

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

**NOTE
DE SYNTHÈSE**

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



Octobre 2025

TABLE DES MATIERES

LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUi.....	3
LA REALISATION DU DIAGNOSTIC DU PLUi.....	7
DEMOGRAPHIE, SOCIO-ECONOMIE ET HABITAT	7
ECONOMIE	8
AGRICULTURE ET FORETS	9
EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	10
DEPLACEMENTS ET MOBILITES	11
CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION	12
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD.....	16
DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES	23
LES OAP THEMATIQUES.....	23
LES OAP SECTORIELLES	29
EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « HABITAT ».....	33
EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « ECONOMIE »	34
BILAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	35
LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.....	36
LE DECOUPAGE DES ZONES	37
LES ZONES URBAINES	37
LES ZONES A URBANISER	38
LES ZONES AGRICOLES.....	38
LES ZONES NATURELLES	39
CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS.....	42
ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.....	45



LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUI

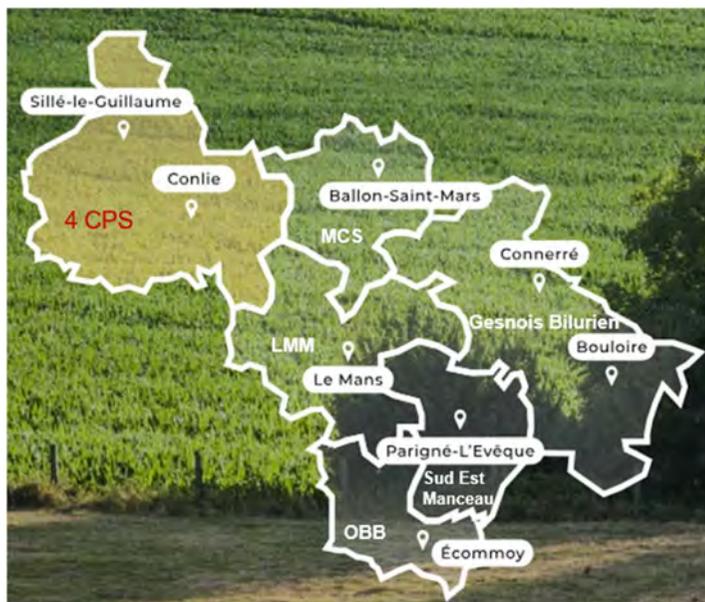
RAPPEL DU CONTEXTE



Territoire **périurbain et rural**, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé est caractérisée par :

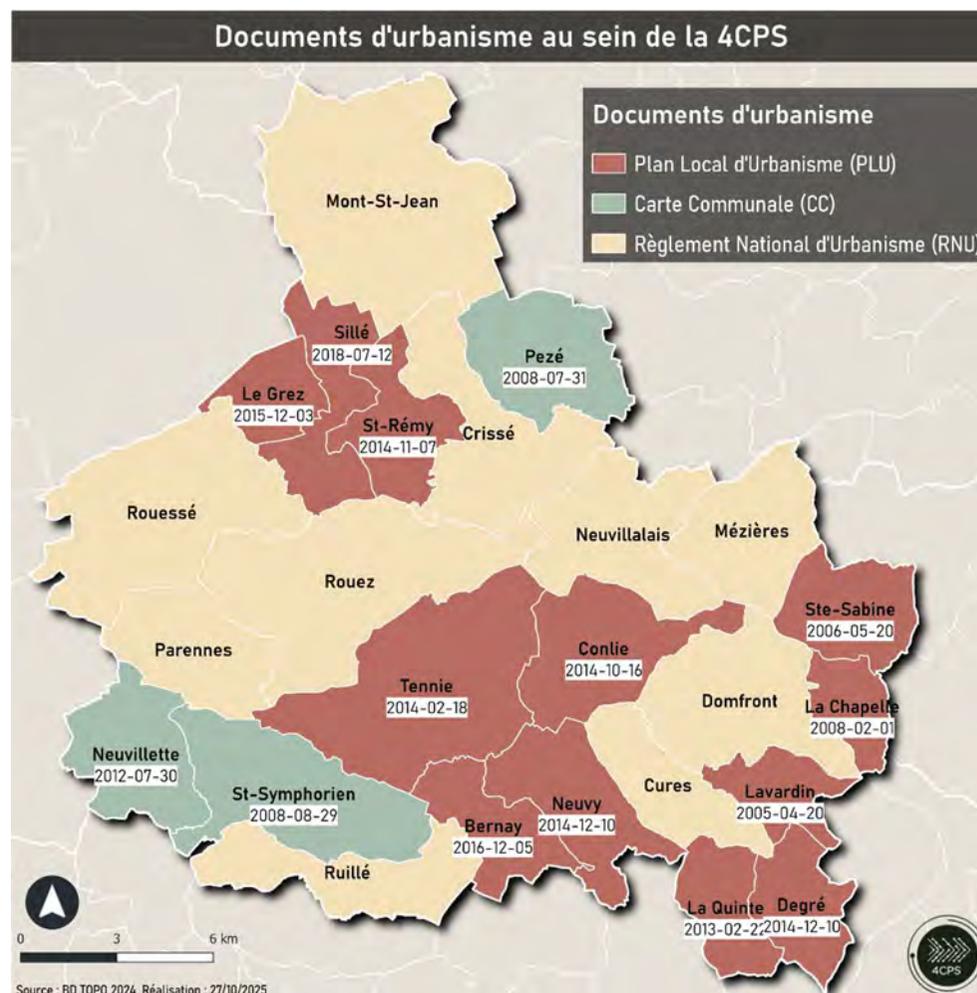
- Une dualité avec des dynamiques différentes au Nord et au Sud ;
- Une faible densité de population (42 habitants / km²) ;
- Une trame verte et bleue riche avec des enjeux de préservation importants.

Elle a intégré le Pays du Mans et le Pôle Métropolitain Le Mans-Sarthe en 2021. Elle sera intégrée au périmètre du SCoT-AEC révisé : **le SCoT-AEC aujourd'hui en vigueur n'est pas applicable.**



QUELS DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE

- 10 communes en RNU (Cures, Domfront-en-Champagne, Le Grez, Mézières-sous-Lavardin, Mont-Saint-Jean, Neuvillalais, Parnennes, Rouessé-Vassé, Rouez, Ruillé-en-Champagne,
- 11 communes en PLU (Bernay-Neuvy-en-Champagne, La Chapelle-Saint-Fray, Conlie, Crissé, Degré, Lavardin, La Quinte, Saint-Remy-de-Sillé, Sainte-Sabine-sur-Longève, Sillé-le-Guillaume, Tennie) dont certains sont anciens.
- 3 communes en carte communale (Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert, Saint-Symphorien)



LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUi

LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLUi DE LA 4CPS

La définition d'un projet de territoire

Dès octobre 2021, les élus communautaires ont travaillé, dans le cadre d'un séminaire de deux journées, à la définition d'un projet de territoire pour la 4CPS à l'horizon 10-15 ans. Ce projet arrête des orientations stratégiques et fixe des axes d'actions pour chaque orientation.

Ces axes et orientations ont constitué la première piste de réflexion des élus, la feuille de route globale qui a facilité la relance du PLUi et l'élaboration du diagnostic du PLUi.

La relance de l'élaboration du PLUi

Le 28 février 2022, la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) a relancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

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**.

L'élaboration d'un document en interne avec la collaboration des élus et des habitants

L'élaboration du PLUi a été réalisée par le service Aménagement du territoire de la collectivité.

Des intervenants extérieurs sont venus en appui sur certaines missions comme pour certains volets du diagnostic (exemple : chambre d'agriculture pour le volet diagnostic agricole) ou encore pour la réalisation de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale (prestataire extérieur : géostudio).

Cette réalisation du document en interne a permis l'organisation de nombreux échanges, réunions, conférences, ateliers au sein de la Communauté de communes et au sein des communes membres avec les communes, les personnes publiques associées réunies individuellement ou collectivement, le public, consulté sur des sujets dédiés ou à des étapes clés de la procédure.

Elle a favorisé une réelle prise en compte des choix de l'ensemble des communes, dans les limites législatives et réglementaires.

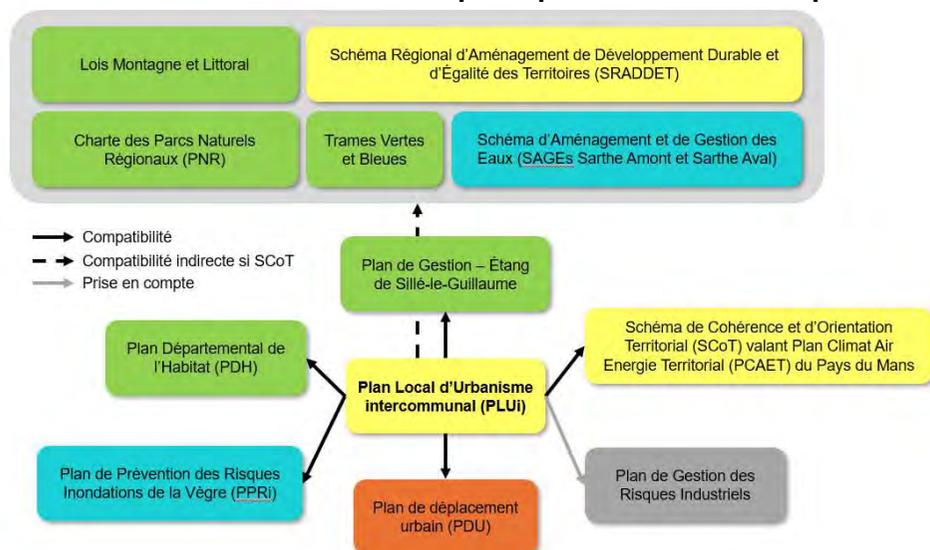


LE CADRE DE L'ELABORATION DE LA DEMARCHE PLUi

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



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. C'est notamment pour permettre l'intégration du territoire de la 4CPS que le Pays du Mans a engagé la révision du SCoT.

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.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC DU PLUi

UNE DEMARCHE QUALITATIVE ET COLLABORATIVE

La réalisation du diagnostic inclut l'ensemble des réunions menées dans le cadre de la définition du projet de PLUi.

Durant cette période, les élus ont travaillé sur les grandes orientations qui servent de base au projet de PLUi à partir du diagnostic de territoire réalisé en interne et portant sur divers sujets (démographie, économie, agriculture, forêts, équipements, mobilités, etc.).

Ces grandes orientations avaient déjà été dessinées en amont, au sein du projet de territoire travaillé par l'ensemble des élus communautaires en septembre 2021. Ensuite, lors de la relance de l'élaboration du PLUi, elles ont été retravaillées en conférence des Maires (le 25 janvier 2022 *Relance du PLUi* et le 25 février 2022 *Définition de l'armature urbaine*). Plusieurs objectifs ont été déclinés dans la délibération de relance du PLUi en février 2022.

Le diagnostic a été travaillé en priorité au cours de l'année 2022-2023.

Il a fait l'objet de présentations et de relectures de la part des élus communautaires et municipaux. Sa structure et l'analyse globale ont été validées par les élus du territoire (conférence des Maires des 18 novembre 2022 et 6 janvier 2023).

Il a également fait l'objet de consultations, sur des points spécifiques avec des publics spécialisés (réunions et consultations d'agriculteurs et de propriétaires dans le cadre du diagnostic agricole) et s'appuie sur des études transversales menées en parallèle du PLUi qui ont été réalisées en concertation avec un public dédié (plan intercommunal de développement économique associant les commerçants et industriels, étude opérationnelle relative à l'Habitat, etc.).

Le diagnostic a permis de confirmer l'importance des objectifs identifiés. Il a été présenté à l'ensemble des personnes publiques associées, qui ont été consultées lors de son élaboration, le 31 mars 2023. Il a également fait l'objet de réunions publiques le 1er et 4 avril 2023 afin d'associer les habitants au projet.

Il a été mis en ligne sur le site du PLUi de la 4CPS et mis à disposition du public en version papier au siège de la 4CPS avec un registre dédié aux commentaires des habitants.

Pour les thématiques principales, il présente un bilan AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces) ainsi que les enjeux qui en résultent et qui sont repris et valorisés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La thématique « consommation d'espace » et l'état initial de l'environnement, de par leur particularité ne présente pas de bilan AFOM global mais comprennent tout de même des éléments de synthèse

UN DIAGNOSTIC EVOLUTIF TOUT DU LONG DE LA PROCEDURE

Des études complémentaires ont été menées sur le territoire sur des sujets dédiés. Ces études ont également été conduites en concertation avec la population, en 2024 (réalisation d'une étude bocagère, réalisation d'un schéma des modes actifs, etc.) et 2025 (étude zones humides sur les secteurs de projets).

