon avec des essences de qualités écologiques égales ou supérieures afin de préserver la biodiversité, maintenir l'équilibre naturel et améliorer la qualité de l'air.
- 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.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

SAINT-REMY-DE-SILLE : CENTRE DE SECOURS

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,37 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destination : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,37 ha, est situé à l'ouest de la commune de Saint-Rémy-de-Sillé et au sud de la commune de Sillé-le-Guillaume.

Le STECAL, d'une superficie de 0,37 ha a pour objectif de maintenir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un centre de secours (caserne de pompiers).

Cet équipement assure la couverture opérationnelle d'un secteur représentant 11 communes. Il permet d'accueillir dans de bonnes conditions 36 sapeurs-pompiers volontaires et 15 jeunes sapeurs-pompiers. La caserne se compose d'une partie administrative avec bureaux et vestiaires et d'une partie technique avec des remises et un espace pour stationner les véhicules d'intervention.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Centre de secours à Saint-Rémy-de-Sillé – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un centre de secours (caserne de pompiers). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

SILLE : ATELIER MUNICIPAL

- Contexte et enjeux

Superficie du projet : 0,14 ha

Consommation d'ENAF : 0 ha

Localisation : en zone naturelle à vocation d'équipement (Ne)

Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics

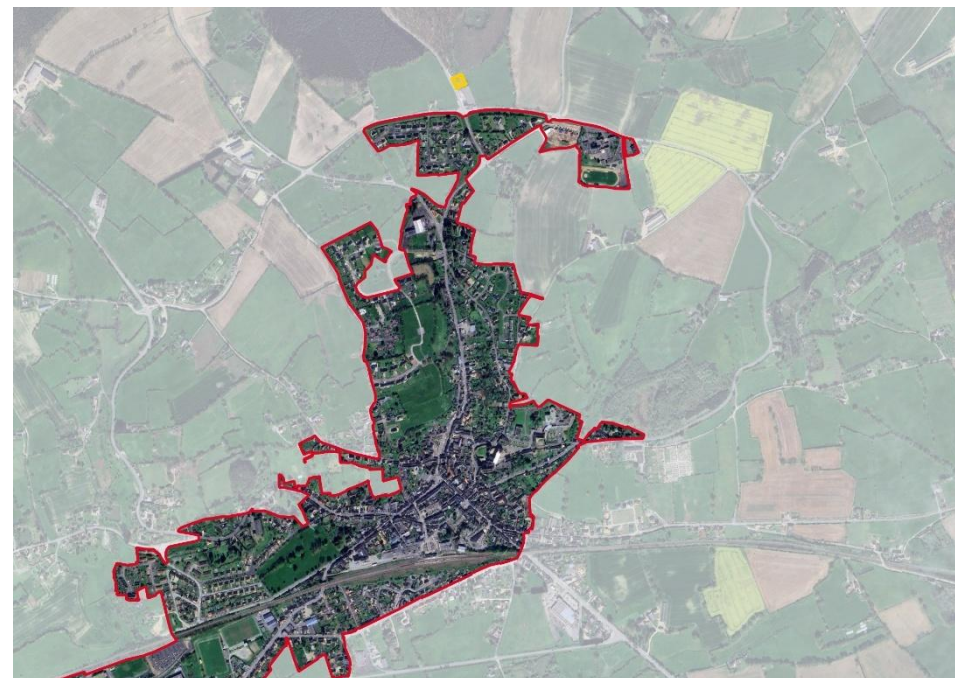
Sous-destination : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Le secteur, d'une superficie de 0,14 ha, est situé au Nord de la commune de Sillé-le-Guillaume.

Le STECAL, d'une superficie de 0,14 ha a pour objectif de maintenir les équipements municipaux nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité. Cet équipement est un atelier municipal qui sert principalement à stocker le matériel nécessaire à l'entretien et aux travaux des agents de la municipalité.

Le développement de cette activité répond à la volonté de la 4CPS de conforter et de maintenir une offre d'équipement sur le territoire intercommunal.

Disposant déjà d'une vocation d'équipement, le présent STECAL est un espace avant tout naturel. Néanmoins, le projet situé sur un espace déjà aménagé n'entraînera pas de consommation d'espace naturel.



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Atelier municipal à Sillé-le-Guillaume – Google maps

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- **Principes du projet**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Ce secteur a vocation à accueillir un atelier municipal de la collectivité. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le tissu bâti existant et devront respecter les qualités architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage, un travail sur les clôtures et la qualité architecturale des entrepôts de stockage devra être réalisé compte tenu de la localisation du site en entrée de ville.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès devra être travaillé depuis les chemins d'accès existants autour du site.
- Les cheminements au sein du site devront privilégier un revêtement perméable, permettant à l'eau de s'infiltrer plus facilement.
- En cas de création de nouvelles aires de stationnement, les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement devra être végétalisé et perméable afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales et conserver l'aspect naturel du site.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du STECAL.
- Afin d'assurer une qualité paysagère et écologique du site, les espaces à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante.
- La plantation de haies végétales est recommandée, elle devra favoriser l'utilisation d'essences locales, variées et adaptées au changement climatique.
- 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 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

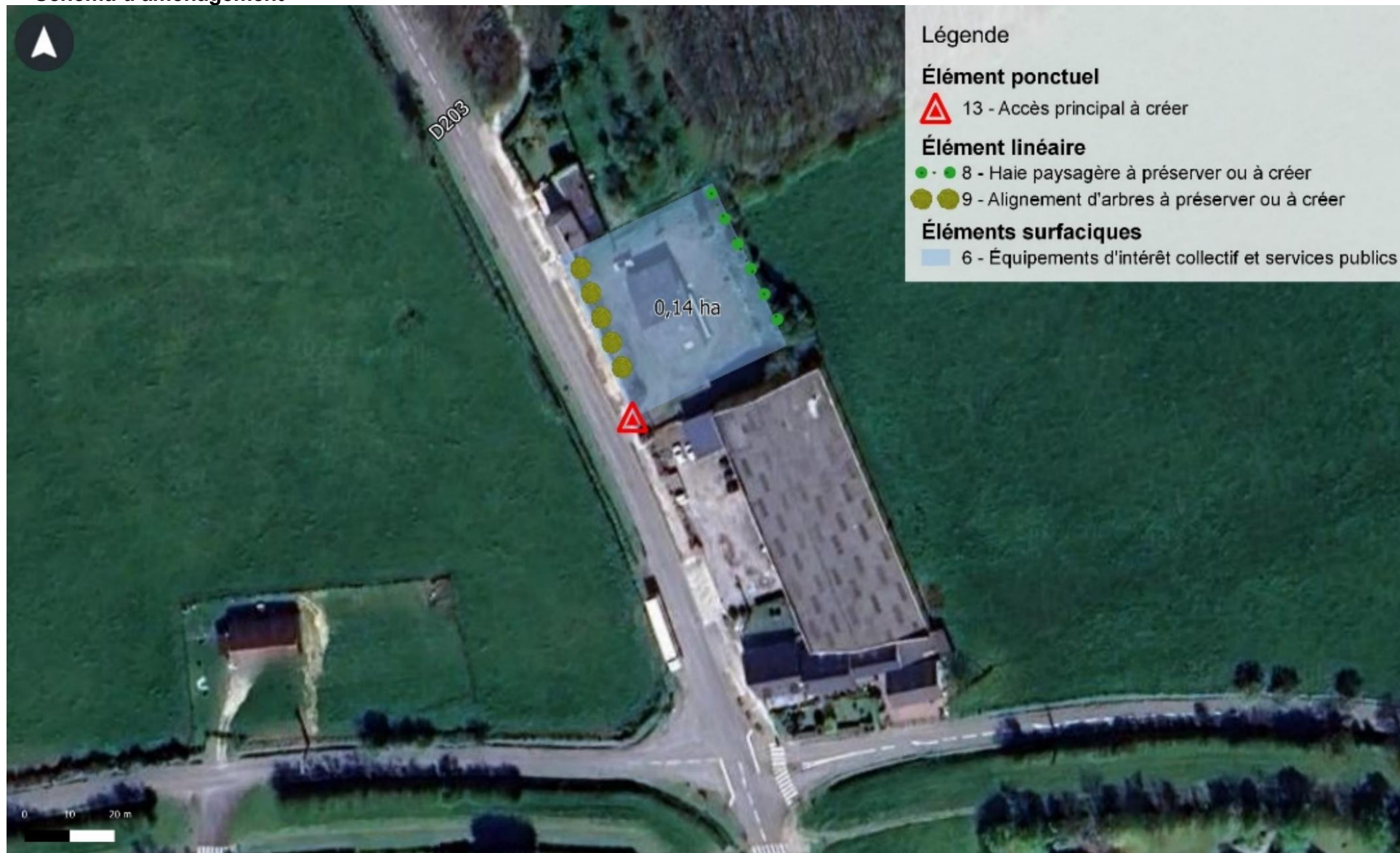
Réseaux

- 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.
- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchements 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.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES ZONES NATURELLES (STECAL Ne)

