



# Communauté de communes Le Gesnois Bilurien (72)

**Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant  
Programme Local de l'Habitat (PLUih)**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 17 octobre 2024 approuvant la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLUih

**André Pigné, Président de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien**

**Notice explicative du projet  
et de son intérêt général**

**Octobre 2024**

# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>Préambule</b>	<b>3</b>
Objet de la déclaration de projet	3
Nécessité de la mise en compatibilité du PLU	3
<b>I – Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général</b>	<b>5</b>
Présentation synthétique de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien et de la commune de Montfort-le-Gesnois	5
Présentation du projet soumis à enquête publique	7
Justification du caractère d'intérêt général du projet	23
Evolutions nécessaires du document d'urbanisme	26
<b>II – Présentation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU</b>	<b>31</b>
La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme	31
Textes réglementaires applicables	31
Déroulement de la procédure	33
Informations complémentaires	34



# Préambule

## Objet de la déclaration de projet

Sur le territoire intercommunal du Gesnois Bilurien et plus spécifiquement sur le territoire de Montfort-le-Gesnois, l'implantation d'une clinique vétérinaire équine est envisagée sur le site du haras de Montfort.

Porté par deux vétérinaires expérimentés, le projet doit permettre à la Communauté de communes du Gesnois Bilurien de se doter d'un équipement moderne et performant, au service de la filière équine très présente sur le territoire communautaire et ses alentours. Facteur de rayonnement pour le territoire, il permet également d'envisager à terme la création d'une trentaine d'emplois.

## Nécessité de la mise en compatibilité du PLU

L'aménagement du territoire du Gesnois Bilurien dont fait partie intégrante la commune de Montfort-le-Gesnois est régi par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUih) du Gesnois Bilurien approuvé le 13 octobre 2022.

A la lecture de ce document et notamment de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il apparaît que le projet s'inscrit dans le cadre des orientations générales portées par le PLUih notamment celle en faveur des

projets contribuant au développement de la filière équine sur le territoire.

Toutefois, ce projet n'apparaît pas compatible avec les dispositions réglementaires mises en place sur le secteur d'implantation du projet.

Celui-ci est en effet partiellement classé en zone agricole A et naturelle N au sein du PLUih. La zone A est une zone spécifiquement dédiée au développement des activités agricoles. Si l'implantation d'une clinique vétérinaire est susceptible de répondre aux besoins des exploitations et installations équines du territoire, cet équipement ne relève pas de l'activité agricole mais constitue une activité de services, non autorisée en zone agricole A. La zone N est, quant à elle, une zone de protection des espaces naturels du territoire communautaire, au sein de laquelle les possibilités de construire sont fortement limitées.

Cette incompatibilité des documents réglementaires pouvant faire obstacle à l'implantation d'un projet dont l'intérêt général peut être démontré, il apparaît nécessaire d'adapter le PLUih pour garantir une cohérence entre le projet, ses besoins et le

document d'urbanisme intercommunal.

En conséquence, une mise en compatibilité est nécessaire et doit porter sur l'adaptation des documents du PLUih. Cette mise en compatibilité est menée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien étant compétente pour réaliser des procédures d'évolution du PLUih, son Président mène la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Une délibération du conseil communautaire en date du 12 octobre 2023 valide le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien.

# I – Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général

## Présentation synthétique de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien et de la commune de Montfort-le-Gesnois

La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien est située dans le département de la Sarthe, à une dizaine de kilomètres à l'Est du Mans.

Compétente en matière de plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu, elle recensait 30258 habitants en 2020 et couvre une superficie de 39670 ha.

La commune de Montfort-le-Gesnois constitue l'un des pôles structurants du territoire intercommunal, recense 2906 habitants en 2020 (population INSEE) et couvre une superficie de 1874 ha.

Le territoire communal est caractérisé par :

- La vallée de l'Huisne au sud,
- Un vaste massif boisé dans sa partie centrale,
- Un plateau agricole au nord.

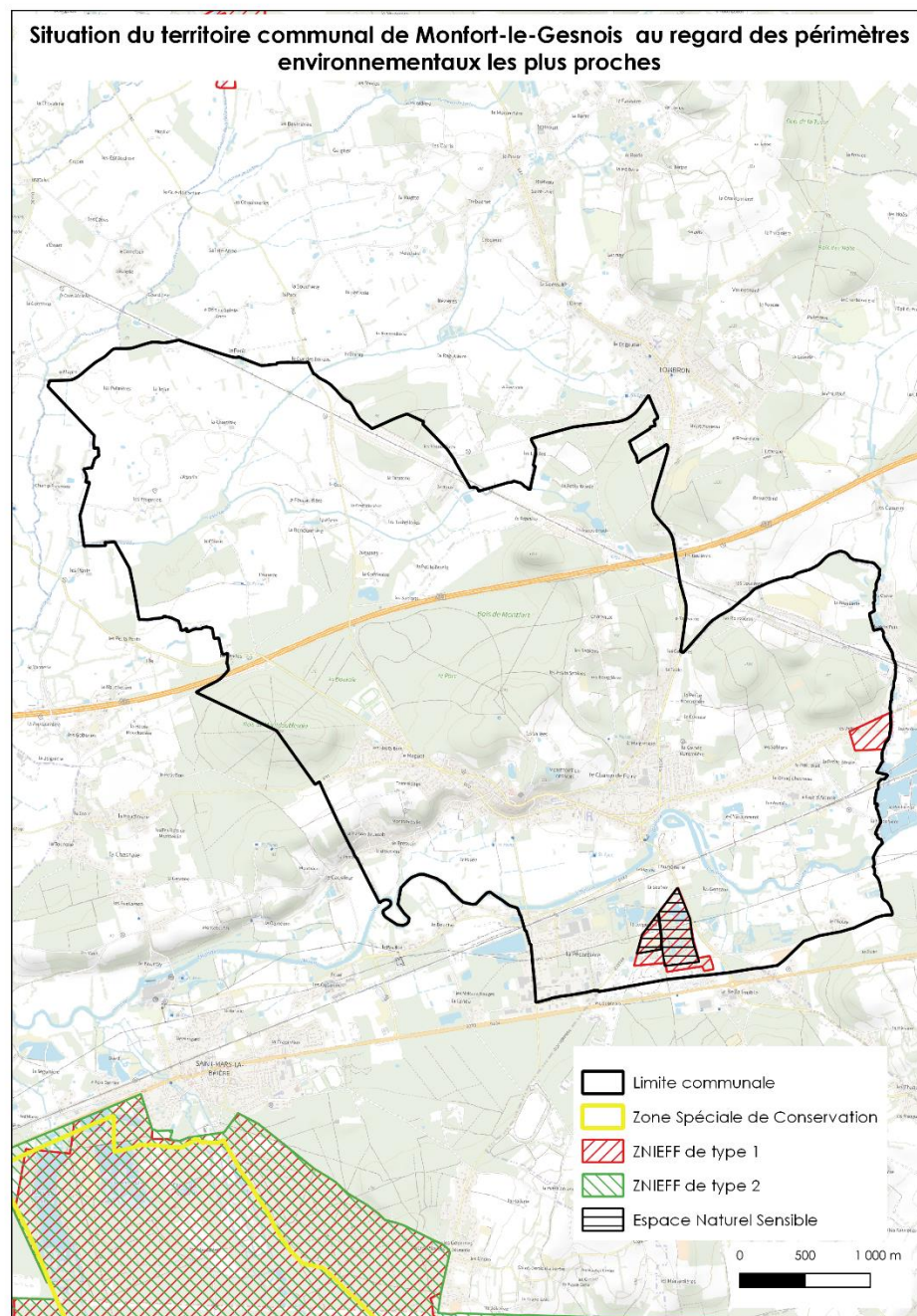
*Localisation de la Communauté de communes et de la commune dans le département de la Sarthe*



Le territoire communal de Montfort-le-Gesnois est concerné par deux périmètres reconnaissant la valeur environnementale du territoire communal :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Gravières et sablières de la Belle Inutile ». Cette ZNIEFF fait également l'objet d'un Espace Naturel Sensible.
- La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Friche entre la pelouse et les Débats »

Le site Natura 2000 le plus proche du territoire communal est la Zone Spéciale de Conservation « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » localisé à 2,1 km au sud-ouest du territoire commune sur la commune limitrophe de Saint-Mars-la-Brière.





## Présentation du projet soumis à enquête publique

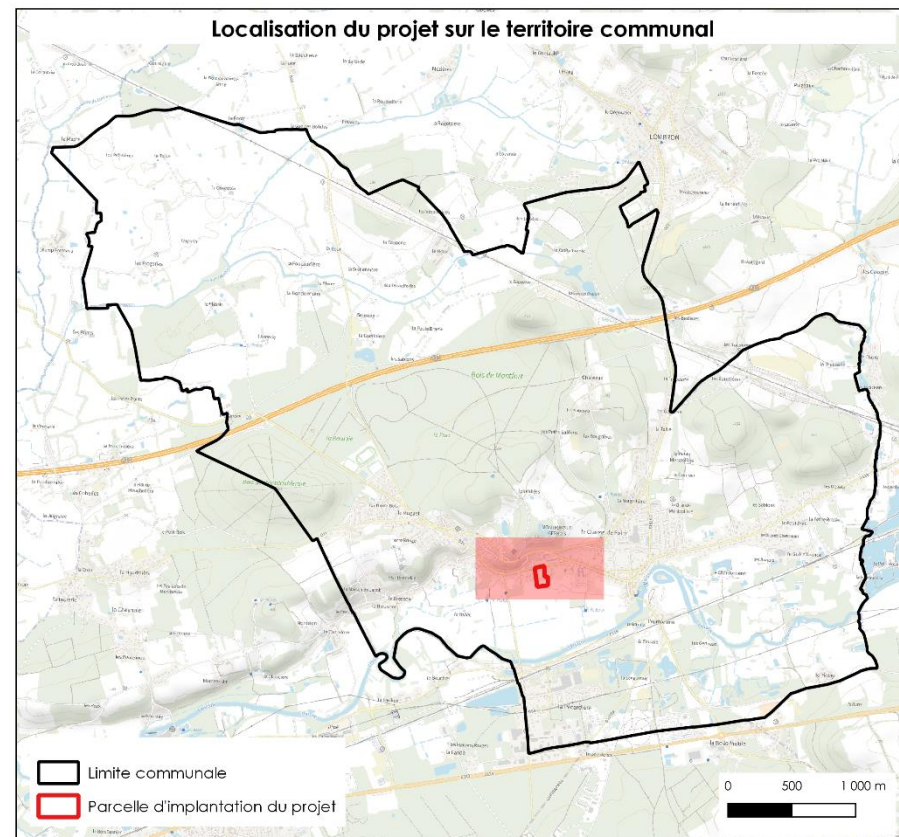
### 1- Localisation géographique

La parcelle d'implantation du projet est localisée dans l'agglomération de Montfort-le-Gesnois, en bordure de la rue du Haras (RD20).

Elle est délimitée :

- à l'est, par un parking communal desservant le pôle médical de Montfort-le-Gesnois (cabinets médicaux, pharmacie) et les groupes scolaires ainsi que des prairies,
- au nord, par la rue du Haras (RD20),
- à l'ouest, par les bâtiments du haras, ensemble patrimonial remarquable du XIX<sup>ème</sup> siècle,
- au sud, par les prairies inondables de la vallée de l'Huisne.

La parcelle d'implantation couvre une surface d'environ 1,21 ha.



## 2- Présentation du projet

### a) Objet et organisation du projet

Le projet consiste en la création d'une clinique vétérinaire spécialisée, centre de référent, permettant d'assurer des soins curatifs et préventifs pour les chevaux et un service d'urgence 24h/24 et 7j/7 dans une région à fort potentiel dans le domaine équestre.

La clinique est susceptible d'assurer les hospitalisations et soins intensifs, les activités chirurgicales mais également des interventions aux écuries (soins itinérants).

La clinique a vocation à devenir un pôle spécialisé et moderne à la pointe de la technologie intégrant :

- des salles de consultations (médecine/urgence/orthopédie/radiologie),
- une salle de chirurgie sous anesthésie,
- une salle de chirurgie debout,
- un laboratoire vétérinaire équipé,
- une unité de soins intensifs de 6 box dont 2 poulinières,
- un barn d'hospitalisation de 12 box
- une pharmacie,
- des espaces spacieux et agréables pour le public et le personnel (incluant un espace d'accueil, des bureaux et des locaux pour le personnel).

L'ensemble de ces équipements s'implante au sein d'un bâtiment principal d'une surface au sol de 1273m<sup>2</sup>.

Se voulant également pôle de formation, le bâtiment intègre

des possibilités d'hébergements pour les stagiaires ainsi que pour les vétérinaires de garde.

En complément du bâtiment principal, le projet prévoit :

- La création d'un accès dédié à la clinique sur la rue du Haras (RD20),
- La création d'un espace de stationnement sur les devantes du bâtiment.

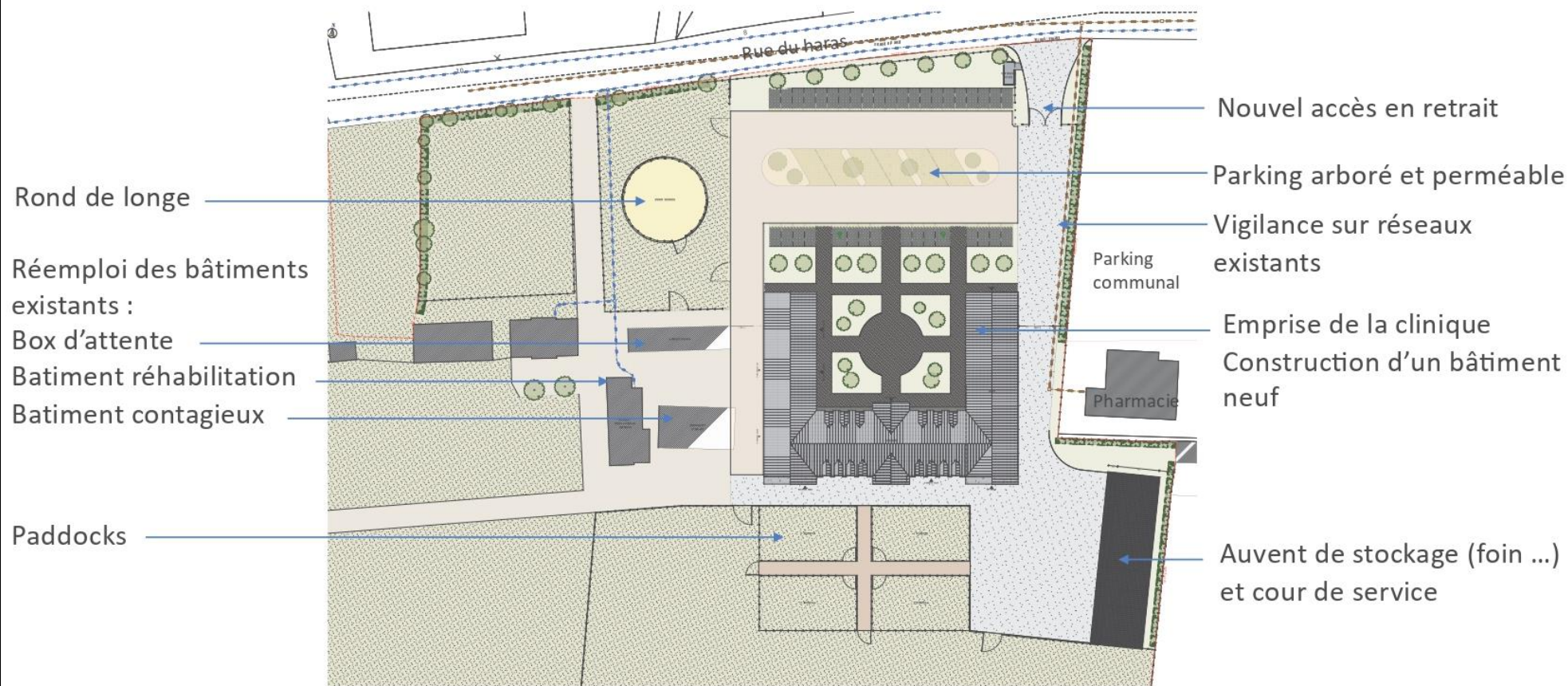
Cet espace de stationnement comptabilise 35 à 40 places de stationnement pour voitures particulières et 6 places de stationnement pour les vans. Cet espace de stationnement doit répondre aux besoins d'accueil du public mais également aux besoins de stationnement des salariés (prévision d'une trentaine de salariés à terme).

Il est précisé que cet espace de stationnement sera entièrement traité avec des matériaux perméables et qu'il sera clôturé en permanence afin d'éviter tout risque de fuite des chevaux sur l'espace public.

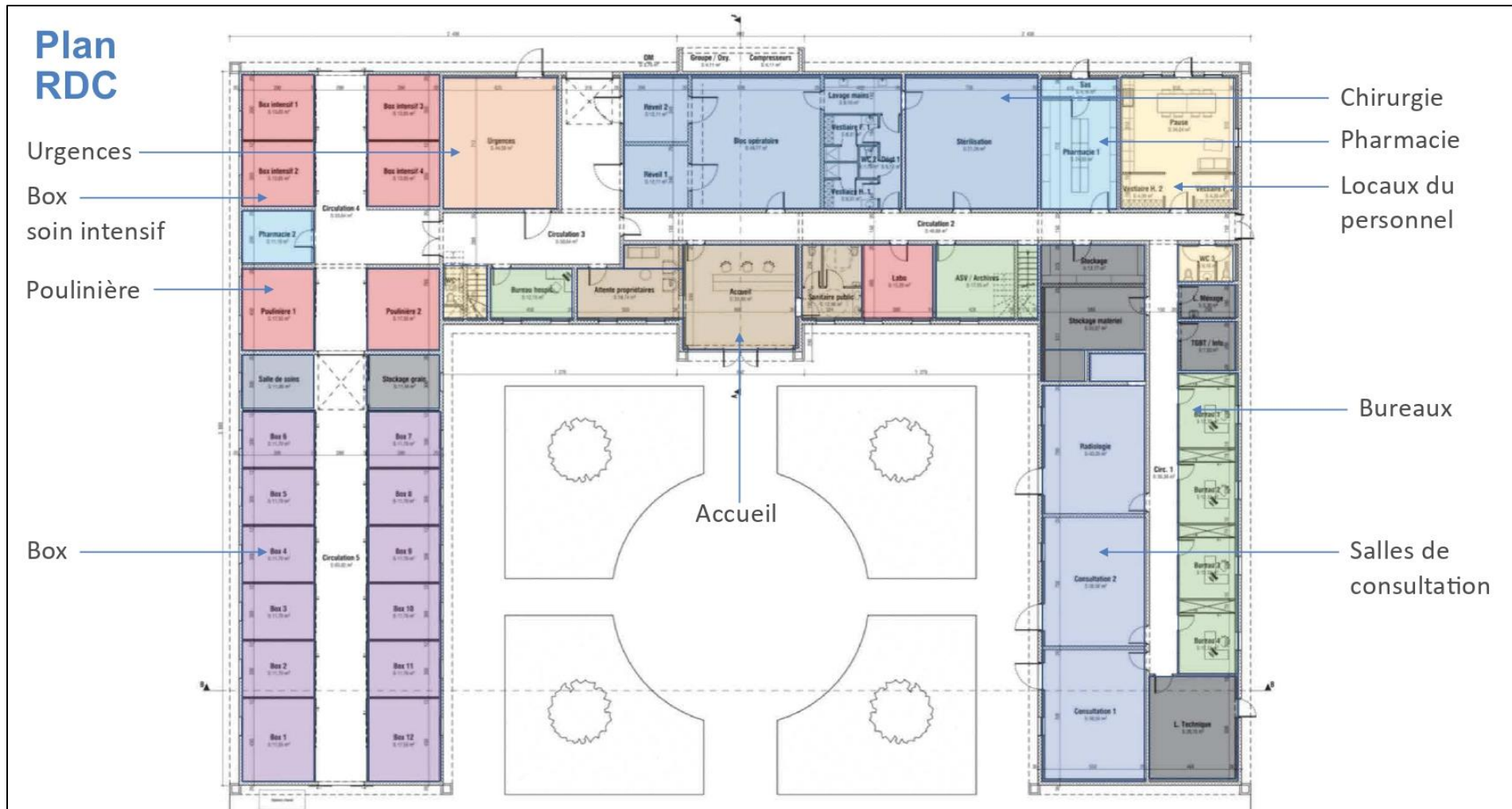
- La création d'un bâtiment de stockage (foin, matériel, etc.) et de paddocks sur les arrières du bâtiment principal, accessibles depuis le bâtiment et une cour de service directement reliée à la rue du Haras,
- La réhabilitation et la réutilisation à terme de certains bâtiments de l'ancien haras conformément à leur usage historique (bâtiment pour les chevaux contagieux, box d'attente, etc.)

L'organisation générale du projet et du bâtiment principal est présentée dans les pages suivantes.

## Plan masse du projet et de la réhabilitation des constructions existantes

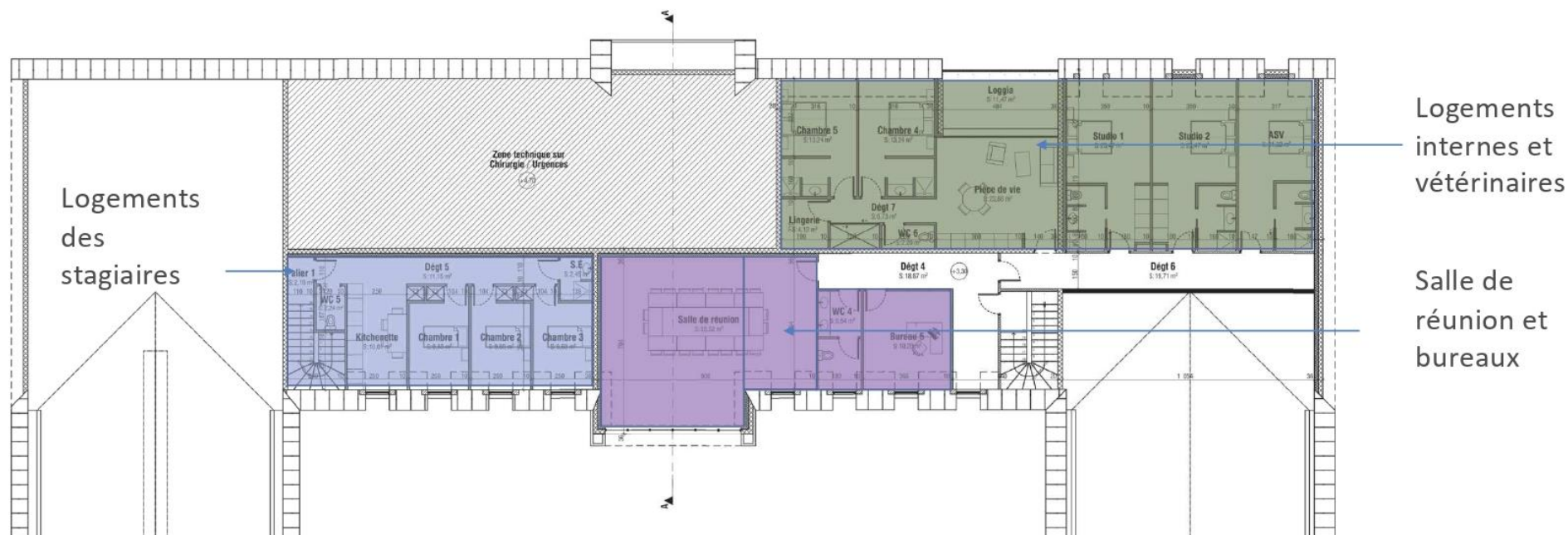








# Plan R+1



b) Une implantation sur un site historique et patrimonial dédié au cheval

L'implantation de la clinique vétérinaire est prévue sur une parcelle historiquement dédiée aux chevaux et occupée par le site du haras de Montfort-le-Gesnois, dont la construction a commencé en 1864.

Cet ensemble historique et patrimonial recensé dans le cadre de l'inventaire des patrimoines des Pays de la Loire comprend plusieurs bâtiments disposés au centre de grandes parcelles clôturées pour les chevaux dont un logement et des bâtiments abritant les écuries avec leurs portes à vantaux coupés.

Des lucarnes, des baies passantes ou encore une porte sur le pignon desservie par un escalier en bois donnent accès aux greniers où le foin était stocké. L'ensemble est couvert de tuile mécanique et possède des pignons couverts, dont les acrotères sont ornés de divers motifs (palmettes, volutes...). Les murs ne sont pas enduits mais parfois recouverts d'un parement de pierres de grès. Les ouvertures et les angles sont soulignés par des chaînages en briques jaunes ou rouges, ou alternant les deux couleurs, parfois harpés. La plupart des linteaux sont en métal et ornés de fleurettes.

Le projet de la clinique vétérinaire veut s'implanter en cohérence avec l'histoire et la qualité patrimoniale du site.

Pour cela, il est prévu de ne pas altérer les bâtiments d'intérêt existants, qui seront conservés et pour certains d'entre eux réhabilités à terme.

Le bâtiment principal de la clinique s'implantera ainsi en

continuité des bâtiments patrimoniaux existants afin de créer un ensemble bâti cohérent lié à l'activité équine.

Plus précisément, il s'implantera en lieu et place d'un bâtiment en bois en mauvais état accueillant des box ainsi que d'anciens bâtiments désormais démolis mais dont subsiste l'ancienne dalle béton.

L'architecture du bâtiment se veut également pensée en référence à l'architecture traditionnelle du haras en termes de formes architecturales, de volumes mais également de teinte. Organisé autour d'une cour centrale, le bâtiment principal présente les caractéristiques suivantes :

- Emprise au sol : 1273m<sup>2</sup>
- Hauteur à l'égout du toit : 4,64 m
- Hauteur totale : 8,95 m
- Matériaux en façade : enduit ton pierre et brique décorative (rappel des bâtiments existants du haras)
- Matériaux en toiture : zinc pigmento

Des visuels du futur bâtiment et de son intégration dans le site sont présentés dans les pages suivantes.



**CONSTRUCTION D'UNE CLINIQUE VÉTÉRINAIRE ÉQUINE**

Adresse : 5, Rue du Haras - 72 450 MONTFORT-LE-GESNOIS

MAÎTRE D'OUVRAGE : #Nom entier du Client

Adresse : #Adresse complète du Client

30, Rue de la Mission 72 000 LE MANS / 02.43.78.11.78 / [contact@c2v-architectes.fr](mailto:contact@c2v-architectes.fr) / [www.c2v-architectes.fr](http://www.c2v-architectes.fr)

ESQ

VUE 1

Date : 04/09/2023

Échelle : 1:3,33

7

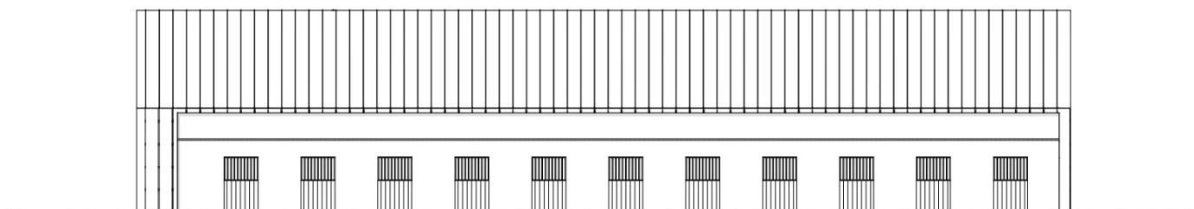
Dossier : n°22004

TOUTES LES COTES INSCRITES SUR LES PLANS ARCHITECTE SONT INDICATIVES. ELLES DEVRONT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR TOUTES LES ENTREPRISES ET TOUS LES BUREAUX D'ÉTUDE AVANT LES ÉTUDES D'EXÉCUTION ET L'EXÉCUTION DES TRAVAUX.

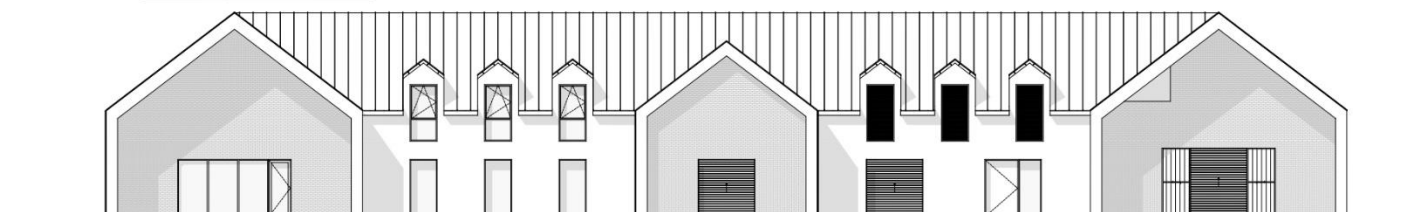




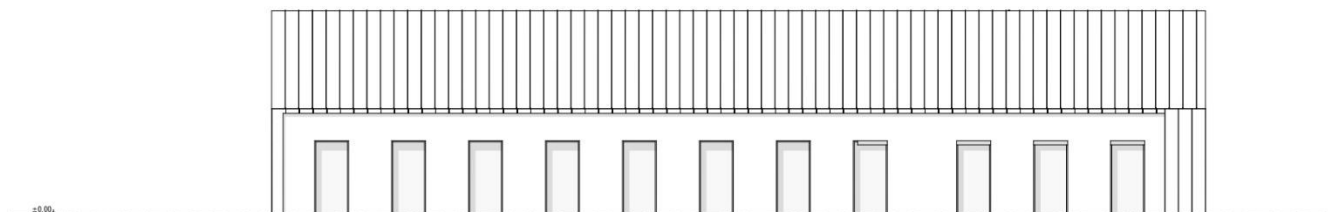
FAÇADE NORD



FAÇADE EST



FAÇADE SUD



FAÇADE OUEST



**CONSTRUCTION D'UNE CLINIQUE VÉTÉRINAIRE ÉQUINE**

Adresse : 5, Rue du Haras - 72 450 MONTFORT-LE-GESNOIS

MAÎTRE D'OUVRAGE : #Nom entier du Client

Adresse : #Adresse complète du Client

30, Rue de la Mission 72 000 LE MANS / 02.43.78.11.78 / contact@c2v-architectes.fr / www.c2v-architectes.fr

FAÇADES - ÉTAT FUTUR

5

ESQ

Date : 04/09/2023

Échelle : 1:200

Dossier : n°22004

TOUTES LES COTES INSCRITES SUR LES PLANS ARCHITECTE SONT INDICATIVES. ELLES DEVRONT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR TOUTES LES ENTREPRISES ET TOUS LES BUREAUX D'ÉTUDE AVANT LES ÉTUDES D'EXÉCUTION ET L'EXÉCUTION DES TRAVAUX.



*Vue aérienne sur le site avant réalisation du projet*



*Vue aérienne sur le site après réalisation du projet*





c) Autres éléments relatifs au projet

- Le projet sera raccordé aux réseaux collectifs (eau potable et assainissement collectif) qui longent la limite de la parcelle à l'est et desservent d'ores et déjà la pharmacie. Les études préalables permettent d'envisager des rejets au réseau collectif d'assainissement correspondant à 24 équivalent-habitant (EH). Une étude est actuellement en cours avec Véolia, gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

Le bourg de Montfort-le-Gesnois est desservi par une station d'épuration de type « boues activées » d'une capacité nominale de traitement de 4000EH. La compétence en matière d'assainissement collectif est communale.

En décembre 2022, le conseil municipal de Montfort-le-Gesnois a adopté son schéma directeur d'assainissement collectif.

L'étude patrimoniale menée présente les conclusions concernant le fonctionnement de la station d'épuration :  
(...) Pour la charge hydraulique, on note des dépassements très fréquents de la valeur nominale de 600m<sup>3</sup>/j. Les volumes journaliers moyens annuels reçus ont été de 574m<sup>3</sup>/j en 2018 et 566m<sup>3</sup>/j en 2019 soit la valeur nominale de la station d'épuration.

La population raccordée à la station d'épuration est estimée à 2300 habitants (1273 abonnés assainis selon RAD 2019). La consommation en eau potable des abonnés assainis est de 280m<sup>3</sup>/j (rejet Sitelles non compté), les

intrusions d'eaux claires représentent donc en moyenne la moitié des effluents traités.

Le débit de référence retenu (percentile95) pour la conformité de fonctionnement en 2020 est de 1084m<sup>3</sup>/j (voir portail de l'assainissement collectif – Ministère de la transition écologique).

La charge polluante reçue est en général de l'ordre de la moitié de la capacité nominale de la station, ce qui est cohérent avec la population raccordée. Toutefois, on note que la capacité nominale de la station est parfois nettement dépassée : des anomalies de prélèvement des échantillons analysés sont suspectés.

Ainsi la CBPO (Charge Brute de Pollution Organique), qui correspond à la valeur maximale des bilans mensuels au cours de l'année considérée, est très fluctuante et peut présenter des dépassements importants de la capacité nominale organique (328 kg/j en 2017 et 399kg/j en 2019). Sur les 5 dernières années répertoriées sur le portail de l'assainissement collectif (2016-2020) la moyenne des CPBO s'établit à 244kgDBO<sub>5</sub>/j (valeur au-delà de la capacité nominale de la station).

Ainsi, depuis 2016, la station d'épuration est qualifiée conforme en équipement et non conforme en performance pour cause de surcharge organique.

En considérant que les valeurs élevées de la concentration en DBO<sub>5</sub> ne sont pas correctes, le calcul du percentile95 sur 5 années glissantes conduit aux valeurs de

164kgDBO5/j, pour la période 2016-2020 et de 173kgDBO5/j pour la période 2017-2021 soit respectivement 68% et 72% de la capacité nominale de la station d'épuration.

Le même calcul effectué sur les moyennes glissantes sur 5 ans des CBPO conduit à des valeurs similaires sur ces deux périodes soit respectivement 170 et 180kgDBO5/j.

Sur la base d'une CPBO actuelle de 173kgDBO5/j, la capacité résiduelle d'épuration est de 67kgDBO5/j soit environ 1100EH. »

L'étude du schéma d'assainissement est accompagnée d'une programmation de travaux permettant d'assurer la pleine conformité du système et d'un plan pluriannuel d'investissement à court et moyen terme (période 2023-2028).

La programmation de travaux issue de ce schéma est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

		Situation actuelle moyenne							
Priorité	Échéance	Désignation des travaux	Gestion	200 m3/j	32.5 ha	26.4%	128	-	
				Gain ECPP	Gain SA	% dév.	Nb dév./an	Total €HT	
1	2023-24	Reprise du canal de comptage en entrée station	X					20 000	
1		Mise à niveau de l'autosurveillance (PR Pécardière et PR La Vallée)	X					10 000	
1		Réhausse de 6 déversoirs	X			23.2%	112	30 000	
1		Mesures des débits sur 4 déversoirs (DO2, DO4, DO7 et DO9)	X					20 000	
1		Etanchement du PR Beucher et du dessableur de La Vallée		-2				10 000	
1		Travaux de réhabilitation arrivée station (aval DO Broutelle)		-61				3 000	
1		Bassin d'orage Prés (200 m3 - vidange à 75 m3/h)		-18		21.0%	112	294 000	
1		Refoulement BO Prés (85 m3/h - DN140)						48 000	
1		Dossier administratif de type porter-à-connaissance	X					20 000	
		<b>Sous-total priorité 1</b>						<b>455 000</b>	
2	2024-25	Mise en séparatif amont DO4 La vallée		-13	-6.2	16.0%	107	630 000	
2		Travaux de réhabilitation route de La Vallée (1400 m)		-7				420 000	
		<b>Sous-total priorité 2</b>						<b>1 050 000</b>	
3	2026	Mise en séparatif ZA Pécardière (DO1 et DO2)		-11	-6.3	7.3%	72	735 000	
3		Mise en séparatif amont DO7 Broutelle		-18	-3.7	3.5%	48	770 000	
		<b>Sous-total priorité 3</b>						<b>1 505 000</b>	
4	2027-28	Travaux de réhabilitation amont PR Saint-Corneille (850m)		-17				255 000	
		<b>Sous-total priorité 4</b>					<b>255 000</b>		
		<b>TOTAL du programme de travaux</b>						<b>3 265 000</b>	

Version du 25 novembre 2022

Travaux pour le raccordement du Parc des Sittelles	Total €HT
Renforcement des PR Gare, Beucher et Pécardière (+ 10 m3/h) pour raccordement de Sittelles (eaux de lavage)	30 000
Extension la capacité de la station d'épuration pour 230 EH	130 000
<b>Sous-total raccordement Parc des Sittelles</b>	<b>160 000</b>

- Le porteur de projet envisage l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture permettant la production d'énergies renouvelables.
- L'accès automobile est prévu sur la RD20 (rue du Haras) au sein de la zone agglomérée de Montfort-le-Gesnois. La zone du projet se trouve en zone 30 avec une visibilité suffisante pour les automobilistes.  
Conformément au règlement de voirie départementale, la création de l'accès fera l'objet d'une sollicitation auprès du conseil départemental.  
Il est également précisé qu'avec l'arrivée de ce projet, la commune de Montfort-le-Gesnois envisage de revoir les aménagements d'entrée du parking communal existant et les aménagements de réduction de vitesse afin de se conformer au règlement de voirie.
- En matière de déchets, ils seront de 3 natures :
  - Les déchets ménagers, qui seront traités dans le cadre du système d'élimination, de traitement et de tri des déchets mis en place par le SYVALORM auquel adhère la Communauté de communes,
  - Les déchets d'activités de soin à risque infectieux (DASRI) traités dans le cadre de filières spécialisées,
  - Les déchets organiques des animaux.