Le diagnostic a ensuite été actualisé au fur et à mesure de l'élaboration des autres documents du PLUi.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC DU PLUi

LA SYNTHESE DES CONSTATS DU DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE, SOCIO-ECONOMIE ET HABITAT

ATOUS	OPPORTUNITES
<ul style="list-style-type: none">• 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).	<ul style="list-style-type: none">• 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 du 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
<ul style="list-style-type: none">• 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).	<ul style="list-style-type: none">• 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.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ECONOMIE

ATOUTS	OPPORTUNITES
<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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
<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

AGRICULTURE ET FORETS

ATOUTS	OPPORTUNITES
<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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
<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

EQUIPEMENTS ET SERVICES

ATOUS	OPPORTUNITES
<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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
<ul style="list-style-type: none">• 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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.

LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

DEPLACEMENTS ET MOBILITES

ATOUS	OPPORTUNITES
<ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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 centres-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 interopérable 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
<ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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 ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

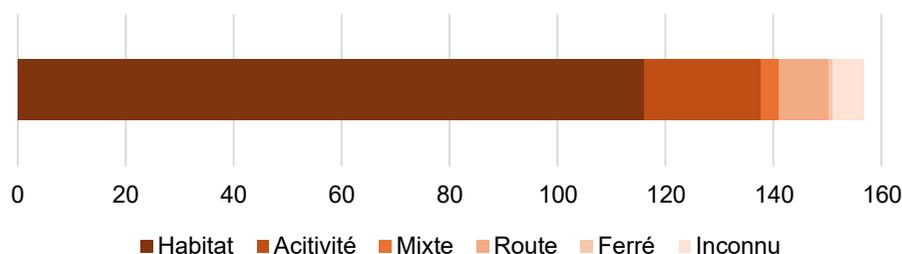
CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

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. Ainsi, le choix a été fait d'utiliser les données de la plateforme de l'Etat sur l'artificialisation des sols ainsi que celles fournies par SPARTE, start-up d'Etat, qui ont vocation à devenir les outils de référence sur le sujet. D'après l'analyse des données fournies, **la 4CPS a consommé 156,7 hectares entre janvier 2011 et décembre 2020**. Si l'on fait une projection, la consommation d'ENAF janvier 2021 décembre 2030 **ne devrait pas dépasser 78,4 hectares pour la 4CPS**.

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 soit 74 %), suivi des activités économiques (21,69 hectares soit 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.

Superficie consommée par communes 2011-2021

Commune	Consommation d'espace (en ha) entre janvier 2011 et décembre 2020	Part dans la consommation totale (en %)
Conlie	8,1	5,15
Sillé-le-Guillaume	14,6	9,29
Domfront-en-Champagne	4,2	2,67
Rouez	6,2	3,94
Bernay-Neuvy-en-Champagne	6,4	4,07
Rouessé-Vassé	8,5	5,41
Saint-Rémy-de-Sillé	16,3	10,38
Tennie	12,3	7,83
La Chapelle-Saint-Fray	2,1	1,33
Degré	7,4	4,71
Lavardin	4,5	2,86
La Quinte	8,1	5,15
Sainte-Sabine-sur-Longève	6,4	4,07
Crissé	5,5	3,50
Cures	7,5	4,77
Le Grez	2,8	1,78
Mézières-sous-Lavardin	2,3	1,46
Mont-Saint-Jean	9,4	5,98
Neuvillalais	5,9	3,75
Neuvillette-en-Charnie	1,6	1,01
Parennes	5,7	3,63
Pezé-le-Robert	2,8	1,78
Ruillé-en-Champagne	2,1	1,33
Saint-Symphorien	6,3	4,01
TOTAL	157	100

L'objectif de réduction de la consommation d'espace NAF pour la Région pays de la Loire et le SCOT Pays du Mans 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**.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le rapport de présentation du PLUi « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». Cette analyse identifie les gisements fonciers sur lesquels une densification peut être envisagée et les catégorisent (dent creuse, parcelles mutables ou friche). Elle précise quels types de projets sont susceptibles d'être accueillis (habitat, économie, mixte).

Cette analyse va permettre, dans le cadre du PLUi, de maximiser l'utilisation du foncier disponible dans les espaces déjà urbanisés et de justifier, lorsqu'elle est nécessaire, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones en dehors des espaces urbanisés.

L'analyse prend en compte :

- Les contraintes environnementales (exclusions des terrains non exploitables du fait de la topographie, de la présence d'une zone humide ou d'un jardin à protéger) ;
- La probabilité de pouvoir densifier le terrain (application d'un taux de rétention en fonction des caractéristiques propres à chaque terrain).

Ainsi, après application des coefficients de rétention, l'étude identifie un potentiel de densification d'environ 16 hectares, dont 7,04 hectares de dents creuses et 8,62 hectares de parcelles mutables.

Les résultats par communes sont très différents en fonction des formes urbaines existantes. Certaines communes présentent un bâti déjà dense et donc un très faible potentiel de densification alors que d'autres communes présentent un bâti plutôt aéré et donc un potentiel de densification élevé.

Le potentiel de densification aura un impact sur les besoins de chaque commune en « *espace NAF à consommer* ».

Potentiel de densification par commune (en ha) après application des coefficients de rétention

Commune	Superficie des dents creuses (en ha)	Superficie des potentiels mutables (en ha)	Total (en ha)
La Chapelle-Saint-Fray	0,049	0,151	0,2
Conlie	1,142	0,592	1,734
Crissé	0,267	0,47	0,737
Cures	0,273	0,133	0,406
Degré	1,603	0,183	1,786
Domfront-en-Champagne	0,037	0,467	0,504
Le Grez	0,357	0,692	1,049
Lavardin	0,156	0,519	0,675
Mézières-sous-Lavardin	0,023	0,26	0,283
Mont-Saint-Jean	0,081	0,123	0,204
Neuville-lalais	0	0,556	0,556
Neuville-en-Charnie	0	0,011	0,011
Bernay-Neuvy-en-Champagne	0,132	0,462	0,594
Parennes	0,065	0,232	0,297
Pezé-le-Robert	0	0,106	0,106
La Quinte	0	0,516	0,516
Rouessé-Vassé	0	0,097	0,097
Rouez	0,465	0,807	1,272
Ruillé-en-Champagne	0,086	0,092	0,178
Saint-Rémy-de-Sillé	1,321	0,272	1,593
Sainte-Sabine-sur-Longève	0	0,143	0,143
Saint-Symphorien	0	0,797	0,797
Sillé-le-Guillaume	0,663	0,442	1,105
Tennie	0,317	0,498	0,815
TOTAL	7,037	8,621	15,658

Pour autant, le potentiel de densification ne sera pas comptabilisé dans l'espace consommé NAF jusqu'en 2031 (sauf exception, parcelles agricoles en centre-bourg). Il sera pris en compte à partir de 2031 au titre de l'espace artificialisé.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Milieux physiques	Ressources naturelles
<p>Hydrologie</p> <ul style="list-style-type: none">• Un territoire situé en tête de bassin versant pourvu de nombreuses zones humides à préserver• Un réseau hydrographique dense sensible aux épisodes pluvieux intenses via le ruissellement• Une recomposition des syndicats signe d'un désir de mouvement de la part des élus dans la gestion des cours d'eau <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Intégrer ou ne pas contraindre les démarches initiées localement pour l'amélioration 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 les zones humides). <p>Topographie</p> <ul style="list-style-type: none">• Un territoire différencié selon un nord fortement contraint et un sud au relief plus plat• Un paysage spécifique aux nombreux points de vue remarquables qu'il faut conserver <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Préserver et valoriser la singularité paysagère des parties nord et sud❖ Prendre en compte les enjeux induits par les caractéristiques physiques du territoire <p>Sous-sols</p> <ul style="list-style-type: none">• Un territoire situé à l'interface entre le Bassin Parisien et le Massif Armoricaïn• Une différenciation que se remarque également par des sols hétérogènes impactant leur usage (sud agricole, nord sylvicole) <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Poursuivre la valorisation économique des ressources offertes tout en préservant et en élaborant une gestion durable et soutenable des ressources (terre agricole, sylviculture)	<p>Ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none">• Deux SAGE souhaitant intervenir sur la qualité des eaux en tête de bassin versant• Des eaux de surface de meilleure qualité, mais encore trop polluées par l'agriculture• Une consommation en eau élevée, notamment en raison de la mauvaise qualité des réseaux AEP• Des STEP relativement chargées <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Limiter la pollution agricole❖ Améliorer les réseaux AEP pour réduire les contraintes sur la❖ Surveiller la saturation des STEP en adéquation avec les secteurs visant à accueillir de nouvelles populations <p>Les sols</p> <ul style="list-style-type: none">• Une consommation de terre ne diminuant pas suffisamment par rapport à la démographie• Une urbanisation mal maîtrisée et peu efficace• La carrière de Voutré, dont une possible extension pourrait être source d'inquiétude pour les habitants du territoire <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Limiter la consommation d'espace en agissant sur le parc de logements vacants et/ou développer des opérations d'aménagement denses/adapter le bâti aux enjeux locaux (paysage)❖ Limiter la consommation dans les espaces sensibles d'un point de vue paysager <p>Transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none">• La production d'énergie renouvelable principalement marquée par la filière bois-énergie...• ... mais en cours de diversification via des méthaniseurs ou la filière solaire.• Les énergies renouvelables encore trop peu utilisées comparativement aux énergies fossiles. <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Poursuivre la diversification des énergies renouvelables Dialoguer, sensibiliser et accompagner les agriculteurs aux bienfaits de la méthanisation❖ Réduire la part des énergies fossiles dans le bouquet énergétique du territoire❖ Encourager les initiatives individuelles dans les règlements de zonage avec une part dédiée aux EnR pour la construction de lotissements

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LA SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Espaces naturels remarquables	Trame verte et bleue	Changements climatiques et risques
<p>Les organismes de protection</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une quasi-absence du conservatoire d'espace naturel • Le Parc Régional Normandie-Maine implanté au nord du territoire • Une gestion des forêts principalement domaniale avec des petites surfaces occupées par des propriétaires privés <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Intégrer les remarques du PNR pour élaboration du PADD ❖ Intégrer les remarques du CNPF sur une utilisation parcimonieuse des EBC ❖ Poursuivre une gestion durable des forêts <p>Les zones sensibles</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1/3 du territoire couvert par un zonage Natura 2000 • De nombreuses petites ZNIEFF combinées à une importante zone à l'ouest • Quelques APPB présents sur le territoire afin de protéger le domaine de l'Ecrevisse à patte blanche et la de truite fario <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser les continuités entre les zones protégées et inventoriées ❖ Limiter l'urbanisation à proximité de ces espaces. 	<p>Trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> • De nombreux cours d'eau parcouru par des espèces à protéger (loutre) • Présence de nombreux éléments fragmentant • Des zones humides présentes, mais souvent en friches et peu entretenues <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Protéger les corridors écologiques identifiés dans l'étude (Tête de bassin versant, les vallées de la Vègre, du Souci ou de l'Orthe) ❖ Protection des zones humides conformément à la réglementation et sensibilisation sur leur rôle <p>Trame verte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une partie du réseau bocager encore présent sur certaines communes, à l'Ouest • Un couvert forestier dense réservoir d'une biodiversité remarquable Présence de milieux spécifiques comme les ourlets calcicoles, landes et sols acides <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Protéger les grands massifs forestiers (Forêt de Charnie et de Sillé-le-Guillaume) ❖ 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. ❖ Protection des sites Natura 2000 de tout impact direct ou indirect ❖ Intégration des éléments de trame verte et bleue dans les futurs projets d'aménagement, à travers les OAP notamment 	<p>Nuisances et pollutions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une pollution de l'air principalement causée par l'agriculture et les transports • Développement de l'offre en composteur favorisé par l'intercommunalité • Des nuisances sonores principalement dues à la D304 <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Urbaniser à proximité des zones d'emploi ou des pôles multimodaux (gare) ❖ Eviter l'urbanisation le long des axes à fort trafic <p>Risques naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des risques principalement causés par le débordement de cours d'eau • Un risque Radon élevé • De nombreux documents stratégiques visant à limiter la vulnérabilité et le risque • Le changement climatique vecteur d'une augmentation des risques de feux de forêt <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Limiter l'urbanisation des lits majeurs des rivières ❖ Anticiper une augmentation de l'intensité des débordements de cours d'eau en lien avec le réchauffement climatique et éviter de construire à proximité d'une zone inondable. ❖ Prévenir et sensibiliser aux risques feu de forêt <p>Risques technologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombreuses ICPE, dont la majorité soumise à une simple déclaration • Un risque fixe de TMD localisé sur 5 communes • Un nombre relativement important d'activités polluantes <p>➤ Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Réduire l'urbanisation aux alentours des grandes conduites de gaz

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de **débattre sur le devenir de leur territoire afin d'aboutir à un projet commun**. Les acteurs institutionnels locaux sont, eux-aussi, invités à participer à l'élaboration de ce document.