- Schéma d'aménagement

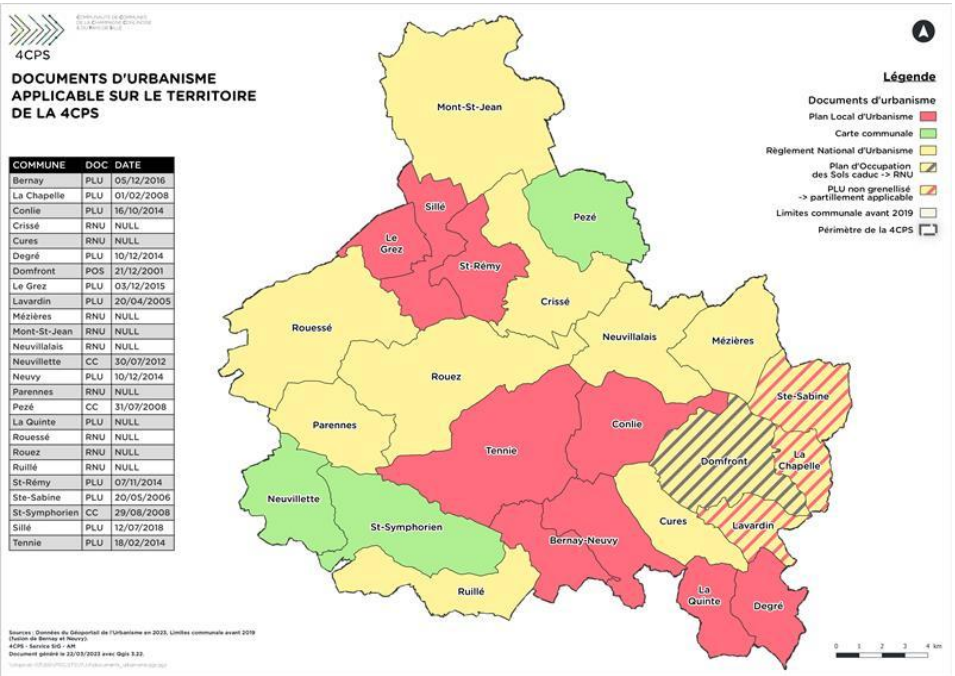


LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS

Le territoire du PLUi de la 4CPS n'est pas couvert en totalité par des documents d'urbanisme exutoire. Ainsi le PLUi tend à harmoniser le statut des communes qui affichent aujourd'hui un niveau de couverture inégal.



Liste des documents d'urbanisme en vigueur

Commune	Document	Date
Bernay	PLU	05/12/2016
La Chapelle Saint-Fray	PLU	01/02/2008
Conlie	PLU	16/10/2014
Crissé	RNU	/
Cures	RNU	/
Degré	PLU	10/12/2014
Domfront	POS	21/12/2001
Le Grez	PLU	03/12/2015
Lavardin	PLU	20/04/2005
Mézières	RNU	/
Mont-Saint-Jean	RNU	/
Neuville	RNU	/
Neuville-en-Charnie	CC	30/07/2012
Neuvy	PLU	10/12/2014
Parennes	RNU	/
Pezé-le-Robert	CC	31/07/2008
La Quinte	PLU	/
Rouessé-Vassé	RNU	/
Rouez	RNU	/
Ruillé-en-Champagne	RNU	/
Saint-Rémy-de-Sillé	PLU	07/11/2014
Sainte-Sabine	PLU	20/05/2006
Saint-Symphorien	CC	29/08/2008
Sillé-le-Guillaume	PLU	12/07/2018
Tennie	PLU	18/02/2014

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles
en ha	595,1	132,1	72,6	4281,9	10208,3
en %	4 %	1 %	0 %	28 %	67 %

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

SECTEURS	ZONES URBAINES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
Ua	Centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue et en ordre continu.	Les zones urbaines correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés ; elles n'engendrent pas de consommation d'espaces.
Ub	Tissu urbain à dominante pavillonnaire et extensions urbaines parfois réalisées sous forme de lotissement.	
Ue	Zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
Uc	Zone à vocation commerciale localisée, le plus souvent, en dehors des centralités. Généralement, elles sont situées en entrée de bourg, le long de axes routiers principaux du territoire.	
Uz	Espace urbanisé, situé en périphérie des communes, accueillant des activités économiques.	

SECTEURS	ZONES A URBANISER	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
AUh	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP sectorielles. Permet d'accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.	Les secteurs AUh engendrent une consommation d'espaces de 16,13 hectares.
AUe	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP sectorielles. Permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif.	Les secteurs AUe engendrent une consommation d'espaces de 2,83 hectares.
AUz	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP sectorielles. Permet d'accueillir de nouvelles activités économiques ou permet l'extension d'activités existantes.	Les secteurs AUz engendrent une consommation d'espaces de 17,54 hectares
2AUh	Espace non équipé et destiné à être urbanisé à long terme pour y accueillir de l'habitat.	Les secteurs 2AUh engendrent une consommation éventuelle de 1,38 hectares. Ces secteurs n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation durant la « durée de vie » du PLUi ; en ce sens le règlement impose une évolution du document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation.
2AUe	Espace non équipé et destiné à être urbanisé à long terme pour y accueillir des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.	Les secteurs 2AUe engendrent une consommation éventuelle de 3,94 hectares Ces secteurs n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation durant la « durée de vie
2AUz	Espace non équipé et destiné à être urbanisé à long terme pour y accueillir des activités économiques.	Les secteurs 2AUz engendrent une consommation éventuelle de 0,6 hectares. Ces secteurs n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation durant la « durée de vie

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

SECTEURS	ZONES AGRICOLES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
A	Secteur correspondant aux sièges et aux sites d'exploitation ainsi qu'aux espaces agricoles dont la vocation est l'exploitation agricole.	Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. La consommation d'espace pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations et ne peut être estimée.
Ap	Secteur correspondant aux espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques qu'il convient de préserver.	
Az	Espaces agricoles destiné à accueillir des activités économiques ou des équipements et services publics d'intérêt collectif (STECAL).	Les STECAL Az n'engendre pas de consommation d'espaces. Ils sont délimités sur des périmètres considérés comme déjà consommés.

SECTEURS	ZONES NATURELLES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
N	Secteur correspondant aux espaces naturels, équipés ou non, du territoire. Ces secteurs sont 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 leur caractère d'espace naturel.	Ces secteurs de la zone N sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.
Nf	Secteur correspondant aux espaces boisés présents sur le territoire.	
Nj	Secteur correspondant aux espaces naturels privés localisés dans les zones urbaines et plus particulièrement au sein des centres-bourgs.	
Nt	Secteur correspondant aux espaces naturels à vocation de tourisme. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur (STECAL).	Les STECAL Nt peuvent engendrer une consommation d'espaces 1,62 hectares au maximum (estimation au vu des règles associées et des emprises au sol existantes et des projets définis).
NI	Secteur correspondant aux espaces naturels à vocation de loisirs. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur (STECAL).	Les STECAL NI peuvent engendrer une consommation d'espaces de 0,22 hectares au maximum (estimation au vu des règles associées et des emprises au sol existantes et des projets définis).
Nz	Espaces naturels destiné à accueillir des activités économiques (STECAL).	Les STECAL Nz n'engendre pas de consommation d'espaces. Ils sont délimités sur des périmètres considérés comme déjà consommés.
Ne	Espaces naturels destiné à accueillir des équipements et services publics d'intérêt collectif (STECAL).	Les STECAL Ne n'engendre pas de consommation d'espaces. Ils sont délimités sur des périmètres considérés comme déjà consommés.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Cette partie a pour objectif de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD prévoyant de « limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers » en urbanisant au maximum 68,9 hectares de terres agricoles et naturelles pour l'habitat, les équipements et les projets économiques entre 2021 et 2031.

Pour rappel, la consommation effective du territoire depuis 2021 jusqu'à 2025 est de 7,6 hectares. L'objectif est donc d'urbaniser au maximum 61,3 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières. Cette enveloppe représente la limite maximale de droit à consommer, les projets ne sont pas choisis de sorte à atteindre cette limite mais bien en fonction des besoins du territoire.

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espaces de :

- 15,56 hectares pour l'habitat ;
- 2,83 hectares pour l'équipement (surface cessible et STECAL Ne)
- 17,54 hectares pour l'économie (surface cessible et STECAL Nz et Az)
- 1,82 hectares pour le tourisme et le loisirs (STECAL NI et Nt)

Répartition de la consommation d'espace NAF engendrée par les zones 1AU selon l'armature urbaine (secteurs d'OAP)

Rôle dans l'armature	Surface en ha
Pôle urbain	22
Bourg d'appui au deux communes	3,76
Bourg d'appui et commune péri-urbaine	3,43
Bourg d'appui à un pôle urbain	5,16
Commune péri-urbaine	2,14
Commune rurale	36,49
TOTAL	36,49

Certains emplacements réservés entraînent également la consommation de terres agricoles et naturelles, représentant un total de 8,15 ha.

Le projet de contournement de Sillé-le-Guillaume, représenté par le secteur de prise en considération entrainera la consommation de 10 hectares de surfaces agricoles et naturelles selon les estimations du service voiries du Département.

Cela représente une consommation d'espace NAF totale de 56,46 hectares en cohérence avec l'orientation du PADD et en compatibilité avec l'objectif fixé par le SRADDET.