### 3- Caractéristiques de la parcelle d'implantation du projet

La présente partie a pour objectif de présenter synthétiquement les caractéristiques de la parcelle sur laquelle doit s'implanter le projet.

Ces éléments sont synthétisés dans le tableau et la cartographie présentés dans les pages suivantes.

Il est précisé qu'une étude environnementale destinée à identifier les grands enjeux en matière de biodiversité et de zones humides a été menée sur le secteur et est jointe à la présente notice.

Les enjeux sont hiérarchisés suivant le code couleur suivant :

Absence d'enjeu	Enjeu faible	Enjeu modéré	Enjeu fort
-----------------	--------------	--------------	------------

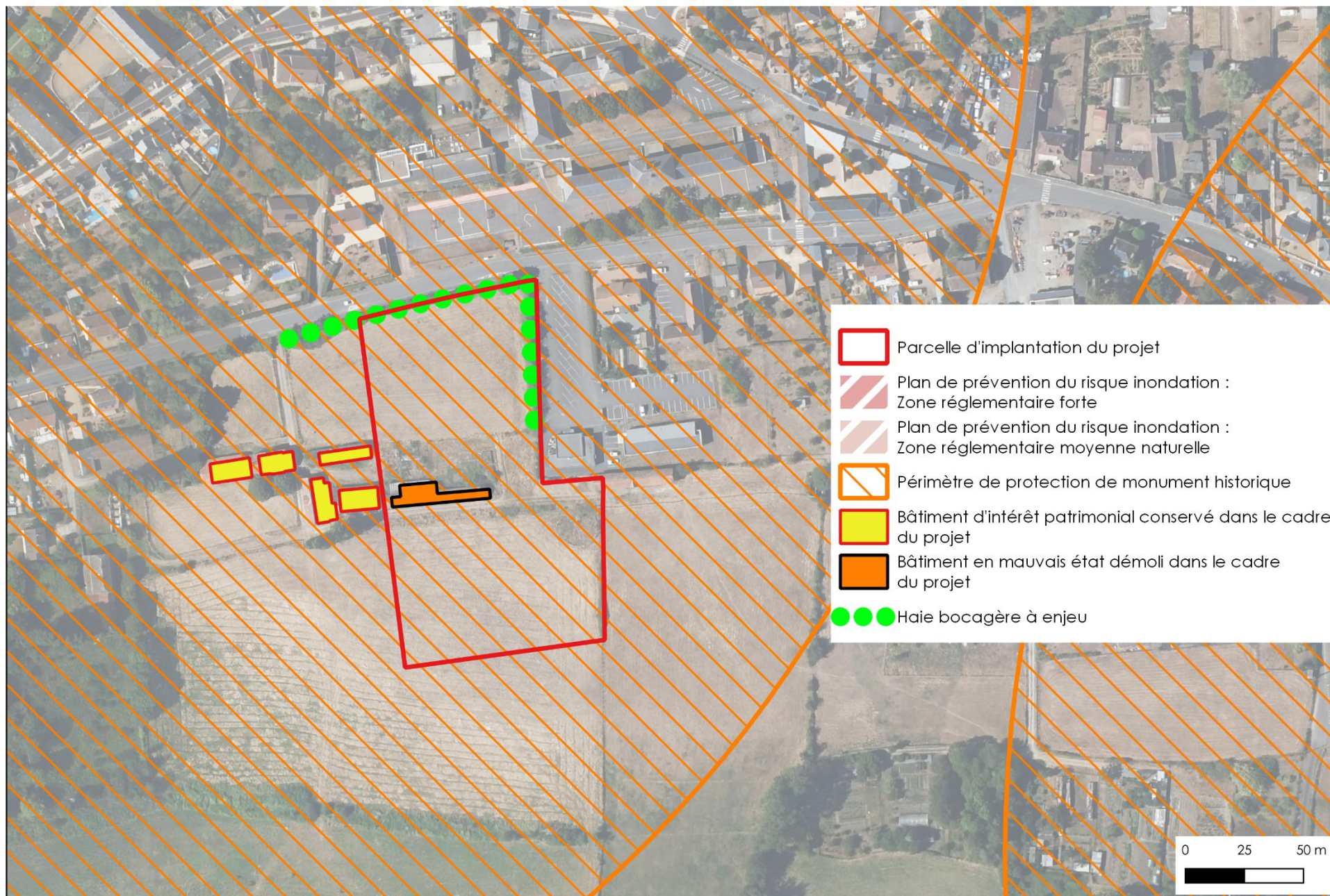


Thématique	Sous-thématique	Etat initial	Enjeux
<b>Socle territorial</b>	Climat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un climat océanique soumis au phénomène du changement climatique</li> </ul>	-
	Relief et réseau hydrographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une parcelle caractérisée par une absence de relief</li> <li>Une absence de tout élément du réseau hydrographique sur la parcelle (cours, d'eau, mare, étang, etc.)</li> </ul>	-
	Occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une présence d'un bâtiment en mauvais état sur la parcelle ainsi que d'anciens bâtiments démolis dont subsiste la dalle béton</li> <li>Des surfaces de prairies présentes sur la plus large partie de la parcelle</li> </ul>	La modération de la consommation d'espaces Le maintien de surfaces permettant l'infiltration des eaux de pluie
<b>Patrimoine et paysages</b>	Paysages	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un secteur présentant des caractéristiques naturelles mais s'insérant dans le tissu urbain de Montfort-le-Gesnois avec la présence de secteurs bâtis au nord, à l'est et à l'ouest de la parcelle du projet</li> <li>Des vues s'ouvrant sur le paysage bocager de la vallée de l'Huisne au sud</li> <li>Des vues vers le coteau escarpé et bâti de Montfort-le-Gesnois au nord</li> </ul>	L'intégration du projet dans le paysage urbain et rural périphérique
	Patrimoine bâti et archéologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une localisation dans un périmètre de protection des monuments historiques (église Notre-Dame)</li> <li>Une localisation dans une zone de présomption de prescription archéologique (seuil d'aménagement &gt; 30000m<sup>2</sup>)</li> <li>Une implantation en continuité d'un site patrimonial remarquable du territoire (haras de Montfort)</li> </ul>	La qualité architecturale du projet pour garantir son insertion dans l'environnement patrimonial
<b>Patrimoine naturel</b>	Zonage du patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une parcelle à l'écart de tout périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel</li> </ul>	-
	Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une parcelle localisée hors des continuités écologiques majeures du territoire mais située à proximité du réservoir complémentaire bocager identifié sur la vallée de l'Huisne dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du PLUih</li> <li>La présence de haies bocagères en limite nord et est de la parcelle pouvant participer aux continuités écologiques</li> </ul>	La protection des éléments végétaux contribuant au maintien de la biodiversité

	Habitats naturels, faune, flore	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un inventaire naturaliste identifiant des enjeux principalement au niveau des haies bocagères présentes en limite nord et est de la parcelle</li> </ul>	
	Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une absence de zones humides dans l'emprise de la parcelle du projet (inventaire réalisé sur le secteur)</li> </ul>	-
<b>Risques</b>	Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un risque d'inondation identifiée à l'extrémité sud de la parcelle (PPRI de l'Huisne)</li> <li>• Un secteur potentiellement concerné par un risque d'inondations de caves (remontée de nappes)</li> <li>• Un risque sismique faible</li> <li>• Un aléa retrait-gonflement des argiles compris entre faible et modéré</li> <li>• Un potentiel faible pour le risque « radon »</li> </ul>	La prise en compte du risque d'inondation affectant une partie de la parcelle
	Risques technologiques et industriels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une parcelle non concernée par un risque industriel ou technologique</li> </ul>	-
<b>Santé publique</b>	Eau potable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une parcelle desservie par le réseau d'eau potable</li> <li>• Une ressource en eau potable fournie par le SIAEP de Montfort le Gesnois depuis 2 sites de production (les Sablons à Montfort-le-Gesnois et Montalon à St-Mars la Brière)</li> </ul>	-
	Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un projet raccordé au réseau d'assainissement collectif et représentant une charge supplémentaire de traitement de 24 équivalents-habitants</li> <li>• Des équipements d'assainissement collectif faisant l'objet d'un programme de travaux destiné à améliorer leur performance sur le court, moyen et long terme (<i>cf. ci-avant</i>).</li> </ul>	-
	Site et sols pollués	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un projet localisé à l'écart de tout site pollué ou potentiellement pollué</li> </ul>	-
	Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un site à l'écart de tout axe routier ou de toute activité générant des nuisances majeures</li> </ul>	-



## Sensibilités environnementales (biodiversité, patrimoine, paysage, risques) de la parcelle du projet





## Reportage photographique



*Ensemble bâti patrimonial du haras (bâtiments à réhabiliter à gauche, habitation à droite)*



*Vue sur le coteau bâti de Montfort le Gesnois dominé par le château*



*Bâtiment en bois en mauvais état démolit dans le cadre du projet*



*Vue sur la parcelle du projet depuis la rue du Haras*



*Vue sur le paysage de la vallée de l'Huisne au sud*



*Vue sur le chemin longeant au sud le bâtiment en bois à démolir*

## Justification du caractère d'intérêt général du projet

Le projet d'implantation de la clinique vétérinaire équine sur le territoire du Gesnois Bilurien présente un intérêt général pour le territoire intercommunal et au-delà.

### 1- Un projet qui s'inscrit dans le projet politique et la stratégie de développement économique du territoire communautaire

L'élaboration du PLUih du Gesnois Bilurien a permis aux élus communautaires d'exprimer leur vision politique et stratégique concernant le développement et l'aménagement du territoire intercommunal pour la décennie à venir.

Cette vision apparaît notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui porte les grandes orientations pour le territoire du Gesnois Bilurien dans le cadre de l'intérêt général.

Le projet de clinique vétérinaire s'inscrit parfaitement dans le cadre de plusieurs de ces orientations visant :

- A renforcer la filière équine en lien avec le développement touristique

*Axe 3 – Objectif 1 – Orientation n°6 Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire*

*(...)*

*« Ensuite, **la filière équine sera renforcée en lien avec le développement touristique** en favorisant les aménagements et constructions nécessaires à cette*

*activité. Le développement des sites touristiques du territoire sera poursuivi en prenant en compte leur environnement. »*

Le projet de clinique vétérinaire équine permettra de répondre aux besoins de la filière équine présente sur le territoire, en s'appuyant sur un ensemble patrimonial et emblématique du territoire dont il permet la valorisation et la réhabilitation.

- A favoriser l'implantation des activités de services au sein des tissus urbains des bourgs

*Axe 3 – Objectif 1 – Orientation n°6 Protéger le tissu économique local*

*« Ainsi, le PADD affirme que sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain. **Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation.** »*

L'implantation du projet près du centre-bourg du pôle de Montfort-le-Gesnois permet de répondre pleinement à cet objectif, le projet contribuant à renforcer la dynamique de services au sein de l'un des pôles structurants du territoire intercommunal.

### 2- Un projet qui s'inscrit dans le cadre du projet de revitalisation de la commune de Montfort-le-Gesnois

La Communauté de communes du Gesnois Bilurien fait l'objet



d'une Opération de Revitalisation de Territoire, un dispositif piloté par l'État afin de dynamiser les centres-bourgs. La convention a été signée en juillet 2023 pour 6 ans et s'articule autour de 5 axes et 74 fiches-actions.

Montfort-le-Gesnois est l'une des 4 villes de la Communauté de communes engagées dans la démarche, qui vise à lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-bourgs et à améliorer la qualité de vie des territoires ruraux.

La clinique vétérinaire en s'implantant dans l'agglomération de Montfort-le-Gesnois va permettre d'en renforcer l'attractivité et de dynamiser l'emploi dans le bourg (10 emplois au démarrage, 30 emplois à terme).

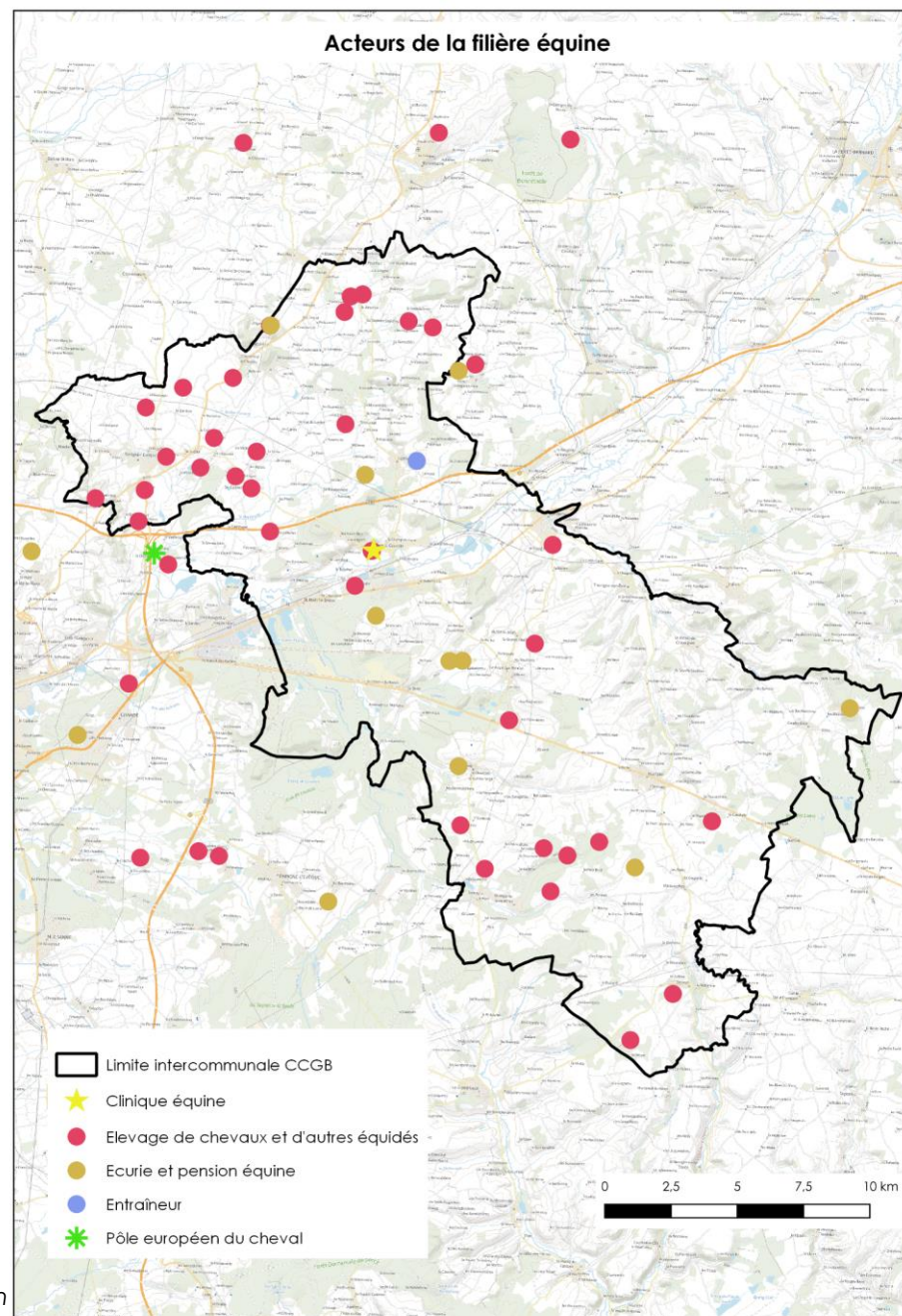
### 3- Un projet permettant le développement d'une offre de soins de proximité et spécifique à la filière équine départementale

Le projet de clinique vétérinaire s'inscrit au cœur d'un territoire fortement marqué par la filière équine comme le montre la cartographie ci-contre recensant les acteurs de la filière équine sur le territoire communautaire et ses abords.

La clinique vétérinaire équine s'implante notamment à une dizaine de kilomètres du pôle européen du cheval localisé sur la commune d'Yvré l'Evêque.

L'implantation d'une clinique vétérinaire spécialisée dans le domaine équin constitue ainsi un levier de développement d'une filière déjà bien implantée dans le paysage économique local, à l'est de l'agglomération du Mans.

Source : Communauté de communes Le Gesnois Bilurien



#### **4- Un projet de rayonnement départemental et régional du fait du développement d'une offre de formation**

En 2022, l'Institut Français du Cheval et de l'Équitation (IFCE) classait le département de la Sarthe au 6<sup>ème</sup> rang des départements concernant l'élevage et la production des chevaux.

La région des Pays de la Loire constitue également l'une des régions les plus dynamiques de France en matière d'activités équinés (naissances, activités équinés).

Le territoire ligérien et notamment sarthois constitue donc un territoire propice à l'accueil d'une structure qui permettra, en complément des soins, de renforcer l'offre de formation spécialisée.

Le projet de clinique équine s'accompagne en effet d'un pôle « formation » permettant d'accueillir des stagiaires sur site (avec hébergements) pour leur permettre de bénéficier d'un enseignement concret, par le biais de professionnels expérimentés et d'outils performants et innovants

L'offre de formation est susceptible de s'adresser aux stagiaires vétérinaires, auxiliaires spécialisés vétérinaires, BTS Production animale, Ecole de palefrenier, MFR.

#### **5- Un projet qui s'inscrit dans des objectifs environnementaux et patrimoniaux**

L'implantation du projet près du site patrimonial du haras de Montfort fait pleinement sens avec l'histoire et l'identité du territoire.

Les choix menés par le porteur de projet vont contribuer à permettre la réhabilitation de bâtiments historiques d'intérêt mais également à modérer l'imperméabilisation du sol en implantant le bâtiment de la clinique sur l'emprise de bâtiments en mauvais état ou d'anciens bâtiments démolis mais dont subsiste la dalle béton.

Le projet prévoit également de maintenir les possibilités d'infiltration des eaux de pluie dans le sol (traitement de l'espace de stationnement en matériaux perméables) et de conserver les éléments végétaux existants pour faciliter l'intégration du bâti et préserver la biodiversité (maintien des haies périphériques).

**En conclusion, le projet de clinique vétérinaire équine va contribuer au développement direct et indirect de l'économie locale et de la formation, tout en garantissant son intégration dans la vie locale et la prise en compte des sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales du site.**

## Evolutions nécessaires du document d'urbanisme

Le projet stratégique d'aménagement du territoire communautaire du Gesnois Bilurien est régi par le PLUiH approuvé le 13 octobre 2022. Ce document communautaire établit les réglementations qui s'imposent aux projets et aux communes du territoire du Gesnois Bilurien. C'est le cas pour le projet d'implantation d'une clinique vétérinaire équine sur la commune de Montfort le gesnois

La présente partie a pour objectif d'analyser les documents du PLUiH du Gesnois Bilurien avec le projet et de définir ceux pour lesquels une adaptation doit être engagée dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

### 1- Analyse de compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue le cœur et la clé de voûte du PLUiH. Il définit au travers de grandes orientations la politique intercommunale en matière d'aménagement du territoire, de développement et de protection de l'environnement.

L'analyse de ce document montre que si l'implantation d'un projet de clinique vétérinaire n'est pas explicitement mentionnée par le PADD, ce projet et sa localisation

s'inscrivent pleinement dans le cadre des orientations générales exprimées par le PADD.

Le PADD prévoit ainsi :

- **Axe 1 : Pour une organisation équilibrée du développement**
  - I- Affirmer la « colonne vertébrale » comme armature territoriale multipolaire

Au sein de cette orientation, le PADD identifie Montfort-le-Gesnois comme l'un des trois pôles structurants polarisant le centre et le nord du territoire.

Pour ces pôles, le PADD précise que « les pôles de l'armature ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. Le PADD met ainsi l'accent sur le développement urbain (logements, équipements, services) des pôles du territoire sans pour autant condamner le développement des autres communes. »

L'implantation du projet de clinique vétérinaire équine sur le territoire de Montfort-le-Gesnois, polarité du territoire, est ainsi cohérente avec la stratégie et l'armature territoriale mises en place dans le cadre du PLUiH.

En matière économique, cette orientation est confortée par une autre orientation du PADD visant à « fonder le développement économique sur son armature territoriale ».

- **Axe 3 : Pour un renforcement de la coopération avec les territoires voisins et une affirmation de l'identité du territoire**
  - II- Renforcer le rayonnement économique et l'intégration des activités

#### 4. Protéger le tissu économique local

Cette orientation précise que « l'intercommunalité privilégie



*l'accueil des activités artisanales et de service au sein des enveloppes urbaines à la condition que ces dernières ne constituent pas de nuisances aux habitations ».*

*En ce sens, « le PADD affirme que, sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain. Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation ».*

Le projet s'implante dans le tissu urbain du bourg de Montfort-le-Gesnois, à quelques centaines de mètres du cœur historique. Il répond ainsi pleinement à l'objectif de confortement des tissus urbains du bourg.

#### 6. Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire

Au travers de cette orientation, le PADD exprime explicitement la volonté des élus de voir « *renforcer la filière équine en lien avec le développement touristique en favorisant les aménagements et constructions nécessaires à cette activité.* »

L'implantation d'une clinique vétérinaire sur la Communauté de communes répond parfaitement à cet objectif en permettant au territoire de renforcer sa capacité à répondre aux besoins des activités équestres des territoires intercommunal et départemental.

Cette même orientation inscrit également la volonté de la Communauté de communes de mettre en avant les éléments patrimoniaux de son territoire. L'inscription du projet

sur le site du haras de Montfort permet de mettre en valeur et, par ce biais, de préserver cet ensemble patrimonial remarquable du territoire.

**Ainsi, au regard de la nature du projet (activités de services vétérinaires), de sa localisation dans le tissu urbain d'un pôle structurant du territoire et de sa capacité à répondre aux besoins de la filière équine fortement présente sur le territoire intercommunal, le projet de clinique vétérinaire équine paraît compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

**Ce projet doit toutefois s'inscrire en cohérence avec d'autres orientations visant :**

- **à la préservation des paysages de la vallée de l'Huisne,**
- **à la prise en compte du risque d'inondation,**
- **à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

#### **2- Analyse de compatibilité avec le règlement (graphique et écrit)**

Au sein des documents règlementaires du PLUih (règlements écrit et graphique), la parcelle d'implantation du projet se répartit entre 3 zones ayant des vocations différentes :

- **La zone Ub à hauteur d'environ 1440m<sup>2</sup>**  
La zone Ub se définit comme une zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

En cohérence avec sa vocation, le règlement de cette zone autorise l'implantation d'activités de services et est donc compatible avec la nature et les besoins du projet.

- **La zone A à hauteur d'environ 4900m<sup>2</sup>**

La zone A est liée à l'activité agricole. Sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.

De ce fait, le règlement de cette zone ne permet pas l'implantation d'activités de service telles qu'une clinique vétérinaire même si celle-ci possède un lien avec l'activité agricole, plus spécifiquement équine.

Le projet est donc incompatible avec la zone agricole A et son règlement.

- **La zone N à hauteur d'environ 5785m<sup>2</sup>**

La zone naturelle N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes aux habitations.

Au regard de l'objectif de protection globale que porte la zone N, la possibilité d'implantation d'une activité de

service comme une clinique vétérinaire n'est pas envisageable.

Le projet est donc incompatible avec la zone naturelle N et son règlement.

**Au global, la plus large partie (88%) de la parcelle d'implantation du projet de clinique équine est localisée au sein de zones (zones A et N) ne permettant pas l'implantation d'une telle activité.**

En complément, il convient de noter que les plans de zonage font apparaître au droit de la parcelle d'implantation :

- **Un risque d'inondation à l'extrémité sud-ouest de la parcelle**

La zone inondable a été définie en cohérence avec le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Huisne approuvé le 1<sup>er</sup> septembre 2005.

Plus spécifiquement, la parcelle est concernée par la zone réglementaire moyenne naturelle. Cette zone non bâtie est à préserver de toute urbanisation.

- **Plusieurs linéaires de haies bocagères protégées**

Au droit de la parcelle, 3 haies sont ainsi identifiées sur le règlement graphique du PLUi :

- deux présentes en limite nord et est de la parcelle,
- une haie identifiée sur les arrières des bâtiments du haras. Il est précisé ici que cette haie n'existe pas sur le site hormis quelques ronciers.

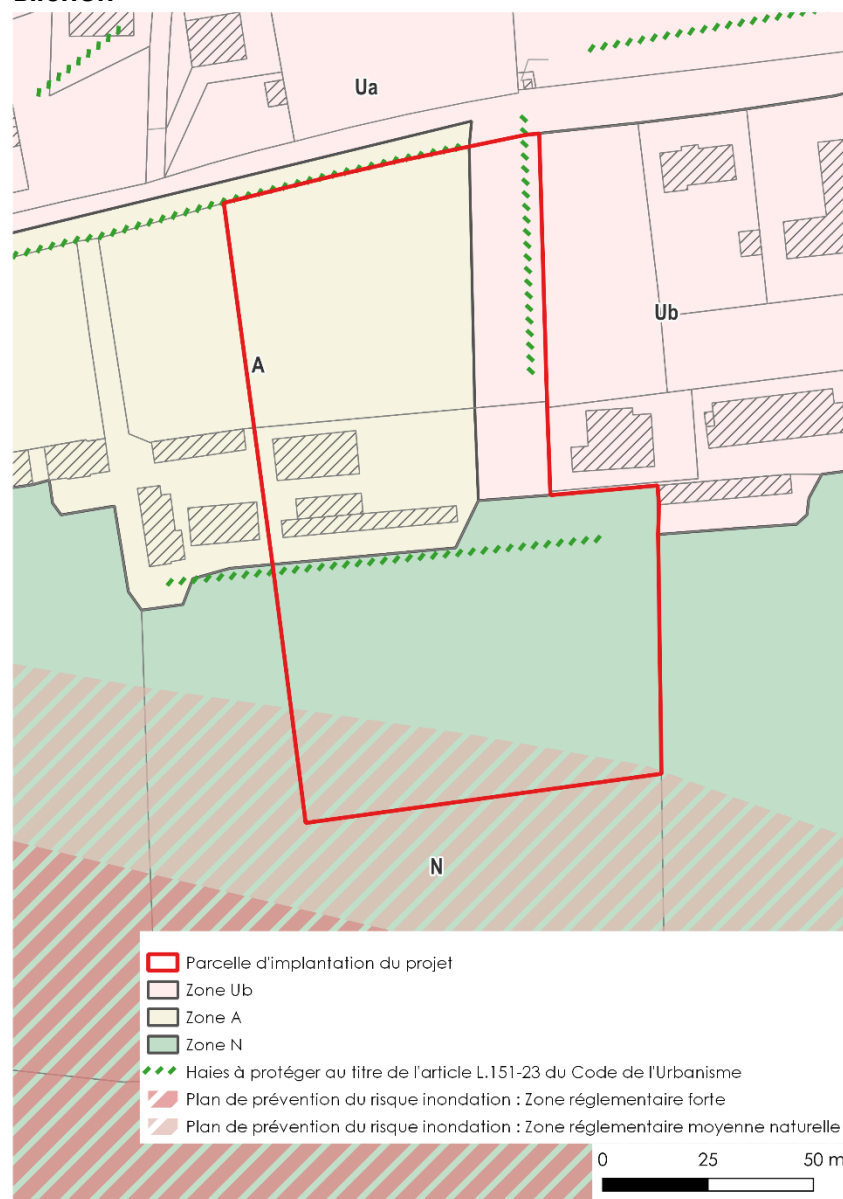
Pour rappel, le règlement du PLUih prévoit que, pour les haies protégées :

« Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irréversible. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux liés aux situations suivantes les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole. »

### Extrait du plan de zonage en vigueur du PLUih du Gesnois Bilurien



Enfin, il est précisé que le secteur concerné par le projet ne fait l'objet d'aucune orientation d'aménagement et de programmation.

**En conclusion et considérant la cohérence du projet avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la mise en compatibilité du PLUih devra exclusivement porter sur une évolution du règlement du PLUih pour définir les dispositions règlementaires adaptées à la réalisation du projet.**

## II – Présentation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

### La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme est régie par les articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme approuvé d'une Communauté de communes ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

### Textes règlementaires applicables

L'article L.300-6 alinéa 1 du code de l'urbanisme permet à la personne publique de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet :

#### Article L.300-6 du code de l'urbanisme

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération

*d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »*

Les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme précisent les modalités de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet.

#### Article L.153-54 du code de l'urbanisme

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

#### Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur

le territoire de ces communes.

#### Article L.153-56 du code de l'urbanisme

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

#### Article L.153-57 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

#### Article L.153-58 du code de l'urbanisme

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est

requis ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

#### Article L.153-59 du code de l'urbanisme

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

## Déroulement de la procédure

### • **L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique**

Les dispositions proposées par la Communauté de communes pour assurer la mise en compatibilité du PLUih doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- de l'Etat,
- du Conseil Départemental,
- du Conseil Régional,
- de la Chambre d'Agriculture,
- de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- du Pays du Mans (en charge du SCOT et du PCAET du Pays du Mans)
- de SNCF Réseau, gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire traversant le territoire,
- de la commune de Montfort-le-Gesnois.

### • **L'enquête publique unique**

Une enquête publique unique est réalisée et porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUih qui en est la conséquence.

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments suivants :

- La présente notice de présentation du projet et de son intérêt général,

- La notice de présentation de la mise en compatibilité du PLUih présentant les adaptations apportées au document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet,
- Les documents modifiés du Plan Local d'Urbanisme (documents règlementaires),
- Le procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées,
- La mention des textes régissant l'enquête publique et la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure.

- **La décision du conseil communautaire**

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLUih éventuellement modifiées pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

## Informations complémentaires

---

### **Coordonnées du maître d'ouvrage du projet :**

Diane Petat, vétérinaire  
 Vaubignon - 45270 Quiers sur Bezonde

Kossay Benredouane, vétérinaire  
 1227 rue de la Vincourt – 59246 Mons en Pevèle

### **Coordonnées de la collectivité responsable de la procédure :**

#### **Communauté de communes Le Gesnois Bilurien**

Parc des Sittelles  
 783 Route des Sittelles  
 72450 Montfort-le-Gesnois  
 Téléphone : 02 43 54 80 40  
 Mail :  
 Site internet : [www.cc-gesnoisbilurien.fr](http://www.cc-gesnoisbilurien.fr)





# Communauté de communes Le Gesnois Bilurien (72)

**Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant  
Programme Local de l'Habitat (PLUih)**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du 17 octobre 2024  
approuvant la déclaration de projet n°1 valant mise en  
compatibilité du PLUih

**André Pigné, Président de la Communauté de  
communes du Gesnois Bilurien**

**Notice de présentation de  
la mise en compatibilité du  
PLUih**

**Compléments apportés au rapport de présentation du Plan  
Local d'Urbanisme**

**Octobre 2024**

# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>Préambule</b>	<b>3</b>
Rappel concernant l'incompatibilité du projet avec le PLUih	3
Contenu du dossier de mise en compatibilité soumis à enquête publique	3
<b>I – Adaptations apportées au PLUih du Gesnois Bilurien</b>	<b>4</b>
Adaptations apportées au règlement graphique	4
Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	8
Autres documents du Plan Local d'Urbanisme	12
<b>II – Compatibilité avec les documents de portée supérieure</b>	<b>13</b>

# Préambule

## Rappel concernant l'incompatibilité du projet avec le PLUih

Le dossier de déclaration de projet a permis de montrer l'incompatibilité du projet de clinique vétérinaire équine avec certaines dispositions du PLUih du Gesnois Bilurien approuvé le 13 octobre 2022 et particulièrement au niveau des dispositions réglementaires actuellement en vigueur sur la parcelle d'implantation du projet.

Ces incompatibilités étant susceptibles de faire obstacle à la réalisation de ce projet dont l'intérêt général a été démontré, la présente notice a pour objectif d'exposer les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Il est rappelé que le dossier de déclaration de projet a établi la compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## Contenu du dossier de mise en compatibilité soumis à enquête publique

Le dossier de mise en compatibilité du PLUih est soumis à enquête publique unique avec le dossier de déclaration de projet.

Il est constitué :

- de la présente notice de présentation. Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme,
- des documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés (documents réglementaires),
- du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées et de leurs avis éventuels.

# I – Adaptations apportées au PLUih du Gesnois Bilurien

## Adaptations apportées au règlement graphique

Sur le règlement graphique du PLUih, les adaptations apportées portent sur :

- **le reclassement de la parcelle du projet au sein de la zone Ub**

Ce reclassement va porter sur une surface de l'ordre de 8090m<sup>2</sup> (incluant la portion de la rue du Haras située en zone A).

Pour rappel, le code de l'urbanisme précise que *« peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Au regard de la localisation de la parcelle :

- dans la continuité urbaine du bourg de Montfort-le-Gesnois (pôle médical et bâtiments du haras),
- de sa proximité avec le cœur historique,
- de sa desserte par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité) et de la capacité de ces réseaux à répondre aux besoins du projet,

le choix d'une zone urbanisée paraît cohérent.

Au sud, il est toutefois fait le choix d'exclure de la zone Ub :

- la portion de la parcelle concernée par la zone rouge du PPRi de l'Huisne et soumise à un risque d'inondation,
- la portion de la parcelle destinée à accueillir des paddocks, compatibles avec le zonage naturel N existant.

Par ailleurs, la zone Ub est adaptée pour permettre la réalisation du projet en ce qui concerne :

- les possibilités de construire : les articles 1 et 2 de la zone autorise l'implantation d' « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous-destination dont relève la création d'une clinique vétérinaire,
- les conditions d'implantation des constructions : les articles 4 et 5 définissent des conditions d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives offrant une souplesse suffisante pour permettre la réalisation du projet,
- la hauteur maximale des constructions : la hauteur maximale de 9 mètres définie par le règlement répond aux besoins du projet,
- l'aspect extérieur des constructions : les règles définies en matière d'aspect des constructions et de clôtures sont cohérentes avec les besoins du projet,

- les obligations en matière de plantations et de création de places de stationnement.

Enfin, le choix est fait de maintenir en zone agricole A, une partie des bâtiments historiques et de qualité patrimoniale du haras, ceux-ci ayant vocation à conserver leur vocation actuelle de nature agricole et équestre.

- **La suppression de la protection d'une haie localisée en cœur de parcelle, à l'arrière du bâtiment à ériger**

Cette suppression est guidée par le fait que la haie identifiée sur les plans de zonage n'existe pas sur le site. Le linéaire protégé reste maintenu sur 2 arbres existants à l'ouest, au sein de la zone agricole A préservée sur les bâtiments patrimoniaux du haras.

La protection est également maintenue sur les haies existantes en bordure de la rue du Haras et du parking communal à l'est. Sur ces haies, des enjeux plus importants ont été identifiés dans le cadre du diagnostic naturaliste mené sur le site du projet.