Cette élaboration conjointe rend possible l'intégration d'enjeux divers et de problématiques portées par les différents acteurs sollicités.

Pour ce qui concerne la 4CPS, conformément à la délibération du 28 février 2022, les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PADD doivent **servir l'attractivité et le développement du territoire, en s'appuyant sur les dynamiques existantes et ce, sans produire d'inégalités territoriales au sein de la 4CPS**.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle intercommunale tendent à un **développement équilibré du territoire, en favorisant sur le long terme le maintien et le développement d'une activité économique, en renforçant la qualité du cadre de vie et en valorisant l'activité agricole et touristique**.

A ces objectifs s'ajoute la recherche d'un **équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels**. Cette ambition s'appuie sur la concentration du développement de l'habitat dans les centres-bourgs et au sein des hameaux déjà urbanisés.

Enfin, la prise en compte des enjeux liés au **développement durable et la mise en œuvre d'une politique des déplacements** et de l'intermodalité font également partie de la stratégie politique à mettre en œuvre.

EN AMONT DU PLUI, DES ENJEUX BIEN IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE

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, qui arrête des orientations stratégiques et des axes d'actions pour chacune d'entre elles.

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.

UN DIAGNOSTIC REVELANT DES ENJEUX STRATEGIQUES

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**.

Ces enjeux sont repris dans le cadre du PADD dès lors qu'ils s'inscrivent dans la réflexion politique de développement du territoire.

LES AXES STRATEGIQUES

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**.

Enfin, 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 les communes du territoire.

Chaque axe du PADD présente différentes orientations, en lien avec le projet de territoire défini par les élus, les objectifs fixés dans le cadre de la relance du PLUi, les enjeux définis lors du diagnostic et la prise en compte du cadre législatif et des documents supra-communautaires.

Le PADD est ainsi composé de trois axes principaux, déclinés en plusieurs orientations et objectifs.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

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.

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

Objectif 1

Organiser harmonieusement le territoire

Permettre le renouvellement démographique

Renforcer le maillage territorial

Urbaniser près des zones d'emploi et des pôles multimodaux

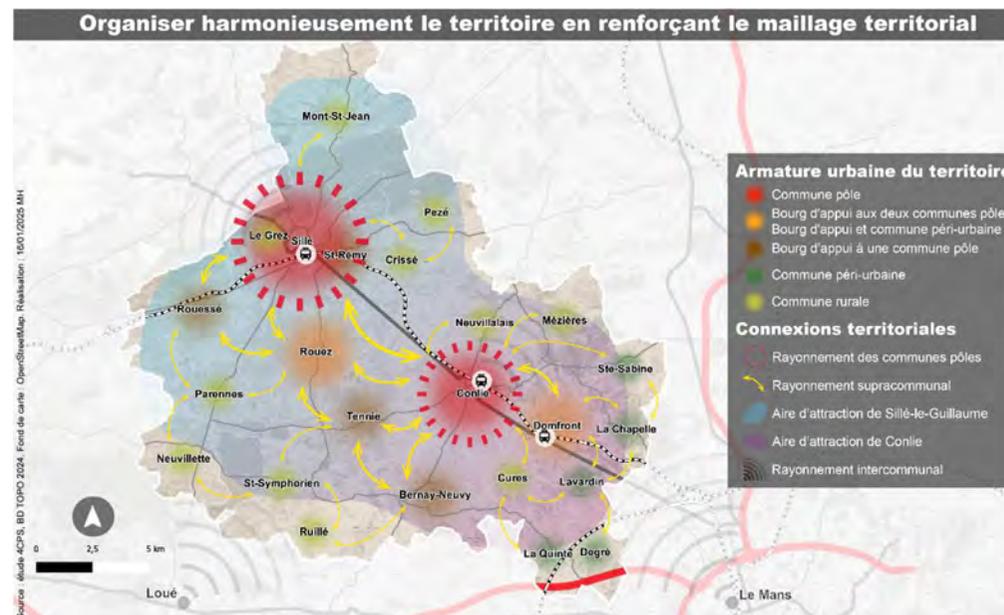
Assurer l'accessibilité aux équipements pour la population

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



LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

Objectif 2

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

Limitier 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

Agir sur le parc de logements vacants (- 2,2% à 2040)

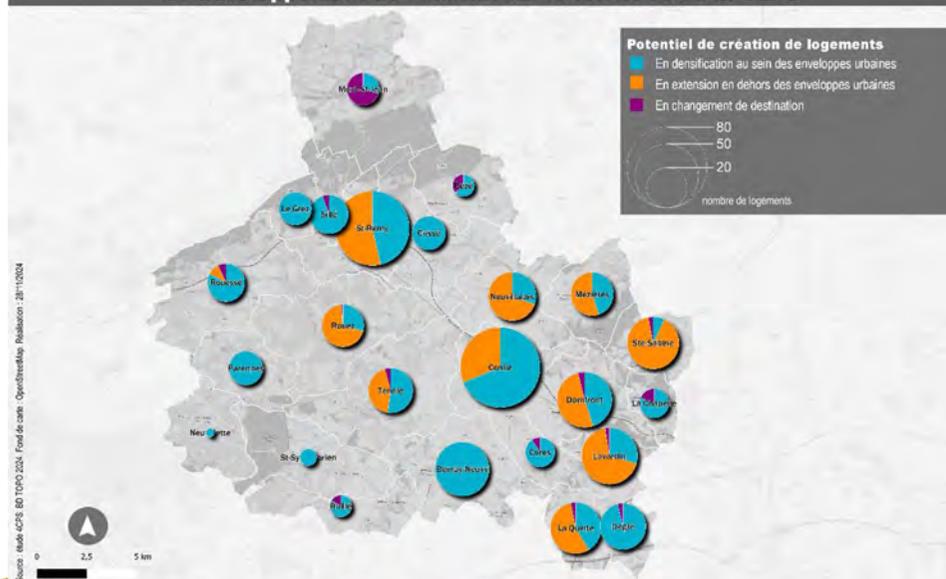
Transformation des logements existants (division)

Développer l'habitat dans les communes péri-urbaines

Développer des opérations d'aménagement résilientes

Diversité des formes urbaines

Le développement de l'habitat sur le territoire de la 4CPS



Objectif 3

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

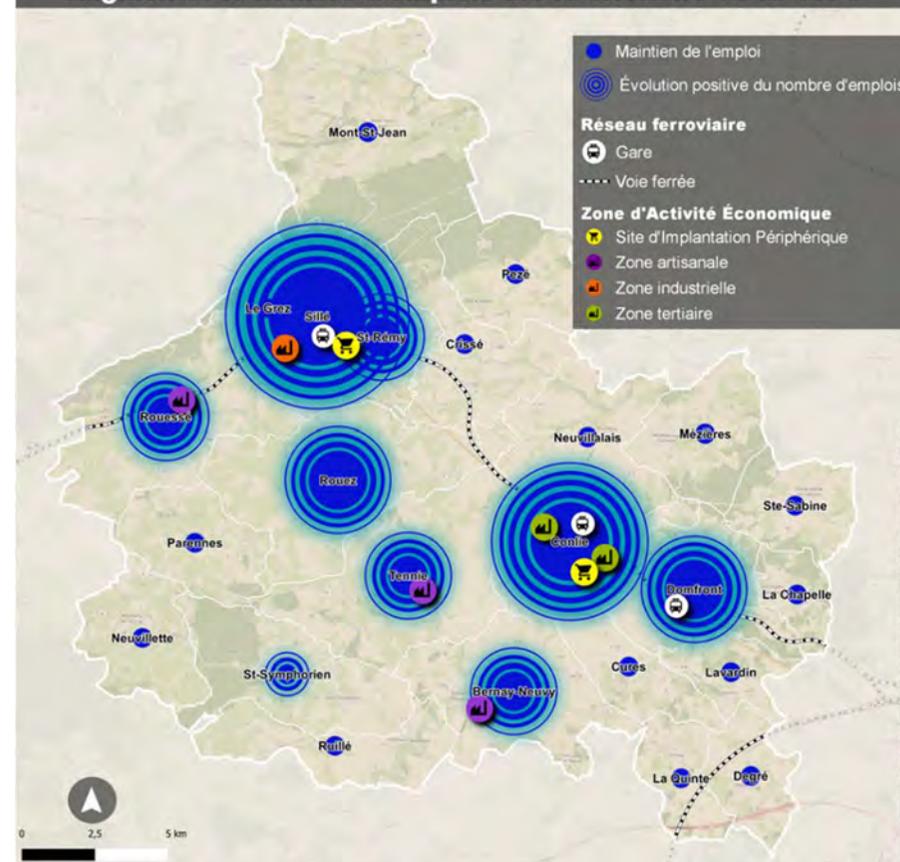
Prévoir des zones de préemption commerciale et des pastillages de protection du commerce

Favoriser la spécialisation des zones d'activités

Assurer un développement optimisé des zones d'activités

Faciliter la synergie entre les entreprises (lieu d'échanges)

Augmenter le nombre d'emplois sur le territoire de la 4CPS



LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

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.

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

Objectif 1

Chercher un développement équilibré entre zones habitées et préservation des espaces NAF

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 (ex : cônes de vue, lignes de crêtes)

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

Objectif 2

Valoriser l'activité agricole et touristique

Préserver la surface dédiée à l'activité agricole (70 % SAU)

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

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

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 en lien avec la volonté de développer une politique des déplacements plus vertueuse.

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 dispositifs favorables 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

Objectif 1

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

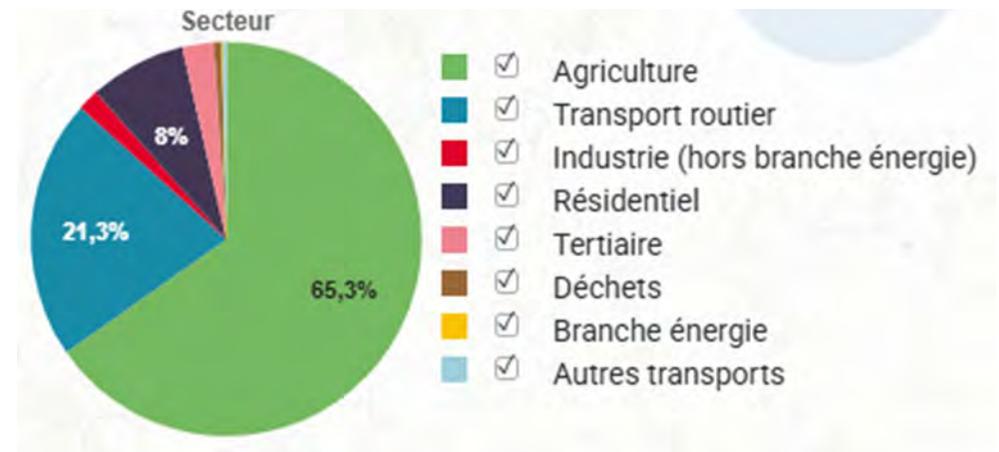
Réduire la consommation d'énergie sur le territoire

Réduire l'émission des GES sur le territoire

Réduire la part des énergies fossiles dans le mix énergétique

Permettre une meilleure connexion du territoire

Répartition de la production GES (150 kteqCO2 en 2023)



LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

Concrètement, à noter :

- La consommation d'énergie est principalement imputable aux transports et à l'habitat ;
- La 4CPS produit plus d'électricité qu'elle n'en consomme ;
- La production de GES est principalement due à l'agriculture.

La 4CPS souhaite un développement mesuré et adapté des énergies renouvelables sur son territoire.

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PADD

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS ET CHOIX RETENUS

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

Objectif 2

Développer une politique des déplacements

Ouvrer pour la mobilité durable

Favoriser le développement de transports collectifs

Mettre en œuvre un schéma des modes actifs

Favoriser l'aménagement de chemins pédestres

Objectif 3

Favoriser le développement de l'économie circulaire et les circuits courts



DU PADD AUX PIÈCES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinent de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la 4CPS en termes d'aménagements. Elles font partie intégrante du PLUi et contribuent à assurer la cohérence de l'aménagement du territoire, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre et des principes à respecter, par thèmes (OAP thématiques)

Elles visent également à l'atteinte d'objectifs fixés par des documents d'urbanisme supérieurs.