De plus, le projet de PLUi affiche une réduction notable des zones d'extensions urbaines par rapport aux documents d'urbanisme actuels. En effet, dans le présent PLUi, les zones d'extensions urbaines projetées représentent une surface de 37,52 ha alors que les documents d'urbanisme actuels projettent 132 hectares de zones à urbaniser (sans compter les 9 communes actuellement soumises au RNU).

Il en va de même pour les zones 2AU qui représentent dans l'actuel PLUi 5,96 hectares contre 72,6 hectares dans les 12 PLU existants.

Surfaces et part des zones au sein du PLUi

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles
en ha	715,11	37,52	5,96	10409	30649,3
en %	1,7 %	0,09 %	0,01 %	24,9 %	73,3 %

Surfaces et part des zones au sein des PLU existants

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles
en ha	595,1	132,1	72,6	4281,9	10208,3
en %	4 %	1 %	0 %	28 %	67 %

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

METHODOLOGIE POUR PLANIFIER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le calcul de la consommation d'espace planifiée a été réalisé selon une méthodologie rigoureuse, conformément aux exigences réglementaires.

Cette méthodologie a été affinée lors de nombreux groupes de travail en étroite collaboration avec les services de l'État, des EPCI voisins, des membres du Pays du Mans, etc. permettant de travailler un document uniforme à l'échelle de plusieurs territoires.

- Les OAP sectorielles

Lorsque les OAP sectorielles prévoient une urbanisation sur un secteur agricole ou naturel situé en dehors de l'enveloppe urbaine, alors l'intégralité de la surface de l'OAP est considérée comme de la consommation d'ENAF planifiée.

Les secteurs de ces zones sont classés en zones à urbaniser (AU).



En bleu l'OAP Économie pour l'extension de la zone d'activité de Conlie entrainant une consommation d'ENAF

Certains projets font l'objet d'OAP, un PA a été délivré et les travaux de voiries ont déjà commencé. Dans ce cas, la consommation d'espace naturel ou agricole est déjà comptabilisée dans la consommation en cours sur la période 2021 et 2025

Au total, on recense sur le territoire 24 projets d'OAP situés en extension urbaine qui consomment de l'espace naturel et forestier. Les surfaces des projets correspondent aux surfaces futurement consommées (hors consommation en cours).

Type de projet	Nombre de projet	Consommation ENAF
Habitat	14	13,37 ha
Économie	3	17,54 ha
Équipement	7	2,83 ha
TOTAL	24	33,74 ha

Certains projets d'OAP sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Selon certaines caractéristiques, ils n'entraînent pas de consommation d'espace. L'OAP permet ici d'encadrer l'aménagement futur de ces zones, en permettant notamment une densification adaptée.

Elles sont situées sur des terrains déjà considérés comme consommés (comme les jardins) ou en friche, selon la loi Climat et Résilience (Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols).

Néanmoins, certains espaces dédiés aux jardins sont très grands et il apparaît peu pertinent de ne pas les considérer comme des espaces naturels. Ainsi, pour éviter cette problématique, un seuil maximal de 5000 m² a été défini dans le cadre de la révision du SCoT-AEC mené par le Pays du Mans pour comptabiliser dans la consommation foncière plus précisément.

Ainsi, les espaces au sein de l'enveloppe urbaine inférieurs au seuil de 5000 m² ne sont pas considérés comme des terres agricoles ou naturels mais comme des espaces déjà consommés. Au total, on recense sur le territoire 5 projets d'OAP correspondant à cette description. Les trois sont destinés à la densification de l'habitat.

Type de projet	Nombre de projet	Consommation ENAF
Habitat	5	0 ha

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE



En orange l'OAP Habitat pour un projet de logements à Cures en densification n'entraînant pas de consommation d'ENAF

Les projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de + de 5000 m² sont considérés comme de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Au total, on recense sur le territoire 2 projets d'OAP correspondant à cette description. Les trois sont destinés à la densification de l'habitat. Les deux projets sont situés à Sillé-le-Guillaume.



En orange l'OAP Habitat pour un projet de logements à Sillé-le-Guillaume en densification entraînant de consommation d'ENAF

Selon l'avancement du projet, des permis d'aménager sont parfois déjà déposé, permettant de visualiser plus précisément la consommation d'espace projetée.

C'est le cas pour l'OAP du parc des Troisses à Sillé-le-Guillaume qui prévoit au sein de ces plans d'aménagement la valorisation d'une zone humide en espace vert n'engendrant ainsi pas de consommation d'espace. Dans ce cas, seulement la future zone urbanisée est comptée dans la consommation planifiée.

Type de projet	Nombre de projet	Consommation ENAF
Habitat	2	2,75 ha

Au total, les 30 projets d'OAP répartis sur l'ensemble du territoire, entraîne une **consommation d'espaces NAF de 36,25 ha**.

OAP Habitat et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Type	Superficie du projet	Conso ENAF
Cures	Projet de logements (rue Grouas Adet)	D	0,47	0
Degré	Projet de logements (rue du Calvaire)	D	0,25	0
Rouessé	Projet de logements (rue du Maine)	D	1,23	0
St-Symphorien	Projet de logements (Guérineau Nord)	D	0,47	0
Sillé	Projet de logements seniors	D	2,16	1,57
Sillé	Projet de logements (Vigne Nord)	D	1,27	1,27
Conlie	Projet de logement (rue du Mans)	E	0,64	0,64
Domfront	Projet de logement (vieux chemin du Mans)	E	0,7	0,7
Lavardin	Projet de logements (rue de l'Europe)	E	1,6	1,6
Mezières	Projet de logements (route de Conlie)	E	0,48	0,65
Mezières	Projet de logements (rue de Saint-Denis)	E	0,34	0,34
Neuvillalais	Projet de logements (rue de Mezières)	E	1,3	1,3
Bernay-Neuvy	Projet de logements	E	1,32	0
Pezé-le-Robert	Projet de logements	E	0,88	0
Rouez	Projet de logements seniors	E	1,14	1,14
La Quinte	Projet de logements (Pré Huon)	E	0,5	0,5
Saint-Rémy	Projet de logements (Champ du Chêne)	E	2	2
Sainte-Sabine	Extension de lotissements (Les Raies)	E	2,07	2,07
Sillé	Projet de logements aidés	E	1,4	1,4
Tennie	Extension de lotissement (La Blosserie)	E	1,2	1,2
TOTAL				16,69

D = Densification dans l'enveloppe urbaine

E = en extension de l'enveloppe urbaine

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

OAP Économie et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Type	Superficie du projet	Conso ENAF
Conlie	Extension de la zone d'activité	E	3,8	3,8
Parennes	Projet de développement économique	E	0,33	0,33
Sillé	Extension de la zone d'activité	E	13,41	13,41
TOTAL				17,54

E = en extension de l'enveloppe urbaine

OAP Équipement et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Type	Superficie	Conso ENAF
Domfront	Équipement sportif intercommunal	E	0,9	0,9
Le Grez	Projet d'équipement public	E	0,1	0,1
Mont-Saint-Jean	Projet de mairie	E	0,07	0,07
Bernay-Neuvy	Projet de MAM	E	0,11	0,11
Rouez	SDIS	E	0,95	0,95
Saint-Rémy	Salle d'accueil seniors	E	0,192	0,192
Sainte-Sabine	Projet d'école	E	0,51	0,51
TOTAL				2,83

E = en extension de l'enveloppe urbaine

• Les Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées

Les Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été définis selon les demandes des particuliers. Certains permettent de conforter une activité déjà existante en permettant, sur site, son développement. C'est notamment le cas des campings, des terrains de loisirs existants ou de certaines activités existantes considérés comme des espaces déjà consommés.

Dans ce cas de figure, le STECAL est délimité au plus près de l'espace consommé sans entraîner de consommation d'espace.



En bleu le STECAL en zone agricole permettant le développement sur site de l'entreprise Anjou Maine Céréale à Conlie sans entraîner de consommation d'ENAF



En violet le STECAL en zone naturelle permettant le développement sur site du camping des Tournesols au Grez sans entraîner de consommation d'ENAF



En violet le STECAL en zone naturelle permettant le développement sur site du terrain de loisirs de Cures sans entraîner de consommation d'ENAF

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au total, 22 STECAL répondent à ces caractéristiques et ont été délimités sans engendrer de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Type de STECAL	Nombre de STECAL	Consommation ENAF
STECAL Az	3	0 ha
STECAL NI	2	0 ha
STECAL Nz	6	0 ha
STECAL Ne	4	0 ha
STECAL Nt	7	0 ha

D'autres STECAL, permettent de manière exceptionnelle en zone naturelle, des constructions, autres que celles autorisées N, engendrant une consommation d'espaces naturels.