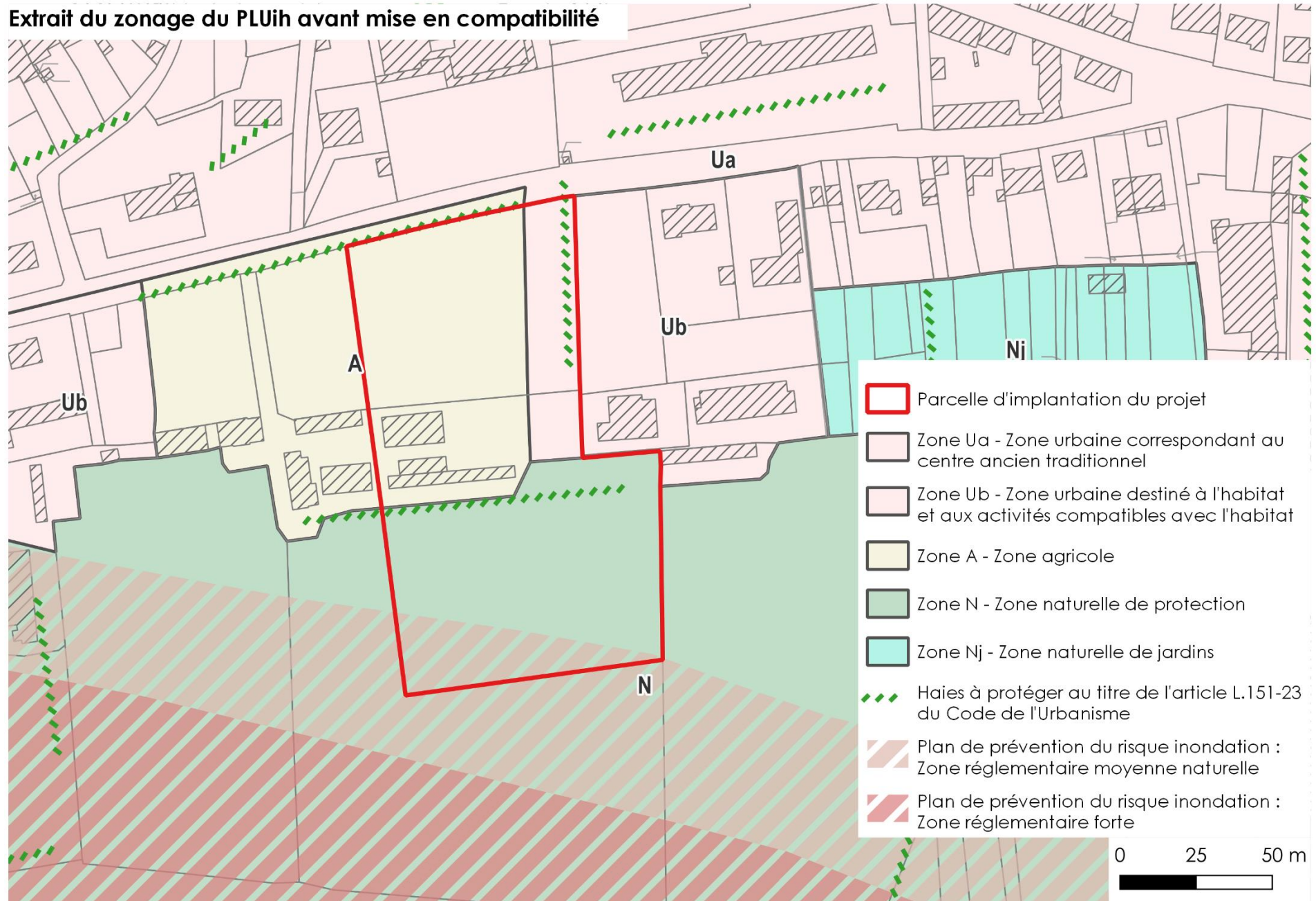
- **L'identification d'un site soumis à orientation d'aménagement et de programmation**

Il est décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le site du projet (cf. ci-après).

La trame identifiant les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation est ainsi mise en

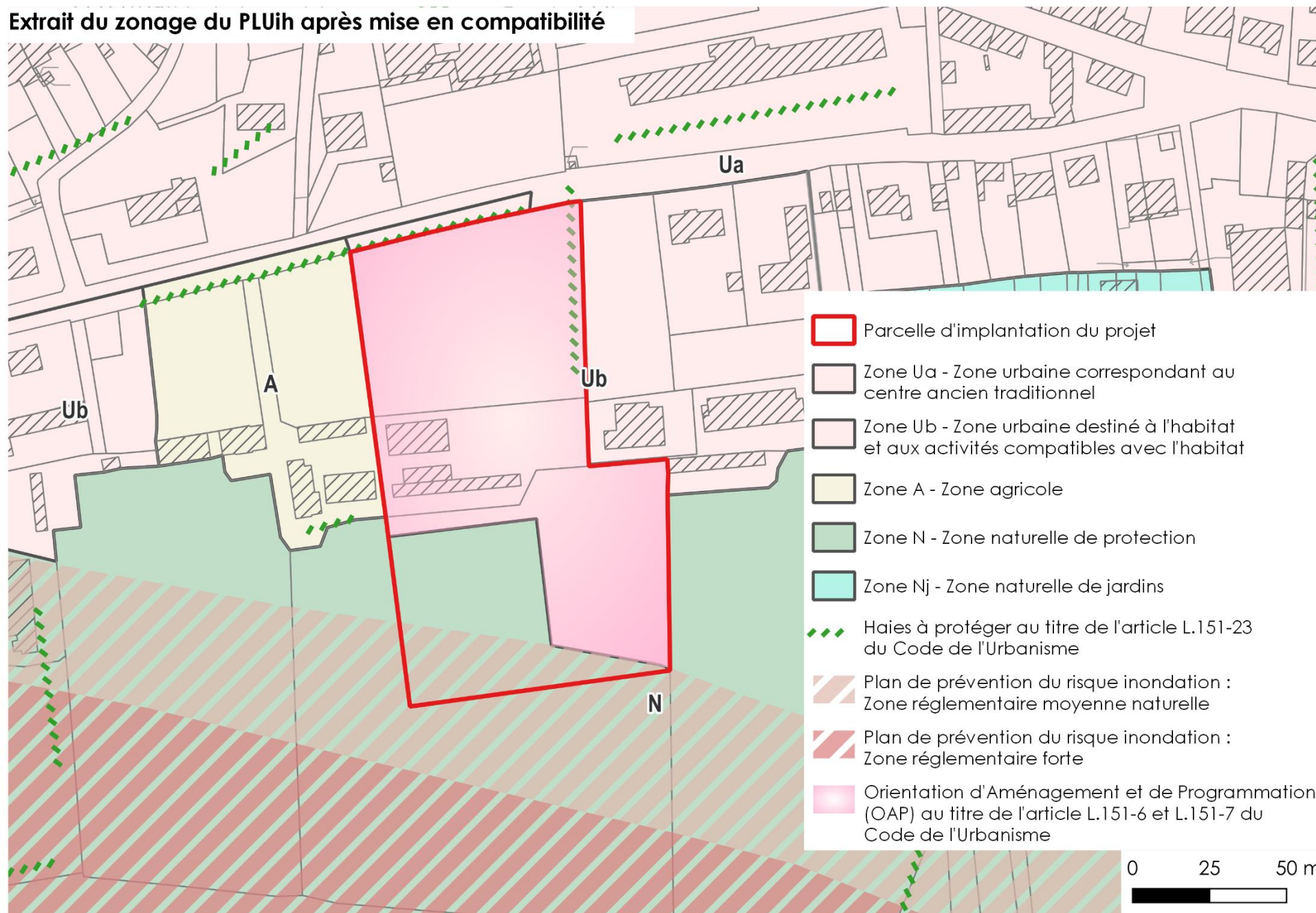
place sur le périmètre du projet.

## Extrait du zonage du PLUih avant mise en compatibilité





## Extrait du zonage du PLUih après mise en compatibilité



## Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

En complément des dispositions réglementaires, il est décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur la parcelle d'implantation du projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et portent notamment sur des secteurs spécifiques du territoire tels que les secteurs à aménager.

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

Les principes retenus pour le site d'implantation du projet de clinique vétérinaire équine sont déclinés dans le tableau ci-dessous.

Orientations et principes d'aménagement	Justifications des orientations et principes mis en place
<p><b><u>Principes généraux devant guider la conception et la réalisation du projet</u></b></p> <p>La conception du projet (architecture des constructions, implantation, etc.) et sa réalisation doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être compatible avec les principes d'aménagement déclinés ci-après et sur le schéma d'aménagement,</li> <li>- permettre d'assurer l'intégration du projet dans le paysage urbain et rural environnant,</li> <li>- mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps. L'usage de matériaux biosourcés et/ou locaux est recommandé.</li> </ul>	<p>La 1<sup>ère</sup> partie de l'orientation d'aménagement et de programmation définit des principes généraux devant guider les réflexions du porteur de projet pour prendre en compte le contexte urbain et paysager caractérisant la parcelle d'implantation du projet.</p> <p>Ces principes visent à attirer la vigilance du porteur de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur la nécessité d'une intégration du projet dans le paysage urbain mais également rural (vallée de l'Huisne) dans lequel il doit s'inscrire,</li> <li>- sur la nécessité de la création d'une opération de qualité recourant à des matériaux durables dans le temps.</li> </ul>



### **Principes particuliers à respecter**

#### **➤ Vocation de la zone**

La zone est spécifiquement réservée à l'implantation d'une clinique vétérinaire équine et aux aménagements, installations et travaux qui lui sont nécessaires.

#### **➤ Desserte et stationnements**

L'accès automobile à la zone sera réalisé sur la rue du Haras (RD20) en veillant à assurer la sécurité des usagers de la voie et de l'espace public et à permettre la desserte de l'ensemble des constructions et aménagements à édifier.

Le nombre de stationnements à créer dans l'emprise du projet à destination du personnel et des usagers du site, sera déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement du site. L'espace de stationnement sera aménagé avec des matériaux perméables et sera entièrement clôturé pour éviter la fuite des chevaux sur l'espace public.

#### **➤ Insertion architecturale et paysagère**

Les constructions et aménagements s'implanteront conformément au schéma d'aménagement.

Le bâtiment principal devra faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par le choix des matériaux que par le traitement des volumes, qui devront permettre d'assurer l'harmonie du bâtiment avec les constructions patrimoniales du haras.

Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (récupération des eaux de pluie, limitation des déchets, etc.) sont encouragés au sein du site du projet.

Les principes généraux sont accompagnés d'orientations portant sur des aspects plus particuliers à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement :

- des principes relatifs à la vocation de la zone

L'OAP rappelle la vocation spécifique du secteur inscrit en zone constructible. Il s'agit, par ce biais, d'exclure la création de constructions sans lien avec le projet notamment celles autorisées par ailleurs par le règlement de la zone Ub (logement, restauration, artisanat et commerce de détail, etc.)

- des principes relatifs à la desserte du projet et au stationnement

Concernant la desserte automobile, l'orientation d'aménagement et de programmation définit le principe d'un accès sécurisé sur la rue du Haras, seule voie automobile desservant la parcelle d'implantation du projet.

Concernant le stationnement positionné sur les devants du bâtiment principal, il est demandé que ceux-ci soient traités en matériaux perméables pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

- des principes relatifs à la prise en compte de l'environnement

Ces principes portent sur :

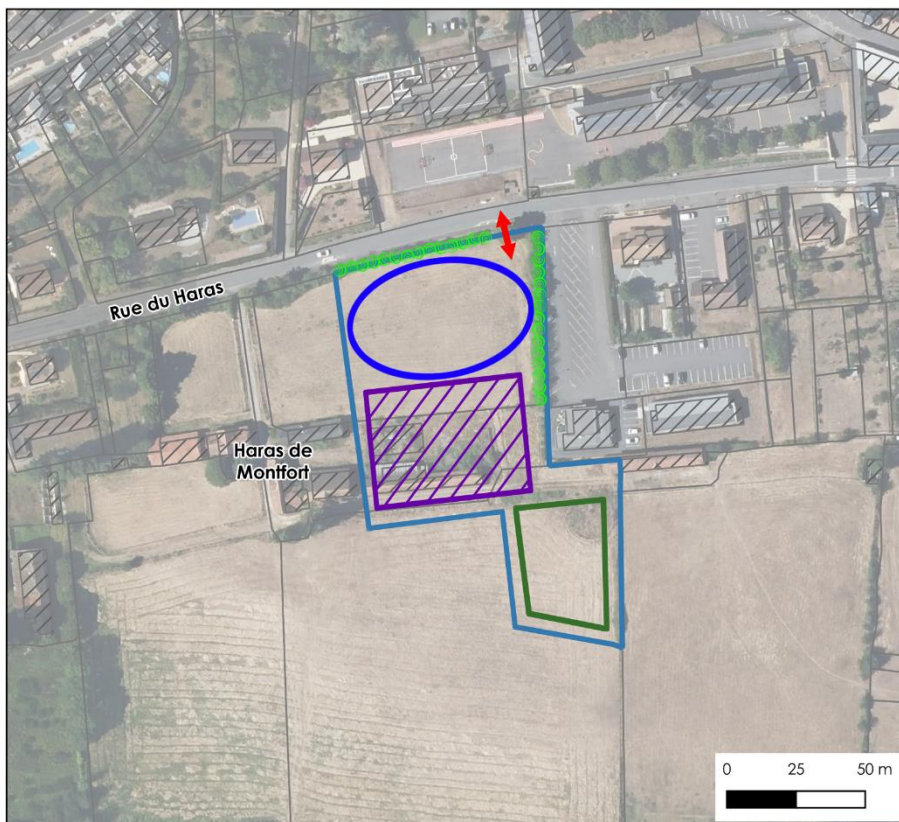
- l'insertion architecturale et paysagère en imposant une implantation des constructions, permettant de garantir leur intégration dans

<p>Le patrimoine végétal existant (haies) en périphérie nord et est du site sera préservé et pris en compte dans le cadre de la conception du projet.</p> <p>Hors espaces bâtis, le capital végétal du site sera conforté par la plantation d'arbres pouvant permettre de renforcer la biodiversité. Les essences choisies seront locales et/ou adaptées au changement climatique. Le recours à des espèces allergisantes est à proscrire.</p> <p>➤ <b>Gestion des eaux pluviales et perméabilité du site</b></p> <p>La gestion des eaux pluviales devra être assurée au sein de la parcelle, en créant les ouvrages nécessaires à la régulation des eaux de pluie avant leur rejet dans le milieu récepteur mais également en facilitant au maximum l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien d'espaces de pleine terre, utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, etc.)</p> <p>➤ <b>Gestion des eaux usées</b></p> <p>La réalisation du projet est conditionnée à la capacité du système collectif d'assainissement à collecter, acheminer et traiter l'ensemble des effluents générés par le projet.</p>	<p>l'ensemble patrimonial bâti du haras mais également dans le paysage rural de la vallée de l'Huisne.</p> <p>L'OAP rappelle par ailleurs l'obligation de mettre en œuvre une architecture de qualité et de préserver/renforcer la végétation dans l'emprise du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion des eaux pluviales en confortant les dispositions règlementaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols et la prise en compte des eaux pluviales dans le projet.</li> <li>- la gestion des eaux usées en rappelant que le projet est conditionné à la capacité du système collectif d'assainissement.</li> </ul>
---	--







En complément des principes de programmation et d'aménagement écrits, un schéma exposant les principaux principes d'aménagement est créé.

Ce schéma d'aménagement est présenté en page suivante.

## Orientation d'aménagement et de programmation Clinique vétérinaire équine - rue du Haras



### Légende

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre du secteur OAP   |  | Accès automobile à la parcelle (positionnement indicatif) |
|  | Secteur potentiel d'implantation du bâtiment principal                               |  | Haie à préserver  |
|  | Secteur potentiel d'implantation de l'espace de stationnement (matériaux perméables) |   |   |
|  | Secteur potentiel d'implantation des constructions et installations annexes          |   |   |

### Principes généraux devant guider la conception et la réalisation du projet

La conception du projet (architecture des constructions, implantation, etc.) et sa réalisation doivent :

- être compatible avec les principes d'aménagement déclinés ci-après et sur le schéma d'aménagement,
- permettre d'assurer l'intégration du projet dans le paysage urbain et rural environnant,
- mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps. L'usage de matériaux biosourcés et/ou locaux est recommandé.

### Principes particuliers à respecter

#### Vocation de la zone

La zone est spécifiquement réservée à l'implantation d'une clinique vétérinaire équine et aux aménagements, installations et travaux qui lui sont nécessaires.

#### Desserte et stationnements

L'accès automobile à la zone sera réalisé sur la rue du Haras (RD20) en veillant à assurer la sécurité des usagers de la voie et de l'espace public et à permettre la desserte de l'ensemble des constructions et aménagements à édifier.

Le nombre de stationnements à créer dans l'emprise du projet à destination du personnel et des usagers du site, sera déterminé en fonction des besoins liés au fonctionnement du site. L'espace de stationnement sera aménagé avec des matériaux perméables et sera entièrement clôturé pour éviter la fuite des chevaux sur l'espace public.

#### Insertion architecturale et paysagère

Les constructions et aménagements s'implanteront conformément au schéma d'aménagement. Le bâtiment principal devra faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par le choix des matériaux que par le traitement des volumes, qui devront permettre d'assurer l'harmonie du bâtiment avec les constructions patrimoniales du haras.

Le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'une sobriété des usages (récupération des eaux de pluie, limitation des déchets, etc.) sont encouragés au sein du site de projet.

Le patrimoine végétal existant (haies) en périphérie nord et est du site sera préservé et pris en compte dans le cadre de la conception du projet.

Hors espaces bâtis, le capital végétal du site sera conforté par la plantation d'arbres pouvant permettre de renforcer la biodiversité. Les essences choisies seront locales et/ou adaptées au changement climatique. Le recours à des espèces allergisantes est à proscrire.

#### Gestion des eaux pluviales et perméabilité de l'ilot

La gestion des eaux pluviales devra être assurée au sein de la parcelle, en créant les ouvrages nécessaires à la régulation des eaux de pluie avant leur rejet dans le milieu récepteur mais également en facilitant au maximum l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (maintien d'espaces de pleine terre, utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, etc.)

#### Gestion des eaux usées

La réalisation du projet est conditionnée à la capacité du système collectif d'assainissement à collecter, acheminer et traiter l'ensemble des effluents générés par le projet.

## Autres documents du Plan Local d'Urbanisme

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ainsi que celle relative à la déclaration de projet.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Considérant la compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLUih.

- **Le règlement écrit**

Le règlement de la zone Ub est parfaitement adapté pour permettre la création du projet de clinique vétérinaire équine. En conséquence, le règlement écrit du PLUih ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUih.

- **Les annexes**

Elles ne sont pas concernées ni affectées par le présent projet.

## II – Compatibilité avec les documents de portée supérieure

Les articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme précisent ainsi que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents et plans suivants.

**Tableau d'articulation du PLUih avec les documents et plans de portée supérieure**

Documents et plans de portée supérieure	Application sur le territoire de la CCGB	Rapport
Schéma de Cohérence Territoriale	Pas de SCOT approuvé applicable sur le territoire (SCOT Pays du Mans en cours de révision)	-
Schéma de mise en valeur de la mer	Non concerné	-
Plans de mobilité	Pas de plan de mobilité approuvé	-
Programme Local de l'Habitat	<b>Programme Local de l'Habitat intégré dans le PLUih</b>	-
Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET)	<b>PCAET du Pays du Mans approuvé le 20 décembre 2019</b>	-
Plan Local de Mobilité prévu à l'article L.1214-13-2 du codes des transports	Non concerné	-
Plan Local de Mobilité d'Ile de France	Non concerné	-

Comme mentionné dans le tableau ci-dessus, le territoire de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien n'est couvert par aucun Schéma de Cohérence Territoriale approuvé.

En conséquence, l'article L.131-6 du code de l'urbanisme prévoit que « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

*Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1. »*

**Tableau d'articulation du PLUih avec les documents et plans de portée supérieure**

Documents et plans de portée supérieure	Application sur le territoire de la CCGB	Rapport
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Non concerné	-
Règles générales du fascicule des SRADET	<b>SRADET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022</b>	Compatibilité
Schéma directeur de la région d'Ile de France	Non concerné	-



Schéma d'aménagement régional des départements d'outre-mer	Non concerné	-
Plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non concerné	-
Charte des parcs naturels régionaux	Non concerné	-
Chartes des parcs nationaux	Non concerné	-
Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux	<b>SDAGE Loire Bretagne 2022-2027</b>	Compatibilité
Schémas d'Aménagement et de gestion des eaux	<b>SAGE Huisne approuvé le 12 janvier 2018</b>	Compatibilité
Plans de gestion des risques d'inondation	<b>PGRI Loire Bretagne 2022-2027</b>	Compatibilité
Zone de bruit des aéroports	Non concerné	-
Schéma régional des carrières	<b>Schéma régional des carrières des Pays de la Loire adopté le 6 janvier 2021</b>	Compatibilité
Document stratégique de façade ou de bassin maritime	Non concerné	-
Schéma départemental d'orientation minière de Guyane	Non concerné	-
Schéma Régional de Cohérence Ecologique	<b>SRCE des Pays de la Loire adopté le 30 octobre 2015 (intégré dans le SRADET des Pays de la Loire)</b>	Compatibilité

Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	Non concerné	-
Plan de mobilité d'Ile de France	Non concerné	-
Directive de protection et de mise en valeur des paysages	Non concerné	-
Objectifs des SRADET	<b>SRADET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022</b>	Prise en compte
Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non concerné	-

- **La compatibilité avec le PCAET du Pays du Mans**

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

Le PCAET du Pays du Mans a été adopté le 20 décembre 2019. Le programme d'actions du PCAET s'articule autour de 6 axes, 21 objectifs et 42 actions synthétisés dans le tableau suivant, permettant de justifier de la compatibilité de la mise en compatibilité du PLUih avec les orientations et actions du PCAET.



Pour la colonne intitulée compatibilité, le code utilisé en le suivant :

Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité	Compatibilité	Compatibilité partielle	Incompatibilité
--	---------------	-------------------------	-----------------

**Tableau d'analyse de la compatibilité de la mise en compatibilité du PLUih avec le PCAET du Pays du Mans**

Axe, orientations et actions	Compatibilité	Analyse et observations
<b>AXE 1 : Faire vivre le Plan Climat Air Energie Territorial</b>		
<i>I.A : Suivre et mettre en œuvre le Plan Climat</i>		
Action 1 : Pérenniser l'ingénierie du Plan Climat		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 2 : Structurer et développer des réseaux d'échanges pour favoriser leur résilience aux changements climatiques		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<i>I.B : Mettre en œuvre une stratégie commune SCoT/PCAET</i>		
Action 3 : Travailler à une traduction des enjeux Air-Énergie Climat dans le SCoT et les documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, carte communale)		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 4 : Structurer un observatoire territorial commun comprenant un dispositif de suivi de la qualité de l'air		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>AXE 2 : Développer les filières énergétiques propres et renouvelables (EnR)</b>		
<i>II.A : Développer la filière solaire</i>		
Action 5 : Favoriser le développement du solaire photovoltaïque et thermique pour les entreprises et les particuliers via le cadastre solaire		L'OAP mise en place sur le site concerné par la mise en compatibilité du PLUih préconise l'implantation de panneaux photovoltaïques permettant de répondre aux objectifs nationaux et locaux en matière de production d'énergies renouvelables.
Action 6 : Inciter les collectivités à adopter un Plan Solaire Énergie (en lien avec l'énergie hydrogène) et les accompagner dans leur mise en œuvre		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<i>II.B : Développer la filière de la méthanisation</i>		
Action 7 : Accompagner la création d'unités de méthanisation, le développement des usages du biogaz et le réseau de distribution		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 8 : Accompagner la création d'unités de micro-méthanisation des biodéchets urbains		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.

<b>II.C : Faire émerger des projets éoliens</b>		
Action 9 : Accompagner la création de parcs éoliens sur le territoire en prenant en compte la Trame Verte et Bleue et les paysages		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>II.D : Développer les réseaux de chaleur (hors bois énergie)</b>		
Action 10 : Développer le réseau de chaleur métropolitain et accompagner le développement des réseaux de chaleur		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>II.E : Développer le bois-énergie</b>		
Action 11 : Accompagner le développement d'équipements individuels et réseaux de chaleur bois collectifs et individuels		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.

<b>AXE 3 : Repenser les mobilités</b>		
<b>III.A : Œuvrer au développement des transports collectifs et des modes actifs</b>		
Action 12 : Améliorer l'offre et les cadencements TER		Pour rappel, la commune de Montfort-le-Gesnois où s'implante le projet bénéficie d'une desserte ferroviaire. La halte ferroviaire est localisée à environ 1 km du site du projet.
Action 13 : Mettre en place des lignes express métropolitaines et gérer les interfaces avec le réseau et les services de la SETRAM		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 14 : Créer 3 chronolignes		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 15 : Encourager les aménagements dédiés au vélo et les démarches de schémas directeurs des modes actifs à l'échelle des intercommunalités avec une logique de réseaux		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>III.B : Encourager les usages de la voiture partagée</b>		
Action 16 : Poursuivre le déploiement des stations « Mouv'n'Go » et les services d'autopartage électrique		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 17 : Renforcer le réseau d'aires de covoiturage et organiser la mise en relation des covoitureurs		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 18 : Poursuivre la mise en place de lignes « Coup d'Pouce »		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>III.C : Favoriser le développement et l'usage des nouvelles énergies propres et durables</b>		
Action 19 : Favoriser la conversion des véhicules motorisés vers le biogaz, l'électrique, et via des		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.

équipements mutualisés (collectivités, entreprises et particuliers)		
Action 20 : Développer un écosystème de l'hydrogène		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>III.D : Encourager des démarches de management de la mobilité</b>		
Action 21 : Accompagner les entreprises et les administrations dans leurs plans de mobilité		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 22 : Accompagner les établissements scolaires dans la mise en place de Pédibus et Vélobus via notamment les dispositifs nationaux et régionaux		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 23 : Développer le partage de flottes de véhicules en entreprises et collectivités		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 24 : Sensibiliser les citoyens aux diverses solutions de mobilités actives, collectives et renouvelables du territoire		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.

<b>AXE 4 : Favoriser un développement résidentiel et tertiaire sobre en carbone</b>		
<b>IV.A : Favoriser un développement sobre en carbone</b>		
Action 25 : Allier densité et végétalisation dans les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 26 : Réduire la consommation énergétique du patrimoine public et en améliorer le confort thermique		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>IV.B : Développer des filières de la construction locale durables</b>		
Action 27 : Soutenir et accompagner les filières de la construction en matériaux biosourcés en lançant des réflexions avec les donneurs d'ordres et maitres d'ouvrage		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 28 : Travailler avec la filière de la construction pour favoriser l'intégration des matériaux de réemploi et améliorer la gestion des déchets de la construction		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<b>IV.C : Accompagner les particuliers vers la transition énergétique et environnementale</b>		
Action 29 : Agir en faveur de l'amélioration de l'habitat (privé) en lien avec les Projets d'Intérêt Général (PIG) en cours		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 30 : Mettre en place des dispositifs facilitant la densification douce des espaces déjà bâtis (du type		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.

BIMBY, ...)		
Action 31 : Mettre en place des expérimentations auprès des particuliers sur la rénovation de l'habitat privé et la sensibilisation aux éco-gestes		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.

<b>AXE 5 : Renforcer le stockage carbone et la biodiversité</b>		
<i>V.A : Développer les pratiques agricoles durables</i>		
Action 32 : Accompagner les exploitations agricoles vers une agriculture bas carbone		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 33 : Favoriser la plantation et l'entretien de haies		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<i>V.B : Renforcer la Trame Verte et Bleue</i>		
Action 34 : Développer la Trame Verte et Bleue urbaine		L'OAP mise en place sur le secteur définit un principe de renforcement de la végétation sur la parcelle du projet en complément de la protection des haies existantes.
Action 35 : Créer un fond carbone local avec les acteurs locaux (publics, privés) pour soutenir les actions en faveur du stockage carbone des haies, forêts et espaces boisés		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 36 : Instituer une démarche collective et territoriale sur la gestion de la ressource forestière		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.

<b>AXE 6 : Entreprendre, produire et consommer durablement pour un territoire économe en ressources</b>		
<i>VI.A : Accompagner la mise en place d'un système alimentaire local de qualité</i>		
Action 37 : Développer et pérenniser le Charte Qualité Proximité du Pays du Mans		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
Action 38 : Mettre en œuvre le Projet Alimentaire Territorial de la métropole		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<i>VI.B : Promouvoir et aider les entreprises dans la transition vers l'économie circulaire</i>		
Action 39 : Pérenniser les démarches d'Écologie Industrielle et Territoriale en cours et en développer de nouvelles		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
<i>VI.C : Réduire les déchets en accompagnant l'évolution des modes de consommation</i>		
Action 40 : Inscrire le territoire dans la continuité des programmes de prévention des déchets		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.



VI.D : Améliorer la valorisation des déchets produits		
Action 41 : Optimiser la gestion des déchets ménagers		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité.
VI.E : Améliorer la gestion de l'eau et son accessibilité		
Action 42 : Améliorer la sécurisation de la ressource en eau en quantité et qualité		Le site du projet est localisé à l'écart de tout périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine. Par ailleurs, le projet est desservi par le réseau public d'eau potable en capacité de répondre aux besoins du projet. Les besoins en eau du projet restent compatibles avec la capacité de la ressource.

- **La compatibilité avec les règles du fascicule et la prise en compte des objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire**

Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont l'habitat.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté le 7 février 2022.

- Compatibilité avec les règles du fascicule du SRADDET

Le fascicule du SRADDET des Pays de la Loire énonce 30 règles réparties au sein de 5 thématiques.

Le tableau ci-dessous énonce les règles et établit une analyse de la compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien.

Pour la colonne intitulée compatibilité, le code utilisé en le suivant :

Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité	Compatibilité	Compatibilité partielle	Incompatibilité
--	---------------	-------------------------	-----------------

**Tableau d'analyse de la compatibilité de la mise en compatibilité du PLUih avec les règles du fascicule du SRADDET Pays de la Loire**

Thématique et règles	Compatibilité	Analyse et observations
<b>I – Aménagement et égalité des territoire</b>		
1. Revitalisation des centralités		Le projet de clinique vétérinaire équine s'implante dans le tissu urbain du bourg de Montfort-le-Gesnois et va permettre de conforter les activités de services dans la polarité de Montfort-le-Gesnois.
2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés		Les éléments végétaux existants sur le site sont protégés dans le cadre du PLUih.
3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)

4. Gestion économe du foncier		La mise en compatibilité du PLUih porte sur un secteur d'environ 8100m <sup>2</sup> . La consommation d'espaces est modérée par le fait que le bâtiment principal va s'implanter en lieu et place de bâtiments existants et en appui du tissu urbain de Montfort-le-Gesnois.
5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation		La mise en compatibilité du PLUih va concerner des espaces à vocation agricole sur une surface d'environ 8100m <sup>2</sup> (zones A et N). Elle tend à préserver au maximum les surfaces de prairies existantes au sud du projet et leur usage pour l'agriculture. Elle vise également à permettre la réalisation d'un projet pouvant répondre aux besoins des activités agricoles équestres sur le territoire intercommunal.
6. Aménagement durable des zones d'activités		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
8. Couverture numérique complète		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)

## II – Transports et mobilités

9. Déplacements durables et alternatifs		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
10. Intermodalité logistique		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
11. Itinéraires routiers d'intérêt régional		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
12. Renforcement des pôles multimodaux		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
13. Cohérence et harmonisation des services de transports		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)

## III- Climat, air, énergie

14. Atténuation et adaptation au changement climatique		L'OAP mise en place sur le site concerné par la mise en compatibilité du PLUih préconise l'implantation de panneaux photovoltaïques permettant de répondre aux objectifs
--	--	--

		nationaux et locaux en matière de production d'énergies renouvelables.
15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable		L'OAP mise en place sur le site concerné par la mise en compatibilité du PLUih préconise l'implantation de panneaux photovoltaïques ainsi que l'usage de matériaux biosourcés/locaux.
16. Développement des énergies renouvelables et de récupération		L'OAP mise en place sur le site concerné par la mise en compatibilité du PLUih préconise l'implantation de panneaux photovoltaïques permettant de répondre aux objectifs nationaux et locaux en matière de production d'énergies renouvelables.
17. Lutte contre la pollution de l'air		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)

<b>IV- Biodiversité, eau</b>		
18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale		Aucun élément de la Trame Verte et Bleue régionale n'est identifié au droit de la parcelle d'implantation du projet. Celle-ci est toutefois localisé à proximité d'un réservoir complémentaire bocager identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du PLUih.
19. Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue		La mise en compatibilité du PLUih maintient la protection de la trame bocagère sur les haies existantes présentes sur le site du projet. Le diagnostic naturaliste réalisé sur le site a permis d'exclure la présence de zones humides et d'enjeu majeur en matière de biodiversité.
20. Eviter/réduire/compenser		En l'absence d'impact significatif sur l'environnement et considérant les mesures mises en place dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUih (protection des éléments végétaux et confortement, gestion des eaux pluviales, production d'énergies renouvelables, etc.), la démarche « éviter, réduire compenser » est prise en compte.
21. Amélioration de la qualité de l'eau		Le secteur reclassé en zone Ub est localisé à l'écart de toute zone de protection d'un captage d'eau, de toute zone humide et ne contribue pas à remettre en cause la qualité de l'eau.

22. Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau		Le projet autorisé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUih est compatible avec la capacité de la ressource en eau desservant le territoire.
23. Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation		La mise en compatibilité du PLU va conduire à un accroissement de l'artificialisation des sols. Cette artificialisation est toutefois réduite considérant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation du bâtiment principal en lieu et place de bâtiments existants ou d'anciens bâtiments,</li> <li>- L'obligation de traitement des stationnements en matériaux perméables permettant d'assurer l'infiltration des eaux de pluie dans le sol,</li> <li>- L'exclusion de la portion de la parcelle concernée par le risque d'inondation de la zone Ub.</li> </ul>
24. Préservation des zones humides		Le secteur reclassé en zone Ub n'est pas concerné par des zones humides.

<b>V- Déchets et économie circulaire</b>		
25. Prévention et gestion des déchets		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET).
26. Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
27. Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
28. Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
29. Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)
30. Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles		Sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU (pas de contradiction avec les règles du fascicule du SRADDET)

- Prise en compte des objectifs du SRADDET

Le SRADDET des Pays de la Loire adopté le 7 février 2022 décline une trentaine d'objectifs structurés autour de 2 grands axes et de 7 orientations structurantes.

La mise en compatibilité du PLU doit prendre en compte les objectifs ainsi définis et, le cas échéant, justifier des décisions allant à leur rencontre.



Pour la colonne intitulée « Prise en compte », le code utilisé en le suivant :

Prise en compte	Non prise en compte mais justifiée	Non prise en compte
-----------------	------------------------------------	---------------------

**Tableau d'analyse de la prise en compte des objectifs du SRADDET**

Axe, orientations et actions	Prise en compte	Analyse et observations
<b>AXE 1 : COJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE</b>		
<i>Orientation A : Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles</i>		
Objectif 1 : Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale		Le projet va s'implanter au sein d'une polarité structurante du territoire intercommunal, qu'il va contribuer à conforter.
Objectif 2 : Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens		La mise en compatibilité du PLUih, notamment au travers de l'OAP mise en place sur le site, va permettre de limiter l'incidence du projet sur la santé (gestion des eaux pluviales, production d'énergies renouvelables, plantations d'arbres, etc.)
Objectif 3 : Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 4 : Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 5 : Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 6 : Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 7 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire		La mise en compatibilité prend en compte les enjeux de biodiversité identifiés sur le secteur du projet (préservation des haies existantes).
<i>Orientation B : Construire une mobilité durable pour tous les ligériens</i>		
Objectif 8 : Développer les transports collectifs et leur usage		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 9 : Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité

Objectif 10 : Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 11 : Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 12 : Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
<i>Orientation C : Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire</i>		
Objectif 13 : : Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 14 : Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 15 : Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
<b>AXE 2 : RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PR2SERVANT LES IDENTITES TERRITORIALES LIGERIENNES</b>		
<i>Orientation A : Faire de l'eau une grande cause régionale</i>		
Objectif 16 : Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de remise en cause des objectifs de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau</li> <li>- Localisation du projet à l'écart des périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation humaine</li> <li>- Absence de zones humides sur le secteur reclassé en zone Ub</li> </ul>
Objectif 17 : Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoins pour le projet compatibles avec la capacité de la ressource en eau</li> </ul>
<i>Orientation B : Préserver une région riche de ses identités territoriales</i>		
Objectif 18 : Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 19 : Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité

Objectif 20 : Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée		La mise en compatibilité va permettre le confortement de l'activité économique locale et régionale et agir en faveur de la ruralité
<i>Orientation C : Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique</i>		
Objectif 21 : Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050		La mise en compatibilité du PLUih met l'accent sur une implantation du bâtiment principal sur l'emprise d'anciens bâtiments permettant de modérer l'incidence de cette construction sur l'artificialisation des sols. Pour le parking, l'OAP impose le recours à des matériaux perméables.
Objectif 22 : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité		La mise en compatibilité du PLUih aura pour autant des incidences sur des surfaces de prairies à hauteur d'environ 8100m <sup>2</sup> sans possibilité à terme d'un retour à l'activité agricole.
Objectif 23 : Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire		La mise en compatibilité du PLUih préserve les éléments de nature et de paysage remarquables identifiés sur le site d'implantation du projet (haies)
Objectif 24 : Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 25 : Prévenir les risques naturels et technologiques		La mise en compatibilité du PLUih prend en compte le risque d'inondation en excluant la portion de la parcelle du projet de la zone constructible mise en place pour permettre sa réalisation.
Objectif 26 : Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
<i>Orientation D : Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte</i>		
Objectif 27 : Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture		La mise en compatibilité du PLUih préconise l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables susceptibles d'améliorer la sobriété énergétique du projet.
Objectif 28 : Devenir une région à énergie positive en 2050		
Objectif 29 : Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité
Objectif 30 : Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources		Pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité

- **La compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire-Bretagne**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 décline les orientations fondamentales et les objectifs en matière de gestion qualitative et quantitative de l'eau sur l'ensemble du bassin versant.