L'OAP « Patrimoine »

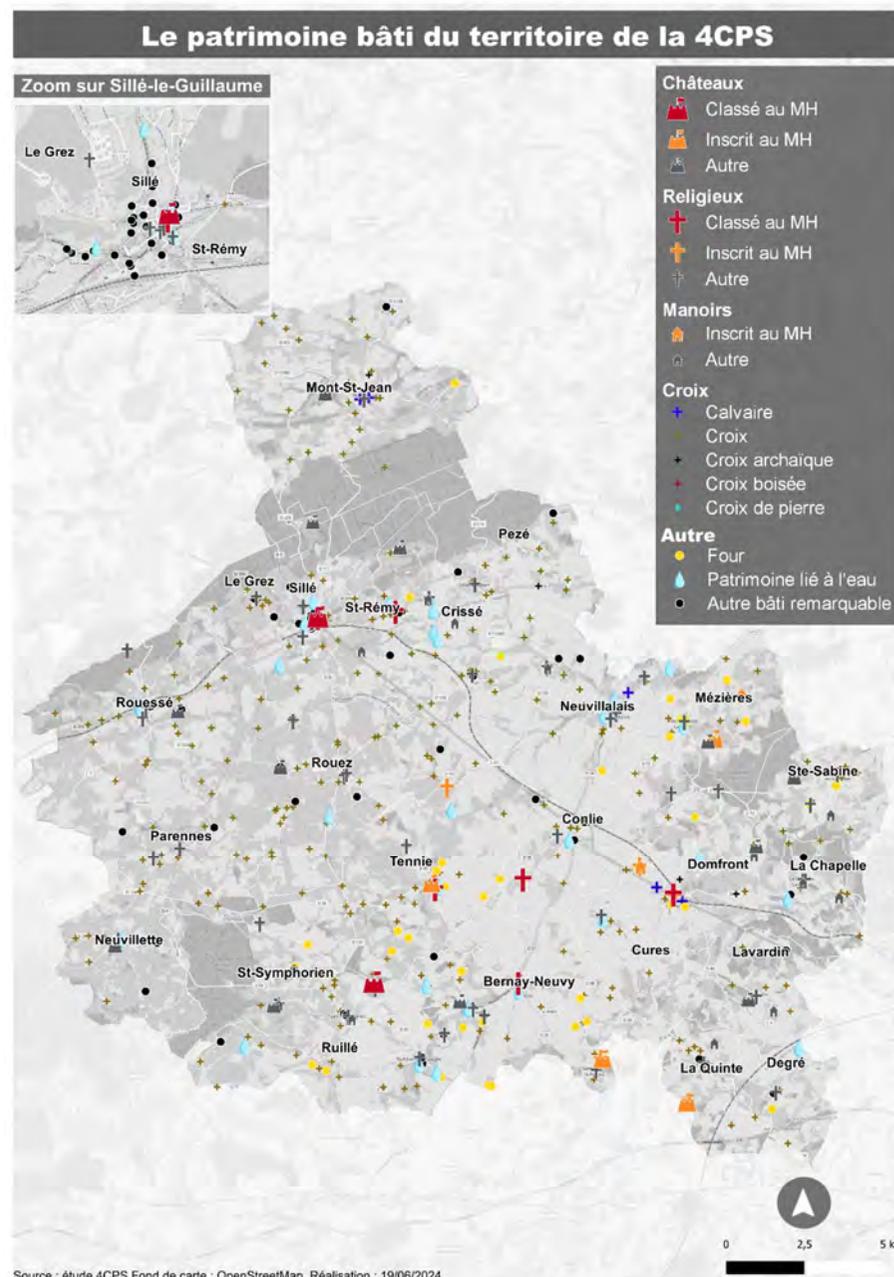
Le PLUi identifie et préserve le patrimoine remarquable et identitaire du territoire tant dans les bourgs ruraux que dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.

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 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 sur les mesures à prendre concernant entre autres 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, patrimoine privé et public, patrimoine lié à l'eau, fours, églises et presbytères, croix et calvaires) favorisant leur identification et les protections dont ils font l'objet dans d'autres documents (règlement écrit pour exemple).



DU PADD AUX PIÈCES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP « Patrimoine »

- Les recommandations thématiques

Le Patrimoine particulier

Fiche 1 : Le patrimoine privé

Fiche 2 : Les équipements publics des 19 et 20^{ème} S

Le patrimoine remarquable

Fiche 3 : Le patrimoine lié à l'eau

Fiche 4 : Les fours

Le patrimoine religieux

Fiche 5 : Les églises et presbytères

Fiche 6 : Les croix et les calvaires

Les caractéristiques architecturales du bâti ancien

Fiche 7 : Les façades

Fiche 8 : Les éléments de façades

Fiche 9 : Les toitures

Fiche 10 : Les murets

Fiche 11 : Les maisons bourgeoises du 19^{ème} S

Fiche 12 : Les villas du début du 20^{ème} S

Fiche 13 : Les maisons de bourg

Fiche 14 : Les longères et le petit bâti agricole

Fiche 15 : Les fermes

Les fiches proposent des mesures de préservation et de valorisation sur chaque thématique. Elles comportent des principes d'actions à respecter en cas de travaux sur ces éléments.

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

- Un exemple de fiche

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : les encadrements

Principes de construction

► Encadrement en pierres de taille saillantes



Tenrie Conlie Sillé-le-Guillaume

Source : Google Maps

► Encadrement en enduit lissé et badigeon d'encadrement



Conlie Sillé-le-Guillaume Conlie

Source : Google Maps

Moyens de préservation

Les caractéristiques des encadrements en pierres de tailles saillantes et en enduit saillant présentés ci-dessus sont à préserver.

Les travaux d'entretien ou de réhabilitation doivent favoriser le **maintien des qualités architecturales** de ce bâti en employant des matériaux locaux et des modes de mise en œuvre adaptés. Pour cela, la construction de projet aux alentours des bâtis identifiés doit **respecter les qualités architecturales de ces éléments**.

FICHE 8 : LES ÉLÉMENTS DE FAÇADE : la modénature

Principes de construction



Conlie Conlie Domfront-en-Champagne



Sillé-le-Guillaume Sillé-le-Guillaume Saint-Symphorien

Source : Google Maps

Les façades des constructions anciennes comportent généralement des éléments d'ornementation. Ces détails témoignent de l'époque de construction ou de modification de la maison et, de façon générale, du soin apporté à l'architecture par l'habitant et l'artisan. Ces éléments participent activement à l'identité architecturale du territoire et doivent être préservés.

Moyens de préservation

L'ensemble des éléments de modénature existants comme les corniches, les bandeaux, les pilastres, les linteaux sculptés, les encadrements moulurés ou les frises pourront être **conservés et restaurés en préservant et en valorisant leurs caractéristiques de mise en œuvre et leurs détails**.

Les éléments de décor figurés par des badigeons clairs (encadrement, bandeau sous toiture) seront préservés ou restaurés.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP « Continuités Ecologiques »

L'OAP « Continuités écologiques » a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité sur le territoire de la 4CPS 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 différentes projets prévus sur le territoire de l'intercommunalité.

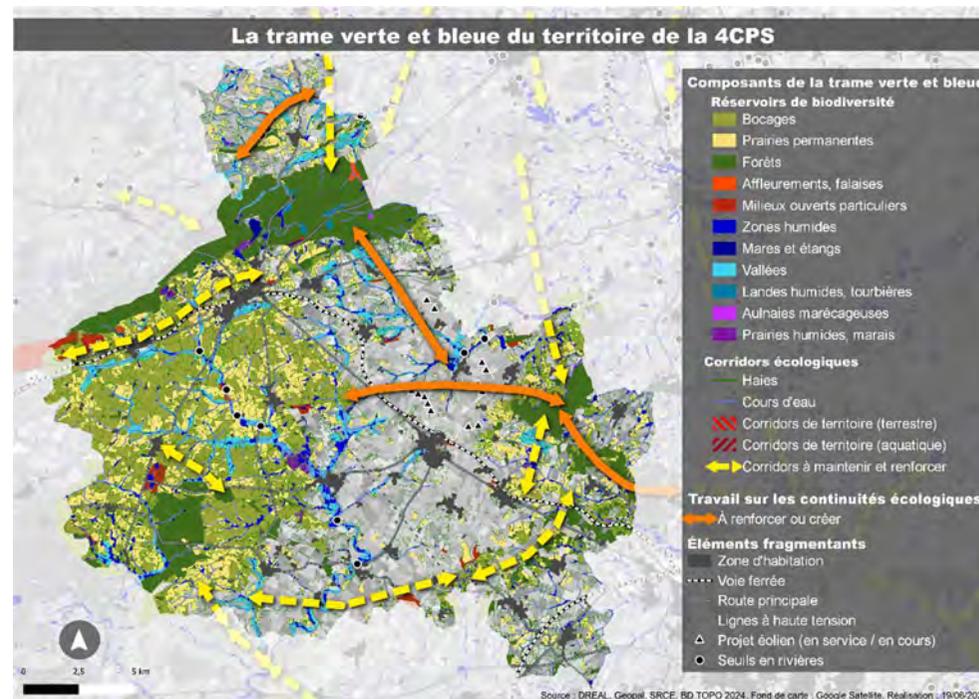
En outre, la préservation des continuités écologiques locales passe également par une meilleure sensibilisation de la population à la conservation de la trame verte et bleue propice à la création d'un cadre de vie agréable et en faveur de la préservation de la faune et de la flore.

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 naturels, agricoles et forestiers que dans les espaces bâtis et urbanisés.**

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.



Trame verte et bleue **relativement structurée** liée au développement fort des cours d'eau et au maintien d'un bocage encore bien conservé.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP « Continuités Ecologiques »

- **Les recommandations thématiques**

Orientations de la trame verte

Fiche 1 : Haies et bocage

Fiche 2 : Les prairies

Fiche 3 : Les forêts

Fiche 4 : Les milieux ouverts

Fiche 5 : Les arbres

Orientations générales à tout le territoire

Fiche 10 : La gestion des eaux pluviales

Fiche 11 : Les clôtures

Fiche 12 : La voirie et le stationnement

Fiche 13 : Le bâti

Orientations de la trame bleue

Fiche 6 : La ressource en eau

Fiche 7 : Les zones humides

Fiche 8 : Les cours d'eau

Fiche 9 : Les étangs et les mares

Orientations pour les espaces urbanisés

Fiche 14 : Le traitement des espaces publics

Fiche 15 : La trame noire

Fiche 16 : Espaces de transition et franges urbaines

Fiche 17 : Construction en milieu naturel ou agricole

Fiche 18 : Traitement des entrées de bourg

Les fiches proposent des mesures de préservation et de valorisation sur chaque thématique. Elles comportent des principes d'actions à respecter en cas de travaux sur ces éléments.

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

- **Un exemple de fiche**

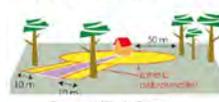
FICHE 3 : LES FORETS

Bien-fondé de l'orientation

Les parcs boisés, les forêts et les vallées boisées constituent des milieux de vie pour la faune terrestre. Sur le territoire de la 4CPS, il convient de noter la présence de massifs de taille importante mais également d'une multitude de boisements de faible superficie, souvent dispersés au sein des espaces bocagers.

Recommandations

- Afin d'éviter les feux de forêts, les terrains situés à moins de 200 mètres d'une forêt classée à risque incendie sont soumis à une **obligation de débroussaillage**.



Cette action a pour objectif de limiter l'effet de lisière en réduisant les matières végétales pour diminuer l'intensité des incendies et freiner leur propagation. Il peut s'agir d'élaguer les arbres ou arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe. L'obligation de débroussaillage liée aux constructions concernées est à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à partir de celle-ci. Elle ne se limite pas aux limites des parcelles.

- L'urbanisation doit être évitée en lisières de forêts et massifs forestiers, les espaces de lisières, sont en effet, des sites où la biodiversité est particulièrement forte.
- Les aménagements touristiques localisés dans les forêts et massifs forestiers doivent être légers, l'utilisation de matériaux locaux et naturels doit être privilégié. Il s'agira également de favoriser des aménagements harmonisés sur l'ensemble du territoire avec une signalétique adaptée.
- Il est nécessaire d'assurer les opérations d'entretien et d'amélioration des peuplements forestiers. Ils conditionnent la qualité écologique mais également la valeur économique des boisements. Pour cela, il faut privilégier l'usage d'**essences locales et diversifiées**. De plus, ces espèces doivent être **adaptées aux changements climatiques**.