Selon les projets, celle-ci est comptabilisée différemment. Dans le premier cas, la consommation d'espaces naturels est projetée selon la surface complète du STECAL



En violet le STECAL en zone naturelle permettant l'extension de l'espace de loisirs à Rouez entraînant une consommation complète d'ENAF

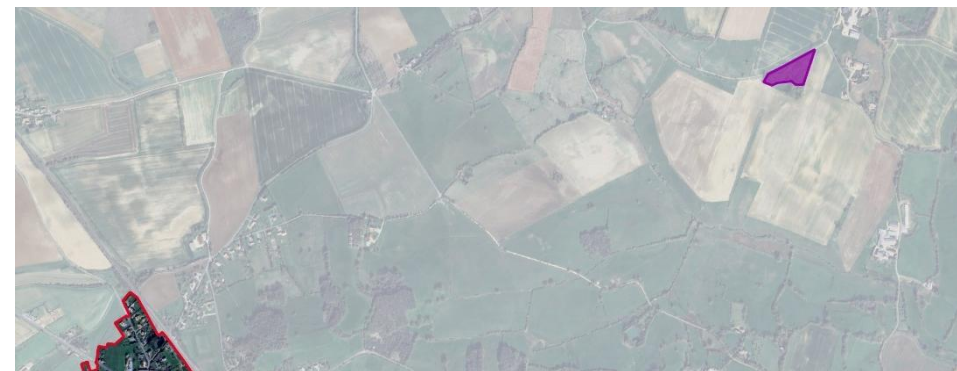
Sur le territoire, un seul STECAL répond à ces caractéristiques.

Type de STECAL	Nombre de STECAL	Consommation ENAF
STECAN NI	1	0,22 ha

Dans le second cas, les projets sont suffisamment précis et permettent d'évaluer précisément le nombre de constructions ainsi que leur superficie. Ce sont tous des projets touristiques qui projettent la mise en place de logements insolites ou d'aménagements pour recevoir des camping-cars ou des campeurs.

Dans ce cas, la surface du STECAL ne correspond pas à la surface futurement consommée. Néanmoins, le STECAL reste large, tout étant mesuré permettant l'implantation des constructions selon l'avancée du projet.

Type de STECAL	Nombre de STECAL	Consommation ENAF
STECAL Nt	5	1,60



En violet le STECAL en zone naturelle permettant l'installation de tentes, tipis et tiny-houses à Domfront-en-Champagne entraînant une consommation partielle d'ENAF

Au total, les 29 STECAL répartis sur l'ensemble du territoire, entraîne une consommation d'espaces NAF de 1,84 ha.

STECAL Az et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Superficie	Conso ENAF
Conlie	Activité agro-alimentaire (AGRIAL)	1,9	0
Conlie	Activité agro-alimentaire (Anjou Maine Céréales)	0,86	0
Conlie	Activité de vente de matériels agricoles (CLAAS)	0,63	0
TOTAL			0 ha

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

STECAL NI et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Superficie	Conso ENAF
Conlie	Terrain de loisirs	1,2	0
Cures	Terrain de loisirs	1,595	0
Neuville-lais	Terrain de loisirs	0,008	0,005
Rouez	Terrain de loisirs	0,22	0,22
TOTAL			0,225 ha

STECAL Nz et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Superficie	Conso ENAF
Conlie	Activités de menuiserie (Tronchet Choplin)	0,21	0
Conlie	Restauration de véhicules (Vintage Cars)	0,61	0
Conlie	Bureau d'étude en génie civile (Ingéref)	0,2	0
Domfront	Réparation de véhicules (Top Garage)	0,36	0
Domfront	Activités de menuiserie et de charpente	0,18	0
Sillé	Entreprise KSVA	0,23	0
TOTAL			0 ha

STECAL Ne et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Superficie	Conso ENAF
Conlie	Déchetterie intercommunale	1,24	0
Neuville	Atelier municipal	0,15	0
Saint-Rémy	Centre de secours	0,37	0
Sillé	Atelier municipal	0,14	0
TOTAL			0 ha

STECAL Nt et consommation d'ENAF planifiée

Commune	Projet	Superficie	Conso ENAF
Conlie	Camping	0,74	0
Le Grez	Camping Les Tournesols	2,57	0
Sillé-	Camping Huttopia	10,17	0
Sillé	Camping de la forêt	3,83	0
Sillé	Site de Coco Plage	1,47	0
Sillé	Camping La Groie	0,58	0
Tennie	Camping de la Vègre	3,19	0
Domfront	Base de loisirs et hébergements touristiques	1,13	0,01
Rouez	Aire d'accueil de camping-cars	0,114	0,02
Rouez	Abbaye de Champagne	2,504	0,06
St-Symphorien	Sled Dog Ride	0,81	0,24
Mezières	Camping Smile et Braudières	2,86	1,27
TOTAL			1,6

• Les emplacements réservés

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs parcelles font l'objet d'emplacements réservés pour permettre la réalisation de divers projets d'intérêts publics (agrandissement de station d'épuration, création de sentiers, extension de cimetières, etc.). Certains des projets, destination pour tous des communes, sont consommateurs d'espaces naturels ou agricoles.

Une analyse au cas par cas a été menée permettant de déterminer pour chaque la consommation d'ENAF planifiée.

Chemins pédestres

De nombreux emplacements réservés portent sur la réalisation de sentiers de randonnées. L'aménagement de ces chemins de randonnées est projeté le long de terres agricoles ou naturelles bordées de haies n'entraînant ainsi pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels.

En effet, ces chemins ne nécessitent pas d'artificialisation nouvelle du sol, utilisent les tracés déjà présents dans le paysage rural tout en permettant le maintien des continuités écologiques et la valorisation des espaces agricoles et naturels.



Emplacement réservé à Cures permettant la création d'un sentier de randonnée sans engendrer de consommation d'ENAF

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ils constituent des aménagements légers, compatibles avec les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur le territoire, 20 projets sont concernés par ces caractéristiques.

Type d'emplacements réservés	Nombre de projet	Consommation ENAF
Création de sentiers pédestres en suivant un tracé préexistant	20	0 ha

Certains emplacements réservés permettant la création de chemins pédestres sont parfois situés au sein de parcelles agricoles sans suivre de tracés actuels. Dans ce cas, ils consomment de l'espace.

Sur le territoire, 7 projets sont concernés par ces caractéristiques.

Type d'emplacements réservés	Nombre de projet	Consommation ENAF
Création de sentiers pédestres sans suivre de tracé préexistant	7	2,6 ha

Agrandissement de voiries

D'autres emplacements réservés portent sur l'agrandissement de voiries existantes. La comptabilisation de ces projets a fait l'objet d'une réunion spécifique réunissant des membres de la DDT, du Pays du Mans, du service voiries du Département ainsi que des PECI voisins.

Lors de cette réunion, il a été rappelé que la nomenclature de l'artificialisation des sols (annexe à l'article R101-1 du Code de l'Urbanisme) spécifie que « les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres ». Néanmoins, cette annexe vient préciser la comptabilisation de l'artificialisation des sols et non la consommation.

Cela est problématique puisque la différence de comptabilisation de ces linéaires de faible largeur selon que l'on raisonne en consommation d'ENAF (comptabilisé) ou en artificialisation des sols (non comptabilisé) est problématique et induira de la confusion chez les élus.

Ainsi, après échanges des services de la DDT 72 avec la DREAL, La DDT 72 il a été convenu que bien que les infrastructures constituent en théorie de la consommation, une certaine marge de manœuvre était permise pour élaborer une doctrine locale permettant d'apprécier la consommation de ces voies de faible largeur.

Sur le territoire, les élargissements de voies souhaités par les communes sont tous significativement inférieur à 5 mètres, il a donc été fait le choix de ne pas les comptabiliser dans la consommation d'espaces naturels ou agricoles.



Emplacement réservé à Saint-Rémy-de-Sillé permettant l'agrandissement de voie sans engendrer de consommation d'ENAF

Sur le territoire, 11 projets sont concernés par ces caractéristiques.

Type d'emplacements réservés	Nombre de projet	Consommation ENAF
Agrandissement de voie	1	0 ha

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Création de voiries

Certains emplacements réservés sont destinés à permettre la création de voirie, sur des zones naturelles. Dans ce cas, ils sont comptabilisés dans la consommation d'ENAF.



Emplacement réservé au Grez permettant la création de voie engendrant de la consommation d'ENAF

Dans le cas où ils sont localisés en zone urbaine (comme à Sainte-Sabine-sur-Longève), il n'entraîne pas de consommation d'ENAF.

Sur le territoire, 8 projets sont concernés par ces caractéristiques.

Type d'emplacements réservés	Nombre de projet	Consommation ENAF
Aménagement de voie	8	2 ha

Extensions de cimetières

Des emplacements réservés permettent l'extension des cimetières.

Si l'emplacements réservés est situés dans l'enveloppe urbaine, il n'entraîne pas de consommation d'ENAF, s'il est situé en zone agricole ou naturel, il compte dans la comptabilisation.



Emplacement réservé à La Quinte en zone urbaine permettant l'extension du cimetière n'engendrant de consommation d'ENAF



Emplacement réservé à Rouez en zone naturelle permettant l'extension du cimetière engendrant de la consommation d'ENAF

Sur le territoire, 5 projets sont concernés par ces caractéristiques.