Au nombre de 68, les orientations fondamentales s'articulent autour de 14 chapitres et certaines d'entre elles peuvent directement croiser les enjeux portés par le Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité.

**Tableau d'analyse de la compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne**

Chapitre des orientations fondamentales	Compatibilité	Analyse et observations
Chapitre 1 : repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant		La mise en compatibilité du PLU ne tend pas à remettre en cause le réseau hydrographique ou les milieux aquatiques existants. Elle garantit une préservation des éléments végétaux présents sur le site et un confortement de la végétation sur le site (OAP).
Chapitre 2 : réduire la pollution par les nitrates		La mise en compatibilité du PLUih est sans incidence sur la pollution par les nitrates
Chapitre 3 : réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique		La mise en compatibilité du PLUih est sans incidence sur la pollution organique, phosphorée et microbiologique
Chapitre 4 : maîtriser et réduire la pollution par les pesticides		La mise en compatibilité du PLUih est sans incidence sur la pollution par les pesticides
Chapitre 5 : maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants		La mise en compatibilité du PLUih est sans incidence sur les pollutions dues aux micropolluants
Chapitre 6 : protéger la santé en protégeant la ressource en eau		La mise en compatibilité du PLUih n'intercepte pas de périmètres de protection des captages d'eau et notamment des captages « prioritaires » définis par le SDAGE
Chapitre 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable		La mise en compatibilité du PLU tend à autoriser un projet générant de nouveaux besoins en matière d'eau potable. Ces besoins restent compatibles avec la capacité de la ressource.
Chapitre 8 : préserver et restaurer les zones humides		La mise en compatibilité du PLUih porte sur un secteur non concerné par des zones humides.



Chapitre 9 : préserver la biodiversité aquatique		La mise en compatibilité du PLU ne remet pas en cause la biodiversité aquatique (continuité des cours d'eau)
Chapitre 10 : préserver le littoral		La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien n'est pas concernée
Chapitre 11 : préserver les têtes de bassin versant		La mise en compatibilité ne remet pas en cause les objectifs de protection des têtes de bassin versant.
Chapitre 12 : faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques		-
Chapitre 13 : mettre en place des outils réglementaires et financiers		-
Chapitre 14 : informer, sensibiliser favoriser les échanges		-

**La mise en compatibilité du PLU ne tend pas par ailleurs à remettre en cause les objectifs qualitatifs et quantitatifs définis par le SDAGE Loire-Bretagne pour les masses d'eau concernant le projet.**

- **La compatibilité avec les objectifs de protection définis par le SAGE Huisne**

Le SAGE de l'Huisne a été approuvé par arrêté du 12 janvier 2018. Il traduit à l'échelle du bassin versant de l'Huisne les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en prenant en compte les enjeux et objectifs spécifiques de ce bassin versant.

7 objectifs sont ainsi définis :

- **Objectif transversal : mobiliser par la connaissance et la sensibilisation**
- **Objectif prioritaire : lutter contre l'érosion**
- **Objectif prioritaire : atteindre/maintenir le bon état des milieux aquatiques**
- **Objectif prioritaire : optimiser quantitativement la**

**ressource en eau**

- **Objectif complémentaire : protéger les personnes et les biens et lutter contre les inondations**
- **Objectif complémentaire : réduire les pollutions diffuses**
- **Objectif spécifique : assurer la mise en œuvre et le suivi du SAGE**

Comme mentionné dans le tableau d'analyse de la compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne, la mise en compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien s'inscrit dans les objectifs de protection définis par le SAGE de l'Huisne :

- Pas de remise en cause du réseau hydrographique et des milieux aquatiques

- Préservation des haies,
- Absence de zone humides sur le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLUih,
- Localisation hors de tout périmètre de protection des captages d'eau

**A ce titre, la mise en compatibilité du PLUih apparaît donc compatible avec les objectifs de protection du SAGE de l'Huisne.**

- **La compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions définis par le PGRI Loire-Bretagne**

Le Plan de Gestion du risque d'inondation Loire-Bretagne 2022-2027 porte la stratégie en matière de gestion du risque vis-à-vis de 3 objectifs prioritaires :

- augmenter la sécurité de la population
- stabiliser à court terme et réduire, à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

Ces objectifs doivent notamment être traduits dans les Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) et tout particulièrement pour les Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI).

La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien est concerné par le PPRI de l'Huisne. Ce risque affecte une portion

de la parcelle d'implantation du projet. Pour cette raison, cette portion a été exclue de la zone constructible Ub délimité dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUih.

Le projet ne contribuera pas à aggraver de manière substantielle le risque d'inondation sur le territoire.

De ce fait, la mise en compatibilité du PLUih est compatible avec les objectifs de gestion des risques, les orientations fondamentales et les dispositions définis par le PGRI Loire-Bretagne

- **La compatibilité avec le schéma régional des carrières des Pays de la Loire**

Le schéma régional des carrières des Pays de la Loire a été adopté le 6 janvier 2021.

Ce document définit spécifiquement les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

**Son objet étant sans lien avec celui porté par la mise en compatibilité du PLUih du Gesnois Bilurien, cette dernière n'est pas susceptible de remettre en cause ce document de portée supérieure.**

- **La compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire**

Le schéma régional de cohérence écologique de la région des Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015.

Il a été intégré dans le SRADDET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022, qui porte désormais les objectifs en matière

de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

La compatibilité de la mise en compatibilité du PLUih avec les règles du fascicule du SRADDET a été démontré précédemment notamment concernant la prise en compte de la Trame Verte et Bleue au niveau du site d'implantation du projet.

**La mise en compatibilité du PLUih est donc compatible avec le SRCE des Pays de la Loire.**



## 1- RAPPORT DE PRESENTATION

### Contenu du rapport de présentation

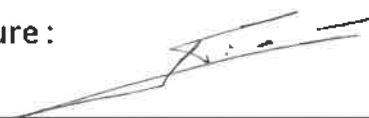
- 1.1 Diagnostic territorial
- 1.2 Etat initial de l'environnement
- 1.3 Evaluation environnementale
- 1.4.1 Référentiel foncier
- 1.4.2 Atlas des STECAL
- 1.4.3 Atlas des changements de destination
- 1.5 Notice de la modification simplifiée n°1

**PLUi-H Approuvé le 13/10/2022**

**Vu pour être annexé à la délibération du  
09/11/2023 approuvant la modification simplifiée  
n°1**

André Pigné, Président de la Communauté de  
communes du Gesnois Bilurien

Signature :







## PLUi-H du Gesnois Bilurien

*« Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal valant  
programme Local de l'Habitat »*



### 1.1- DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# Sommaire

<b>Chapitre 1 : Avant-propos</b> .....	<b>5</b>
1. Qu'est ce qu'un PLUi ?.....	6
1.1. Un document de planification répondant à un cadre législatif.....	6
1.2. Les étapes d'élaboration du PLUi du Gesnois Bilurien.....	11
1.3. Un projet commun et partagé.....	12
2. Positionnement intercommunal.....	17
2.1. A proximité de l'agglomération mancelle, une situation et un cadre de vie de qualité.....	18
2.2. A l'articulation entre urbain et rural, un territoire polarisé par la CU du Mans.....	19
2.3. Organisation en bassins de vie.....	22
2.4. Influences hétérogènes et dynamiques variables.....	23
<b>Chapitre 2 : Diagnostic foncier</b> .....	<b>25</b>
1. Consommation d'espace.....	26
1.1. Méthodologie et législation.....	26
1.2. Une consommation d'espace majoritairement dédiée à l'habitat.....	30
1.3. ...Qui se réalise principalement en extension des enveloppes urbaines.....	32
1.4. Une consommation d'espace à maîtriser dans le cadre du PLUi.....	33
2. Capacités de densification.....	34
2.1. Objectifs.....	34
2.2. Méthodologie.....	37
3. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur.....	38
3.1. Objectifs.....	38
3.2. Zones à urbaniser .....	39

# Sommaire

<b>Chapitre 3 : Caractéristiques socio-démographiques.....</b>	<b>41</b>
1.1. Evolution sociodémographique.....	42
1.2. Densités de population marquées par l'influence de la CU du Mans et des pôles urbains.....	45
1.3. Une hausse de la population, résultat d'un solde migratoire.....	47
1.4. Une structure de la population hétérogène entre le Nord du territoire, périurbain, et le Sud rural.....	50
1.5. Vitalité démographique.....	55
1.6. Composition des ménages.....	58
1.7. Des mobilités résidentielles majoritairement départementales.....	64
1.8. L'influence de Le Mans Métropole.....	66
<b>Chapitre 4 : Habitat et logement.....</b>	<b>68</b>
1. Démographie et habitat.....	69
1.1. Evolution du parc de logements.....	69
1.2. Catégories du parc de logement.....	70
1.3. Statut d'occupation.....	74
1.4. Une majorité de grands logements, mais 65% de ménages de 2 personnes ou moins.....	76
1.5 Parc de logement d'époque de construction variée.....	78
2. Dynamique de construction.....	79
2.1. Une dynamique de construction hétérogène, mais peu de diversité de formes d'habitat.....	79
2.2. Point mort de la construction.....	82
3. Caractéristiques du parc de logement locatif.....	84
3.1. Un territoire attractif.....	84
3.2. Parc de logements locatifs privés.....	86
3.3. Parc de logements sociaux.....	88
3.4 Typologies des logements sociaux.....	92
4. La demande de logement.....	96
4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée.....	96
5. L'offre en logement adapté.....	103
5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques.....	103
<b>Synthèse.....</b>	<b>111</b>

# Sommaire

<b>Chapitre 5 : Développement économique.....</b>	<b>112</b>
1. Concentration de l'emploi.....	114
1.1. Une attractivité résidentielle particulièrement forte au Nord.....	114
2. Evolution des actifs et de l'emploi.....	117
2.1. Un territoire résidentiel au phénomène de plus en plus marqué.....	117
2.2. Des flux domicile-travail mono-polarisés.....	119
2.3. Répartition des actifs.....	120
3. Economie présentielle/productive.....	121
3.1. Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux.....	121
3.2. Un tissu d'entreprises majoritairement commerciales.....	126
4. Les zones d'activités.....	128
5. Commerces.....	132
5.1. Une densité relativement faible.....	132
5.2. Attractivité mancelle.....	133
5.3. Commerce et PLUi.....	135
6. Equipements.....	137
6.1. Une concentration des équipements au centre du territoire et à proximité des bassins d'emploi.....	138
7. Transports et aménagement numérique du territoire.....	142
<b>Synthèse.....</b>	<b>148</b>



# Avant-propos

# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.1. Un document de planification répondant à un cadre législatif

### *Contenu*

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est :

- un **outil de gestion** du développement territorial et urbain,
- une véritable **démarche de projet de territoire**,
- un document de **planification à large échelle**, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en décembre 2000.

**Ce document est fondamental pour le territoire de la communauté de communes du Gesnois Bilurien. Il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?**

Il doit permettre :

- d'intégrer dans la planification le fonctionnement du territoire dépassant les limites communales par un **véritable projet intercommunal**,
- de s'assurer de la **cohérence** des politiques publiques urbaines, notamment de **l'habitat, de l'aménagement et des déplacements**,
- **de mieux appréhender les enjeux environnementaux**,
- **de faciliter la cohérence et la traduction avec les orientations communautaires** de l'ensemble des documents sectoriels de la communauté,
- de disposer d'un **document d'urbanisme opérationnel et lisible**.

# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.1. Un document de planification répondant à un cadre législatif

Il se compose :

- du **rapport de présentation**, qui contient le diagnostic territorial et la justification des choix d'aménagement et des outils retenus,
- du **PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**, « clef de voûte » du PLUi, qui affirme les grandes orientations de développement (sous forme écrite et cartographique) pour le devenir du territoire,
- du **dispositif réglementaire**, qui comprend les **Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)**, le **règlement littéral** et les **documents graphiques** (notamment le plan de zonage). Il traduit les orientations du PADD en termes d'occupation des sols, de constructibilité, de qualité urbaine et environnementale...
- des annexes, qui regroupent notamment les servitudes d'utilité publique impactant le territoire.

# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.1. Un document de planification répondant à un cadre législatif

**Dans le respect du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le présent diagnostic est établi :**

*« au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.*

*(...)*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*



# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.1. Un document de planification répondant à un cadre législatif

Le PLUi de la communauté de communes du Pays des Brières et du Gesnois sera conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois SRU du 13/12/2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2/08/ 2003, et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12/07/2010 et définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.1. Un document de planification répondant à un cadre législatif

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

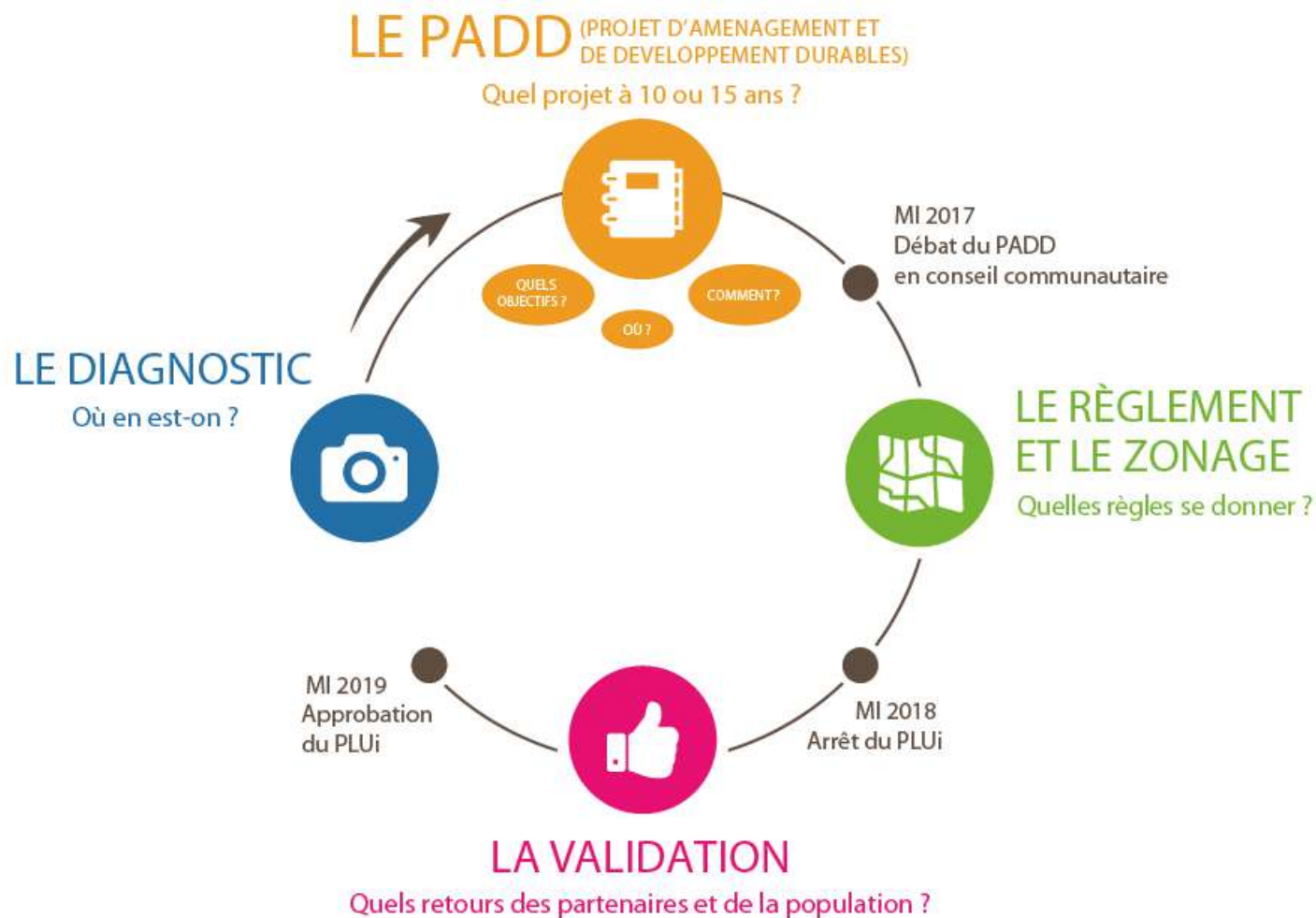
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

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

# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.2. Les étapes d'élaboration du PLUi de la CC du Gesnois Bilurien



# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.3. Un projet commun et partagé

### *Les objectifs de développement du territoire*

#### 4/ CONFERENCE INTERCOMMUNALE

##### a/ OBJECTIFS POURSUIVIS

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.121-1, L.123-6 et suivants et l'article L.300-2,

Vu l'arrêté n° DIRCOL 2015-0223 du 23 novembre 2015 portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Pays des Brières et du Gesnois, intégrant la compétence PLUI par la modification de l'article 2 de ses statuts, paragraphe « Aménagement de l'espace »,

Vu la délibération du 17 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du PLUi,

Vu la réunion de la conférence intercommunale des maires en date du 18 février 2016,

Vu l'avis du bureau en date du 22 février 2016,

Vu le rapport du Président

*Après en avoir délibéré,*

- DECIDE de compléter la délibération en date du 17 décembre 2015,
- PRECISE que le PLUi tiendra lieu de PLH,
- FIXE les objectifs poursuivis comme suit :
  - Construire et exprimer un projet de territoire afin de poursuivre le développement démographique et économique,
  - Rechercher un développement du territoire sur le long terme,
  - Définir les besoins du territoire, en terme d'équipements publics (accès aux services) et en terme de déplacements,
  - Elaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagé, en définissant des objectifs partagés commune par commune et en optimisant le foncier constructible,
  - Satisfaire aux obligations réglementaires en matière de développement durable,

*Extrait de délibération du PLUI – 25 Février 2016*

# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.3. Un projet commun et partagé

### *Un document intégrateur*

Cette volonté intercommunale de développement engage la Communauté de Communes du Pays des Brières et du Gesnois dans l'élaboration d'un PLUi :

- Faisant suite au Règlement National d'Urbanisme (RNU) auquel 3 communes sont soumises ; les 20 autres communes disposant de Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan d'Occupation des Sols (POS) et carte communale;
- Intégrant une Trame verte et bleue menée dans le cadre de l'évaluation environnementale ;
- Valant PLH (Programme Local de l'Habitat) ;

Le PLH est le principal outil de définition des politiques locales d'habitat. Les lois ENE (2010) puis ALUR (2014) permettent aux EPCI d'élaborer un document intégrateur PLUi valant PLH. Le PLUi valant PLH ouvre les mêmes droits et obligations qu'un PLH.



# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.3. Un projet commun et partagé

### *Un document intégrateur*

Contenu comparatif PLH/PLUi

<b>Validité</b>	Illimitée	6 ans avec prorogation possible de 2 ans, modification possible au-delà des 6 ans
<b>Evaluation</b>	Tous les 3 et 6 ans uniquement pour la partie "habitat" - Tous les 9 ans pour tout le document	
<b>Prescription</b>	Opposable	Non-opposable, sauf éléments dans OAP
<b>Pièces constitutives</b>	Rapport de présentation comprenant un diagnostic approfondi "habitat"	
	PADD comprenant les orientations du PLH	
	POA comprenant le programme d'actions du PLH	
	OAP contenant actions PLH - Zonage/règlement	

Dispositions à impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement

Actions et opérations d'aménagement

Partie opposable mais facultative pour les CC de moins de 30 000 habitats ou les EPCI non soumises à l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports

# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.3. Un projet commun et partagé

### *Un document intégrateur*

➤ Respectant les documents cadres supra-communaux, approuvés ou en cours, qui concernent le territoire. Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres. Le plan local d'urbanisme intercommunal du Gesnois Bilurien devra être compatible avec :

- **SDAGE**
- **SAGE**
- **PDH**
- **PDIPR**
- **PPRI**
- **PCET**

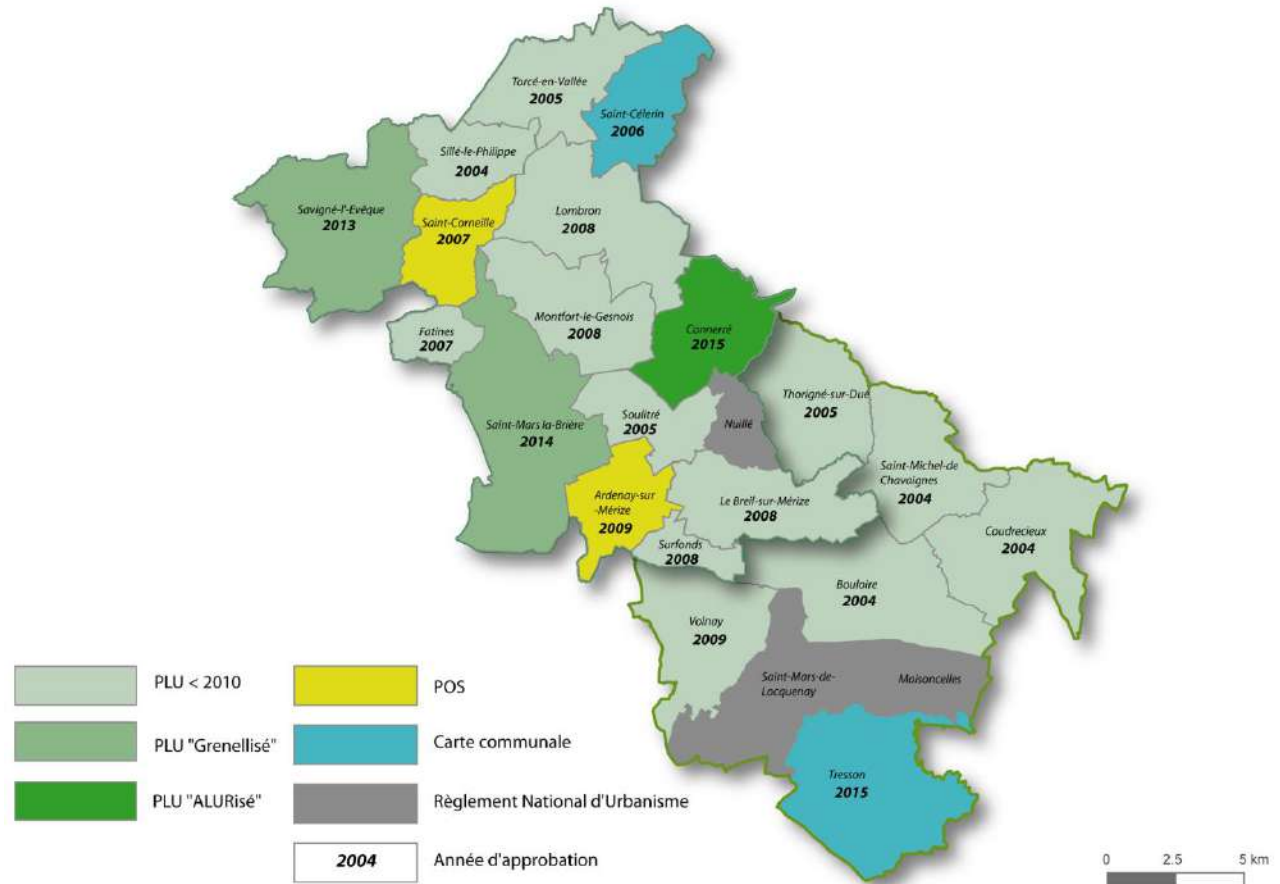
# 1. Qu'est ce qu'un PLUi ?

## 1.3. Un projet commun et partagé

### *Un document intégrateur*

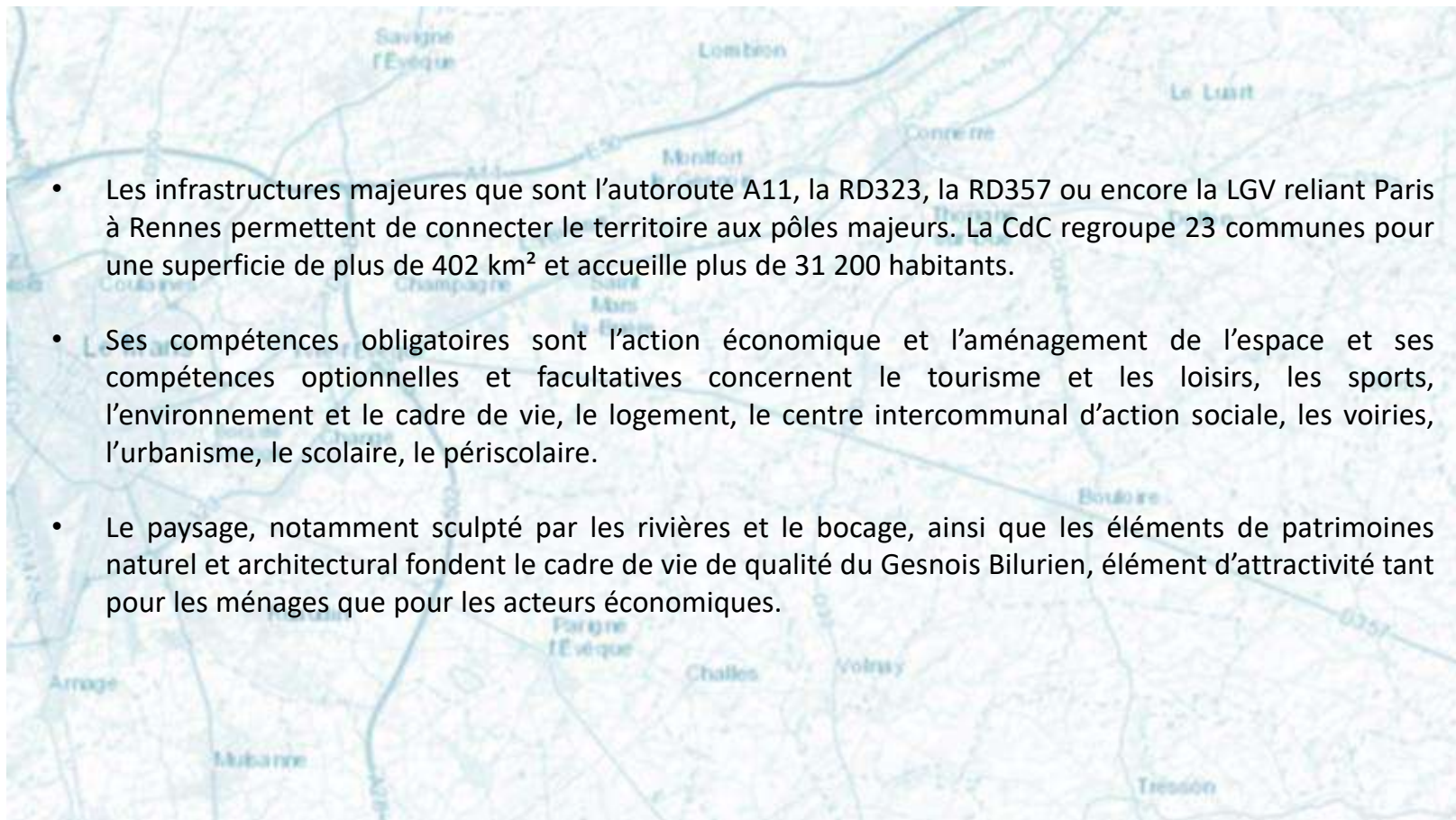
A ce jour, le territoire de la CdC du Pays des Brières et du Gesnois dispose de documents d'urbanisme communaux différents.

L'élaboration du PLUi devra être le moyen de prendre en compte leurs dispositions réglementaires et d'harmoniser les droits à construire sur l'ensemble des 23 communes.



## 2. Positionnement intercommunal

### 2.1. A proximité de l'agglomération mancelle, une situation et un cadre de vie de qualité



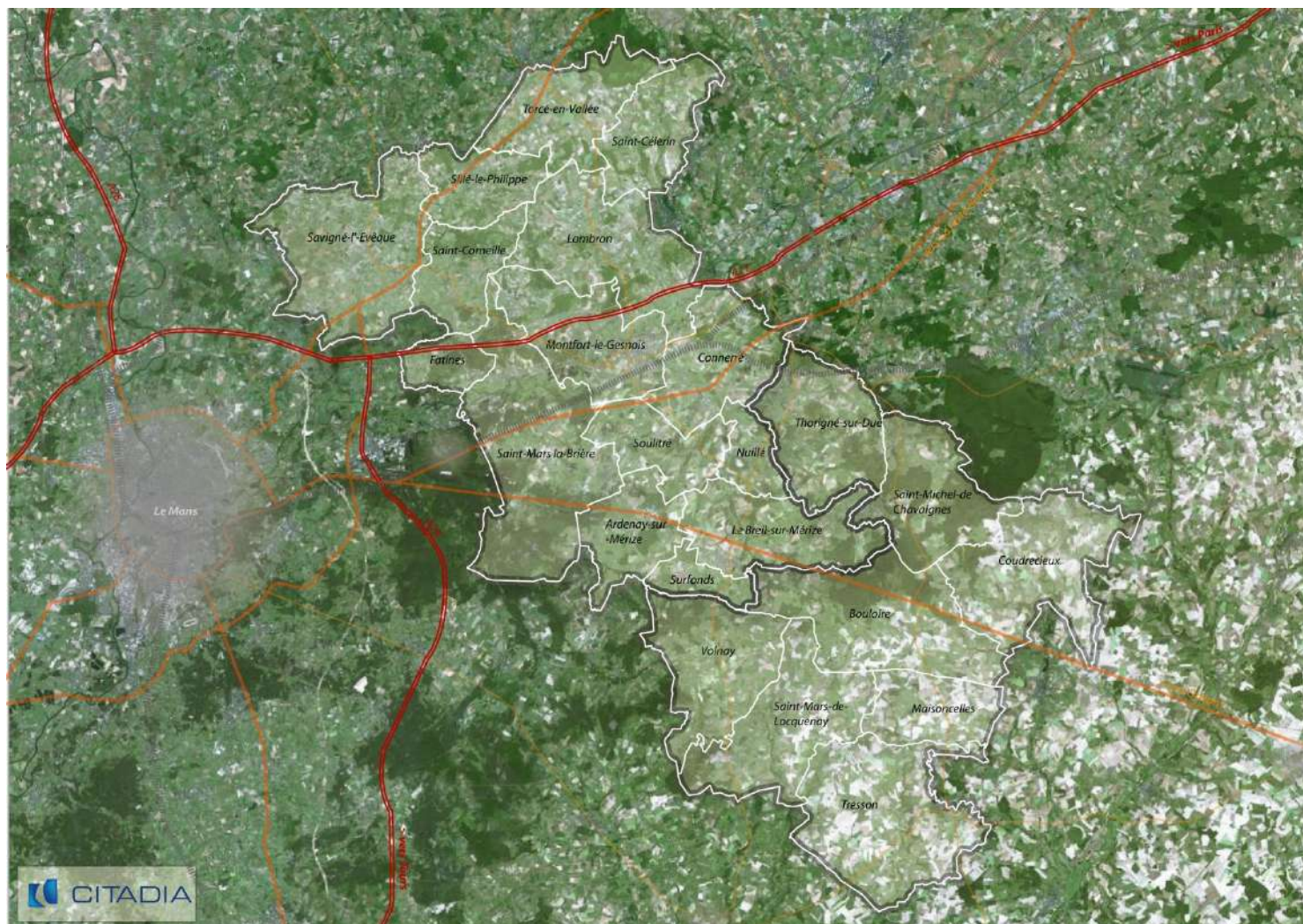
- Les infrastructures majeures que sont l'autoroute A11, la RD323, la RD357 ou encore la LGV reliant Paris à Rennes permettent de connecter le territoire aux pôles majeurs. La CdC regroupe 23 communes pour une superficie de plus de 402 km<sup>2</sup> et accueille plus de 31 200 habitants.
- Ses compétences obligatoires sont l'action économique et l'aménagement de l'espace et ses compétences optionnelles et facultatives concernent le tourisme et les loisirs, les sports, l'environnement et le cadre de vie, le logement, le centre intercommunal d'action sociale, les voiries, l'urbanisme, le scolaire, le périscolaire.
- Le paysage, notamment sculpté par les rivières et le bocage, ainsi que les éléments de patrimoines naturel et architectural fondent le cadre de vie de qualité du Gesnois Bilurien, élément d'attractivité tant pour les ménages que pour les acteurs économiques.



## 2. Positionnement intercommunal

### 2.1. A proximité de l'agglomération mancelle, une situation et un cadre de vie de qualité

Située en bordure Est de l'agglomération urbaine de Le Mans Métropole, la Communauté de communes Gesnois Bilurien bénéficie de la proximité de ce bassin d'emploi et d'un cadre de vie préservé.