- Quelques arbres morts au sol ou sur pied peuvent être conservés afin de favoriser l'implantation d'espèces xylophages profitables à la biodiversité.
- Une attention particulière à l'utilisation du bois est également portée. Celui-ci doit être **géré durablement et de façon raisonnée**. Les arbres coupés ou arasés nécessitent une replantation d'espèces de valeurs écologiques égales ou supérieures, selon les conditions précédentes.
- Certains boisements appartiennent à des ZNIEFF et des zones Natura 2000. Ils sont considérés comme des lieux de vie d'espèces floristiques ou faunistiques remarquables, protégées, rares ou menacées. Ainsi, il est nécessaire de **maintenir ces espaces afin de préserver la biodiversité existante**.
- Dans les secteurs concernés, assurer la gestion et l'exploitation des boisements conformément aux plans simples de gestion et autres documents de gestion durable de la forêt.
- Les forêts gérées par l'ONF sont soumises à des règles précises édictées par un plan de gestion. Il serait, néanmoins, envisageable de **produire un Plan Simple de Gestion pour les espaces boisés privés**, afin de permettre au territoire de la 4CPS d'accompagner les propriétaires dans la bonne utilisation et gestion de leurs boisements. Cela renforcerait également les connaissances du territoire.
- Pour les autres boisements, il faut veiller à éclaircir les boisements régulièrement pour éviter leur fermeture et procéder aux replantations nécessaires pour conserver l'intégrité et la densité du boisement.
- Conserver les accès et voies de dessertes forestières permettant de maintenir des milieux ouverts au cœur des boisements.
- Les clôtures forestières doivent être franchissables tant pour la grande faune que la petite faune. Cela permet de ne pas rompre les possibilités de déplacement de la faune (Article L372-1 du Code de l'Environnement).

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

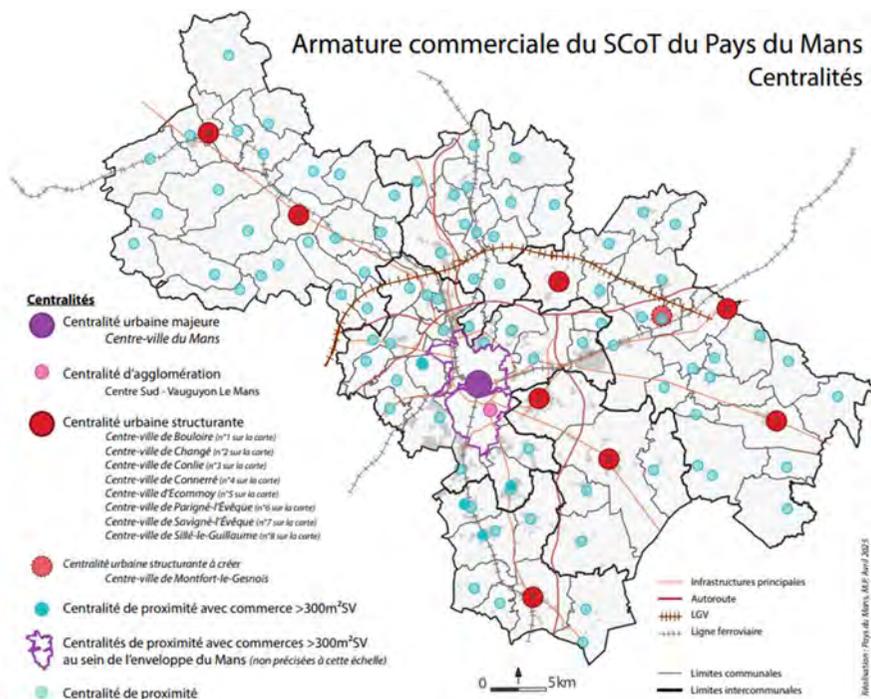
LES OAP THEMATIQUES

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.

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 selon les 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, l'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.

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.

Dans une troisième partie, l'OAP se concentre sur les orientations spécifiques à mettre en œuvre en fonction de l'armature urbaine du territoire.

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.

DU PADD AUX PIÈCES OPERATIONNELLES

LES OAP THEMATIQUES

L'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique »

- **Les recommandations thématiques**

Les orientations transversales

Diversifier l'offre commerciale existante

Développer harmonieusement l'offre du territoire

Qualité urbaine, environnementale et architecturale

Les orientations spécifiques

Les centralités urbaines structurantes

Les centralités de proximité

Les SIP relais / polarités commerciales relais

Présentation des SIP

Localisation des secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux

Principes de qualité d'aménagement des projets

Les fiches proposent des mesures de préservation et de valorisation sur chaque thématique. Elles comportent des principes d'actions à respecter en cas de travaux sur ces éléments.

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

- **Un exemple de fiche**

LES CENTRALITES URBAINES STRUCTURANTES

Bien-fondé de l'orientation

Les communes de Contlé et de Sillé-Le-Guillaume concentrent au sein de leur centre-ville, une offre commerciale et servicielle relativement importante qui doit être préservée et développée afin de renforcer le positionnement de ces communes. L'objectif principal de ces orientations est d'affirmer et de renforcer le rôle des pôles urbains.

Recommandations

> Activités économiques et commerciales

En lien avec : Les orientations transversales

- Encourager la requalification des locaux et la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation et le regroupement des locaux existants.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations (proximité, destination), en offrant des commerces à la fois liés aux besoins courants des habitants et salariés et des commerces attractifs à plus grande échelle.
- Réinvestir prioritairement les locaux vacants, pour participer à la densification et au renouvellement du tissu commercial existant.
- A défaut, les nouveaux commerces devront s'implanter en proximité directe des commerces existants en vue de conforter le rôle central et attractif des pôles urbains.
- En cas de proximité avec des habitations, éviter l'implantation de commerces générant des nuisances pour le voisinage ou inadaptés à un environnement paisible.
- S'appuyer sur le programme « petites villes de demain » pour valoriser l'attractivité commerciale de Sillé-le-Guillaume et permettre sa revitalisation, en particulier par la réhabilitation du bâti et une valorisation de la structure artisanale et commerciale de la commune.

- Les devantures et enseignes discrètes sont à privilégier. La devanture doit rester séparée du premier étage et s'inscrire à l'intérieur de la travée de chaque immeuble.

> Vacances commerciale

- Favoriser la participation des communes aux dispositifs de revitalisation commerciale des centres-villes.
- Se questionner sur la mise en place de taxes sur les friches commerciales (TFC). Ces taxes peuvent inciter les propriétaires de ces locaux vacants à favoriser le retour de l'activité commerciale ou sa reprise.
- S'interroger sur la transformation de cellules vacantes en boutiques éphémères. Elles permettent aux commerçants de s'installer pour une période limitée et créent de l'animation dans les centres-bourgs. En cas d'animation réussie, cela peut également conduire à l'implantation d'un nouveau commerce dans le centre-bourg.
- Maintenir une continuité marchande en menant un travail d'animation et en agissant par exemple sur des habillages de vitrines.

Exemples de vitrophanie sur des cellules vacantes à Fresnay-sur-Sarthe



Source : ACTIF / Google Maps

> Voiries et stationnement

En lien avec : Les orientations transversales

En lien avec : OAP Thématique Continuités Commerciales

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

LE CHOIX ET LA DELIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP

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

Ainsi, 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.

CREATION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION

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

RESORPTION DE LA VACANCE

La résorption de la vacance permet de remettre sur le marché une partie des logements vacants. 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.

Ce potentiel a été calculé 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. Au total, **150 logements environ peuvent être remis sur le marché sur la période 2021-2040**.

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

CREATION DE LOGEMENTS PAR CHANGEMENT DE DESTINATION

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 à l'isolement des habitations mais favorise aussi l'autosolisme.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

Ainsi, seulement une partie des changements de destination a été conservée (au nombre de 5).

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

LOGEMENTS A CONSTRUIRE

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

Cependant, 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 de 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.

Lors du premier exercice, un nombre conséquent de projets d'OAP Habitat avaient été remontés par les élus. Répartis sur l'ensemble des communes, ils entraînaient la construction de 661 logements, représentant un total de création de 1206 logements (en prenant en compte le potentiel de densification, la résorption de la vacance et les changements de destination). L'ensemble des projets ne pouvaient donc pas être inscrits en l'état au sein du PLUi.

Afin de procéder à un choix, il a été décidé de prendre d'abord 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 priorité 1 représentaient 349 constructions de logements pour un total de 894 logements (en prenant en compte le potentiel de densification, la résorption de la vacance et les changements de destination), dépassant largement les besoins réels estimés. **Les élus ont donc travaillé ensemble pour arbitrer les projets d'OAP Habitat de priorité 1 pouvant être inscrits au sein du PLUi.**

Pour se faire, un atelier a été organisé pour permettre aux élus de se questionner sur une liste de critères à retenir dans le choix définitif des OAP. L'objectif était d'attribuer des notes aux projets d'OAP et de retenir celles qui répondaient aux critères choisis. Parmi ces **critères**, certains étaient **obligatoires**. C'est notamment le cas de celui de **l'armature urbaine**, du **potentiel de résorption de la vacance** et la **prise en compte des enjeux environnementaux**.

Critères obligatoires		
Armature urbaine	Résorption de la vacance	Enjeux environnementaux

En outre, certains projets d'OAP ont été 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.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

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 construction n'atteint pas les besoins réels estimés et favoriser les projets situés dans l'enveloppe urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain.**

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.**

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

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

LES OAP SECTORIELLES

- **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,
- Le « z » pour les projets économiques.

Toutes les zones 1AU font l'objet d'une OAP. Certains projets, de par leur avancement et selon les contraintes (bandes d'inconstructibilité, attente de réalisation d'une étude zone humide) sont classés en zone 2AU.

Ainsi, ces 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.

Lors de la modification du PLUi pour ouvrir ces zones à l'urbanisation, celles-ci seront transformées en 1AU et feront l'objet ; à ce moment, d'une OAP.

DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « HABITAT »

SECTEURS DE PROJET FAISANT L'OBJET D'OAP - CONLIE

PROJET DE LOGEMENTS - RUE DU MANS

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 0,64 ha
Localisation : en extension urbaine
Destination : habitat
Densité minimale : 20 logements / hectare
Échéance : court terme (1 à 3 ans)

Le terrain est situé en face du magasin de Bricolage de Conlie, à l'entrée du cœur de bourg, entre la rue du Mans et la D304. Il s'agit de prairies non utilisées, qui ne sont pas enregistrées au RPG.

Ce secteur, d'une superficie de 0,64 ha est situé entre un supermarché et un secteur dédié à l'habitat, composé de différents types d'habitats, plutôt anciens (anciennes fermettes, logements collectifs dans un immeuble en R+2).

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est d'aboutir à une opération d'ensemble cohérente, permettant la création de plusieurs logements.

Un permis d'aménager pour 5 logements a été délivré avant l'approbation du PLUi, conformément aux dispositions du PLU de Conlie. Il a obtenu une autorisation d'urbanisme.

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



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le projet devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec le centre-bourg dans lequel il s'insère.
- Le nouveau tissu bâti aura des densités, volumes, formes diversifiées, cohérentes et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, qui répond notamment au besoin en petits logements, caractéristique de Conlie, ville pôle de la 4CPS.
- Le projet devra respecter une densité de 20 logements par hectare.
- Il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Les ouvrages techniques (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue du Mans. Au besoin, un accès secondaire Chemin de Faneu pourra être réalisé, le dimensionnement de la voirie devra être adapté au besoin du projet.
- Le dessin des voies nouvelles devra être le plus traversant possible et limiter le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement, afin d'assurer une perméabilité du site et éviter un enclavement d'une partie de l'opération. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération projetée et dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- Des circulations réservées aux piétons et aux cyclistes ou des voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier (choix des revêtements, accompagnement végétal, etc.).
- La commune est assez bien desservie par les transports et le projet comprend une diversité de logements dont des logements collectifs. Dès lors, le projet devra prévoir au moins une place de stationnement pour deux logements. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Un stationnement végétalisé et perméable sera privilégié pour limiter l'imperméabilité 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 arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. Les végétaux arrachés devront être replantés en bordure de site 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.
- Pour toutes plantations, les essences végétales devront être variées, locales et adaptées au changement climatique. Pour chaque lot, il est recommandé de dédier 15 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques pour assurer un confort d'habiter. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergie et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Le développement des énergies renouvelables est souhaité. Pour cela, l'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal.

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.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



DU PADD AUX PIECES OPERATIONNELLES

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE « ECONOMIE »

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE

CONTEXTE ET ENJEUX

Superficie du projet : 13,41 ha
Localisation : en extension urbaine
Destination : économie
Echéance : Tranche 1 : 3 à 5 ans
 Tranche 2 : 6 à 9 ans
 Tranche 3 : 10 à 15 ans

Caractéristiques : zone Natura 2000, ZNIEFF II

La zone d'activités économique de la Mardelle est située à l'entrée de Sillé-le-Guillaume sur la RD310, dans le sens Rouessé-Vassé – Sillé-le-Guillaume. Elle bénéficie d'une bonne visibilité depuis la route. Elle présente un enjeu de respect de l'environnement dès lors qu'une partie du site est située en ZNIEFF 2.