Type d'emplacements réservés	Nombre de projet	Consommation ENAF
Extension de cimetière en zone N	1	0,28 ha
Extension de cimetière en zone U	4	0 ha

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Extensions de lagunes

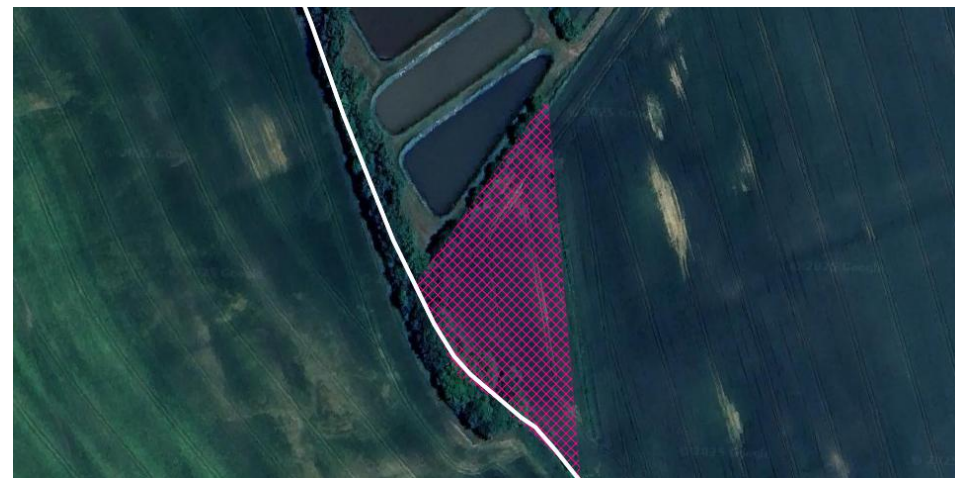
Des emplacements réservés permettent l'extension des stations d'épuration existantes. En général ces stations utilisent des systèmes de lagunage. C'est une technique naturelle d'épuration des eaux fondée sur la déséutrophisation. Le principe est de recréer des milieux ou des bassins « tampons » dans lesquels les eaux usées ou polluées vont transiter, avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Ainsi, selon l'emplacement des projets, ils n'entraînent pas toujours une consommation d'espace. S'ils sont situés sur une zone naturelle, sans boisement ou éléments écologiques important, on considère que la lagune n'entraîne pas de consommation.



Emplacement réservé à La Quinte en zone naturelle permettant l'extension de la lagune sans engendrer de consommation d'ENAF

En revanche, si celle-ci est située sur un terrain agricole, alors la superficie de l'emplacement réservé est comptabilisée dans la consommation d'espace.



Emplacement réservé à Lavardin en zone agricole permettant l'extension de la lagune en engendrant de la consommation d'ENAF

Sur le territoire, 5 projets sont concernés par ces caractéristiques.

Type d'emplacements réservés	Nombre de projet	Consommation ENAF
Extension de lagune en zone N	3	0,31 ha
Extension de lagune en zone A	2	2,92 ha

Autres

D'autres emplacements réservés sont prévus pour la réalisation d'un atelier communal à Domfront-en-Champagne au sein de la zone urbaine, pour la création d'un bassin de rétention à La Quinte, etc. Une analyse au cas par cas a permis de déterminer la consommation d'espace engendré par le projet.

Ces autres projets entraînent au total une consommation d'espace de 1,6 hectares.

Tous projets confondus, les emplacements réservés représentent une consommation d'espace NAF planifiée de 8,15 hectares.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE PLUi ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour rappel, entre 2011 et 2021, le territoire a consommé 156,7 hectares de terres agricoles, naturelles et forestiers. En fixant l'objectif de – 56 % du SRADDET, l'objectif d'ici 2031 est de ne pas dépasser le seuil de consommation de 68,9 hectares.

Ainsi, dans le bilan de la consommation d'espace entre 2021 et 2031, il est nécessaire de s'appuyer sur deux types de données :

- La consommation effective, qui correspond aux surfaces réellement consommées sur le terrain, constatées grâce aux relevés et suivis cartographies du Pays du Mans ;
- La consommation planifiée qui correspond aux surfaces dont la consommation est prévue dans ce présent document de planification, permettant d'anticiper l'évolution de l'occupation du sol et de vérifier que les projets respectent les objectifs fixés (STECAL, emplacements réserves, zones 1AU et 2AU, etc.).

La consommation effective représente 7,6 hectares et la consommation planifiée est de 62,17 ha en comptant l'ensemble des éléments présentés précédemment.

Néanmoins, dans le cadre du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume, la consommation de 10 hectares associée à ce projet est à traiter avec une attention particulière. En effet, même si le projet de contournement est lancé avant 2031, cela ne signifie pas que les travaux pourront débuter immédiatement. Avant toute mise en chantier, une série d'études préalables est obligatoire (études d'impact environnemental, études techniques, concertations publiques, etc.). Ces étapes prennent plusieurs années et conditionnent la réalisation du projet. Ainsi, la consommation d'espace liée à la réalisation du contournement ne se matérialisera qu'au moment de la phase de travaux. De ce fait, il est fort probable que le lancement des travaux ait lieu après 2031, dans le cadre de la mise en place du second pallier du ZAN (réduction de l'artificialisation des sols entre 2031 et 2041).

Ainsi, en reportant la consommation d'espace associée au projet de contournement sur la période 2031 - 2041, **le projet de PLUi prévoit une consommation d'espace naturel, agricole et forestier de 59,68 hectares, respectant les objectifs du premier pallier du ZAN ainsi que ceux fixés par le SRADDET** visant une réduction de la consommation d'espace de 56 % sur la période 2021 – 2031 par rapport à la période 2011 – 2021.

En considérant qu'il faut compter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier du projet de contournement de Sillé-le-Guillaume sur la période 2021 – 2031, la consommation d'espace planifiée par le territoire dépasserait l'objectif de – 56% (69,77 hectares pour un seuil prévisionnel maximal de 68,9 hectares).

Néanmoins, la circulaire du 31/01/2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « Zéro Artificialisation Nette des sols » permet une certaine souplesse dans la mise en place du premier objectif de réduction de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Dans le cadre du dialogue entre les collectivités territoriales et les services déconcentrés de l'État, mais également au titre du contrôle de légalité, le territoire doit veiller à l'application appropriée, nécessaire et proportionnée de cette réforme.

Ainsi, une appréciation globale sur le respect du document supérieur et en particulier sur le rapport de compatibilité portant sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, doit inclure une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés. En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20 %.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES AUTRES DISPOSTIONS DU REGLEMENT ECRIT

LA REGLEMENTATION DES HAUTEURS

Le PLUi s'attache à définir des règles de hauteurs adaptées au tissu bâti de chaque zone, à ses capacités d'évolution ou de renouvellement en tenant compte de la morphologie locale. A l'échelle du territoire intercommunal, les formes urbaines présentent une diversité importante : tissus urbains centraux denses des centres-bourgs, tissus urbains plus lâches voire diffus des extensions urbaines à dominante pavillonnaire, tissus urbains diffus typiques des hameaux en zone agricole et naturelle, bâtiments volumineux des zones d'activités ou d'équipements, bâtis variés et/ou traditionnels liés à l'activité agricole, etc.

Cette multiplicité des formes bâties de l'intercommunalité implique de mettre en place des règles adaptées à chacune des zones et des bâtis qu'elles présentent majoritairement.

Ainsi, les hauteurs autorisées sont inscrites au sein du règlement écrit applicable aux différentes zones du territoire. Elles ont été définies en tenant compte des hauteurs des constructions existantes dans chacune des zones et sont adaptées aux activités qui y sont menées.

Le règlement écrit précise les hauteurs autorisées en fonction des différentes zones ainsi que les dispositions particulières autorisées à condition ; pour exemple :

- En zone Ua, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage. Pour Conlie et Sillé-le-Guillaume, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 17 mètres au faitage ;
- En zone A et N, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faitage. La hauteur maximale au faitage des bâtiments agricoles s'élève, quant à elle, à 16 mètres ;
- En zone A et N, en continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage de la construction principale. Dans le cas d'annexe décollée à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure à 5 mètres au faitage.

Dans certains cas, la hauteur n'est pas réglementée. C'est le cas par exemple du secteur Ue à vocation d'accueil des équipements publics. Ces derniers peuvent, en effet, être importants tant en hauteur qu'en volume afin de répondre aux besoins de l'intérêt général. Cependant, même si la hauteur n'est pas strictement réglementée, le règlement précise néanmoins que la hauteur de ces constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement préexistant.

LES REGLES DE STATIONNEMENT

Les règles relatives aux obligations en matière de stationnement automobile et cyclable sont édictées dans la partie « Dispositions applicables à l'ensemble des zones » (se référer à la partie 1 du règlement écrit) du règlement écrit.

Les règles mentionnées s'appliquent indistinctement à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques suivant la destination ou sous-destination des constructions à réaliser.

En application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, certaines obligations spécifiques en matière de stationnement s'appliquent dans les périmètres de proximité des gares (périmètre de 500 mètres autour des gares existantes de Conlie, Sillé-le-Guillaume, Domfront-en-Champagne, Rouessé-Vassé).

Les normes de stationnement retenues ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport (notamment piéton et vélos pour les déplacements courts).

Le règlement écrit prescrit des règles spécifiques concernant le stationnement dans le cadre des programmes supérieurs à deux logements. Ces dispositions doivent être conformes aux articles R113-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LES AUTRES DISPOSTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Conformément aux orientations du PADD en matière de déplacement, le PLUi met également en place des normes concernant la réalisation de **stationnements pour les vélos**.