## 2. Positionnement intercommunal

### 2.2. A l'articulation entre urbain et rural, un territoire polarisé par la CU du Mans

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

- La commune du Mans et la majeure partie des communes constituant son agglomération sont considérés comme « grand pôle » tandis que la CdC est identifiée en grande partie comme première couronne du pôle, l'essentiel du territoire étant polarisé par cette centralité. Toutefois certaines communes à l'Est du territoire sont « multipolarisées » (par La Ferté-Bernard et Le Mans) et le Sud possède d'autres influences (La Grand-Lucé, Saint-Calais) Les limites de l'intercommunalité présentent donc une vraie pertinence en matière de politique d'aménagement et de prospective territoriale.
- La morphologie de la CdC est marquée par une alternance entre modèles urbain, périurbain et rural, qui la distingue des Communautés de Communes voisines (Le Mans métropole – à dominante urbaine / périurbaine et la CdC de l'Huisne Sarthoise – à dominante rurale). Inscrite au coeur de l'identité du Pays du Perche Sarthois, on y retrouve notamment la structuration entre bourgs ruraux et habitat dispersé.
- **Ce positionnement confère au territoire une attractivité naturelle que le PLUi veillera à encadrer**

#### Définition

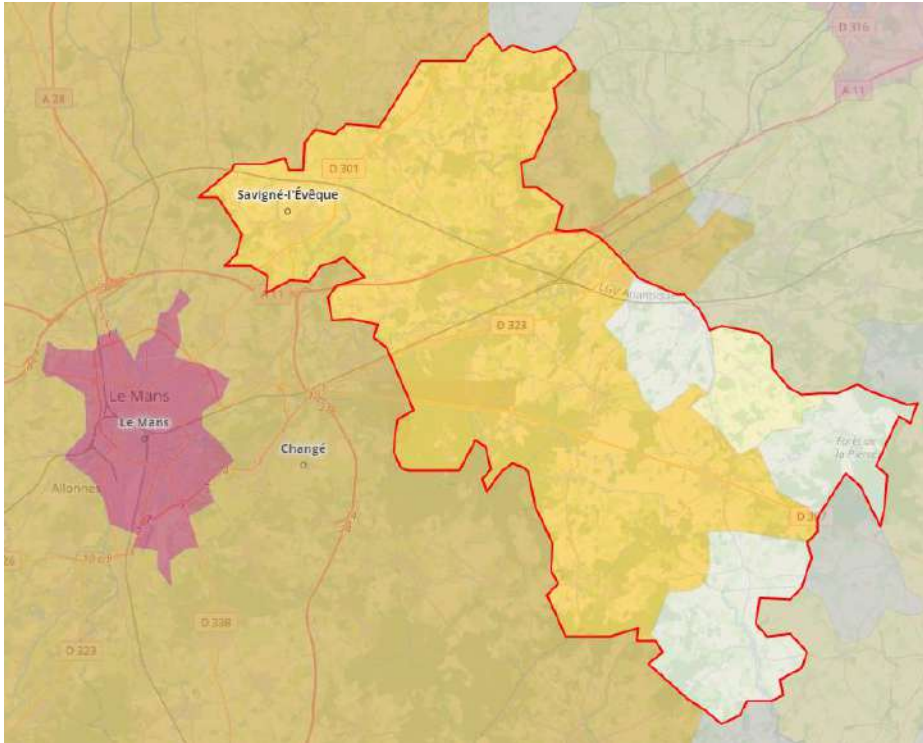
« Une **aire urbaine** ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. »

INSEE 2012

# 2. Positionnement intercommunal

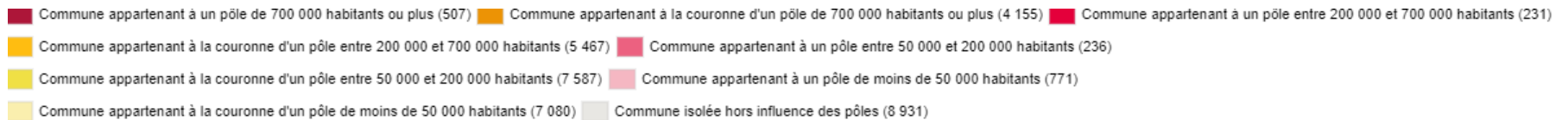
## 2.2. A l'articulation entre urbain et rural, un territoire polarisé par la CU du Mans

Typologie du zonage en aires d'attraction des villes (2020) - Source : Insee, COG 2021



L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Cette approche fonctionnelle de la ville permet d'étudier les disparités territoriales selon deux dimensions : la taille de l'aire et la distinction entre centre et périphérie.



## 2. Positionnement intercommunal

### 2.2. A l'articulation entre urbain et rural, un territoire polarisé par la CU du Mans

**NB** : Dans le cadre du présent diagnostic, les territoires pris pour comparaison (au regard de leur proximité géographique ou de leurs caractéristiques socio-économiques similaires) sont les suivants :

- Communauté Urbaine Le Mans Métropole,
- Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise,
- Département de la Sarthe

#### Définition

**Aire urbaine** = se compose d'un pôle et le plus souvent d'une couronne

**Pôle** = unité urbaine d'au moins 1 500 emplois.

**Couronne de pôle** = unités urbaines avec au moins 40 % d'actifs occupés résidents sur le pôle

**Communes multi polarisées** = unités hors des aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

**Bassin de vie** : Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines: services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports

# 2. Positionnement intercommunal

## 2.3. Organisation en bassins de vie

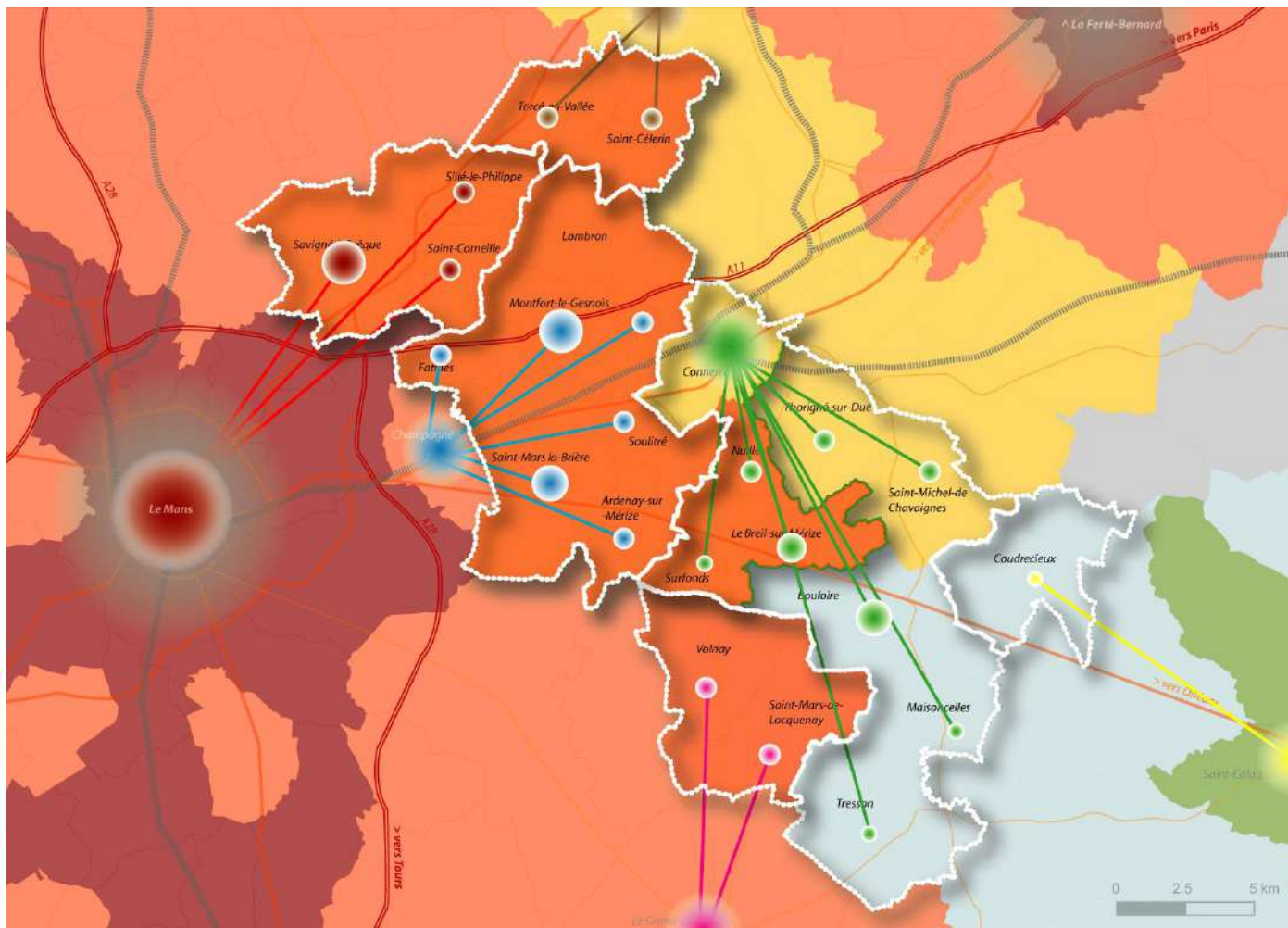
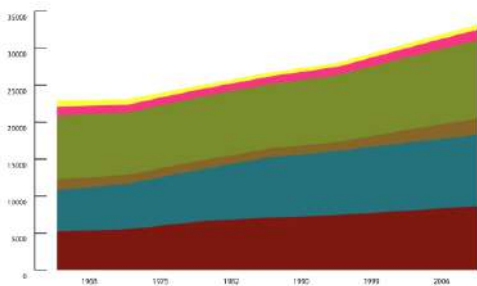
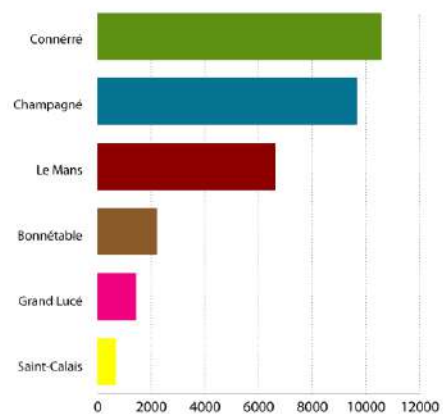
### Définition

#### Bassin de vie

En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants.

INSEE 2012

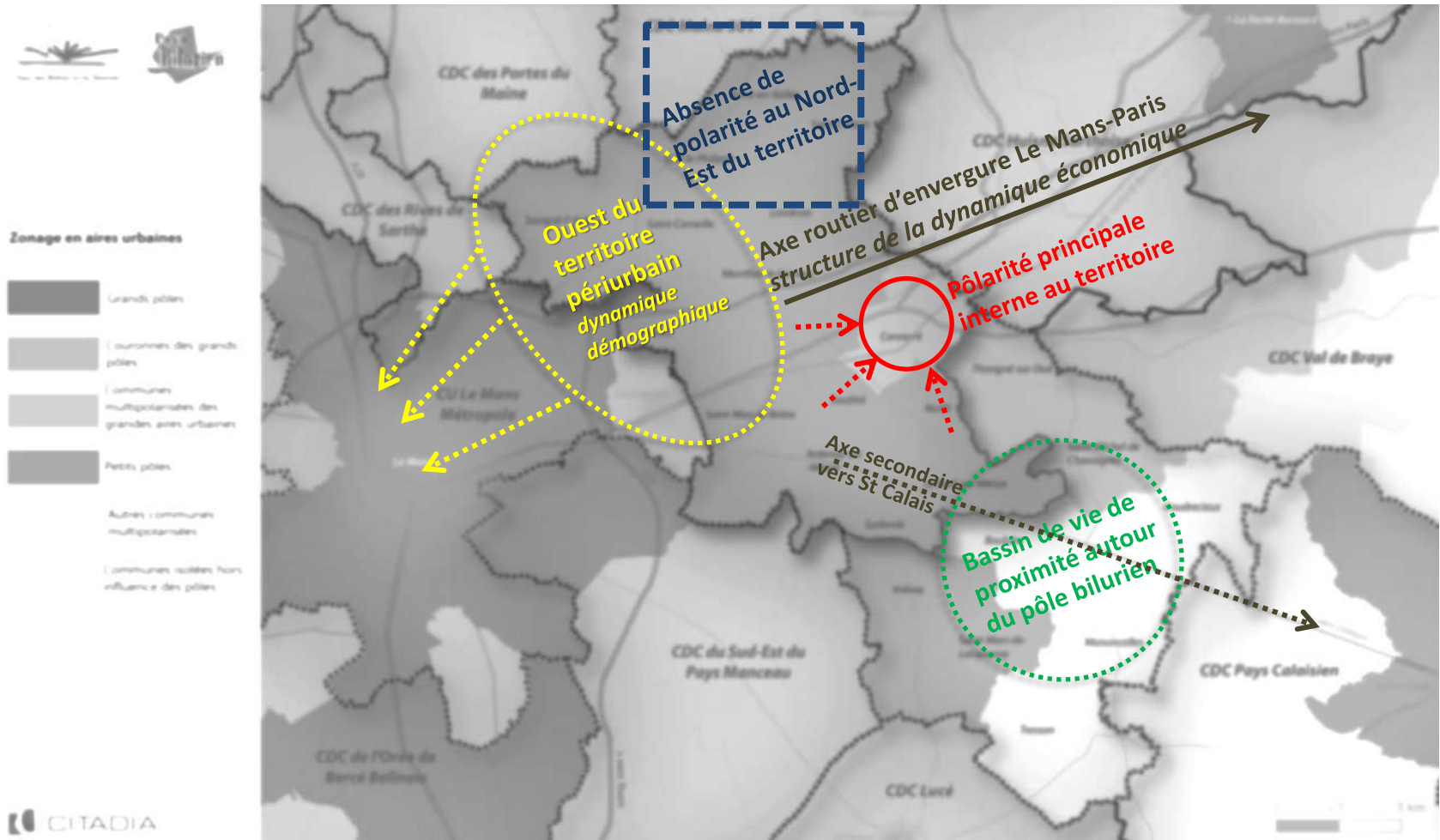
Répartition et évolution de la population par bassin de vie en 2013



# 2. Positionnement intercommunal

## 2.4. Influences hétérogènes et dynamiques variables

### Organisation ressentie du territoire





## Le PLUi engage le développement du Gesnois Bilurien pour les années à venir



*Le Breil-sur-Merize, Septembre 2016*

# Diagnostic foncier

# 1. Consommation d'espace

## 1.1. Méthodologie et législation

### Pourquoi une analyse de la consommation d'espace ?

#### Objectifs :

Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommé par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)

Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.

#### A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Les résultats de cette étude permettront de déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, combinée avec une **analyse croisée avec d'autres études du diagnostic**



# 1. Consommation d'espace

## 1.1. Méthodologie et législation

### Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 123-1-2 :

« Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Afin d'établir la consommation d'espace sur la période passée, la méthodologie suivante a été appliquée :

- **Utilisation de la Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers réalisée par le CEREMA à l'échelle nationale**

### Contexte de la mesure

« Tous les 10 ans, l'équivalent d'un département français disparaît sous le coup de l'urbanisation ». Cette formule-choc marque depuis 2010 les communications autour de la nécessité de réduire l'artificialisation des terres.

Cependant, les mesures du phénomène opérées au niveau national ne permettent pas de corroborer cette affirmation<sup>1</sup>, et présentent des résultats différents. En effet, s'il existe un consensus politique pour réduire l'artificialisation, le phénomène est fondamentalement mal connu, faute d'une définition précise et d'une mesure associée cohérente.

Fort de ce constat, le plan biodiversité adopté le 4 juillet 2018 contient, dans son action 7, l'engagement de « [publier], tous les ans, un état des lieux de la consommation d'espaces et [mettre] à la disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales. ». Dans ce contexte, le ministère de la transition écologique et solidaire a missionné le Cerema, l'IGN et l'IRSTEA pour produire ces données.

# 1. Consommation d'espace

## 1.1. Méthodologie et législation

### Objectifs de l'analyse

L'analyse de la consommation porte sur la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, telle que calculée à partir des Fichiers fonciers. Les données, la méthodologie et les définitions précises sont disponibles sur le portail national de l'artificialisation. A ce stade, on peut cependant préciser quelques points d'attention :

- Les chiffres présents prennent en compte l'usage des sols. A titre d'exemple, si une parcelle agricole est transformée en maison, on considérera comme « consommé » l'intégralité de l'opération (maison, jardin, parking et nouvelle voirie). On parle d'usage dominant de la parcelle.
- Les données mesurent l'évolution de la consommation d'espaces, c'est-à-dire les terres nouvellement converties. Les analyses ne portent donc pas sur le « stock », mais sur les flux, c'est-à-dire les terres actuellement urbanisées.

### Le processus de traitement des données Fichiers fonciers.

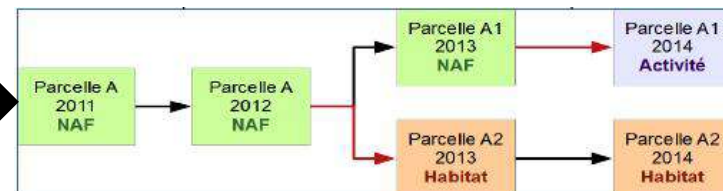
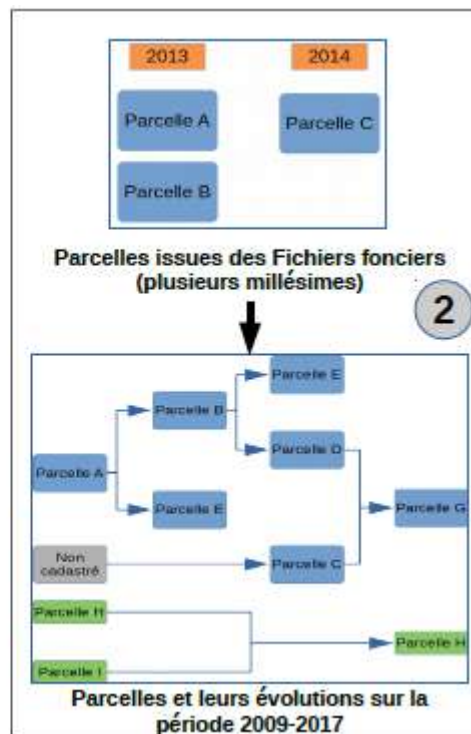
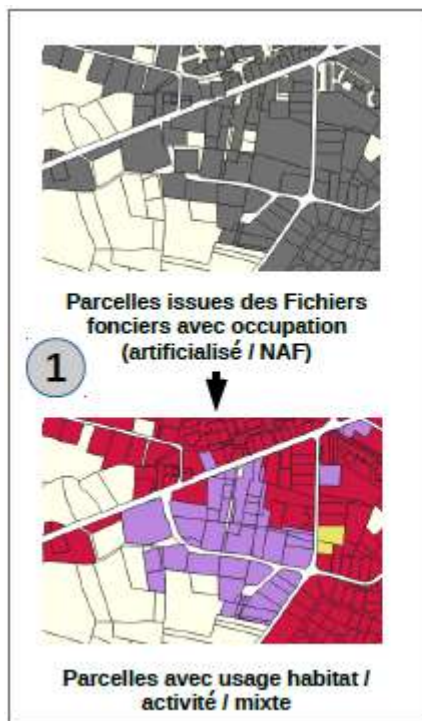
Étape par étape, il sera fait le suivi de la transformation de la donnée de base en des chiffres communaux annuels sur la période 2009-2020. De manière condensée, la méthode est la suivante.

- 1 – Dans un premier temps, pour tous les millésimes, on classe chaque parcelle des Fichiers fonciers, selon son caractère artificialisé ou non. Ensuite, si elle est artificialisée, il sera précisé son usage (habitat, activité ou mixte).
- 2 – Une fois cette action réalisée, l'objectif est d'arriver à créer un historique des parcelles. En d'autres termes, il faut arriver à suivre, sur l'intégralité des millésimes, ce que deviennent les parcelles. Ainsi, si une parcelle A se divise, nous devons pouvoir suivre chacune de ses parties, et savoir que ces parties sont issues de A. Dans ce cadre, nous allons travailler à l'îlot, c'est-à-dire un agrégat de parcelle(s) stable sur l'intégralité des millésimes.
- 3 – À partir de ces deux éléments, nous disposons d'une donnée contenant la filiation des parcelles ainsi que leur usage. À partir de ces éléments, il est possible de calculer les flux d'artificialisation.

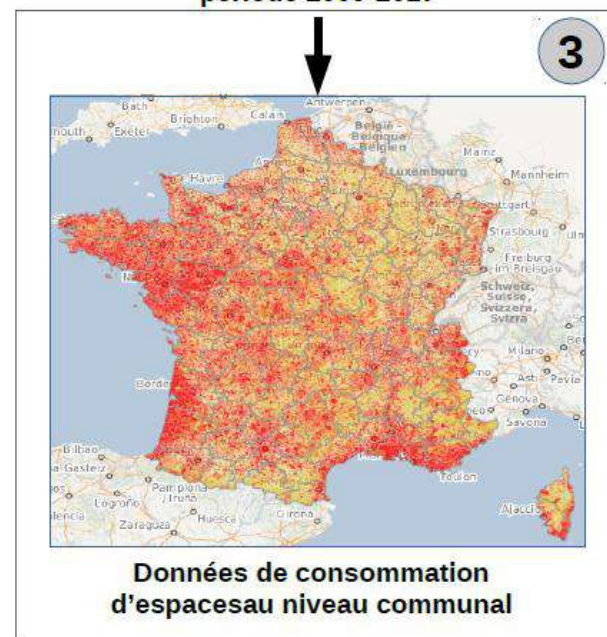


# 1. Consommation d'espace

## 1.1. Méthodologie et législation



Parcelles avec leurs évolutions et leur usage sur la période 2009-2017



Résumé de la méthode d'évaluation de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers (Cerema)

# 1. Consommation d'espace

## 1.2. Une consommation d'espace majoritairement dédiée à l'habitat...

L'analyse a mis en évidence une problématique de cohérence des données pour l'année 2017-2018. En effet, sur cette période, les éléments font apparaître une consommation de 113ha sans cohérence avec la réalité de terrain. Il a ainsi été décidé de ne pas prendre en compte les données de cette période.

Entre 2010 et 2020 (hors 2017-2018), **196 hectares ont été consommés par l'urbanisation, soit 19,6 ha par an en moyenne dont :**

- **170 ha soit 86,7% de la consommation d'espace totale par l'habitat**

La consommation d'espace à vocation d'habitat a principalement eu lieu à Saint-Mars-la-Brière, Thorigné-sur-Dué, Savigné-l'Évêque, Sillé-le-Philippe, Saint-Corneille et Bouloire avec des surfaces de 10 à 20 ha.

Sur les communes de Connerré, Ardenay-sur-Mérize, Tresson, Volnay, Surfonds, Nuillé-le-Jalais, Maisoncelles et Coudrecieux la consommation d'espace a été de moins de 5ha par commune sur les 10 dernières années,

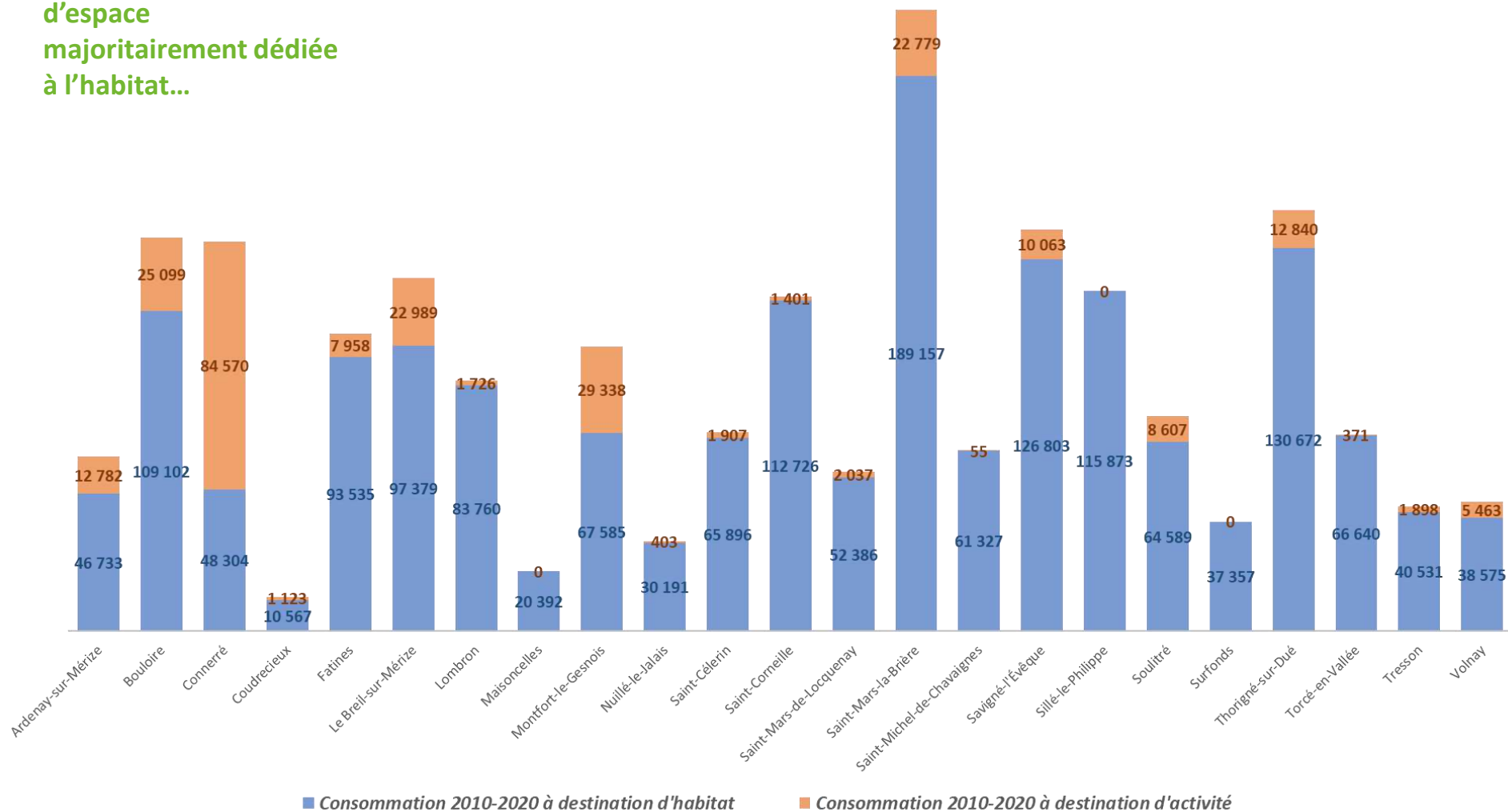
- **26 ha soit 13,3% par les activités économiques**

Cette consommation a principalement eu lieu à Connerré, Montfort le Gesnois et Bouloire (53%).

# 1. Consommation d'espace

1.2. Une consommation d'espace majoritairement dédiée à l'habitat...

CONSOMMATION D'ESPACES 2010-2020



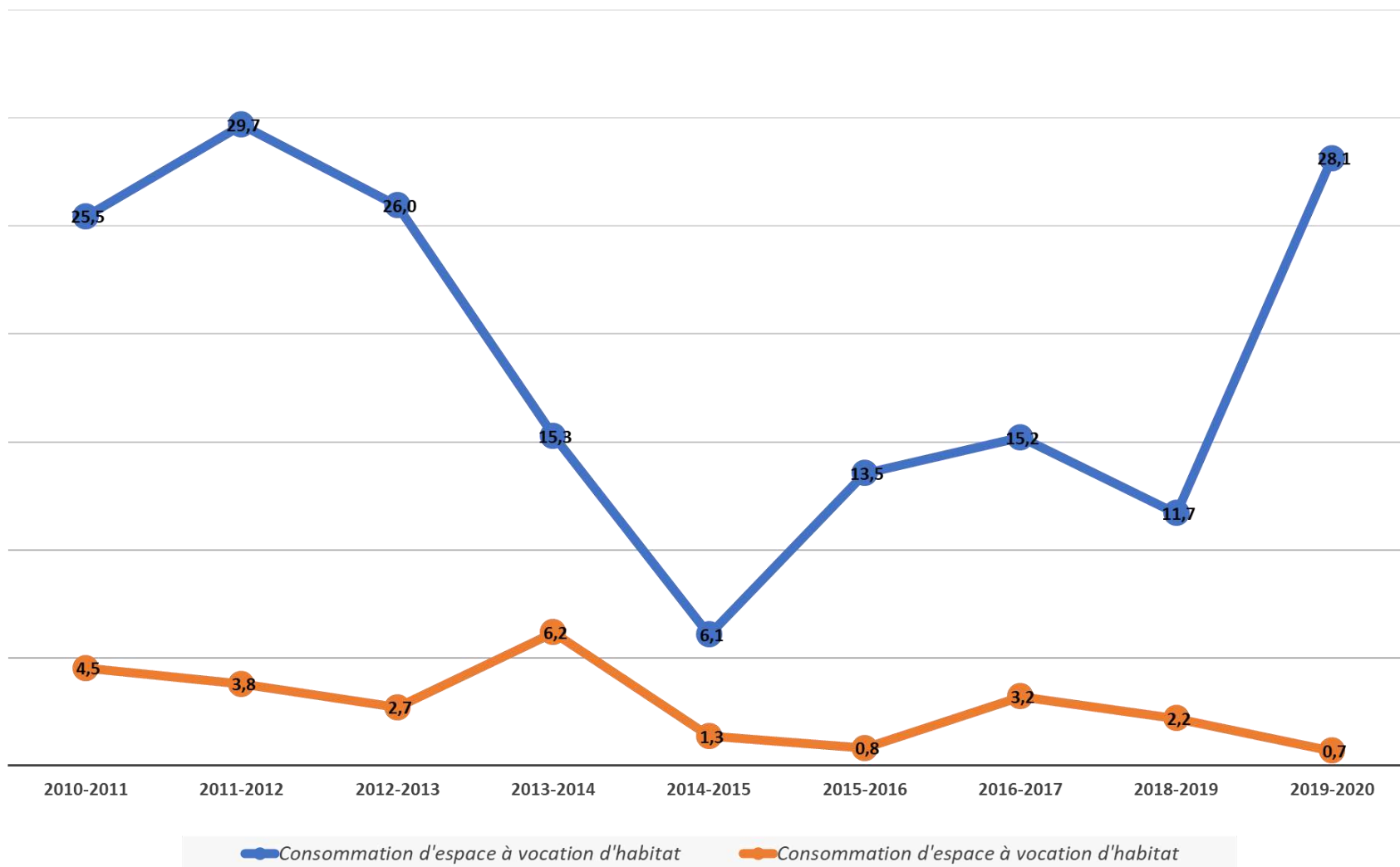
■ Consommation 2010-2020 à destination d'habitat

■ Consommation 2010-2020 à destination d'activité

# 1. Consommation d'espace

## 1.3. La trajectoire de consommation des espaces

Consommation d'espaces (en ha) par an



# 1. Consommation d'espace

## 1.4. Une consommation d'espace à maîtriser dans le cadre du PLUi

Il conviendra **d'effectuer un travail important sur les densités, les formes urbaines et de poursuivre l'effort d'optimisation de l'espace urbain afin de réduire la consommation d'espace globale.**

Afin de réduire la consommation d'espace, il conviendra d'agir avant tout sur :

- **La poursuite de la priorisation des constructions nouvelles dans les enveloppes urbaines et la limitation des extensions urbaines.**
- **La densité, aussi bien en renouvellement / densification qu'en extension.** . Sur la période 2010-2020, 17 ha par an ont été consommés pour un accueil de 50 habitants par an soit une consommation moyenne de 3 400 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire.  
La communauté de communes a perdu 9 emplois par an et consommés 2,6 ha par an pour ces fonctions.
- **La proposition de nouvelles formes urbaines plus compactes.** La plupart des opérations récentes se composent exclusivement de logements individuels sur de vastes parcelles. L'espace alloué aux véhicules y est souvent conséquent.



## 2. Capacités de densification

### 2.1. Objectifs

Au regard des deux études précédentes portant sur la consommation d'espace et les écarts, il semble indéniable que de nouvelles pratiques urbaines doivent être portées au sein du PLUi.

Parmi les solutions à envisager, investir les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines existantes semble une solution adéquate et adaptée aux tissus urbains lâches des bourgs et centres villes du territoire, on parle aussi de renouvellement urbain.

#### **Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :**

**« Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »**

Un référentiel foncier consiste à identifier de manière exhaustive et objective, l'ensemble de ces espaces potentiellement mobilisables par la collectivité et les acteurs privés (particuliers, lotisseurs, etc.).

Les résultats de ce référentiel foncier permettront d'alimenter les réflexions portant sur la stratégie de développement urbain.

Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier offre également à la collectivité une vue d'ensemble sur les opportunités foncières. Ces dernières considérées comme stratégiques au regard du projet de territoire feront l'objet d'OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## 2. Capacités de densification

### 2.1. Objectifs

#### Pourquoi une analyse du référentiel foncier ?

##### Objectifs :

Identifier au sein du périmètre du PLUi et en particulier des enveloppes urbaines les gisements fonciers bâtis et non bâtis.

Apporter un éclairage sur la capacité de la Communauté de Communes à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain

##### A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain, décliné au sein du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, des **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et du règlement.

## 2. Capacités de densification

### 2.1. Objectifs

#### Les tenants et aboutissants de l'étude

Afin d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes sur le territoire du Gesnois Bilurien, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution des bourgs, villages et hameaux réalisée précédemment.

Les objectifs sont multiples :

- Identifier au sein du périmètre du PLUi en cours d'élaboration et en particulier de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis.
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques
- Réguler les marchés foncier et immobilier via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain
- Gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain = limitation des risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc.)
- Valoriser les centre-bourgs: le retraitement global des centres délaissés en le redonnant de la dynamique et de l'attractivité
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux

## 2. Capacités de densification

### 2.2. Méthodologie

La méthodologie adoptée est la suivante :

- 1- Déterminer le périmètre d'analyse
- 2- Déterminer les enveloppes agglomérées
- 3- Identifier le potentiel foncier
- 4- Echanges et validation avec la commune
- 5- Analyse du potentiel foncier sur le territoire

Il ressort du référentiel une surface nette de **20 ha** identifiés en dents creuses sur l'ensemble du territoire communautaire.



# 3. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur

## 3.1. Objectifs

Comptabiliser puis mettre en perspective les surfaces à ouvrir à l'urbanisation projetées dans les documents d'urbanisme – (zones AU) constitue un premier pas vers la construction d'une réflexion intercommunale en matière de projet urbain et stratégie foncière. En effet, les documents d'urbanisme réalisés à l'échelle communale prennent en compte les besoins communaux sans toujours les mettre en perspective à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, l'estimation des besoins se base sur des méthodes de calcul et des déterminations variées (méthodologie des bureaux d'études, souhaits des élus locaux, etc.) et non au regard d'un projet de territoire intercommunal ce qui crée le plus souvent des « doublons » à l'image des enveloppes foncières à vocation économique qui sont fréquemment surévaluées.

### **Méthodologie appliquée**

Cette mise en perspective consiste à comptabiliser l'ensemble des zones à ouvrir à l'urbanisation selon leur vocation et à les comparer à la consommation d'espace présentée dans les pages précédentes. Toutefois, la comparaison est à nuancer, les biais statistiques sont nombreux, il s'agit donc d'en déduire de grands ordres de grandeur



# 3. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur

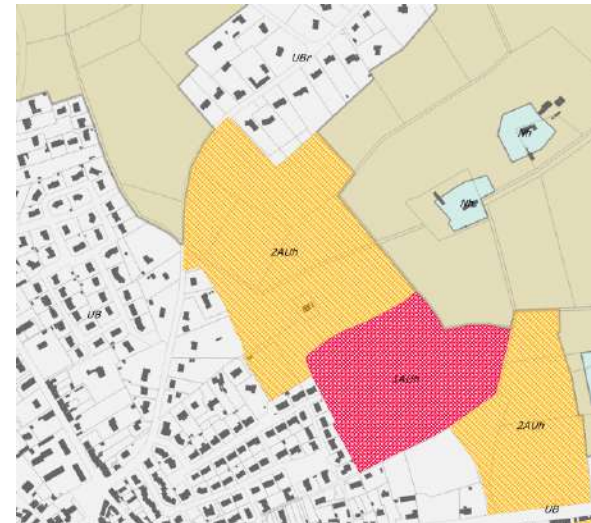
## 3.2. Zones A Urbaniser

**Définition des zones à urbaniser (AU) :** R 123-6 du code de l'urbanisme

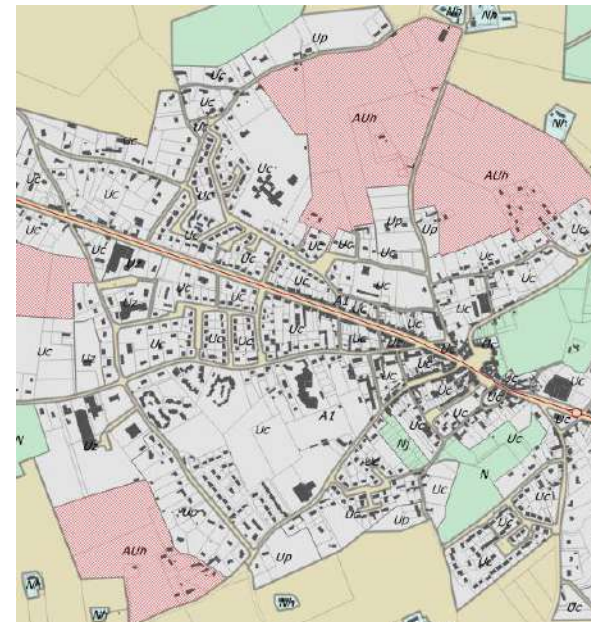
- Secteur à caractère naturel **destiné à être ouvert à l'urbanisation**
- **Les équipements sont présents à la périphérie immédiate de ce secteur** (ou les équipements existants sont insuffisants pour de nouvelles constructions)

Les zones AU :

- **organisent pour grande partie le développement de la commune**
- **nécessitent d'être définies avec attention, en anticipant les conditions techniques (lotissement, ZAC, taxe d'aménagement...)** et financières de leur aménagement.
- **doivent être justifiées dans le rapport de présentation du PLU.** Le PADD doit en outre préciser les conditions de leur aménagement (si possible en appui d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (obligatoire pour les zones 1AU).