Le site d'extension, d'une superficie de 13,41 hectares (6,50 ha tranche 1, 4,30 ha tranche 2 et 2,79 ha tranche 3) contribuera au dynamisme et à l'attractivité du territoire intercommunal. Afin de favoriser la vitalité du centre-ville commercial de Sillé-le-Guillaume, l'implantation des activités nécessitant de grandes surfaces et dans l'impossibilité de s'installer dans le centre-ville sera privilégié.

Les huit parcelles appartiennent toutes à la Communauté de communes et sont utilisées comme terres agricoles (prairies permanentes, RPG 2022).

Dans l'objectif d'accueillir de nouvelles entreprises dynamiques et créatrices d'emplois sur le territoire, il est souhaitable d'étendre raisonnablement cette zone.

Ce secteur sera donc vocation d'activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

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



Vue satellite du site - extrait Google Satellite



Vue du terrain - extrait Google Maps

PRINCIPES DU PROJET

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique
 En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Le projet devra être particulièrement qualitatif et harmonieux dès lors qu'il est placé en entrée de bourg. Il devra s'inscrire dans l'urbanisation existante et présenter une cohérence architecturale et urbaine avec la zone préexistante dans lequel il s'insère.
- Le tissu bâti pourra présenter des formes et des types différents. Toutefois, la hauteur des bâtiments devra rester raisonnable au fait du positionnement de l'extension de la zone en entrée de bourg. Une hauteur inférieure à 20 mètres est à privilégier.
- L'utilisation de l'espace dans la zone devra être optimisée (taille de parcelles adaptées, pas d'espaces non-bâti superflus). Les espaces non bâtis devront, sauf nécessité liée à l'activité développée sur le lot ou impossibilité technique, rester perméables pour contribuer à la gestion des eaux pluviales.
- Il est recommandé pour chaque lot de se rapprocher d'un ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Du mobilier urbain pourra être implanté au sein du projet, à condition qu'il soit correctement intégré aux caractéristiques urbaines et architecturales du site. Il permettrait d'offrir aux usagers de la zone des espaces pour manger par exemple, ou se reposer.

Organisation des déplacements

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique
 En lien avec : OAP Thématique Continuités écologiques

- Les accès seront créés dans le prolongement de la zone existante. Un accès pourrait être créé à l'arrière de la zone, en cas de besoin.
- Les voies seront créées dans le prolongement des voies déjà existantes dans la zone. L'aménagement de l'extension de la zone devra intégrer une réflexion globale sur les modes de déplacements doux. L'emprise des chaussées sera adaptée à l'opération et dimensionnée pour assurer la sécurité et le confort des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).
- La commune est bien desservie par les transports. L'offre pourra être confortée en proposant sur site de nouveaux points d'arrêt du réseau de bus et en permettant la création d'espace de co-voiturage.

- Vu la diversité des activités pouvant être développées dans la zone, le stationnement sera suffisant et proportionné pour chaque activité développée. Il pourra être mutualisé entre différents lots. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Le stationnement sera végétalisé et perméable pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Des circulations réservées aux piétons et aux cycles ou voiries partagées seront aménagées de façon à faciliter une meilleure intégration du site dans le bourg et à favoriser les déplacements doux sur le site et plus largement dans la commune. Elles feront l'objet d'un soin particulier en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables, adaptés à tous les usagers. Ces voies pourront être accompagnées d'un traitement végétal, contribuant à une déambulation douce agréable et sécurisée.

Qualité environnementale et prévention des risques

En lien avec : OAP Thématique Aménagement artisanal commercial et logistique

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 la zone économique et la zone agricole. Elle sera végétalisée de haies bocagères et d'arbres de haute tige d'espèces locales, variées et adaptées au changement climatique. Elles pourront servir de voie dédiée aux déplacements doux.
- 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, les arbres et haies bordant le site devront, dans la mesure du possible, être préservés et conservés. En cas d'arrachage, des sujets de qualités écologiques égales ou supérieures seront être replantés au sein de la zone tampon.
- De nouvelles haies devront être plantées, pour améliorer l'intégration paysagère de la zone depuis la route, mais aussi le confort à l'intérieur de la zone. Elles permettront une meilleure intégration paysagère du projet et contribueront à la création d'une certaine isolation phonique.
- Les arbres implantés dans les espaces publics interne au secteur devront être d'une hauteur suffisante pour assurer une intégration paysagère des bâtiments par rapport aux vues lointaines de la zone, déjà fortement anthropisée avec la présence proche d'éoliennes et d'un silo agricole.
- Le site pourra faire l'objet d'un traitement paysager important et adapté aux caractéristiques des sols. De ce fait, elles pourront constituer des espaces de verdure au cœur de la future zone d'activités permettant d'offrir aux salariés des espaces de détente, créateurs de lien social et propices à l'urbanisme favorable à la santé.
- Pour chaque lot au sein de la zone d'activité, il est recommandé de dédier 10 % des espaces de pleine terre à la végétalisation.
- L'aménagement du site devra inclure une réflexion qualitative sur la gestion des eaux pluviales. L'infiltration sur site devra être privilégiée et maîtrisée. Des noues plantées ou des jardins de pluie pourront être mis en place. En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif.
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur. Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation. L'implantation des bâtiments doit favoriser un apport solaire maximal. De plus, le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités est fortement encouragé.

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 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.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



BILAN SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

DE OBJECTIFS DIFFICILES A INTEGRER

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi un travail très important a été mené sur l'intégration des enjeux de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

La majeure partie des difficultés rencontrées dans les échanges avec les élus et les habitants trouve sa source dans l'incompréhension du public et des élus des objectifs de non-consommation d'espace et de non-artificialisation des sols. La traduction de ces objectifs entraîne une réduction importante de zones ouvertes à l'urbanisation sur le territoire.

Au-delà des objectifs chiffrés, la règles interdisant la construction en dehors des espaces bâtis sauf à justifier de l'impossibilité de réaliser le projet souhaité dans ces espaces a beaucoup contraint l'élaboration du PLUi (article L. 151-5 2° du code de l'urbanisme).

Au final, les principes de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers ont été compris et intégrés par la majorité des élus et une partie de la population. Pour autant, une partie non négligeable d'élus et d'habitants n'acceptent pas les contraintes induites par ces principes et plus particulièrement le fait que des espaces autrefois classés comme « constructibles » deviennent « inconstructibles ».

UN PROJET RESILIENT ET AMBITIEUX

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace suivante :



La consommation future se décompose comme suit :

- 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) ;
- 8,15 hectares pour les emplacements réservés ;
- 10 hectares pour le projet de contournement de Sillé-le-Guillaume.

Ce projet est particulièrement économe en espace comparé aux documents existants sur le territoire :

Analyse du zonage au sein des PLU existants

(Couverture du territoire ~37%)

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles
ha	595,1	132,1	72,6	4281,9	10208,3
%	4 %	1 %	0 %	28 %	67 %

Analyse du zonage au sein du PLUi

	Zones urbaines	Zones à urbaniser (1AU)	Zones à urbaniser (2AU)	Zones naturelles	Zones agricoles
ha	715,11	37,52	5,96	10409	30649,3
%	1,7 %	0,09 %	0,01 %	24,9 %	73,3 %

LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

L'ARTICULATION ENTRE LES PIECES OPERATIONNELLES ET REGLEMENTAIRES

Les objectifs de développement du territoire de la 4CPS énoncés dans le PADD sont traduits sous forme opérationnelle (avec les OAP notamment) et réglementaire.

Pour le volet réglementaire, la mise en place des objectifs du PADD est plutôt assuré par les documents graphiques et le règlement du PLUi. Ces documents sont composés des :

- Différentes zones qui composent le règlement graphique :



- Prescriptions graphiques associées au « zonage » notamment :

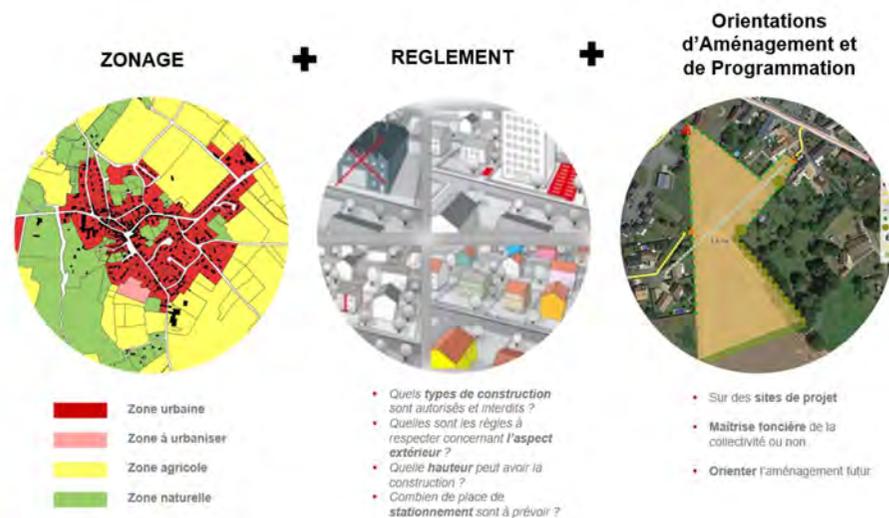
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Des éléments protégés au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme (haies, arbres remarquables, zones humides, front rocheux, etc.) ;
- Des éléments protégés au titre de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti) ;
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- ...

Le règlement écrit associe des règles précises pour chaque zone selon leurs caractéristiques. Il permet également d'apporter des précisions sur les différents secteurs de prescriptions. Regroupées, ces règles permettent :

- D'organiser le développement urbain ;
- De garantir la cohérence urbaine ;
- De favoriser l'équilibre territorial et gérer la bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale des projets dans l'environnement urbain.

Ces documents seront opposables aux tiers à la suite de l'approbation du PLUi par le Conseil Communautaire (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique, pouvant impliquer la modification à la marge ou substantielle du présent dossier de PLUi).

Finalement, l'ensemble de ces documents permet d'intégrer les orientations générales du PADD au sein des pièces qui composent le PLUi :



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE DECOUPAGE DES ZONES

LES ZONES URBAINES

Chacune des zones qui composent le règlement graphique est catégorisée en sous-zones ou secteurs permettant de prendre en compte les particularités du territoire et d'adapter les règles à celles-ci.

Le PLUi de la 4CPS totalise 5 zones urbaines. 2 zones urbaines mixtes en lien avec la diversité des tissus urbains présents sur le territoire et 3 zones urbaines spécialisées liées à des vocations bien précises. Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent avoir la capacité d'accueillir sans aménagement préalable, les nouvelles constructions.

Les zones urbaines mixtes :

- **Le secteur Ua** correspond au tissu urbain ancien des communes. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. 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 des communes, notamment en confortant l'attractivité des centralités.
- **Le secteur Ub** correspond aux zones urbaines récentes construites 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 hétéroclite. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs qui contribuent à la vie des habitants de la commune.

Les zones urbaines spécialisées :

- **Le secteur Ue** est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation sportive, administrative, sanitaire, éducative, culturelle, sociale, pédagogique ou médico-sociale.
- **Le secteur Uc** correspond aux zones à vocation commerciale localisées, le plus souvent, en dehors des centralités. Généralement, elles sont situées en entrée de bourg, le long des axes routiers principaux du territoire. Ces zones sont déjà urbanisées et sont destinées, 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 combustible 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).
- **Le secteur Uz** correspond aux espaces urbanisés, situés en périphérie des communes, accueillant des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. La zone Uz a également vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE DECOUPAGE DES ZONES

LES ZONES A URBANISER

Deux zones à urbaniser sont à distinguer :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation ;
 - Les zones 2AU, constituant des réserves pour une urbanisation future mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat.
Pour être ouvertes, ces zones doivent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.
- Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à court et moyen terme. Ces zones se déclinent en fonction de leur principale vocation, ainsi sur le territoire de la 4CPS, nous retrouvons 3 différents types de sous-zones 1AU :
 - La sous-zone **1AUh** a vocation à accueillir principalement de l'habitat ainsi que les activités compatibles avec l'habitat ;
 - La sous-zone **1AUe** correspond, quant à elle, aux secteurs devant accueillir des équipements d'intérêt public ;
 - La sous-zone **1AUz** ayant vocation à accueillir des activités économiques.
 - Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais ne sont pas ouvertes immédiatement à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Une zone **2AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition signification ou d'un acte d'achat au cours des 6 premières années de vie du PLUi, repasse en zone A ou N au terme de ces six années.**

Le plan de zonage distingue trois types de sous-zones 2AU, les sous-zones **2AUh** à vocation d'habitat, les sous-zones **2AUe** à vocation d'équipements et les sous-zones **2AUz** pour l'accueil des activités économiques.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi l'ensemble des sièges et sites d'exploitation agricole. Elle comprend également de l'habitat de tiers, sous forme d'habitation isolée ou de groupement d'habitations formant des hameaux.