La sécurité et les facilités d'accès et d'utilisation des espaces de stationnement pour les vélos sont des éléments déterminants pour l'utilisation au quotidien de ce mode de déplacement. C'est pourquoi le règlement précise les exigences qualitatives suivantes :

- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue. Elles doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation.
- Le stationnement doit être accessible facilement depuis la voie publique ou/et depuis les entrées principales des bâtiments desservis. Si les circonstances l'exigent, l'espace de stationnement pourra être réalisé au sous-sol ou en étage à condition que l'accessibilité des vélos soit possible.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Outre le zonage, plusieurs outils réglementaires sont mis en place afin de répondre aux orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CU

Objectif du dispositif par rapport au PADD :

Le PLUi comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et être vigilant sur sa pérennité, pour garantir sa transmission.

Sur le territoire de la 4CPS, de nombreuses communes possèdent un patrimoine bâti très riche qu'il convient de préserver et valoriser. Ce patrimoine participe à l'identité patrimoniale du territoire et attire chaque année de nombreux visiteurs.

Le projet de territoire souhaite valoriser, promouvoir et préserver ces entités et identités locales. A ce titre, le PLUi comprend des déclinaisons réglementaires adaptées afin de garantir la pérennité de ces entités.

Localisation du dispositif :

Afin d'identifier la majeure partie du patrimoine bâti et culturel du territoire de la 4CPS, le territoire a mené un travail d'inventaire concomitamment à l'élaboration du PLUi. Ce travail d'inventaire et d'identification du patrimoine local a fait l'objet de quatre étapes complémentaires :

- Une première identification du patrimoine remarquable d'ores et déjà inscrit ou classé aux Monuments Historiques ou précédemment identifié dans les documents d'urbanisme existants (Plans locaux d'urbanisme, cartes communales, etc.) ;
- Une deuxième identification du patrimoine remarquable a été réalisé à partir de l'ouvrage « Le Patrimoine des Communes de la Sarthe »,

Flohic Editions, 2000. Ce travail bibliographique a été particulièrement utile pour repérer le patrimoine religieux et rural du territoire ;

- Dans un troisième temps, la 4CPS a fait appel aux connaissances d'associations locales (Maisons paysannes de France, Patrimoine et lavoirs en Sarthe, Association de sauvegarde des croix et des calvaires de la Sarthe, etc.) afin d'identifier plus précisément le patrimoine bâti de type calvaires, croix, lavoirs et fours ;
- Enfin, l'inventaire du patrimoine bâti du territoire de la 4CPS s'est achevé par un travail collaboratif réalisé avec les élus du territoire qui ont une connaissance plus approfondie du territoire local.

L'ensemble de ce patrimoine bâti fait l'objet d'une identification au sein du zonage et est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le PADD :

La protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme va permettre à la collectivité de suivre l'évolution de son patrimoine bâti et d'en assurer la sauvegarde. Pour cela, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme. Ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit ;
- La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens, doit respecter le caractère architectural originel de la construction. En ce qui concerne les matériaux, ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau du bâti initial ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié doivent être précédés d'un permis de démolir.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Le territoire de la 4CPS est un territoire à dominante rurale (70 % de la surface est agricole). Ainsi, une partie importante de son bâti est isolé, en milieu diffus. Il s'agit principalement d'anciennes fermettes, dont la présence témoigne aujourd'hui de l'agriculture passée. Ce patrimoine est important car il raconte l'histoire du territoire, notamment au travers de l'architecture et de l'implantation des bâtiments.

La plupart de ces bâtiments ont perdu leur vocation agricole et pourraient être valorisés en habitation (une grande partie de ces bâtiments l'est déjà) ou en hébergement touristique. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole (gérée au sein du règlement de la zone A). Pour quelques bâtiments de qualité architecturale, dont la transformation en logement ou hébergement ne crée pas de contrainte pour l'activité agricole, il est souhaitable de permettre leur changement de destination afin de faciliter leur conservation.

Le Code de l'Urbanisme, encadre strictement les possibilités de changement de destination en zone agricole, naturelle et forestière afin de préserver la biodiversité et l'agriculture et d'éviter un mitage trop important, qui pose des difficultés de raccordement aux réseaux, d'autosolisme, de frottements d'usage avec les activités agricoles.

Ainsi, pour les territoires disposant d'un PLUi, la possibilité de changer la destination du bâti en zone agricole ou naturelle doit être prévue pour chaque bâti. Le PLUi doit recenser dans une liste, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, naturelle ou forestière (article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

Ce recensement doit répondre à des critères précis et doit être validé, bâtiment par bâtiment par la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui émettra un avis conforme en zone agricole et forestière, où à la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) qui émettra un avis conforme en zone naturelle.

Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme par le biais d'un figuré particulier.

En zone urbaine, les changements de destination ne sont pas soumis à ces règles, considérant le caractère construit et constructible des zones U.

Localisation du dispositif :

Pour répondre à ces enjeux, la 4CPS a mis en œuvre une démarche d'inventaire sur l'ensemble du territoire durant l'année 2023. Cet inventaire a été mené en plusieurs étapes.

Dans un premier temps, il a fallu veiller à ce que les bâtiments à inscrire dans la liste des changements de destination respectent les critères édictés par la loi. Ces critères sont les suivants :

- La qualité du bâti : un changement de destination ne peut pas être autorisé sur un bâti considéré comme en ruine. Le bâtiment doit présenter au moins 3 murs porteurs debout et entiers pour pouvoir faire l'objet d'une rénovation ou d'un changement de destination (art. L111-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Le changement de destination ne doit pas impacter l'activité agricole à proximité ou détériorer la qualité paysagère du site (art. L151-11°2 du Code de l'Urbanisme).

D'autres critères ont été déterminés par les personnes publiques compétentes, dans une logique de protection patrimoniale, de bonne gestion des deniers publics (le raccordement aux réseaux peut présenter des coûts très importants) etc. Ces critères ont été déterminés au regard des recommandations de la DDT, de la chambre de l'agriculture et des souhaits des élus.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

L'inventaire des bâtiments en zone naturelle, agricole ou forestière a été conduit en plusieurs étapes. La première étape a consisté à réaliser un inventaire des bâtiments situés en dehors des futures zones urbaines, mais également des bâtiments situés à proximité directe d'exploitations et de bâtiments agricoles en activité.

Il a donc fallu repérer via un système d'information géographique les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destinations.

Dans un second temps, des rencontres avec les maires des communes du territoire ont été organisées afin de :

- Obtenir la liste des bâtiments pouvant être inscrits, compte tenu de leur intérêt particulier ou lorsqu'une demande a été faite en ce sens ;
- Repérer ces bâtiments sur la carte et effectuer un contrôle de leur localisation, en appliquant les filtres développés dans le cadre de la première étape (analyse SIG). Le cas échéant, lorsque les bâtiments identifiés étaient situés dans des zones problématiques, ces derniers ont été retirés de la liste ;
- Recenser les informations nécessaires pour chaque bâtiment, afin de remplir une fiche individuelle pour chaque bâtiment.

A la suite de chaque entretien, un travail de terrain a été effectué afin de pouvoir disposer d'une fiche d'informations complète pour chaque bâtiment. Cette fiche permet de justifier l'inscription dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces fiches constituent également des outils mis à disposition de la CDPENAF et de la CDNPS qui devront, par la suite, se prononcer sur l'inscription de chaque bâtiment.

Fiche d'information sur le bâti

Date :

Adresse :

Parcelle :

Type de bâti :

Critère	Oui	Non	Commentaire
Contexte			
Le demandeur est un exploitant agricole			
Siège d'exploitation agricole proche (-100m) <i>Une exploitation agricole en activité est située à moins de 100m</i>			
Bâti agricole proche (-100m) <i>Un bâtiment agricole en activité est situé à moins de 100m</i>			
Bâti isolé d'autres habitations			
La transformation induit un impact sur l'agriculture ou les énergies renouvelables <i>Le bâtiment est situé au milieu des champs ou dans le périmètre d'une installation ou un projet de production d'énergies renouvelables</i>			
Risque de nuisances <i>Risque naturel ou technologique proche</i>			
Description générale de l'ensemble bâti			
Le bâti est en état d'être transformé <i>Au moins trois murs sont debout et entiers</i>			
Desserte en réseaux existante <i>Préciser pour la desserte en eau, voirie, assainissement...</i>			
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			
Le bâti a perdu son usage agricole <i>Préciser depuis combien de temps, et si le retour de l'usage agricole est possible</i>			
Le bâti possède des caractéristiques architecturales d'intérêt <i>Forme de toiture, matériaux de construction typiques, pignon en épi, éléments d'ornement, de décor, modénature, pigeonnier, porche, oculus, statuaire/ chapelle, etc.</i>			
Description de l'ensemble bâti <i>Préciser le type de ferme (en long/lu/cour carrée ou autre), sinon préciser les types de bâtiments constituant l'ensemble (Maison/Corps de logis, grange, anciennes étables/écuries/porcheries/anciennes laiteries ou salles de traite, atelier, garages, chartil, autre dépendances...)</i>			
Date de construction			
Matériaux de construction <i>Préciser pour les murs, la couverture, la cour</i>			