Extrait zonage PLU Savigné l'Évêque



Extrait zonage PLU Bouloire

# 3. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur

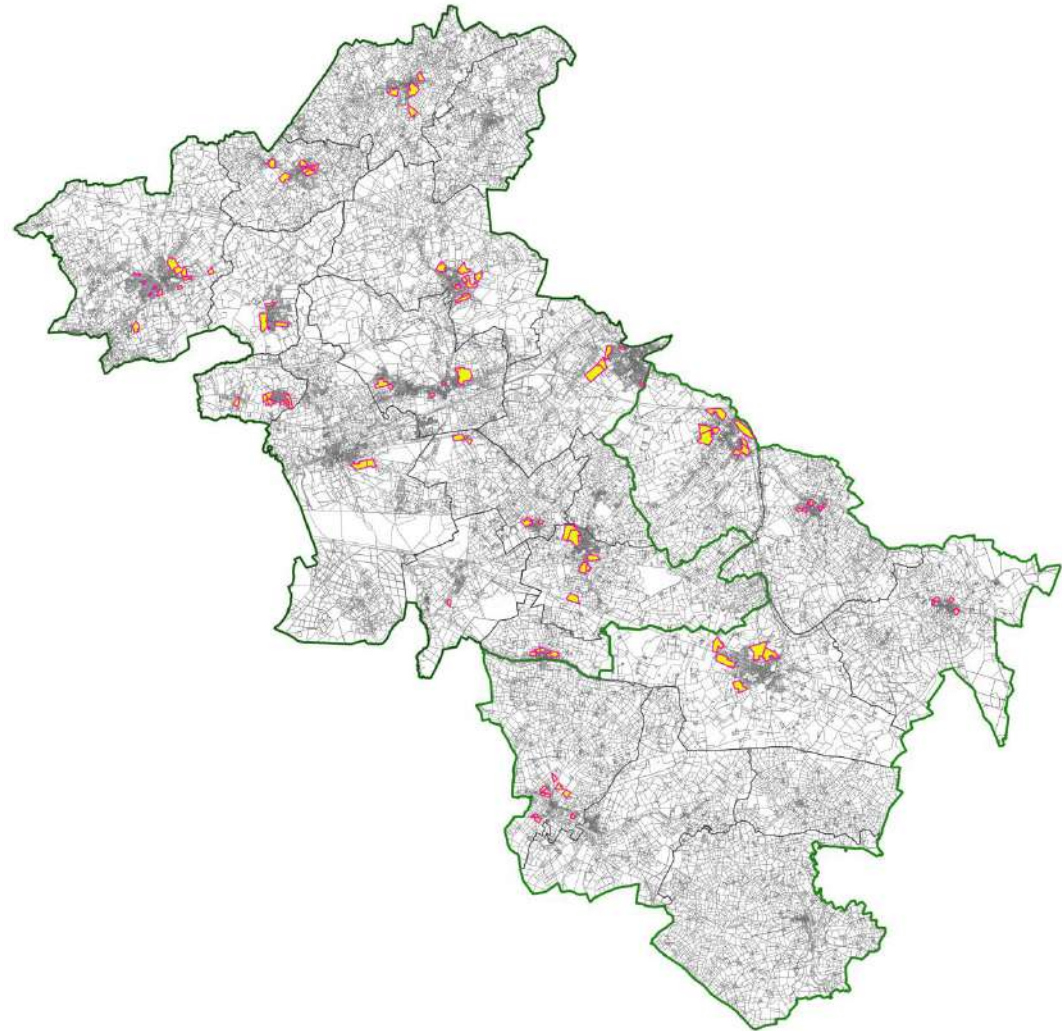
## 3.2. Zones A Urbaniser

Chaque commune du territoire du Gesnois Bilurien dispose d'un document d'urbanisme, très récents pour certains.

Au total, les PLU et POS des communes zonent **489 hectares de zones à urbaniser toutes vocations confondues**. Ils se répartissent entre :

- **445 hectares sur le court / moyen terme, soit 91 % des zones à urbaniser**
- **44 hectares sur le moyen / long terme, soit 9 % des zones à urbaniser**

Par ailleurs, ces calculs ne prennent pas en compte les pastillages (Nh, AH, etc.) qui permettent d'accueillir de nouvelles constructions en milieu agricole ou naturel. Il s'agira donc de questionner ces surfaces à ouvrir à l'urbanisation dans leur quantité comme dans leur localisation afin qu'elles soient en adéquation avec le projet intercommunal.



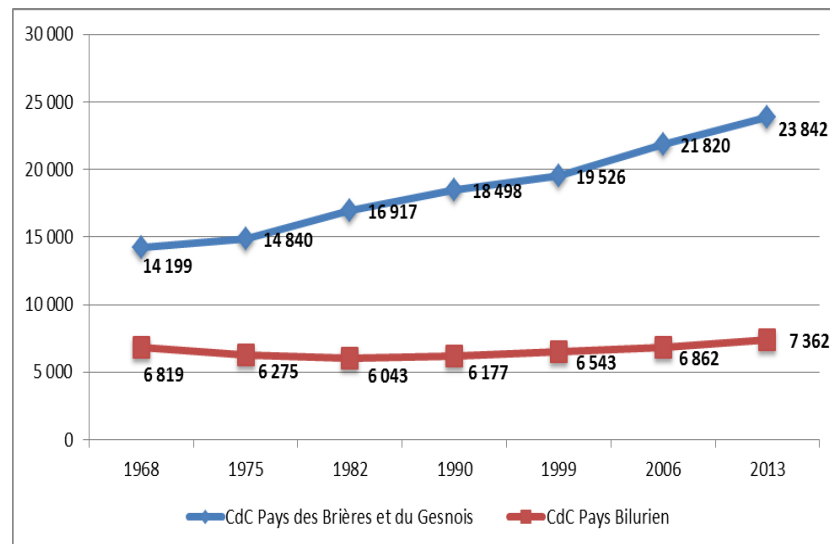
# Caractéristiques socio-démographiques

# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.1 Evolution sociodémographique

- Une hausse constante de la population
  - Une variation démographique plus importante que sur les territoires de référence, principalement due au solde migratoire, revenu à l'équilibre au Sud du territoire depuis 1990.
  - Le taux de croissance annuel moyen de la population est de 1,14% sur l'ensemble du territoire, mais la CdC du Pays Bilurien connaît une dynamique de variation démographique plus modérée.
  - La frange Nord du territoire est en forte évolution depuis 1999, et représente la majeure partie de la population intercommunale.
  - Globalement, les communes situées en périphérie immédiate de la CU du Mans subissent une croissance démographique particulièrement élevée, tandis que la dynamique constatée au sein des centralités est sensiblement inférieure, voire nulle.

Evolution comparative de la population sur les deux CdC depuis 1968



### TCAM 1999-2013

CCPBG : 1,44%

CCPB : 0,85%

CdC Huisne Sarthoise : 0,83%

Le Mans Métropole : -0,05 % Sarthe : 0,51%



# 1. Dynamiques de développement du territoire

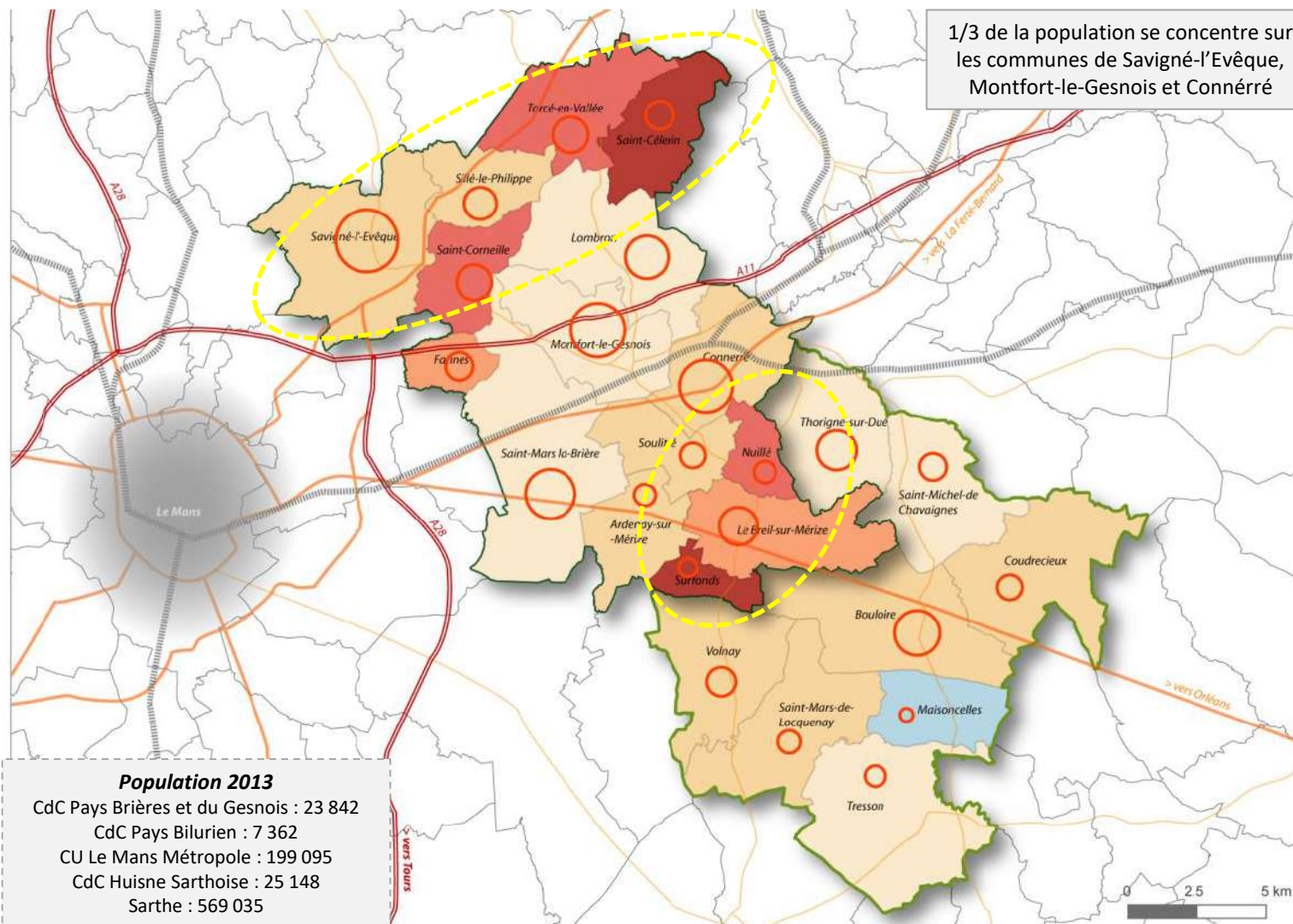
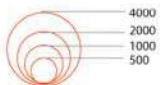
## 1.1 Evolution sociodémographique



Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2013 (en %)



Nombre d'habitants en 2013



### Population 2013

CdC Pays Brières et du Gesnois : 23 842  
CdC Pays Bilurien : 7 362  
CU Le Mans Métropole : 199 095  
CdC Huisne Sarthoise : 25 148  
Sarthe : 569 035

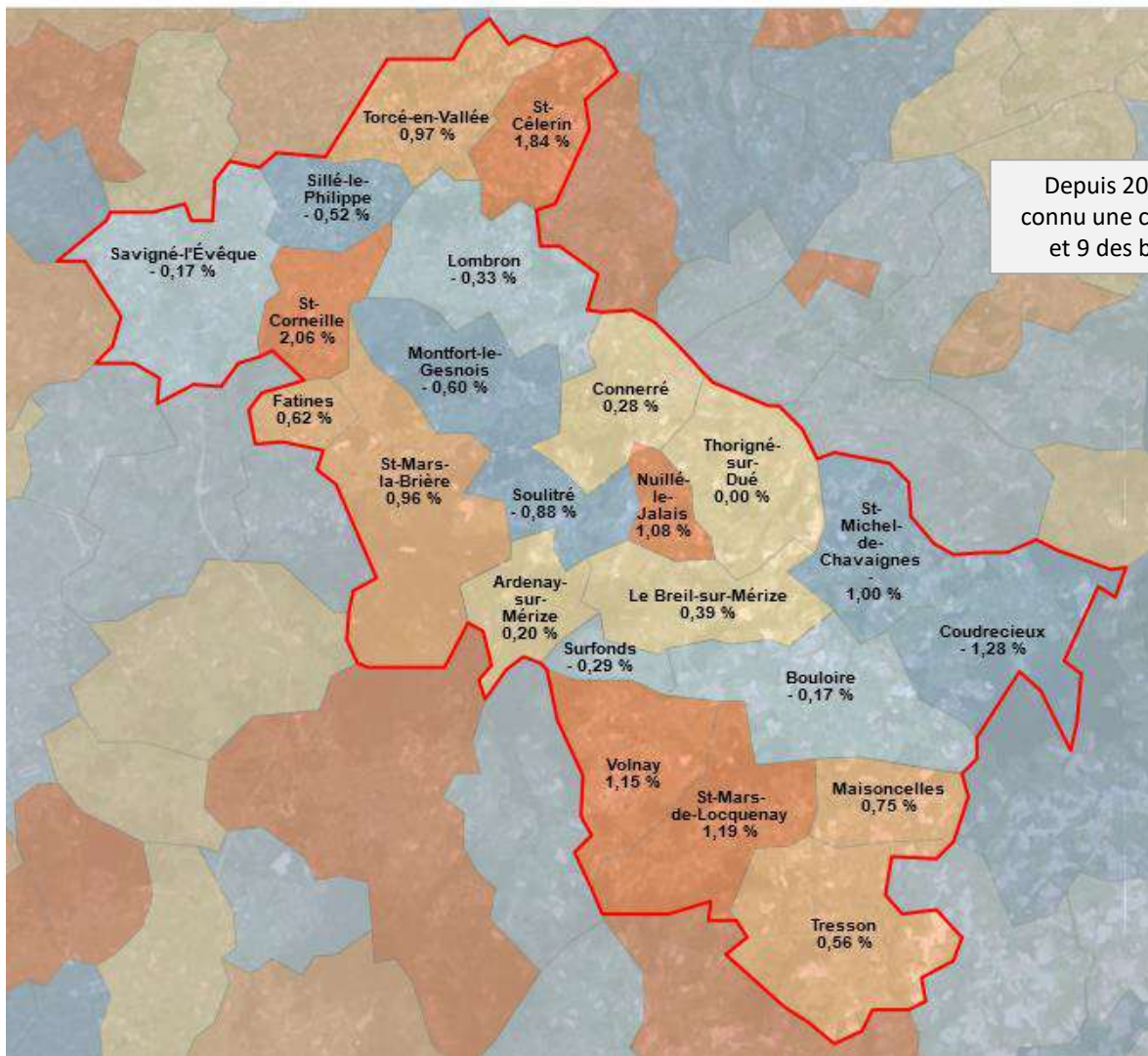




# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.1 Evolution sociodémographique

Taux d'évolution annuel de la population (%) 2013-2018 ▼

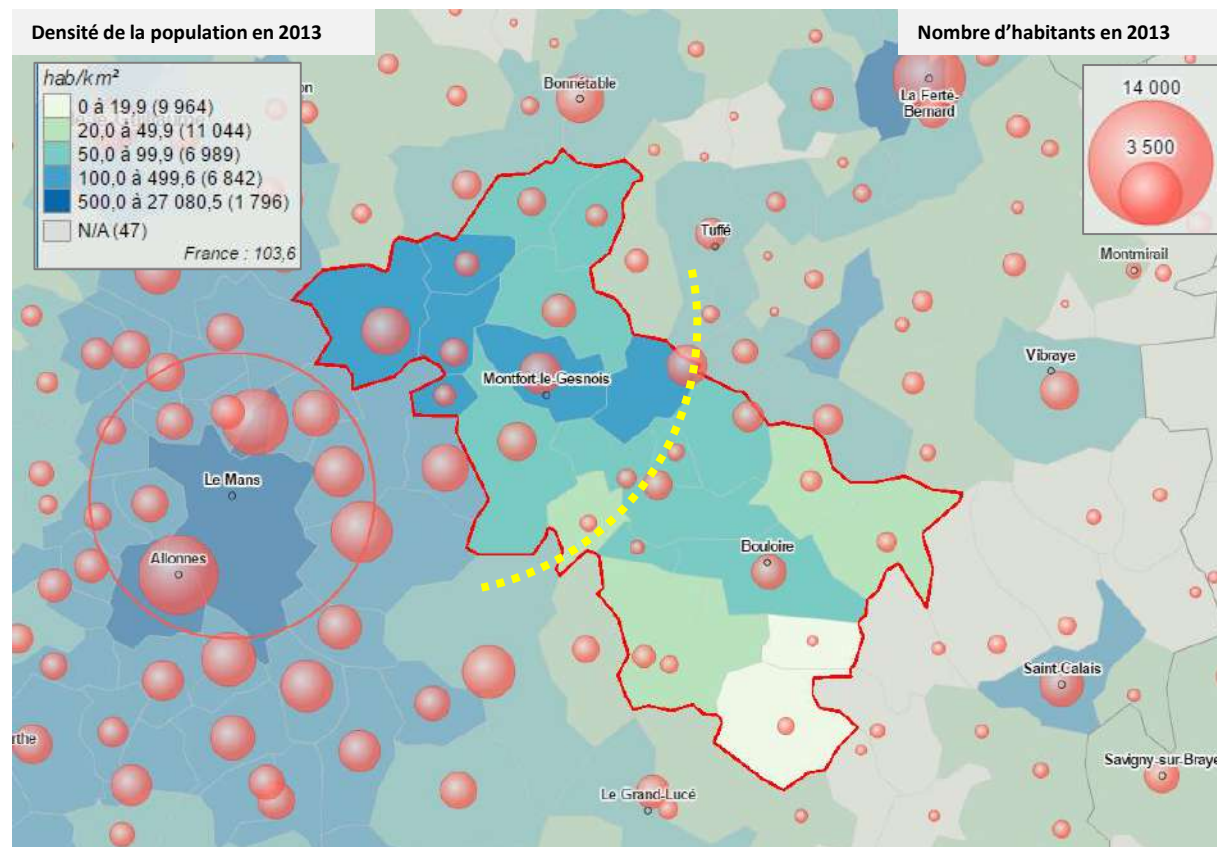


Depuis 2013, 14 communes ont connu une croissance de population et 9 des baisses de population.

# 1. Dynamiques de développement du territoire

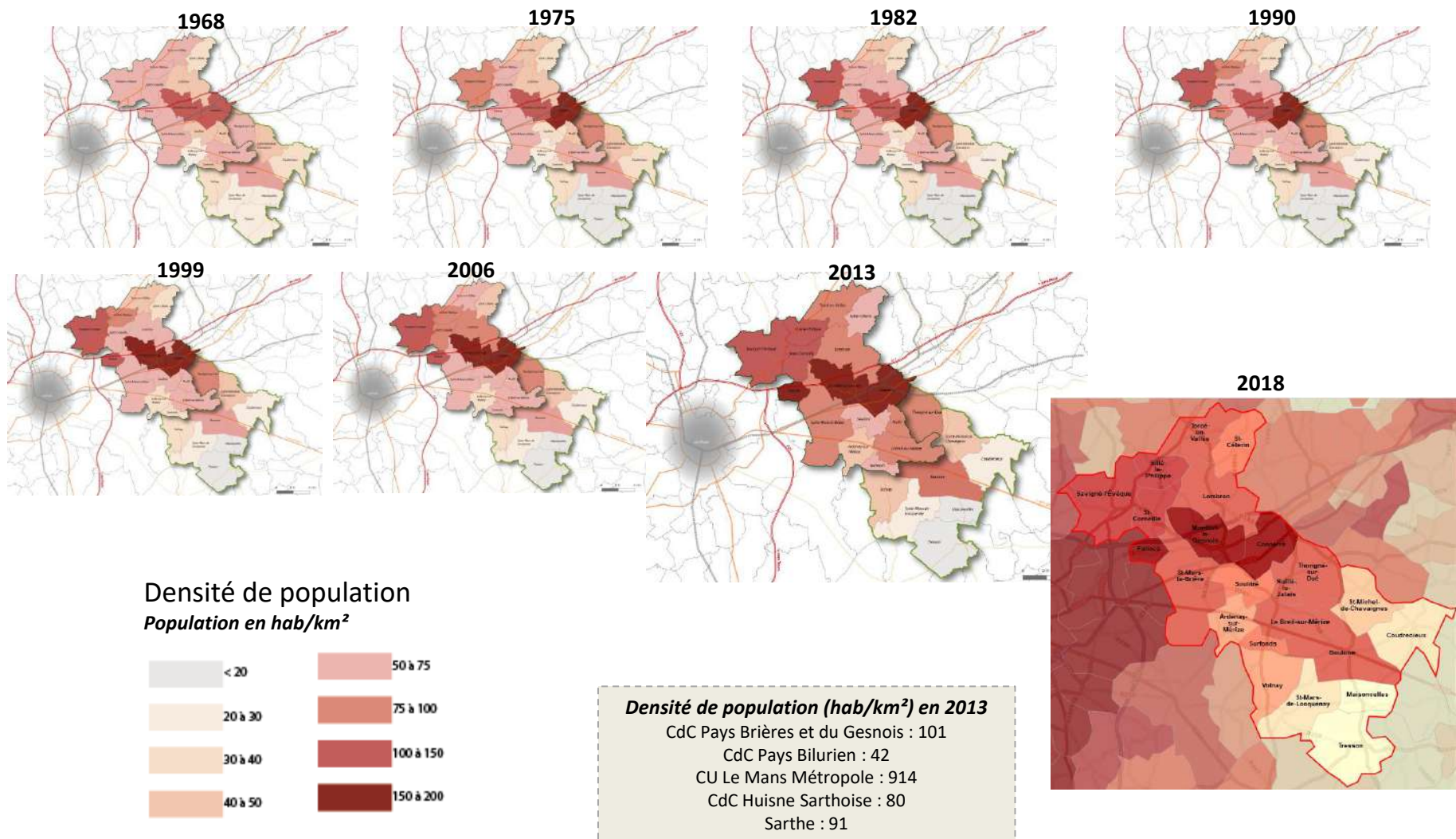
## 1.2 Densités de population marquées par l'influence de la CU du Mans et des pôles urbains

- Le territoire est bordé par la CU de le Mans Métropole, densément peuplé (913 hab/km<sup>2</sup>). L'Est du territoire correspond à des espaces ruraux dont le poids démographique est moindre.
- La Pays Bilurien s'inscrit dans cette ruralité, tandis que le Pays des Brières et du Gesnois est particulièrement influencé par la dynamique peri-urbaine de l'agglomération mancelle.



# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.2 Densités de population marquées par l'influence de la CU du Mans et des pôles urbains





# 1. Dynamiques de développement du territoire

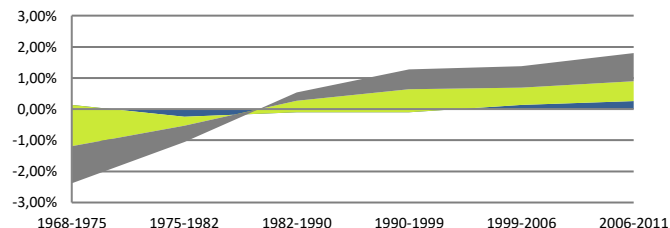
## 1.3 Une hausse de la population résultat d'un solde migratoire en provenance de la CU du Mans

### Définition

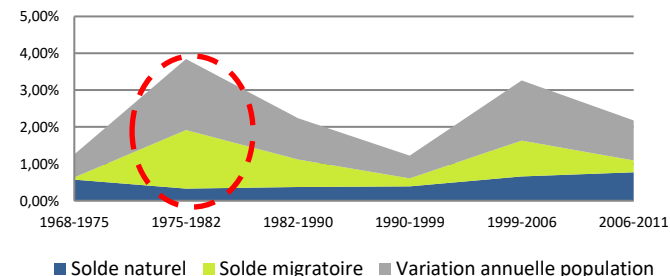
L'évolution de la population est le résultat de 2 composantes :

- le solde naturel, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est également positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
  - le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.
- 
- La variation de la population sur la CdC du Pays des Brières et du Gesnois résulte historiquement du **solde migratoire**.
  - **Le solde naturel est continuellement positif, témoignant d'une forte attractivité pour les jeunes ménages**
  - La CdC du Pays Bilurien connaît un **phénomène d'attractivité résidentielle** depuis la fin des années 80.
  - La CU Le Mans Métropole connaît le **phénomène inverse** : depuis 1975 avec un pic à -2,34%, le solde migratoire est négatif.
  - Les communes au plus fort solde migratoire se situent à proximité **des bassins d'emploi** : le bassin de vie de Savigné l'Evêque, celui de Connéré, Saint Mars la Brière.

Variation du solde naturel et migratoire sur la CdC du Pays Bilurien

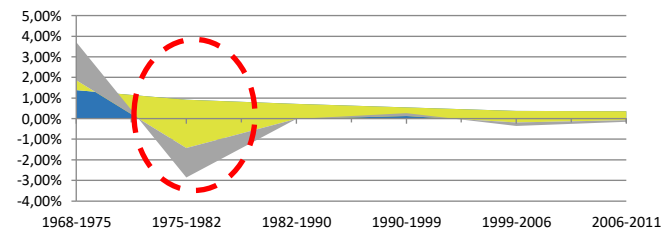


Variation du solde naturel et migratoire sur la CdC Pays des Brières et du Gesnois



■ Solde naturel ■ Solde migratoire ■ Variation annuelle population

Variation du solde naturel et migratoire sur la CU le Mans Métropole

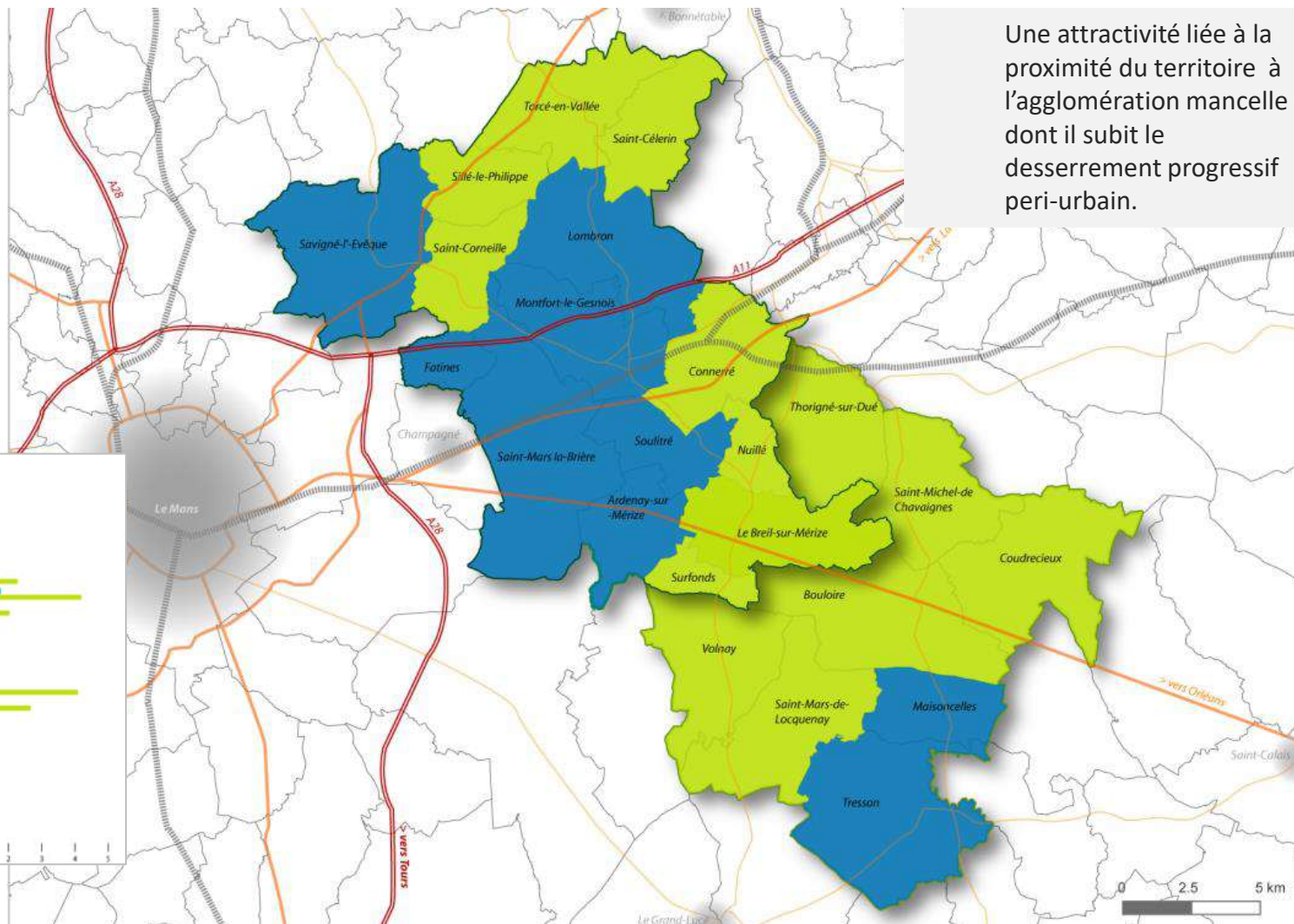
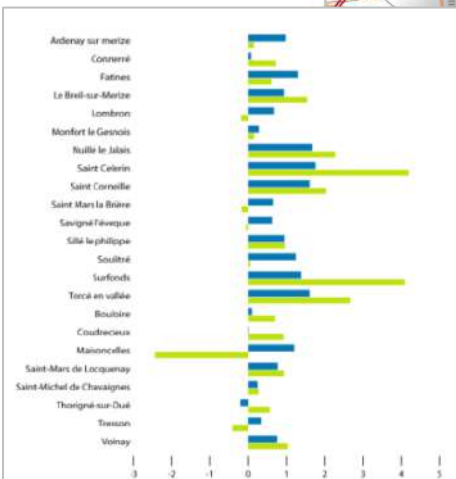


# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.3 Une hausse de la population résultat d'un solde migratoire en provenance de la CU du Mans



Evolution de la population selon les soldes migratoires et naturels entre 1999 et 2013



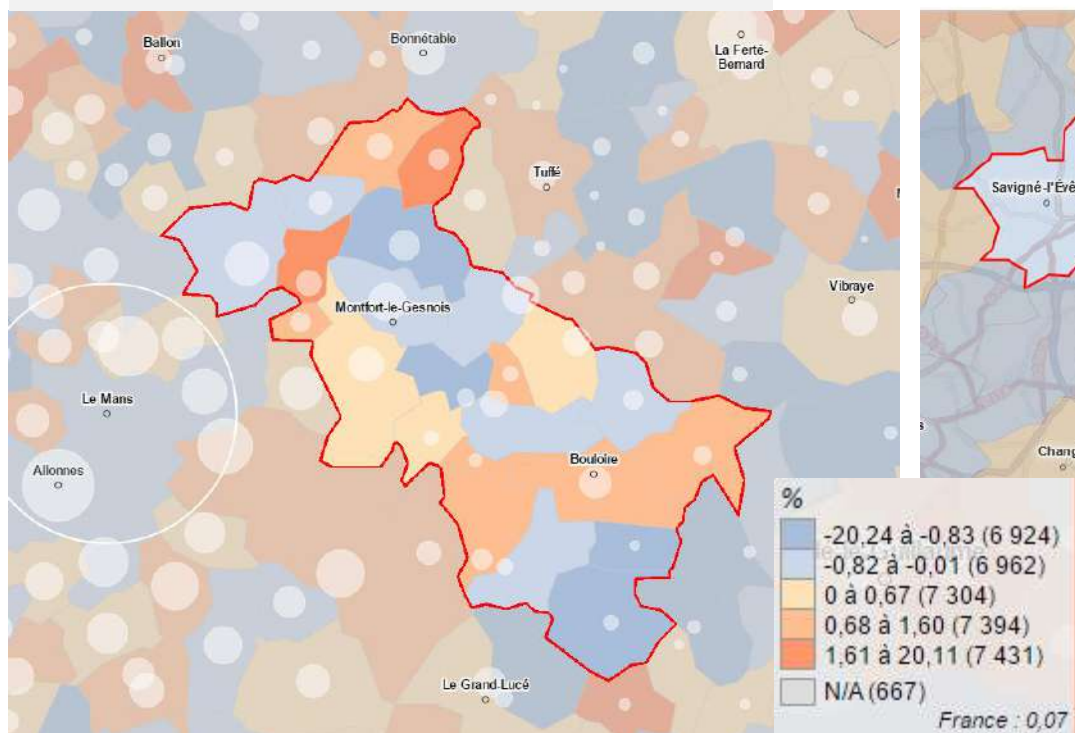
Une attractivité liée à la proximité du territoire à l'agglomération mancelle dont il subit le desserrement progressif peri-urbain.



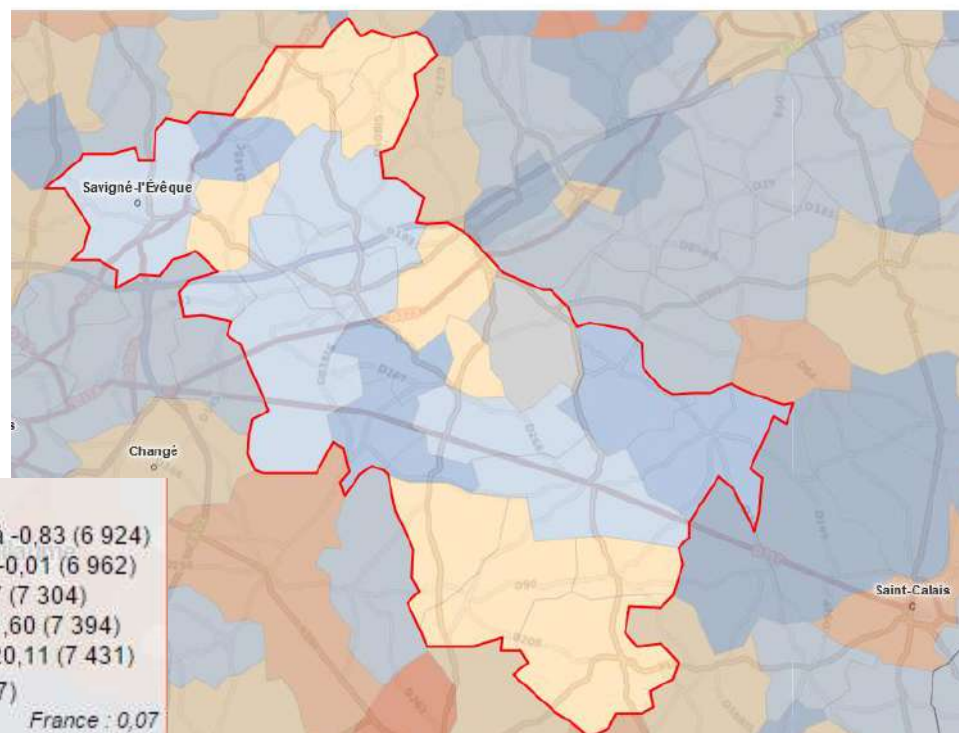
# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.3 Une hausse de la population résultat d'un solde migratoire en provenance de la CU du Mans

Taux de variation dû au solde migratoire entre 2008 et 2013



Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire apparent (%) 2013-2018



# 1. Dynamiques de développement du territoire

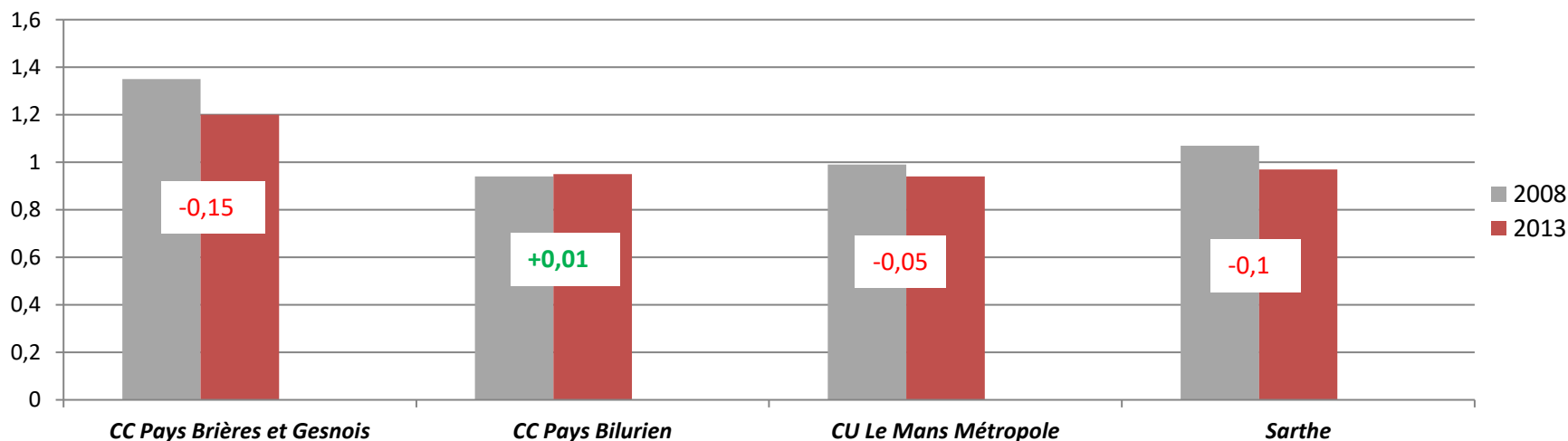
## 1.4 Une structure de la population hétérogène entre le Nord du territoire, périurbain, et le Sud rural

- L'indice de jeunesse 2013 de la CdC **PBG en baisse depuis 5 ans** (-0,15 points) reste largement **supérieur à celui du département** et de la CU du Mans.
- Le territoire Bilurien bénéficie de cette vitalité démographique et connaît un **IDJ en légère évolution depuis 2008**.
- Ce territoire comprend une part importante de personnes de plus de 60 ans mais **cela tend à diminuer** (arrivée progressive de jeunes ménages).
- Ces constats traduisent **l'attractivité résidentielle constante du Nord du territoire** (mais aux dynamiques sectorisées : les principaux pôles sont en voie de vieillissement), **et le phénomène d'attraction que connaît progressivement le Sud du territoire**.