Pour prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone dans le respect des conditions fixées par le Code de l'Urbanisme, plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone A :

- **Le secteur A** correspond aux sièges et aux sites d'exploitation ainsi qu'aux espaces agricoles dont la vocation est l'exploitation agricole (espaces valorisés par l'agriculture, terres labourables, terres cultivées, etc.). Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone. La zone A prend en compte l'existence des bâtis non agricoles occupés par des tiers et prévoit des règles pour permettre leur développement.
- **Le secteur Ap** correspond aux espaces agricoles présentant des caractéristiques écologiques spécifiques (présence de prairies permanentes notamment, proximité au tissu résidentiel, contiguïté aux cours d'eau, le long des espaces boisés, etc.) qu'il convient de préserver.
- **Le secteur Az** correspond aux espaces agricoles destinés à accueillir des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur secondaire et tertiaire. Ce secteur correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LE DECOUPAGE DES ZONES

LES ZONES NATURELLES

La zone Naturelle recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations ou groupements d'habitations.

- **Le secteur N** correspond 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. 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 zone N présente, cependant, des hameaux habités. Afin de préserver les qualités naturelles du site, seules les extensions et la construction d'annexes aux constructions à vocation d'habitation sont autorisées en secteur N.
- **La zone Nt** correspond aux espaces naturels à vocation touristique. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone Nt est donc destinée à la prise en compte des projets à vocation touristique dans les zones à dominante naturelle. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- **La zone NI** correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs. Ce secteur permet autant la préservation des espaces naturels que leur mise en valeur. La zone NI est donc destinée à couvrir les secteurs à usage d'activités sportives et de loisirs dans les zones à dominante naturelle tout en permettant le développement modéré de structures en lien avec la pratique d'activités de loisirs. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

- **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 à préserver.

Ces espaces naturels participent à la richesse de la biodiversité en milieu urbain et contribuent à préserver et créer des continuités écologiques en zone urbaine. 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 et dans la qualité urbaine et écologique des espaces urbanisés des communes.

- **La zone Nf** correspond aux espaces boisés présents sur le territoire. 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'ONF sur le territoire intercommunal. Cet espace a principalement vocation à préserver les ressources forestières et comporte également les espaces d'exploitation sylvicole et les constructions qui les accompagnent dont l'objectif est la gestion et la mise en valeur de ces massifs forestiers.
- **La zone Nz** correspond aux espaces naturels destinés à accueillir des activités économiques. Ces activités sont issues du secteur primaire, secondaire et tertiaire. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- **La zone Ne** correspond aux espaces naturels destinés à accueillir des équipements d'intérêt public et/ou collectif. Ce sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

REGLEMENT GRAPHIQUE - ILLUSTRATION

LE ZONAGE DU CENTRE-BOURG DE CONLIE



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

4CPS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement graphique

Centre-bourg de Conlie

Zonage

A	Nf	Ne	Uz
Az	Nj	Ua	2AUe
AUh	Nz	Ub	2AUz
AUz	Ni	Uc	
N	Nt	Ue	

Prescriptions

- Secteurs d'OAP
- Zones humides probables (prélocalisation DREAL)
- Cheminement doux (article L151-38 CU)
- Petit patrimoine remarquable (article L151-19 CU)
- Haies et bocages (article L151-23 CU)
- Marges de recul des voiries (article L111-6 CU)
- Arbres remarquables (article L151-23 CU)

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- I1-Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé
- AS1-Périmètre de protection autour des captages d'eaux
- T1-Protection du domaine public ferroviaire
- INT11-Voisinage des cimetières



REGLEMENT GRAPHIQUE - ILLUSTRATION

LE ZONAGE DU CENTRE-BOURG DE SILLE-LE-GUILLAUME

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

4CPS

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Règlement graphique

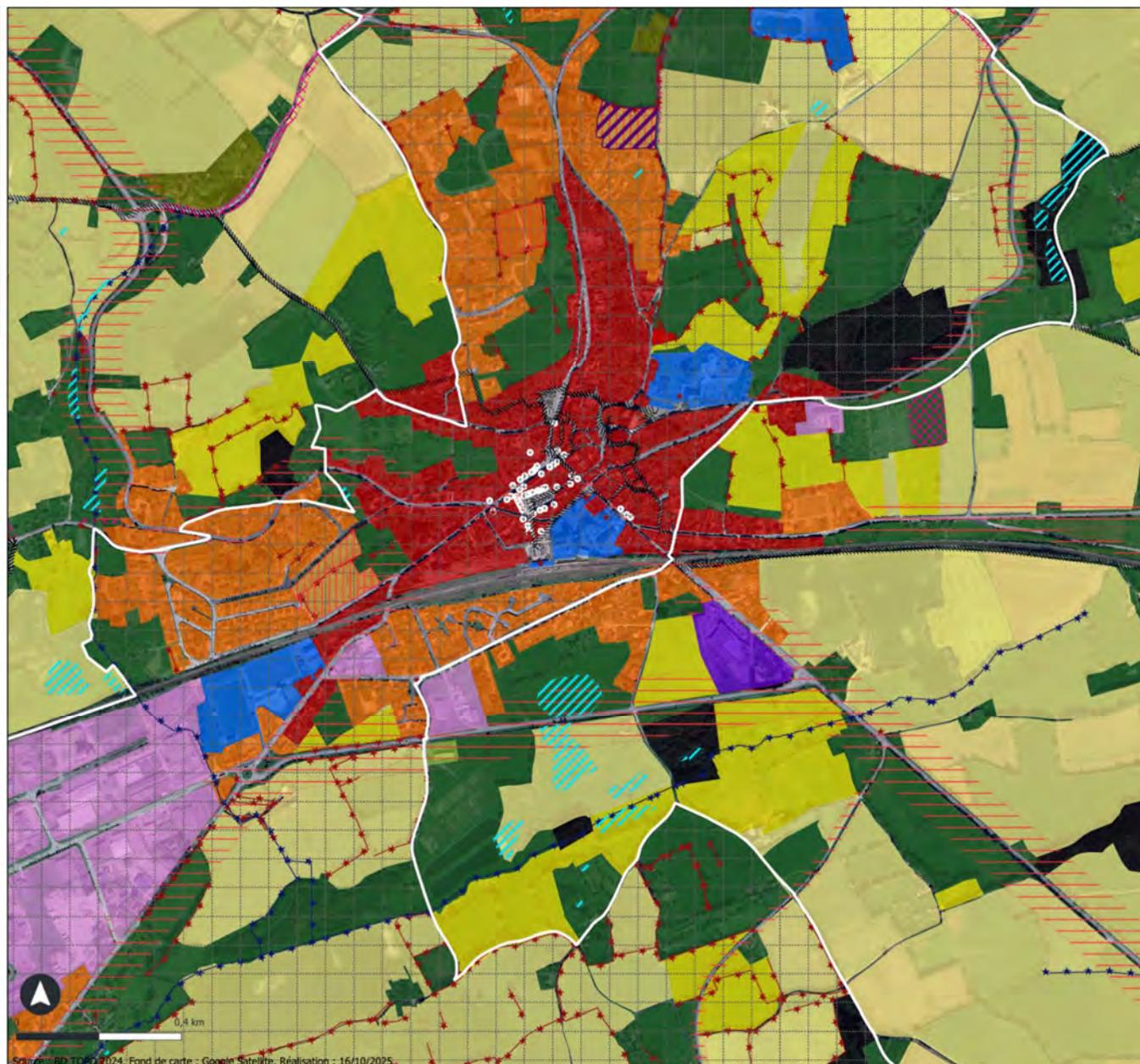
Centre-bourg de Sillé-le-Guillaume

Zonage

A	Nf	Ua	Ue
Ap	Nj	Ub	Uz
ALh	Nt	Uc	
N	Ne		

Prescriptions

-  Secteurs de mixité sociale
-  Secteurs d'OAP
-  Zones humides probables (prélocalisation DREAL)
-  Cheminement doux (article L151-38 CU)
-  ZPPA (article L642-3 CU)
-  Petit patrimoine remarquable (article L151-19 CU)
-  Tronçons hydrographiques (article L151-23 CU)
-  Haies et bocages (article L151-23 CU)
-  Emplacements réservés
-  Marges de recul des voiries (article L111-6 CU)



CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

- **La proposition de création de périmètres délimités des abords**

A l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et l'autorité compétente en matière d'urbanisme propose de remplacer le périmètre de 500 mètres de protection des abords de plusieurs monuments historiques par des périmètres délimités des abords.

Différence entre protection des abords et périmètre délimité des abords

Pour rappel, le périmètre par défaut de protection des abords des monuments historiques est défini en traçant un cercle de rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. Ils ne prennent pas en compte les éléments préexistants constitutifs du paysage, le découpage parcellaire, ni la réalité topographique des lieux.

En 2000 et 2005, le Ministère de la culture a modifié la loi de manière à pouvoir substituer ces « rayons de 500 mètres » des périmètres adaptés (initialement appelé Périmètre de Protection Modifié – PPM, aujourd'hui périmètre délimité des abords – PDA) prenant en compte la réalité de découpage administratif du territoire et les enjeux patrimoniaux de l'environnement du monument. La procédure de périmètre délimité des abords doit donc permettre d'adapter le périmètre de servitude des monuments historiques aux espaces les plus intéressants d'un point de vue patrimonial et participant réellement à l'environnement de l'édifice et ainsi soustraire les espaces présentant un faible enjeu patrimonial.

Une partie seulement des périmètres des monuments historiques du territoire est étudiée : ceux pour lesquels les enjeux sont spécifiques et où les abords méritent d'être adaptés pour plus de cohérence avec la préservation et la mise en valeur des monuments.

La mise en place des périmètres est réalisée dans le même temps que le PLUi, afin de mener conjointement les enquêtes publiques et de pouvoir annexer les périmètres au PLUi dès son entrée en vigueur.

Un périmètre peut être conjoint à plusieurs monuments.

Concrètement, la mise en place d'un périmètre délimité permet de définir la zone précise autour d'un ou plusieurs monuments historiques qui présente vraiment des enjeux en termes de cohérence architecturale par rapport au monument protégé.

Ainsi, cela permet :

- De soustraire à l'avis de l'architecte des bâtiments de France **les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions qui ne présentent pas d'enjeu particulier** et sont situées dans un **périmètre de 500 mètres de protection des abords** (exemple : construction d'un pavillon au sein du lotissement des cèdres à Domfront-en-Champagne).
- De soumettre à l'**avis conforme** de l'architecte des bâtiments de France les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des constructions qui présentent des enjeux identifiés.

Proposition de l'Architecte des bâtiments de France et travail sur les périmètres

Les périmètres délimités des abords proposés par l'UDAP portent sur les communes et monuments suivants :

Communes	Monuments
Bernay-Neuvy Champagne en	Eglise Saint-Laurent (bourg de Neuvy)
Domfront Champagne en	Eglise Saint-Front et Presbytère (ancien)
Tennie	Eglise Saint-Corneille et Saint-Cyprien, Motte et basse-cour médiévales
Saint-Remy de Sillé	Eglise

Aucune proposition n'a été faite pour Sillé-le-Guillaume, compte tenu de l'élaboration (en cours) d'un site patrimonial remarquable (SPR). La procédure de SPR intégrera les enjeux des monuments historiques dans le bourg de Sillé.

CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

L'architecte des bâtiments de France a réuni les communes concernées pour leur proposer un périmètre délimité des abords au regard des enjeux des abords des monuments historiques visés ci-dessus. Ces propositions sont notamment motivées par le fait que ces monuments sont situés en cœur de bourg et comprennent, dans leur environnement direct :

- un front bâti ancien avec des vues intéressantes en covisibilité, qui justifie une protection des abords. Ce front bâti sort parfois du rayon de 500m de la protection des abords « par défaut » ;
- un front bâti nouveau (type lotissement), sans covisibilité, qui ne justifie pas de protection des abords particulière. Dans cette partie urbanisée des communes, l'architecte des bâtiments de France est systématiquement saisi alors même que le dossier est dénué d'enjeux.

Une première réunion s'est tenue au pôle intercommunal le 27 mars 2025. Des réunions supplémentaires ont eu lieu pour certaines communes. Des échanges entre les communes et l'Architecte des Bâtiments de France ont permis de faire évoluer les périmètres lorsque c'était nécessaire.