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Description du projet	
Si projet non défini, intérêt recherché <i>Pour quelles raisons ce bâtiment devrait être inscrit dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination ?</i>	
Si projet défini, nouvelle destination <i>Quelle est la nouvelle destination du bâti ?</i>	
Stationnement <i>Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?</i>	
Division de parcelle <i>Le cas échéant, pourquoi et combien ?</i>	
Modification esthétiques du bâti <i>Le cas échéant, quelles sont les modifications et pourquoi sont-elles envisagées ?</i>	

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs du PADD :

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques est autorisé en vertu de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement des zones A et N au sein duquel sont identifiés ces bâtiments prévoit que le changement de destination à usage d'habitation ou de commerces et activités de services des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement s'inscrit donc clairement dans les objectifs poursuivis dans le PADD de contribuer à la préservation du bâti rural d'intérêt, par le biais du changement de destination dès lors que celui-ci n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune	Lieu-dit	Nombre de changement de destination
La-Chapelle-Saint-Fray	La Coudraie	1
Domfront-en-Champagne	Valaubrun	1
Mont-Saint-Jean	Pont Landry	1
Mont-Saint-Jean	La Corde	1
Neuville-en-Charnie	Le Fioger	1

Pour en savoir plus : 200072718_3.3.1_Fiche_destination_sous_destination

PASTILLAGE DE PROTECTION DES COMMERCES

Objectif du dispositif par rapport au PADD :

L'axe 1 du PADD a pour objectif principal d'« assurer un développement mesuré et équilibré du territoire ». Pour atteindre cet objectif, le projet de territoire a des ambitions concernant l'offre commerciale de l'intercommunalité, qu'elle souhaite équilibrée sur le territoire et accessible à toute la population de la 4CPS. Il s'agit donc pour l'intercommunalité de maintenir et de développer les activités de proximité à vocation commerciale, artisanale et de services. Ces activités contribuent, en effet, à l'animation des centralités et de la vie locale mais également à l'attractivité des bourgs ruraux.

Pour répondre à ces ambitions, le choix a été fait de mettre en place un dispositif de pastillage de protection du commerce sur le territoire de la 4CPS et plus précisément sur le périmètre des deux communes pôles, Conlie et Sillé-le-Guillaume.

Localisation du dispositif :

Afin de protéger l'activité et le dynamisme des centres-bourgs et notamment en ce qui concerne les deux communes pôles Conlie et Sillé-le-Guillaume, le choix a été fait de mettre en place un dispositif de pastillage de protection du commerce au sein du PLUi.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Ces deux communes font, en effet, face à des problématiques importantes liées à l'offre commerciale. Si la commune de Sillé-le-Guillaume est dotée d'un grand nombre de commerces, elle doit néanmoins faire face à une vacance commerciale importante. Le pastillage de protection commerciale mis en œuvre au sein de cette commune permet alors de répondre à l'enjeu de redynamisation commerciale du centre-ville sans pour autant bloquer la transformation de certains locaux. Les commerces faisant l'objet de ce pastillage de protection sont inscrits dans le zonage du PLUi.

Le pastillage de protection du commerce au sein des communes pôles



Dispositif de pastillage de protection du commerce à Conlie (à droite) et à Sillé (à gauche). Source : Open Street Map, 4CPS.

La commune de Conlie propose une offre de commerce et de services diversifiée et est moins touchée par la vacance commerciale. Néanmoins, située à proximité du Mans (et notamment de la zone Nord du Mans localisée à 20 minutes de Conlie et présentant une offre commerciale très importante), la commune de Conlie est exposée à une forte intensité concurrentielle.

Face à cette concurrence exacerbée, le choix a été fait de mettre en œuvre un pastillage de protection commerciale dans le centre-ville de Conlie afin de garantir le maintien de cellules commerciales essentielles pour répondre aux besoins du quotidien des habitants du territoire.

La mise en place d'un pastillage commercial a également été souhaitée au sein des bourgs d'appui, permettant de conserver la vocation commerciale des locaux participant à l'animation de la commune.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le PADD :

Ces pastillages de protection commerciale figurent au plan de zonage. Pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration.

Pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'un changement de destination uniquement vers une des destinations ou sous-destination susvisées.

HAIES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CU

Objectif du dispositif par rapport au PADD :

L'axe 2 du PADD s'attache à la « Préservation et valorisation de la ruralité du territoire sans bloquer le développement de l'habitat ». L'enjeu de cet axe est de trouver un équilibre entre un développement des zones habitées et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans cette perspective, le projet de territoire souhaite notamment protéger les sites naturels de qualité et éviter le ruissellement en préservant les éléments naturels. Les haies, et plus globalement la trame bocagère, présentent ainsi un rôle indispensable dans l'atteinte de ces objectifs.

En outre, il apparaît que la protection des haies est utile à plus d'un titre. En effet, elles apportent des services écosystémiques fondamentaux, possèdent des intérêts paysagers, écologiques mais également hydrauliques et contribuent également à la dynamique de la trame verte sur le territoire intercommunal.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

De plus, la protection de haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme s'inscrit dans les objectifs définis par la charte 2024-2039 du Parc Naturel Régional Normandie Maine dont le périmètre comprend la partie Nord du territoire.

Quelques ambitions de la charte du PNR Normandie-Maine :

Ambition 1 : Construire un territoire coopératif

⇒ Orientation 1.1 : Des habitants co-auteurs de la résilience

« Au sein des ensembles paysagers emblématiques et paysages d'intérêt du plan de Parc : identifier pour préserver ou classer les bocages et les vergers haute-tige dans les documents locaux d'urbanisme, en particulier : les bocages de pente, les bocages de haies plessées, les autres alignements intéressants (alignements de bords de route, arbres isolés...), les haies basses anciennes pénétrant jusque dans les villages, et tout autre élément paysager permettant de lier espaces urbanisés et bocage environnant. »

2 : Amplifier la connexion à la nature pour protéger et reconquérir la biodiversité

⇒ Orientation 2.1 : Valoriser le patrimoine naturel et patrimonialiser la nature du quotidien

« Garantir le maintien des éléments naturels d'une propriété (arbres, bandes enherbées, mares, haies, berges naturelles des plans d'eau...) en cas de transmission ou vente. »

⇒ Orientation 2.2 : Reconquérir la biodiversité au service de la santé

« Réaliser des travaux de restauration des trames (plantation de haies, effacement d'ouvrages, actions de gestion intégrée du bocage et des vergers haute-tige...). »

Ainsi, les haies ayant fait l'objet d'une protection dans le PLUi sont les suivantes :

- Les haies plantées ces 5 dernières années par le Parc Naturel Régional Normandie-Maine ;

- Les haies identifiées volontairement et collectivement par les agriculteurs du territoire lors du diagnostic bocager mené dans le cadre de l'élaboration de la Charte Bocagère.

Cette Charte Bocagère est disponible en annexe du PLUi, elle précise notamment la typologie des haies présentes sur le territoire et expose leurs différentes fonctionnalités.

Les haies considérées comme « fondamentales » ou « importantes » au sein de ce diagnostic bocager sont identifiées sur les documents graphiques du PLUi en vue de leur protection.

Il convient de souligner qu'initialement les élus avaient envisagé une protection généralisée de la végétation au titre de l'article L. 151-23. Toutefois, cette volonté a rencontré une forte opposition dans le cadre de la réalisation du diagnostic bocager engagé sur le territoire.

Le diagnostic bocager tel qu'il avait été prévu (prospective par le CPIE) sur l'ensemble du territoire avec inventaire de 40% du bocage n'a pas pu avoir lieu au regard de la forte opposition des propriétaires et des agriculteurs, qui ont directement manifesté contre la réalisation du diagnostic, devant les locaux de la 4CPS. Le diagnostic est passé d'une méthode prospective à une méthode participative, qui a permis de recenser 12% du bocage.

Par ailleurs, à la suite de la forte mobilisation contre la volonté des élus, il a été décidé de ne pas utiliser une protection généralisée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme mais d'impulser une logique d'animation territoriale avec la mise en place d'une Charte. Cet outil offre plus de souplesse dans le sens d'une préservation du bocage tout en permettant sa bonne gestion.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le PADD :

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette identification leur procure une protection à plusieurs niveaux comme explicité ci-après.

L'ensemble des opérations ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte durablement aux haies identifiées dans le plan de zonage du PLUi doivent faire l'objet d'une demande par dépôt d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

En cas d'autorisation d'arrachage, la haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaires supérieurs ou équivalents) et présenter des caractéristiques écologiques similaires (haies contenant des arbres de hauts jets ou des arbres têtards, haies plantées de moins de 5 ans, haies carrées, haies d'arbustes ou cépées, haies de colonisation).

Les opérations concernant l'entretien courant, visant à une gestion durable de ces haies sont autorisés sans déclaration préalable.

En cela, des préconisations figurent dans la Charte pour que les gestionnaires puissent intervenir dans les périodes les plus adaptées, répondant aux cycles biologiques et végétatifs et présentant un moindre impact pour la faune et la flore environnante. Elle précise également les bonnes pratiques relatives à la gestion du bocage, constituant un outil fondamental tendant à la préservation du bocage tout en permettant une bonne gestion et valorisation de ce dernier.

ARBRES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CU

Objectif du dispositif par rapport au PADD :

Il s'agit de protéger certains arbres isolés en raison de leur caractère remarquable (du fait de leur taille, de leur ancienneté, de leur espèce, etc.) dans le paysage.