### Définition

L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Evolution de l'indice de jeunesse depuis 2008

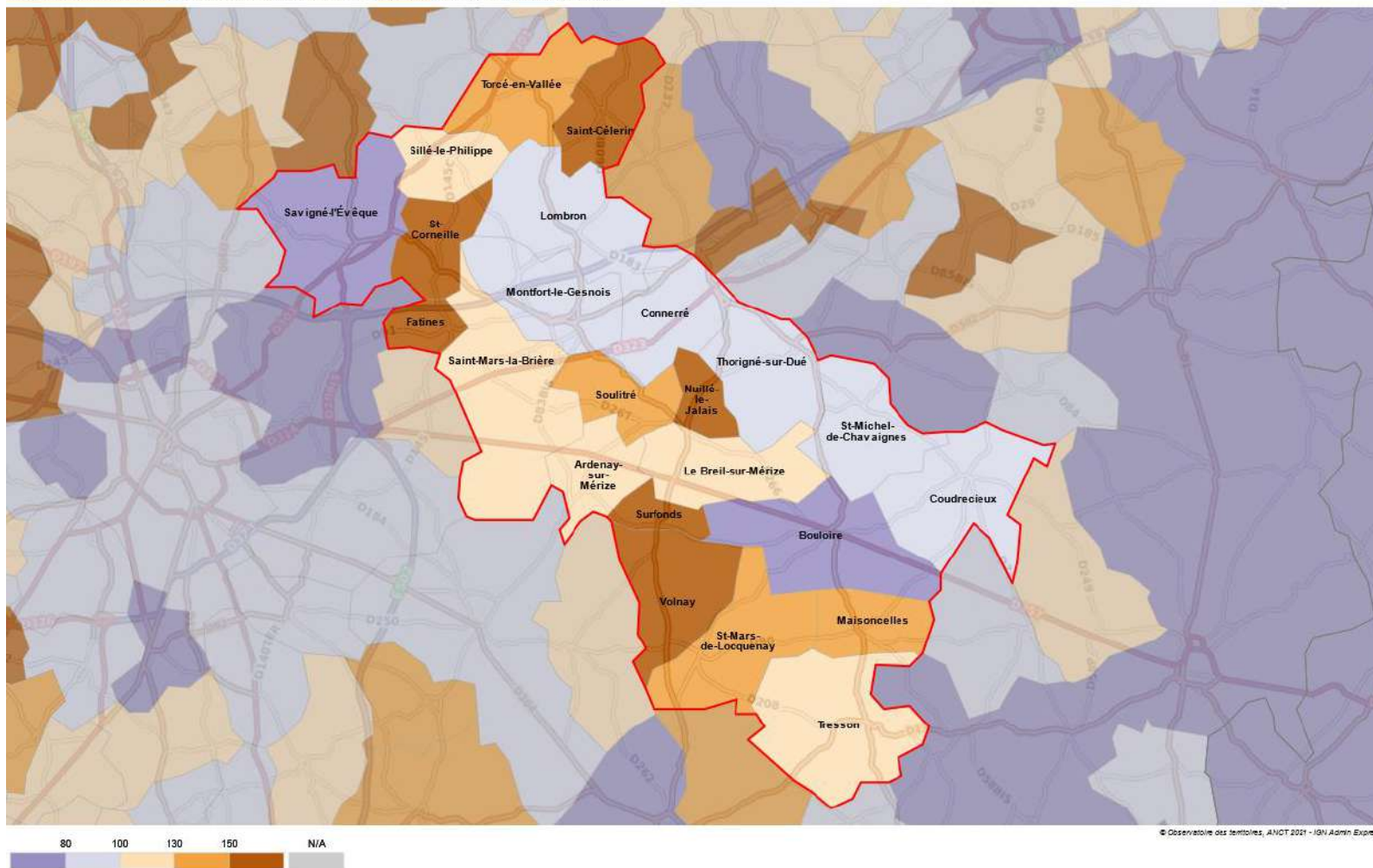


# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.4 Une structure de la population hétérogène entre le Nord du territoire, périurbain, et le Sud rural

### Une population jeune sur les communes en augmentation démographique

Indice de jeunesse, 2018 (jeunes <20 ans pour 100 personnes >=60 ans) - Source : Insee, RP 1998-2018



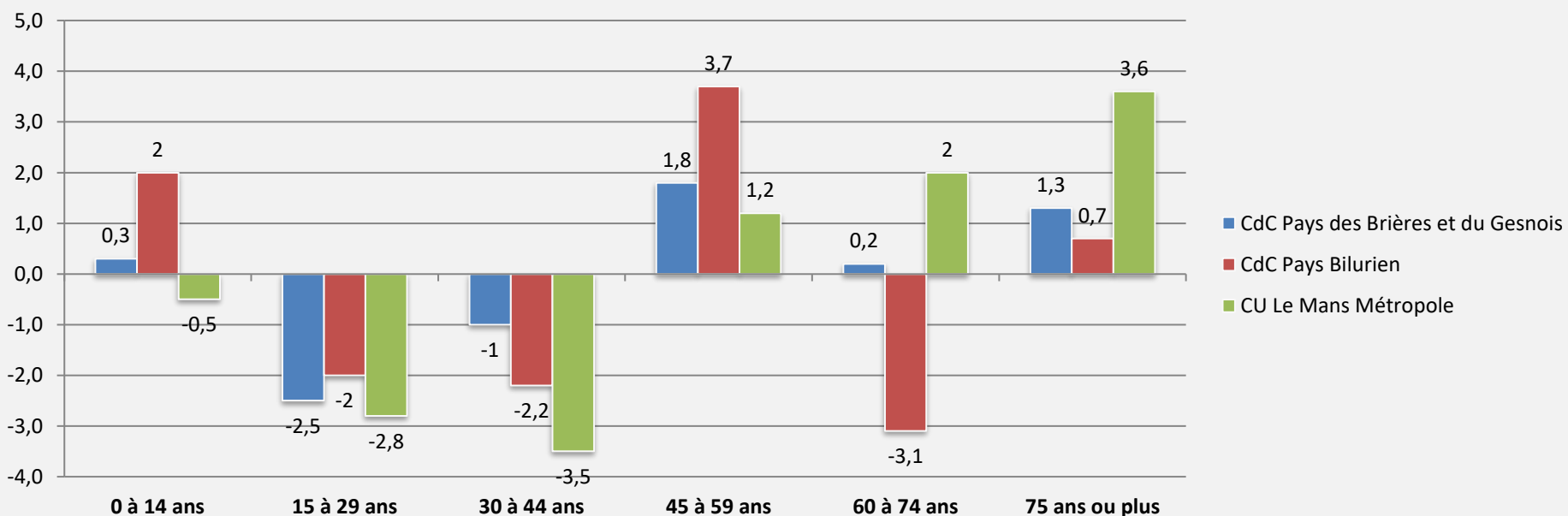
© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.4 Une structure de la population hétérogène entre le Nord du territoire, périurbain, et le Sud rural

- A l'image du solde migratoire, la population de l'agglomération connaît un phénomène de vieillissement accentué par la venue de ménages 30/60 ans sur le territoire de la CdC du Pays des Brières et du Gesnois.
- Parallèlement, l'arrivée de cette classe d'âge sur le territoire entraîne un rajeunissement progressif de la population sur le Pays Bilurien, avec la forte évolution de la part d'enfants de moins de 14 ans par rapport à la population totale entre 1999 et 2013.

*Evolution des classes d'âges en point de pourcentage entre 1999 et 2013*



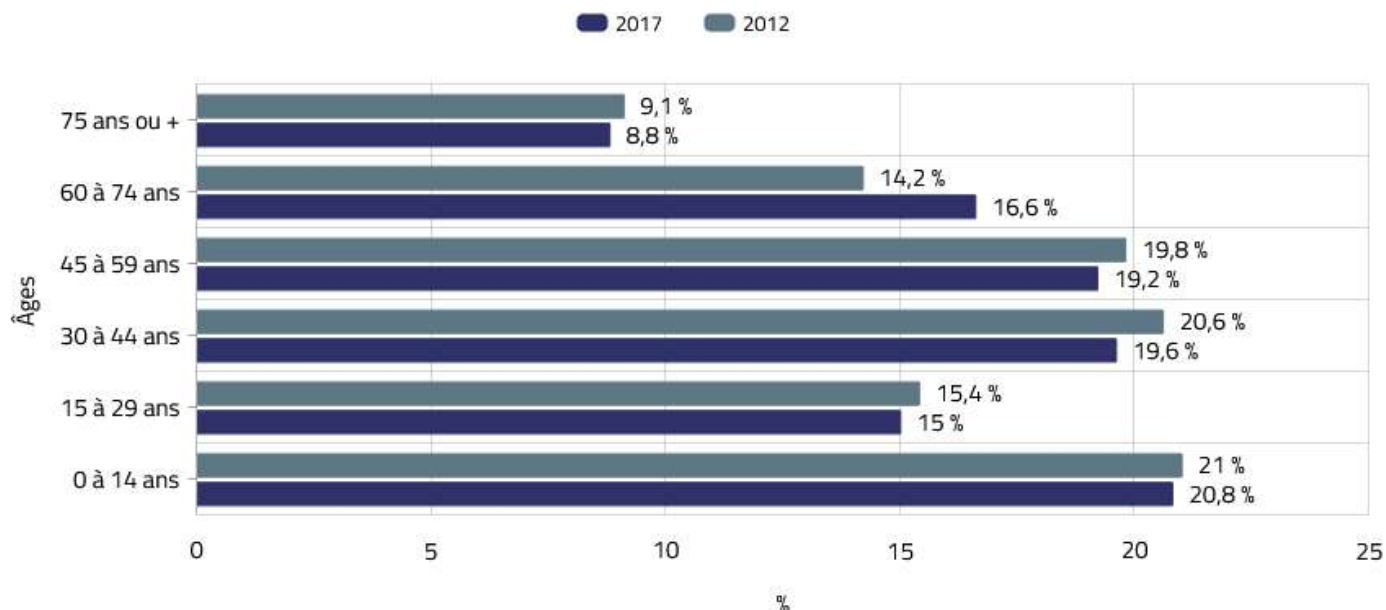
# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.4 Une structure de la population hétérogène entre le Nord du territoire, périurbain, et le Sud rural

- Sur une échelle de temps plus courte, l'évolution constatée sur le long terme se confirme : la part des ménages de 30-44 ans diminue constamment, tandis que les plus de 60 ans augmentent.

Cette représentativité ne doit pas masquer cependant la part importante des moins de 14 ans sur ce même territoire.

Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



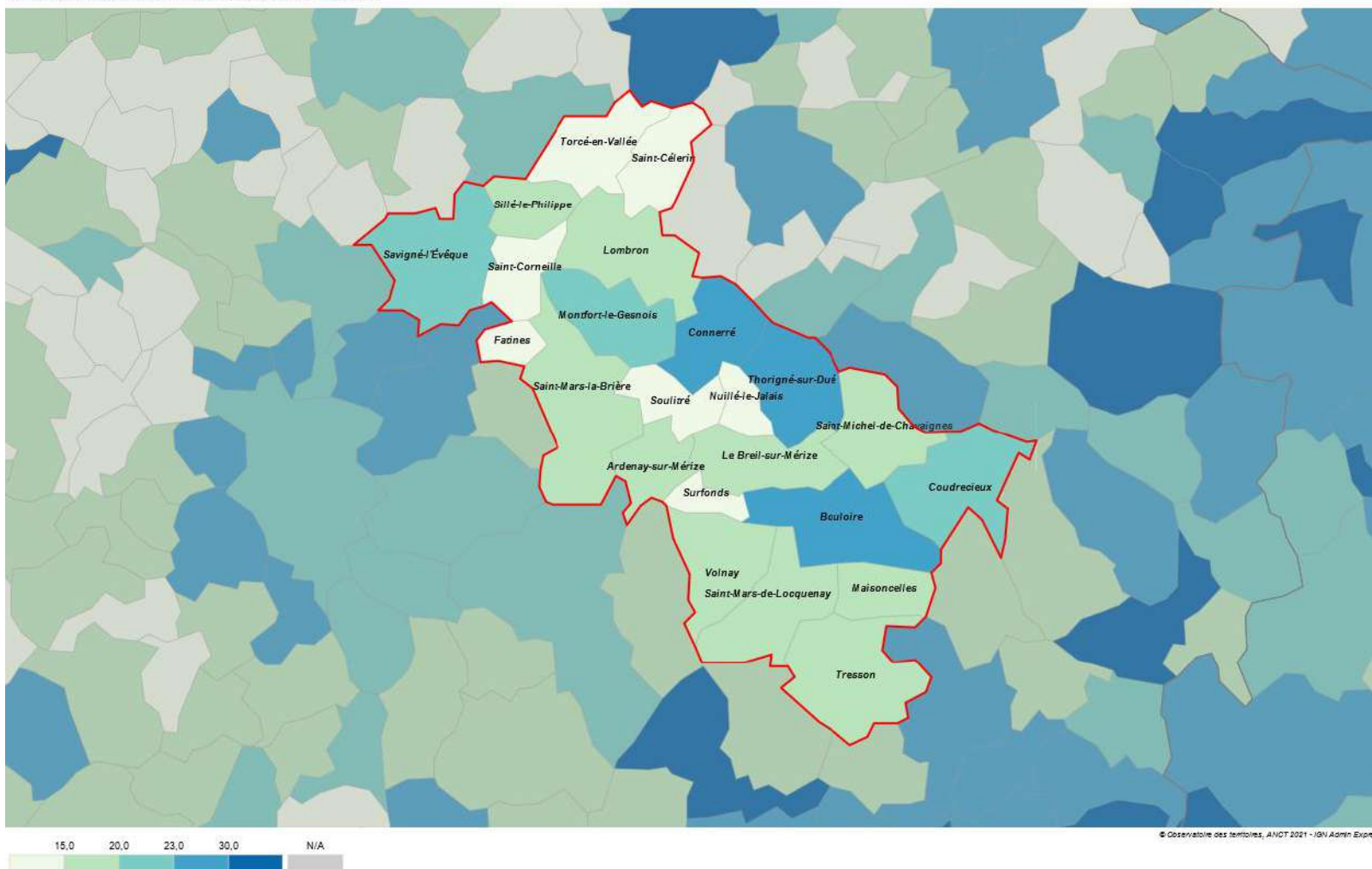


# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.4 Une structure de la population hétérogène entre le Nord du territoire, périurbain, et le Sud rural

### *Le territoire Bilurien, soumis à une dynamique démographique plus lente*

Part des 65 ans et plus, 2018 (%) - Source : Insee, RP 1998-2018



# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.5 Vitalité démographique

### ***Des populations communales aux structures variées***

La structure par âge de la population est assez hétérogène sur le territoire, mais il est important de porter l'attention sur :

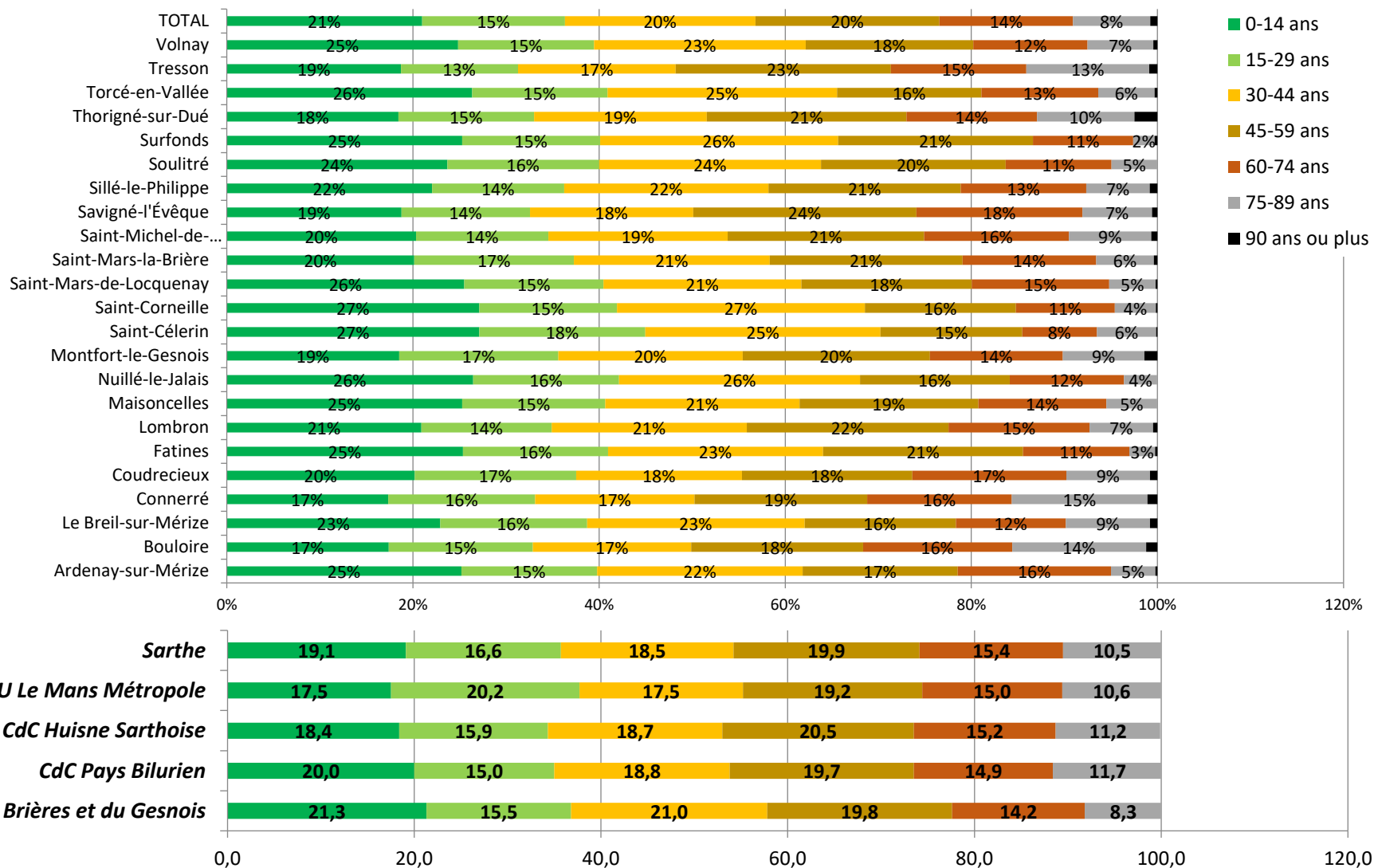
- Les communes où la proportion jeune (pop moins de 30 ans) représente plus de 40 % de la population comme Fatines, Nuillé-le-Jalais, Saint-Célerin, Saint-Corneille.
- Les communes où la proportion de personnes de plus de 60 ans représente un tiers ou plus de la population sont les principales centralités du territoire : Bouloire, Connerré et Savigné l'Evêque.

Ces particularités induisent deux enjeux :

- d'une part, en matière d'équipement, développer une réflexion générale permettant d'inclure à la fois des besoins en logements adaptés et accès aux services de santé pour les populations vieillissante, et l'adéquation des structures éducatives avec les besoins des populations jeunes ;
- d'autre part, l'anticipation du risque de manque de renouvellement intergénérationnel si la tendance au vieillissement se poursuit.

# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.5 Vitalité démographique






# 1. Dynamiques de développement du territoire

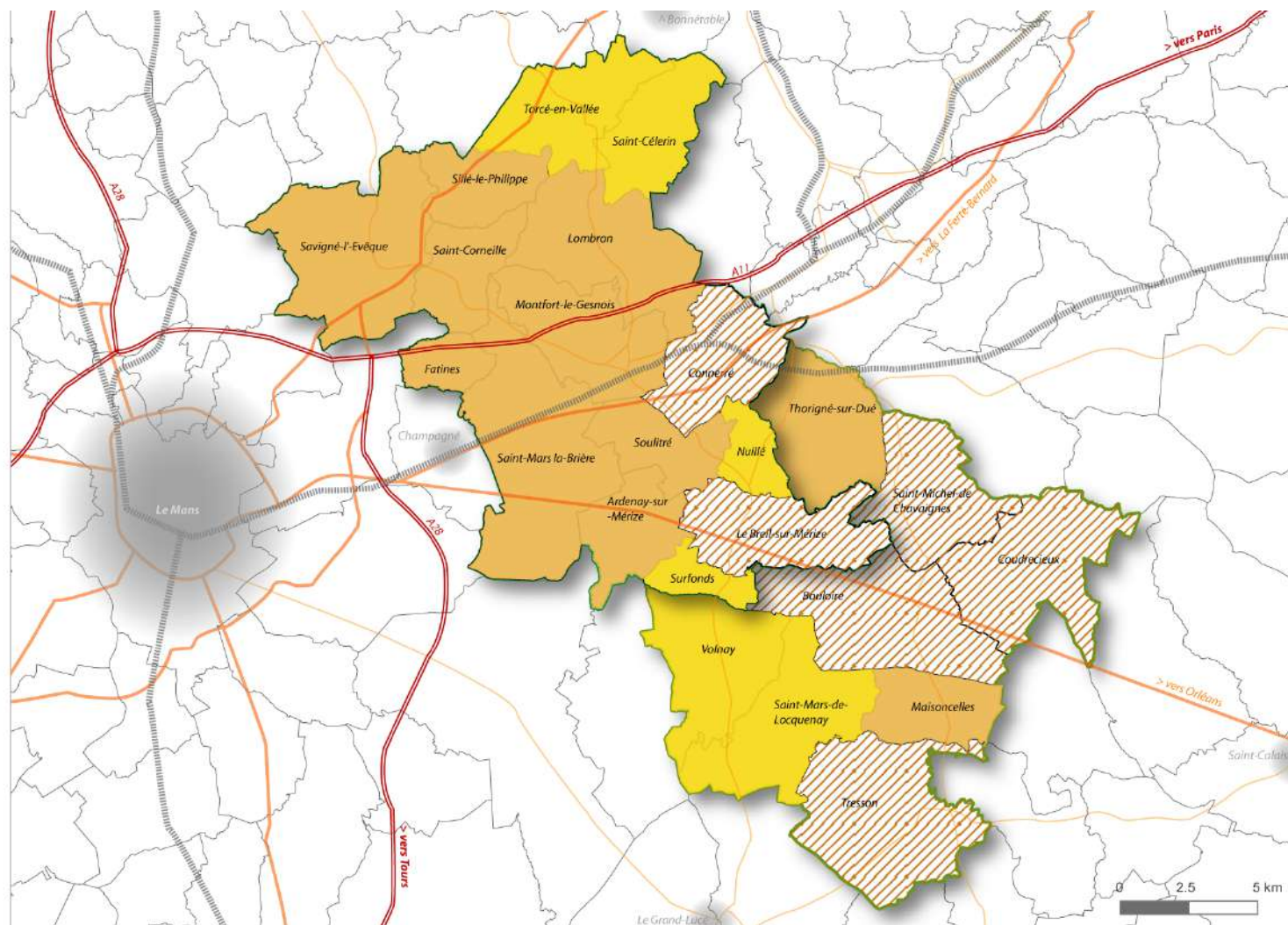
## 1.5 Vitalité démographique



### Vitalité démographique 1999/2013

-  Communes jeunes
-  Communes vieilles en voie de rajeunissement
-  Communes jeunes en voie de vieillissement
-  Communes vieillissantes

La vitalité démographique se mesure par le rapport entre les jeunes de moins de 20 ans et les personnes âgées de plus de 60 ans et son évolution dans le temps.

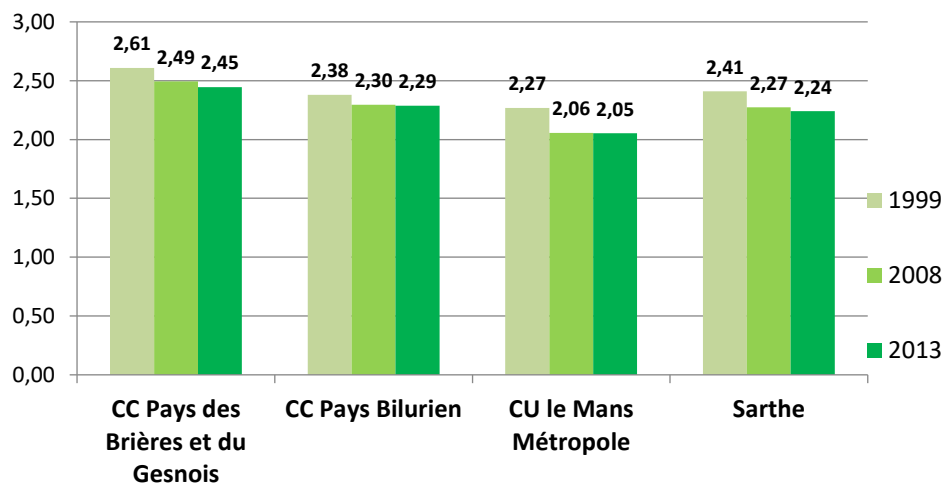


# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.6 Composition des ménages : entre forte présence de familles nombreuses et desserrement significatif

- Comme tous les territoires pris pour référence, la taille des ménages sur le territoire s'amenuise entre 1999 et 2013. Toutefois, des dissemblances internes sont à noter selon l'attrait qu'exercent les communes et les populations captées : alors que la taille des ménages se réduit progressivement sur les communes en première couronne de la CU du Mans, elle progresse sur les communes résidentielles plus éloignées du bassin d'emploi principal (Saint Célerin, Le Breil-sur-Merize...).
- Globalement, le territoire Bilurien enregistre une faible baisse du nombre de personnes par ménage, et les principaux pôles urbains (Savigné, Montfort, Connerré) connaissent le phénomène inverse.
- En 2013, un ménage de la CdC PBG compte en moyenne 2,45 personnes, ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale (2,24) et que dans les CdC voisines.

Evolution de la taille des ménages



**Taille moyenne des ménages en 2013 :**  
CdC Pays des Brières et du Gesnois : 2,45  
CdC Pays Bilurien : 2,29  
CU Le Mans Métropole : 2,05  
CdC Huisne Sarthoise : 2,23  
Sarthe : 2,24

Ces constats, en corrélation avec les analyses précédentes, mettent en lumière la certaine déprise résidentielle des communes les plus peuplées, au profit des communes historiquement plus rurales en périphérie

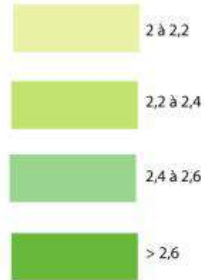


# 1. Dynamiques de développement du territoire

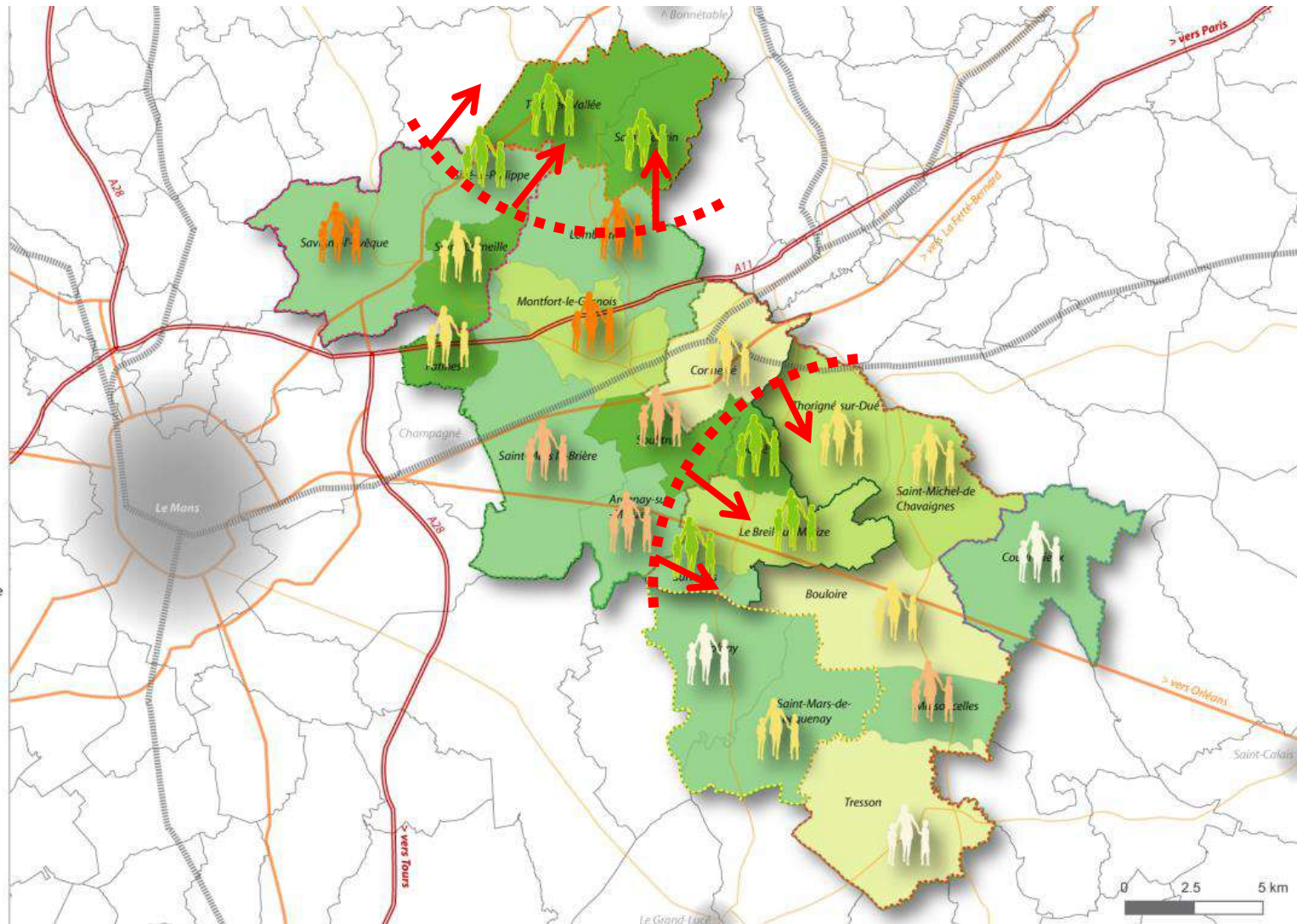
## 1.6 Composition des ménages : entre forte présence de familles nombreuses et desserrement significatif



Nombre de personnes par ménage en 2013



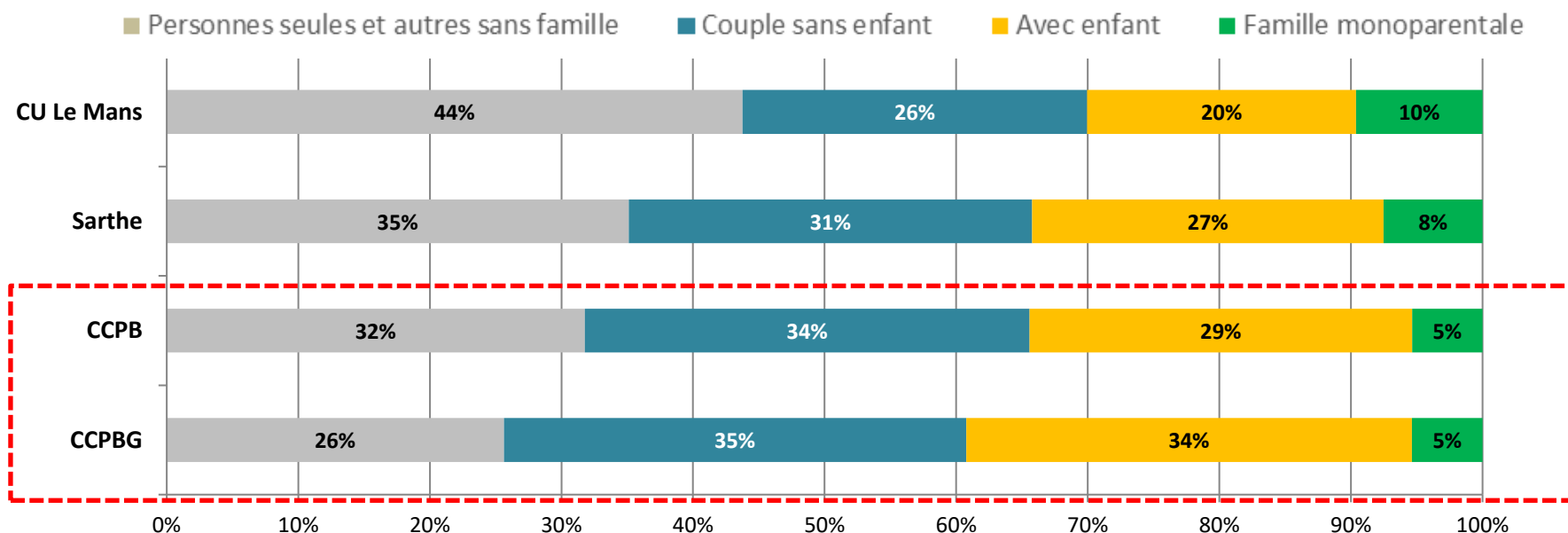
Evolution 1999-2013



# 1. Dynamiques de développement du territoire

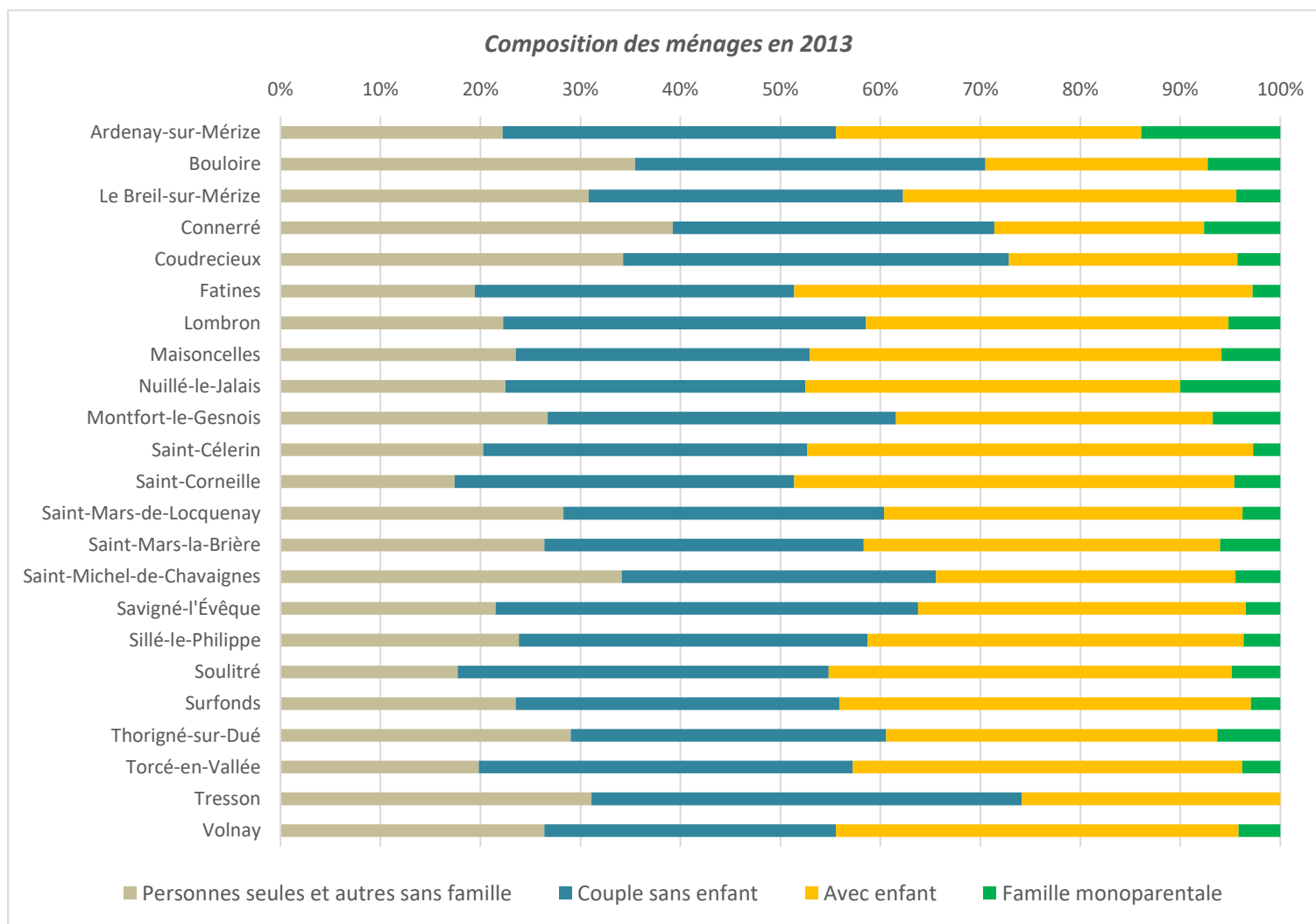
## 1.6 Composition des ménages : entre forte présence de familles nombreuses et desserrement significatif

La répartition des ménages dans le territoire est sensiblement identique à celle du département, cependant comparativement à celle de Le Mans Métropole, la part de personnes seules ainsi que de famille monoparentale est significativement moins importante sur le territoire de la CdC, au profit de la part des ménages avec enfant, qui représentent un tiers des ménages pour 20% sur l'agglomération urbaine du Mans.