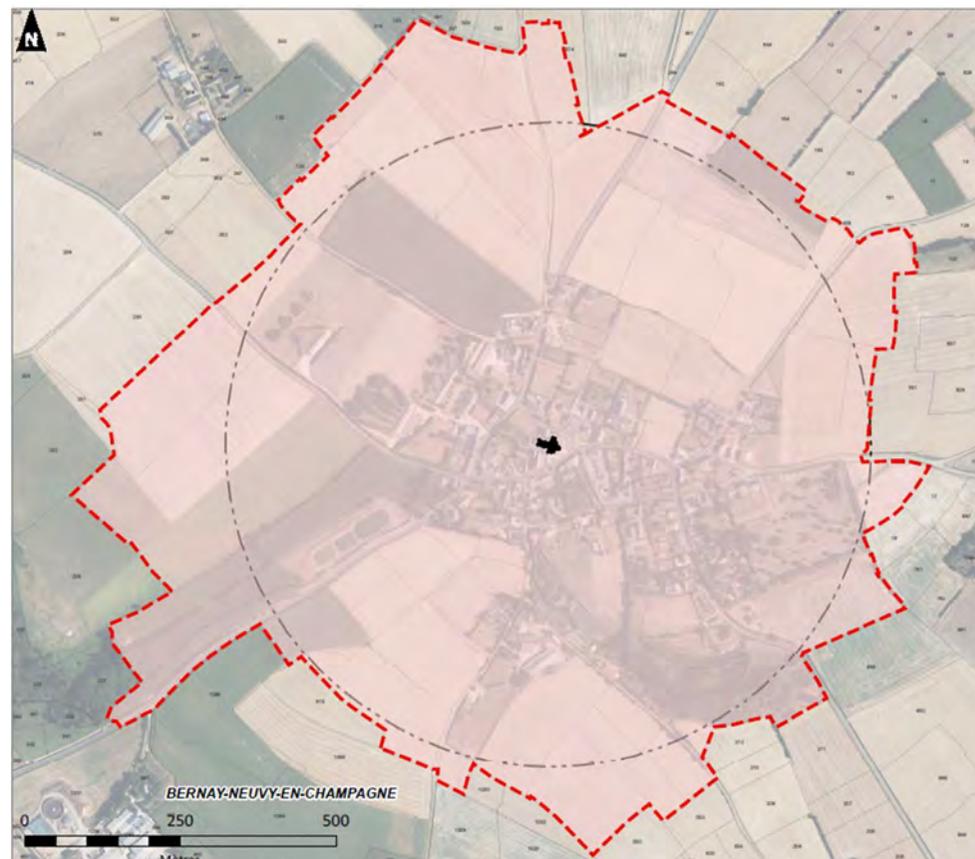
Les communes ont fait part de leur avis sur les périmètres dans leur dernière version :

Communes		Souhait des communes
Bernay-Neuvy en Champagne	en	Souhaite un périmètre délimité des abords tel qu'il est délimité au PLUi arrêté
Domfront en Champagne	en	Souhaite un périmètre délimité des abords tel qu'il est délimité au PLUi arrêté
Tennie		Souhaite un périmètre délimité des abords tel qu'il est délimité au PLUi arrêté
Saint-Remy de Sillé		Souhaite conserver le périmètre de protection des abords de 500m

La 4CPS a délibéré pour donner un avis favorable à la création des périmètres des abords de Bernay-Neuvy, Domfront-en-Champagne et Tennie.

Bernay-Neuvy-en-Champagne Église Saint-Laurent (bourg de Neuvy)

- Forts enjeux de préservation des abords
- Périmètre étendu

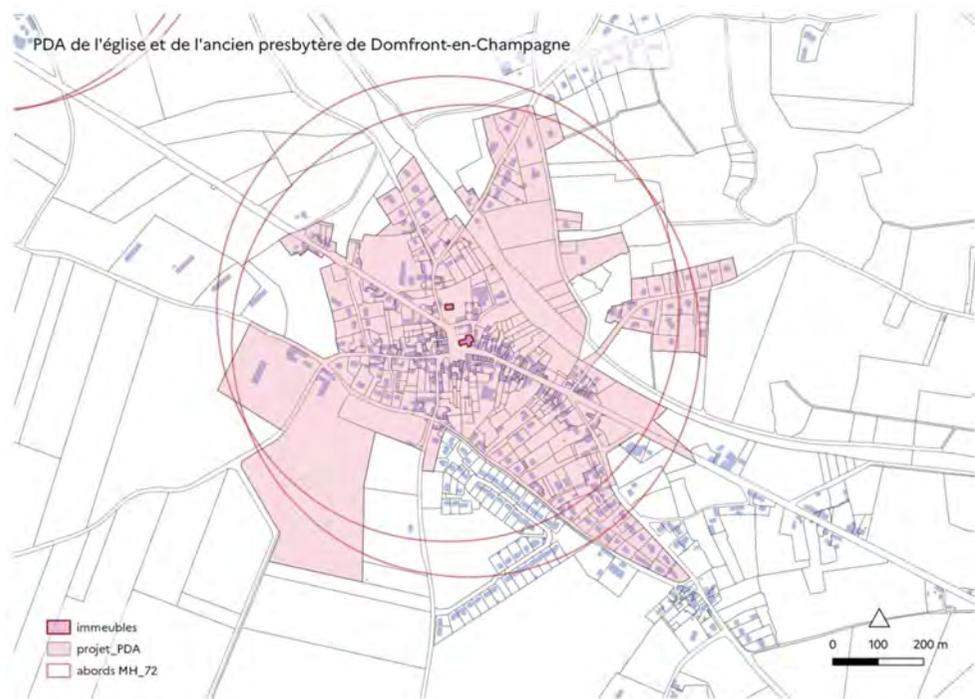


CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

Domfront-en-Champagne

Église Saint-Front et Presbytère

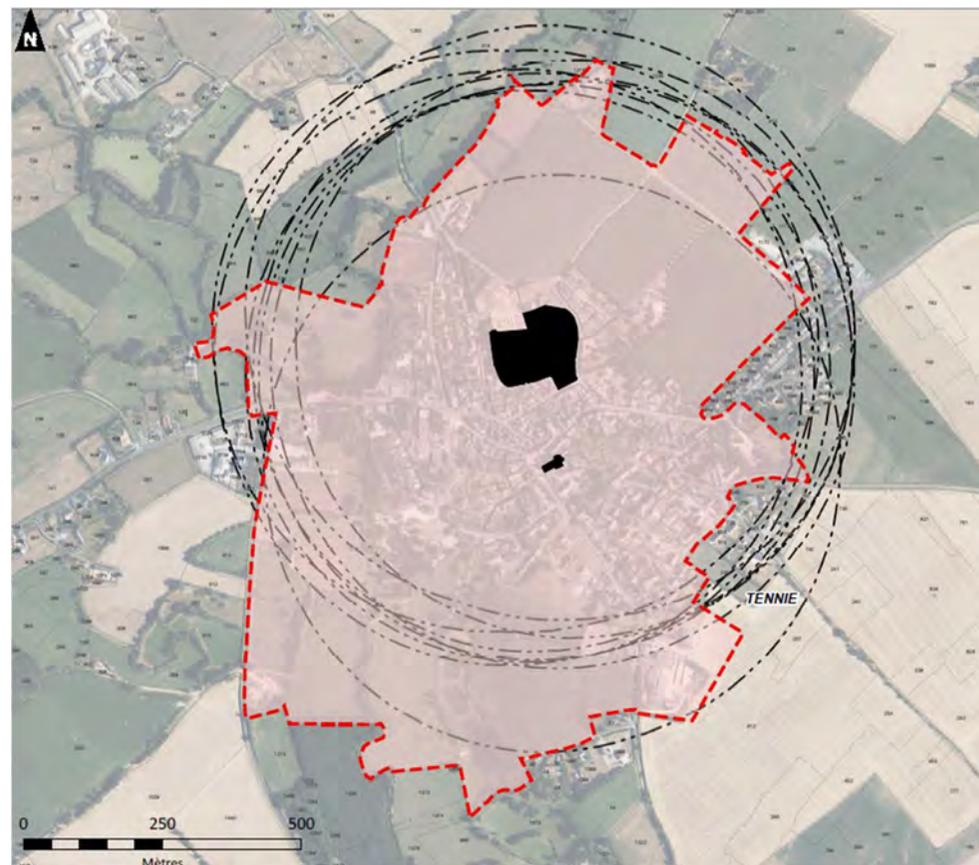
- Exclusion de quartiers d'habitat très récents sans « *cohérence urbaine* » (*étude architecte*).



Tennie

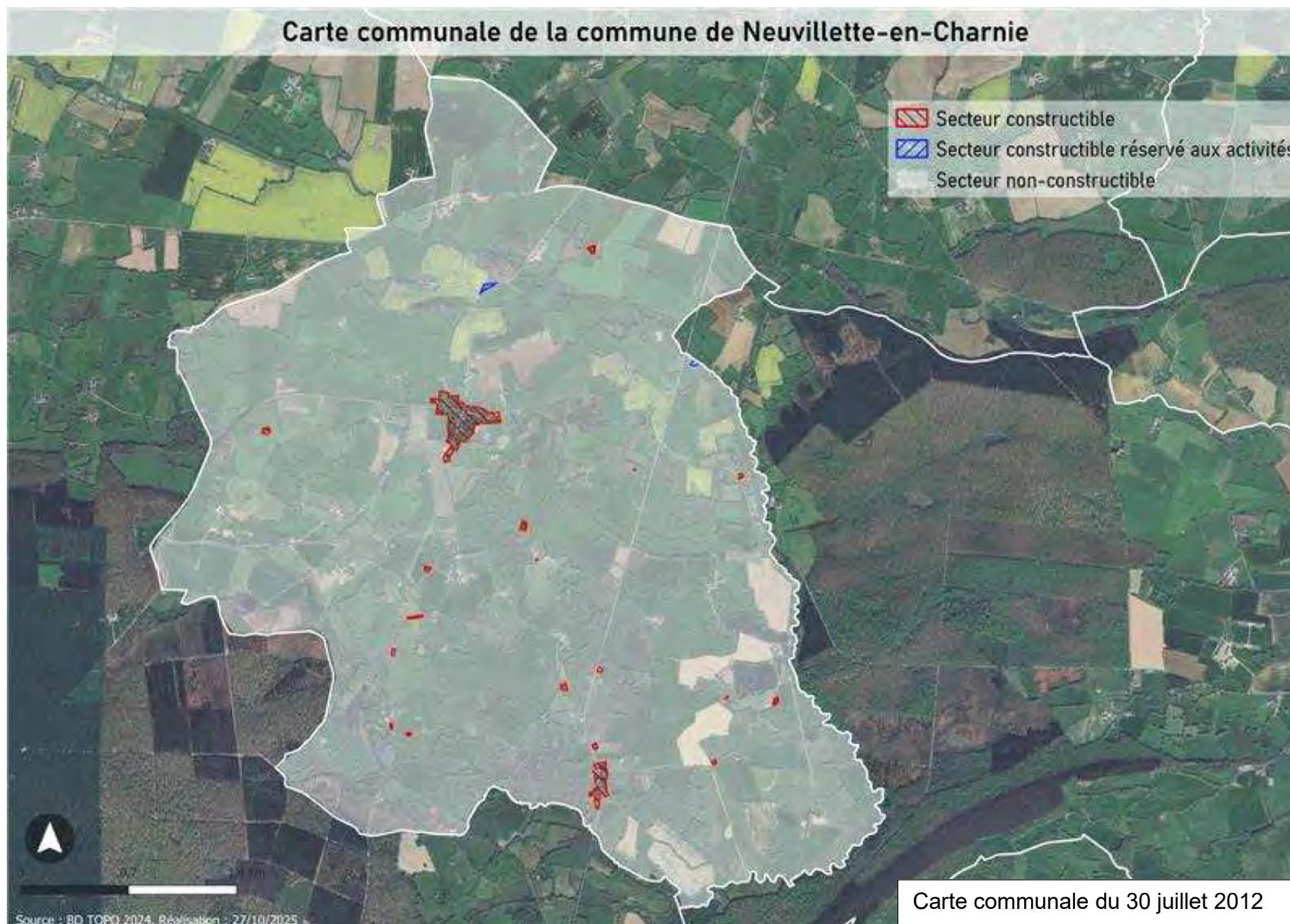
Église Saint-Corneille et Saint-Cyprien
Motte et Basse-Cour médiévales)

- Forts enjeux de préservation des abords
- Périmètre étendu
- Exclusion de quartiers d'habitat très récents



ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Il est nécessaire que l'enquête publique porte sur l'abrogation des cartes communales de Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert et Saint-Symphorien.



ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Carte communale de la commune de Pez -le-Robert



ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