L'identification de ces arbres s'inscrit également dans les objectifs de la charte du Parc naturel Régional Normandie-Maine

Ambition 1 : Construire un territoire coopératif

⇒ Orientation 1.1 : Des habitants co-auteurs de la résilience

« Au sein des ensembles paysagers emblématiques et paysages d'intérêt du plan de Parc : identifier pour préserver ou classer les bocages et les vergers hautes-tige dans les documents locaux d'urbanisme, en particulier : les bocages de pente, les bocages de haies plessées, les autres alignements intéressants (alignements de bords de route, arbres isolés...), les haies basses anciennes pénétrant jusque dans les villages, et tout autre élément paysager permettant de lier espaces urbanisés et bocage environnant. »

Localisation du dispositif :

Les arbres isolés remarquables ont été identifiés sur les plans en vue de leur protection. L'identification s'est largement appuyée sur le travail mené dans le cadre de l'étude bocagère en collaboration avec les agriculteurs, les habitants et les élus.

Ces derniers ont ainsi fait remonter les arbres remarquables qu'ils souhaitent protéger sur le périmètre de leur commune.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le PADD :

Les arbres figurant sur les documents graphiques par un symbole particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres identifiés doivent être préservés tant que leur état sanitaire le permet et tant qu'ils n'entraînent pas de problématique liée à la sécurité des biens et des personnes. La coupe ou l'abattage de ces arbres est soumis à déclaration préalable.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CU

Objectif du dispositif par rapport au PADD :

Le dispositif de protection des zones humides doit permettre d'intégrer dans le PLUi les dispositions des SAGES couvrant le territoire intercommunal (Sarthe Amont et Sarthe Aval).

Les SAGES applicables interdisent toute destruction de zone humide. Le PLUi s'est donc construit en cohérence avec cette orientation en veillant à intégrer cette contrainte réglementaire dès l'élaboration des documents.

Extrait du SAGE Sarthe Aval

ARTICLE N°2 : INTERDIRE LA DESTRUCTION DE ZONES HUMIDES

« Les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (rubrique n°3.3.1.0), sont interdits, [...] »

Ainsi, les choix des secteurs à urbaniser ont été pensés de manière à réserver les zones humides existantes, en conformité avec les objectifs des SAGES.

Localisation du dispositif :

Deux moyens ont été utilisés concernant l'identification des zones humides à inscrire dans le plan de zonage du PLUi :

1/ D'abord, la prélocalisation des zones humides par la DREAL constitue une présomption sur la présence de zones humides sans avérer leur existence. Elle n'écarte pas la présence d'autres zones humides en dehors des zones prélocalisées. Cette identification fait l'objet d'une inscription au sein des plans de zonage à titre d'information.

2/ Ensuite, dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi une étude zone humide a été menée. L'entièreté du territoire devait être soumise à la réalisation de cette étude mais celle-ci a été réalisée spécifiquement sur

les secteurs destinés à être urbanisés. Ce choix méthodologie résulte de contraintes budgétaires et de délais. En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLUi il n'était enfin pas envisageable d'étendre l'analyse à l'ensemble du territoire.

Ainsi, l'objectif était de concentrer les investigations sur les zones directement concernées par des projets d'urbanisation afin de garantir la conformité réglementaire tout en respectant les ressources disponibles.

À la suite des investigations du bureau d'étude missionné, 5 zones humides ont été relevées. Elles figurent au sein du zonage.

Lorsque la présence d'une zone humide a été identifiée, les projets d'OAP concernés ont été retravaillés afin de préserver ces espaces. Dans certains cas, cette contrainte a conduit à redéfinir des périmètres d'urbanisation.

Ainsi, de nouveaux secteurs à urbaniser ont pu être créés et classés en 2AU de manière à s'assurer préalablement de l'absence de zone humide avant toute ouverture effective à l'urbanisation.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le PADD :

Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec des dispositions de la loi sur l'Eau.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent être conformes aux prescriptions du SAGE applicable à la zone concernée.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

CHEMINEMENTS DOUX A PRESERVER (ARTICLE L151-38 DU CU)

Objectif du dispositif par rapport au PADD :

Conformément aux orientations du PADD en matière de déplacements et de mobilité durables, il s'agit de développer le réseau de cheminements doux afin d'encourager le recours à des modes actifs de déplacements.

Localisation du dispositif :

L'identification des cheminements doux à préserver a été effectuée sur la base des documents d'urbanisme existants. Il s'agit principalement de sentiers de randonnées existants ou à renforcer dans le cadre du PLUi. D'autres voies douces sont concernées en zone urbaine, localisées exclusivement à Saint-Rémy-de-Sillé.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le PADD :

Ces chemins, lorsqu'ils sont existants, peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. En termes de longueur de linéaire, ils peuvent être allongés dans une limite de 30% des longueurs existantes. En outre, pour faciliter la mise en œuvre du maillage du territoire en termes de cheminements cyclistes, la 4CPS a élaboré en 2024 un Schéma Directeur des Modes Actifs qui est à retrouver en annexe de ce présent PLUi.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Il peut également s'agir d'emplacements réservés permettant l'agrandissement de voies ou de la création de cheminements doux.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de la 4CPS, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendants de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont donc les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le document graphique en cohérence avec les orientations du PADD.

En effet, en fonction de leur destination, ils peuvent être rattachés à plusieurs grands objectifs définis dans le PADD :

Objectif n°1 de l'axe 1 du PADD :

Organiser harmonieusement le territoire

Objectif 2 de l'axe 3 du PADD :

Développer une politique des déplacements

- ⇒ Orientation : Œuvrer pour une mobilité durable
- ⇒ Orientation : Favoriser l'aménagement des chemins pédestres

La création d'emplacements réservés s'ancre dans la volonté du territoire de la 4CPS d'assurer un développement mesuré et équilibré du territoire.

La majorité des emplacements réservés concerne des travaux d'aménagement de voirie ou de liaisons douces (élargissement de voies, création de cheminements doux, réalisation de pistes cyclables, etc.).

L'objectif est d'améliorer le réseau existant pour tous les modes de déplacements en termes de sécurité et de confort pour les usagers. Ces aménagements concernent souvent des espaces de faible dimension, devant répondre à des problématiques ponctuelles.

L'autre partie des emplacements réservés concerne l'aménagement ou la création d'équipements ou d'ouvrage d'intérêt général et touristique (aménagement d'un espace public, extension de cimetière, extension de station d'épuration, création d'espace vert, extension de lagunes, etc.).

Au total, **65 emplacements réservés** ont été délimités pour une surface de **8,47 hectares** jusqu'à la fin de la période d'approbation du PLUi.

Pour en savoir plus : 200072718_4.2.4_info_surf_emplacements_reserves

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

ZONES INONDABLES

Les zones inondables sont identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vègre. Ce document cadre est supérieur au PLUi et dispose d'un règlement qui s'impose à celui-ci.

Sur la base du PPRI de la Vègre en vigueur ainsi que des différents Atlas des Zones Inondables (AZI) répertoriés sur le territoire à Sillé-le-Guillaume), les espaces inondables et classé en zone rouge ou bleu (selon symbolologie du PPRI) ont été positionnés en zone naturelle, en zone agricole ou en zone agricole protégée selon l'occupation du sol.

Eh dehors de ces zones inondables, le PLUi prévoit également des marges de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau maillant le territoire (en zone A et N), permettant là aussi de limiter l'exposition aux risques.

IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le patrimoine archéologique de la communauté de communes correspond à plusieurs Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA) identifiées sur les plans de zonage.

Le règlement écrit, au sein du chapitre des « Dispositions générales du règlement » s'appliquant à l'ensemble des zones, rappelle que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme).

PERIMETRES DE NUISANCES SONORES

Les plans de zonage font apparaître à titre d'information les périmètres à l'intérieur desquels des mesures d'isolement acoustique s'appliquent.

Ces périmètres sont délimités conformément à l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ces périmètres concernent les communes de Conlie. Les mesures spécifiques à prendre en compte sont mentionnées dans les annexes du présent PLUi.

MARGES DE REcul INCONSTRUCTIBLES

Le territoire de la 4CPS compte six portions d'axes routiers soumis au recul de constructibilité lié à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

(Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) :

Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
Bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre				
D 304	Limite 72/53	Le Grez	D 310	Sillé-le-Guillaume
D 304	D 197	La Milesse	D 4ROC	Sillé-le-Guillaume
D 310	D 304	Sillé-le-Guillaume	D 4ROC	Sillé-le-Guillaume (sud)
D 4ROC	D 304	St-Rémy-de-Sillé	D 310	Sillé-le-Guillaume
D 4	D 310	Sillé-le-Guillaume	D 306	Sablé-sur-Sarthe
Bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre				
A81	A81	Le Mans	A81	Péage la Gravelle

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de constructions existantes.

De plus, en application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme pour les routes classées « voie à grande circulation » :

- Recul de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD21, RD5, RD4, D310.
- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD28, RD38, RD38 bis, D45, RD45 bis, RD101, RD167, RD46, RD242, RD114, RD82, RD105, RD173, RD173 bis, RD105, RD16, RD103, RD103 bis, RD242, D101, D75.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de constructions existantes.