# 1. Dynamiques de développement du territoire

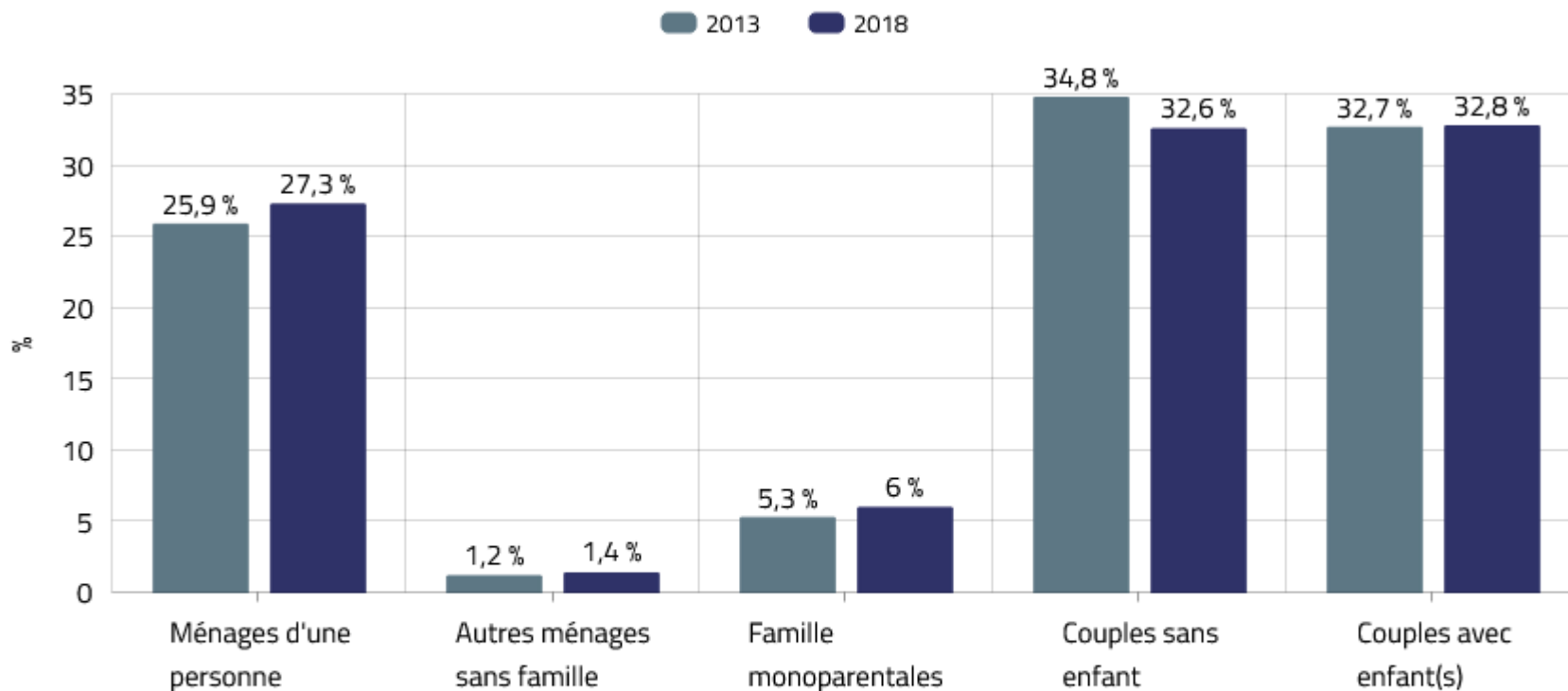
## 1.6 Composition des ménages : entre forte présence de familles nombreuses et desserrement significatif




# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.6 Composition des ménages : entre forte présence de familles nombreuses et desserrement significatif

Évolution de la composition des ménages entre 2013 et 2018



- Sur la période récente, on constate une augmentation de la part des ménages d'une personne seule et le maintien de la part de couples avec enfant(s).

 CC Le Gesnois Bilurien - INSEE RP 2018, © Citadia

# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.6 Composition des ménages : entre forte présence de familles nombreuses et desserrement significatif

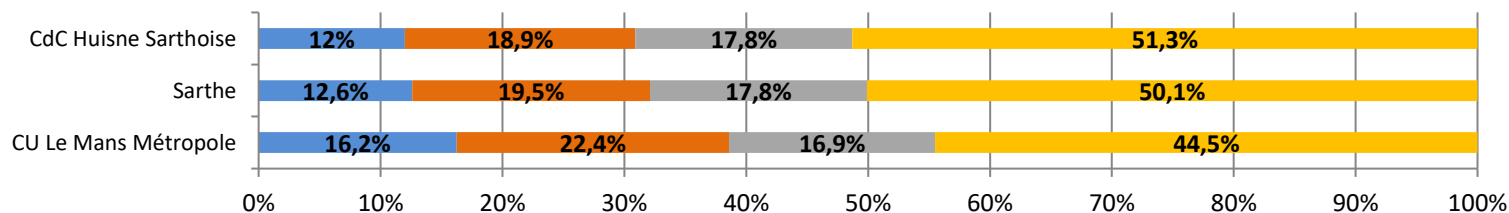
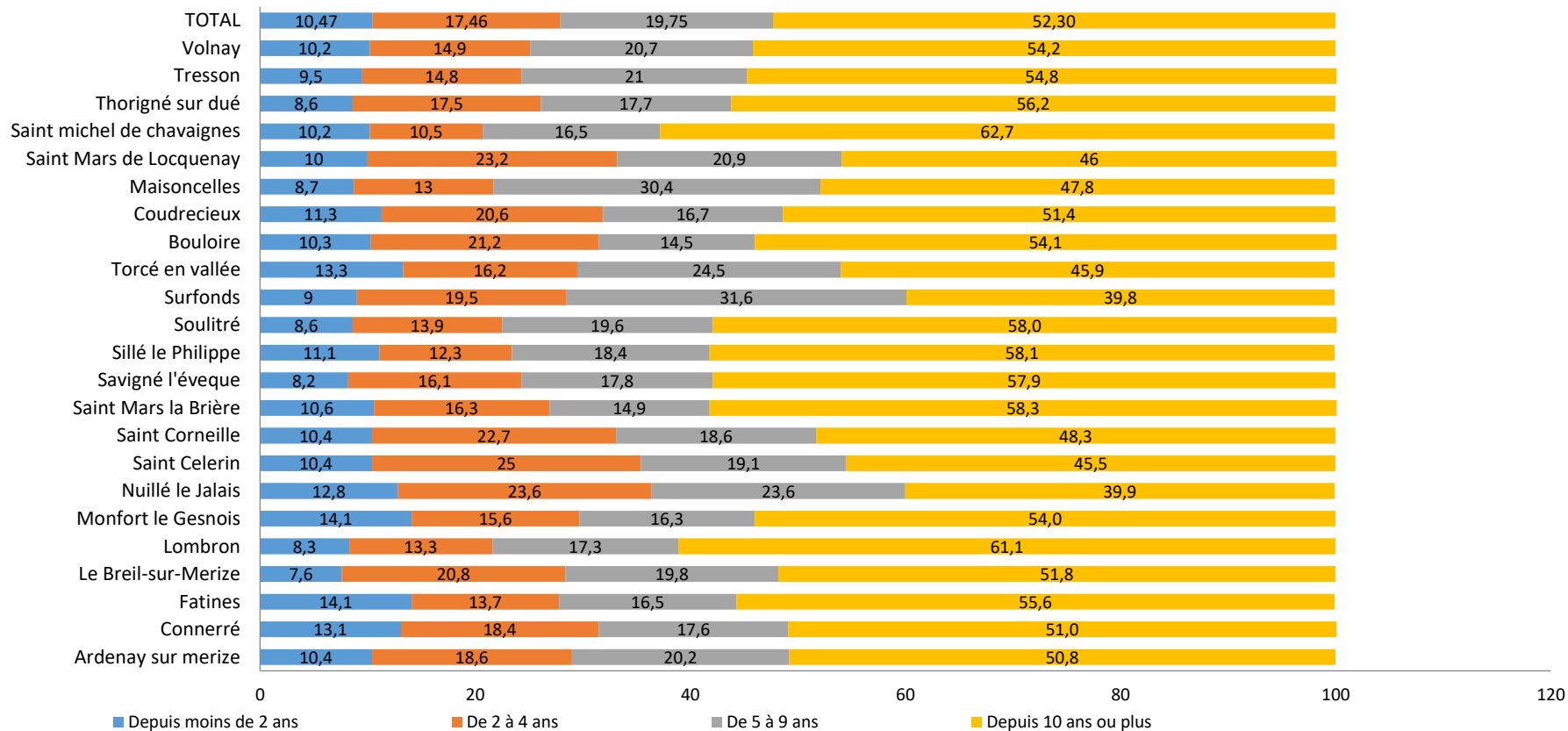
- La moitié des ménages sont installés depuis au moins 10 ans dans la communauté de communes élargie, une tendance équivalente à celle de la CdC de l'Huisne Sarthoise mais bien supérieure à celle de la CU le Mans Métropole
- Les mouvements résidentiels récents démontrent une stabilité de l'attractivité du territoire. Les mouvements les plus récents (inférieurs à 2 ans) se retrouvent majoritairement sur les communes en frange Est : Connerré, , Montfort le Gesnois, Torcé en Vallée, Nuillé.
- Les nouveaux arrivants sont majoritairement issus d'une autre commune de la Sarthe, et particulièrement pour la CdC du Pays des Brières et du Gesnois.



# 1. Dynamiques de développement du territoire

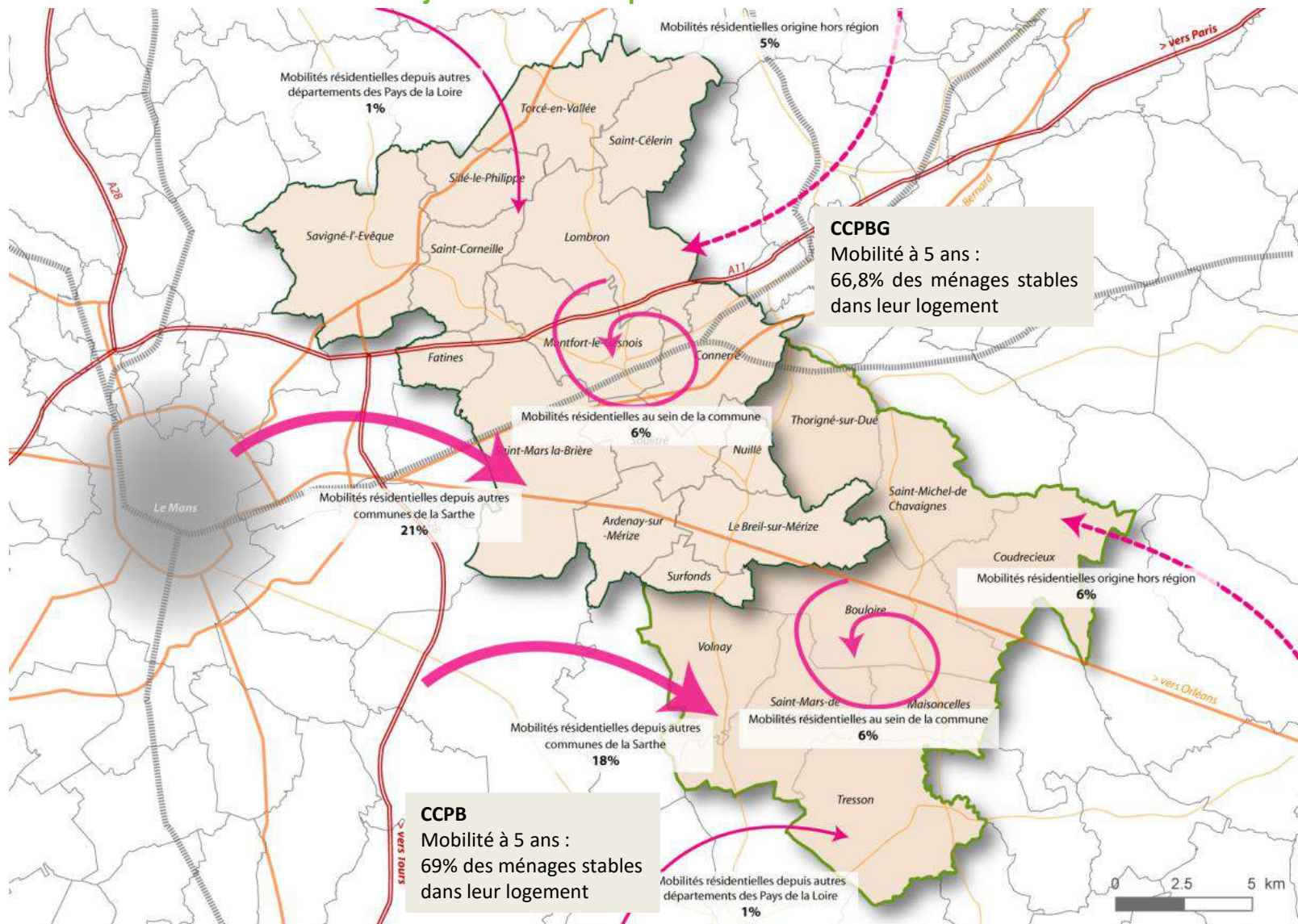
## 1.7 Des mobilités résidentielles majoritairement départementales

### Emménagement des ménages : une relative stabilité résidentielle



# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.7 Des mobilités résidentielles majoritairement départementales



# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.8 L'influence de Le Mans Métropole

- La médiane du revenu disponible par unité de consommation de la CdC se situe très légèrement en dessous de la médiane départementale et de celles de Le Mans Métropole et de l'Huisne Sarthoise.
- Plus d'un ménage sur deux est non imposable sur le Pays Bilurien, une tendance de 10 points supérieure aux territoires de référence
- Ce constat est à mettre en lien avec la structure des actifs du territoire, majoritairement composée d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires.
- L'analyse des revenus à l'échelle infra-territoriale illustre une dichotomie significative entre le Sud et le Nord-Ouest du territoire, où les revenus sont plus élevés.

### Définition

#### **Unité de consommation :**

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC)

#### **Médiane du revenu disponible par UC :**

CdC Pays des Brières et du Gesnois : 19 050  
CdC Pays Bilurien : 18 456  
CU Le Mans Métropole : 19 119  
CdC Huisne Sarthoise : 19 094  
Sarthe : 19 102

#### **Part de ménages non imposables :**

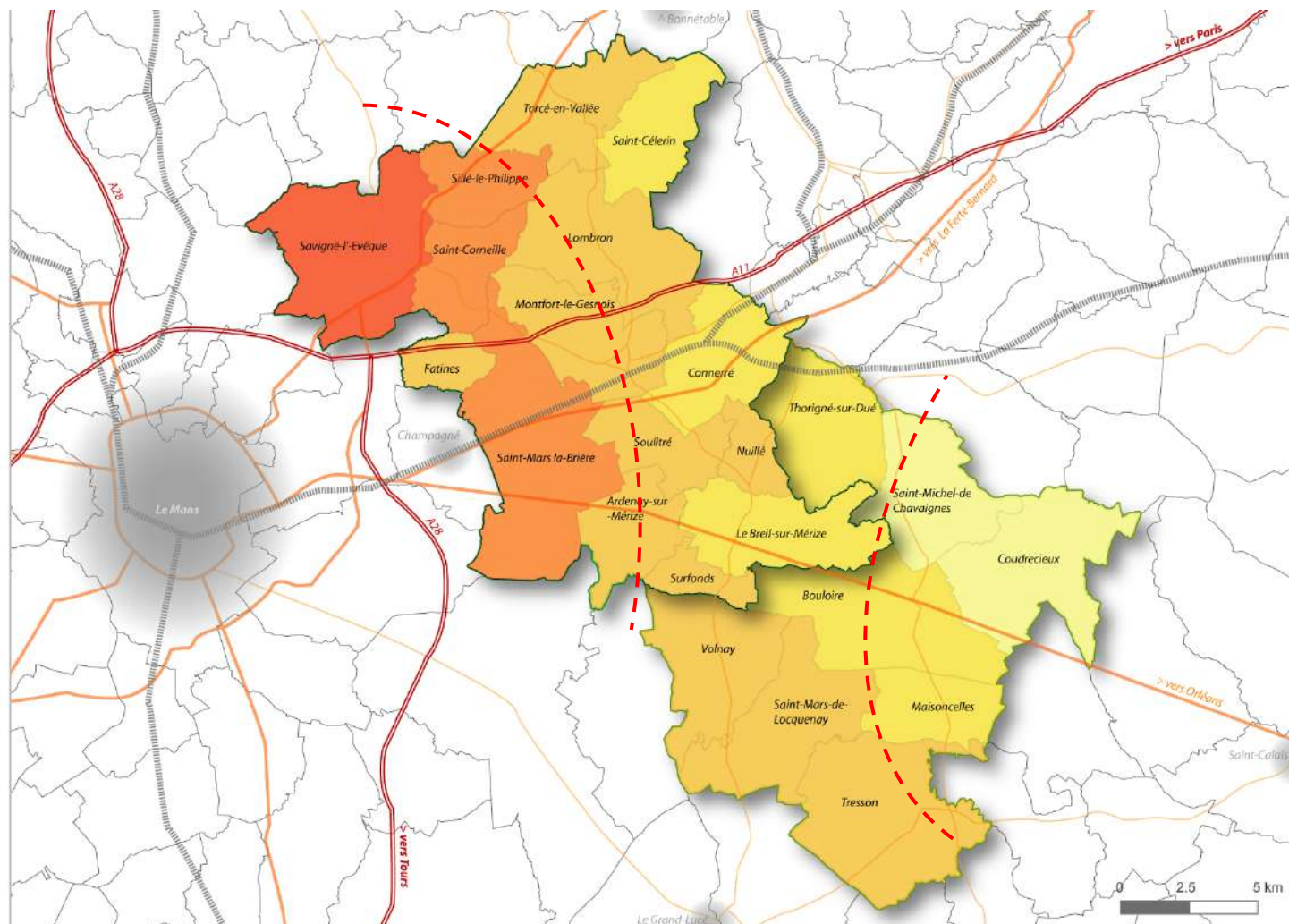
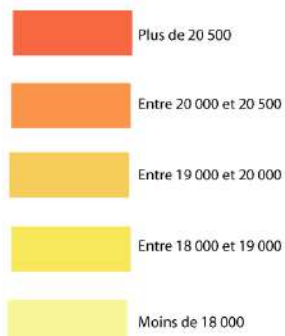
CdC Pays des Brières et du Gesnois : 41,3 %  
CdC Pays Bilurien : 51 %  
CU Le Mans Métropole : 42,4 %  
Sarthe : 44,2 %

# 1. Dynamiques de développement du territoire

## 1.8 L'influence de Le Mans Métropole



Revenu fiscal médian des ménages par unité de consommation (en euros)





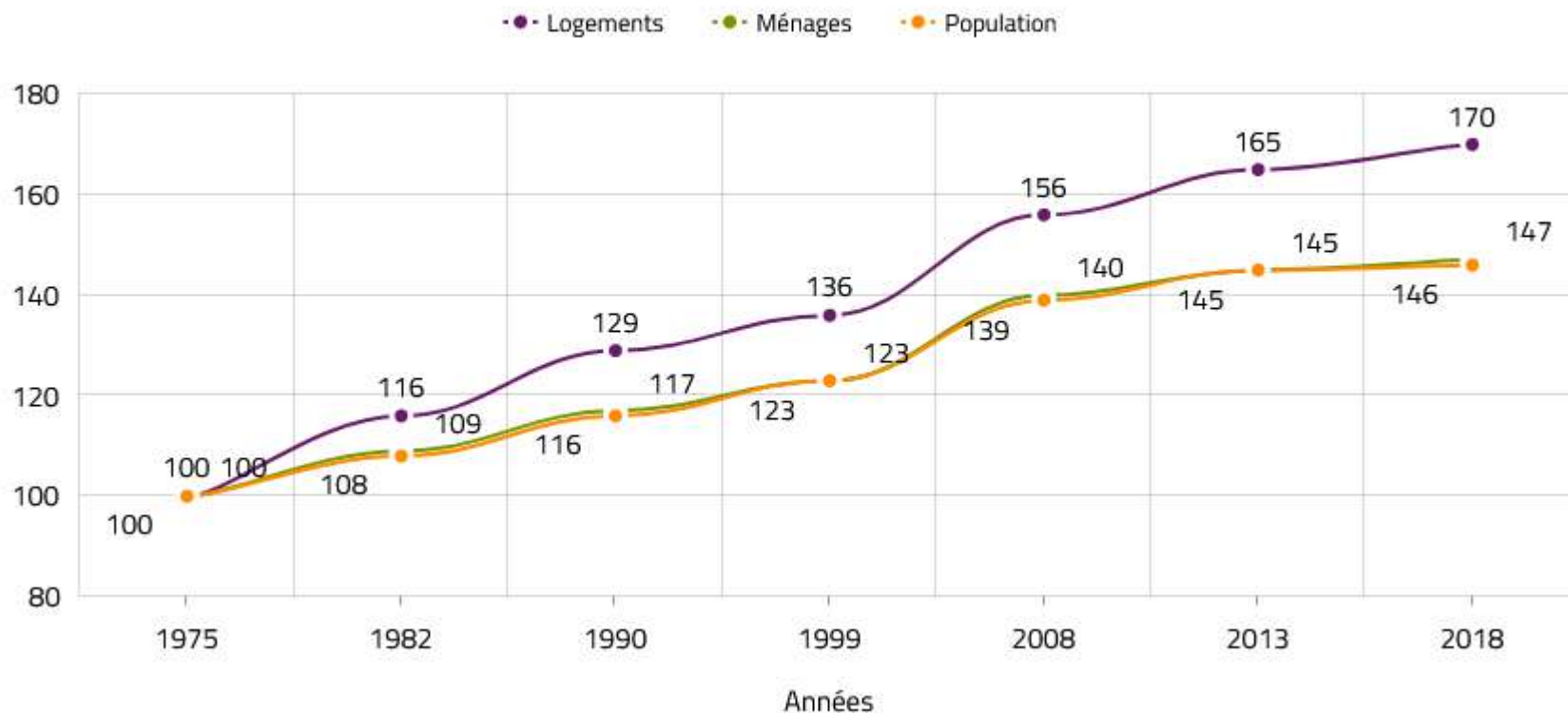
# Habitat et logement



# 1. Démographie et habitat

## 1.1 Evolution du parc de logements

Évolution comparée en base 100 de la construction neuve, des ménages et de la population entre 1975 et 2018



La hausse de la population s'accompagne de celle plus importante du nombre de logements, une croissance continue depuis 1968,.

# 1. Démographie et habitat

## 1.2 Catégories du parc de logement

De plus, si un minimum de vacance est nécessaire à la bonne rotation des logements, le taux de 8,3 % reste élevé mais assez équivalent aux territoires voisins.

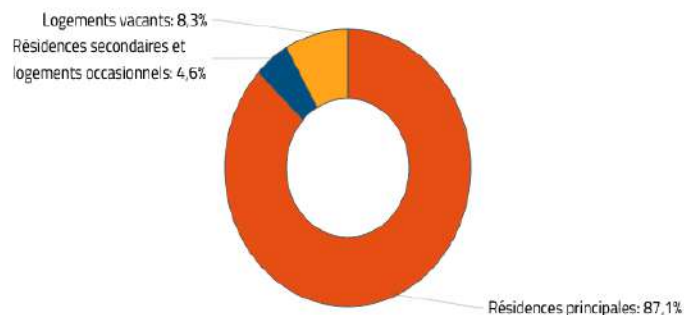
Cette vacance, qui interroge l'adéquation de l'offre vis-à-vis de la demande, peut s'expliquer par plusieurs phénomènes : bâtis anciens dégradés et/ou énergivores, conceptions et formes urbaines dépassées, localisation trop distante des pôles d'équipements et d'emplois, ou encore prix de vente trop élevés.

CC Le Gesnois Bilurien

[247200132] - CU Le Mans Métropole

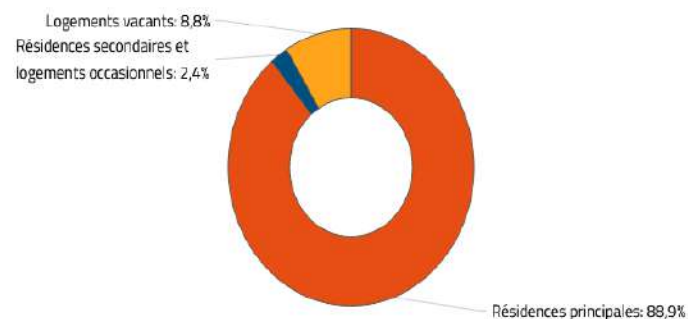
Catégories du parc de logement en 2018

■ Résidences principales 87,1% ■ Résidences secondaires et logements occasionnels 4,6% ■ Logements vacants 8,3%



Catégories du parc de logement en 2018

■ Résidences principales 88,9% ■ Résidences secondaires et logements occasionnels 2,4% ■ Logements vacants 8,8%



■ % de résidences principales ■ % de résidences secondaires ■ % de logements vacants

# 1. Démographie et habitat

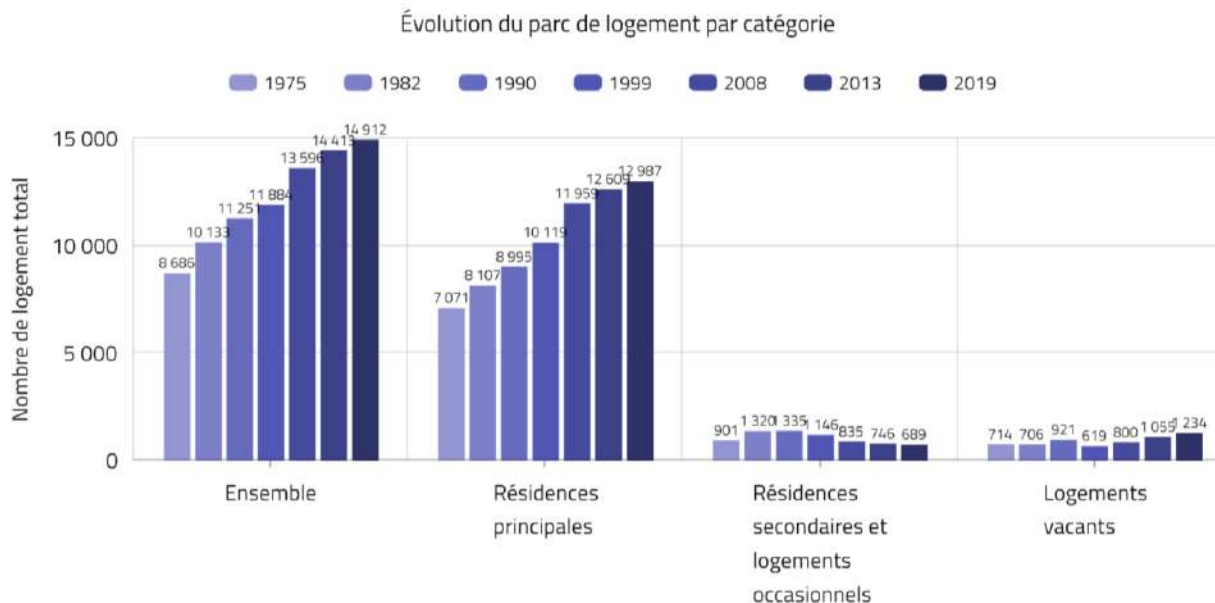
## 1.2 Catégories du parc de logement

En accord avec son « bien-vivre », le territoire a accueilli de nombreuses résidences secondaires au Sud du territoire entre 1980 et 1990. Depuis trente ans, les locataires sont constamment moins nombreux sur l'ensemble du territoire, ce qui laisse présager la réalisation à l'œuvre des parcours résidentiels.

On observe en effet parallèlement à ce constat une hausse progressive du nombre de propriétaires, pouvant aussi résulter du passage de certaines résidences secondaires à résidences principales.

Quant à la vacance, elle est assez stable sur tendance longue mais sa progression est la plus forte sur la dernière période où 1234 logements sont concernés en 2019 alors qu'ils étaient 619 en 1999.

Cette forte hausse peut être associée à la crise immobilière de 2008 et à un marché qui, depuis, est moins favorable.



# 1. Démographie et habitat

## 1.2 Catégories du parc de logement

La situation de logements vacants sur le territoire se concentre au sein des communes méridionales, telles que Maisoncelles, Tresson ou Coudrecieux, où le taux de logements vacants en 2013 oscille entre 10 et 15%. Notons que ce chiffre élevé est à relativiser au regard du nombre de logements de ces communes, relativement faible par rapport au territoire intercommunal.

La vacance peut-être dûe à :

- Une offre supérieure à la demande, en raison du manque d'attractivité et d'accessibilité de cette partie du territoire
- Des logements inadaptés à la demande ; supérieurs aux prix du marché post-crise économique de 2008, trop grands, à l'entretien trop coûteux, manquant d'accessibilité
- Des logements en travaux ou dans une situation d'attente (réservation d'un logement pour soi, indivision, etc)

A l'inverse, les communes situées dans le bassin de vie de l'agglomération mancelle (Savigné, Fatines, Saint-Corneille...) connaissent un phénomène de tension immobilière, la part de logements vacants ne dépassant pas les 5%.

### Définition

#### **Logement vacant :**

*Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

- *proposé à la vente, à la location*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation*
- *en attente de règlement de succession*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)*

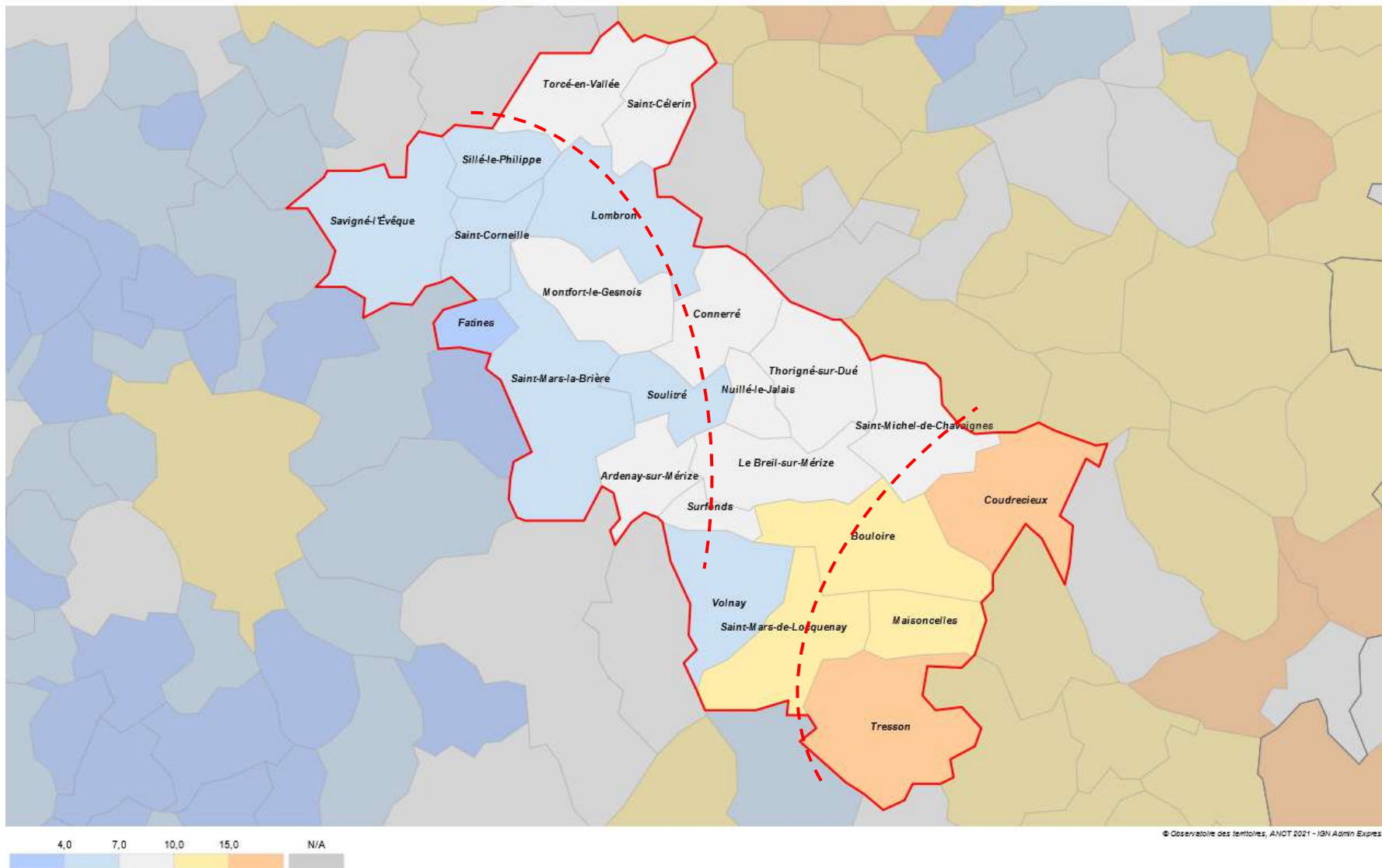
*La présence d'un parc de logements vacants sur un territoire permet la fluidité entre l'offre et la demande de logements.*

*Un taux de vacance de 5% assure la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc, au-delà, il convient de trouver des explications*

# 1. Démographie et habitat

## 1.2 Catégories du parc de logement

Part des logements vacants, 2018 (%) - Source : Insee, RP 1998-2018

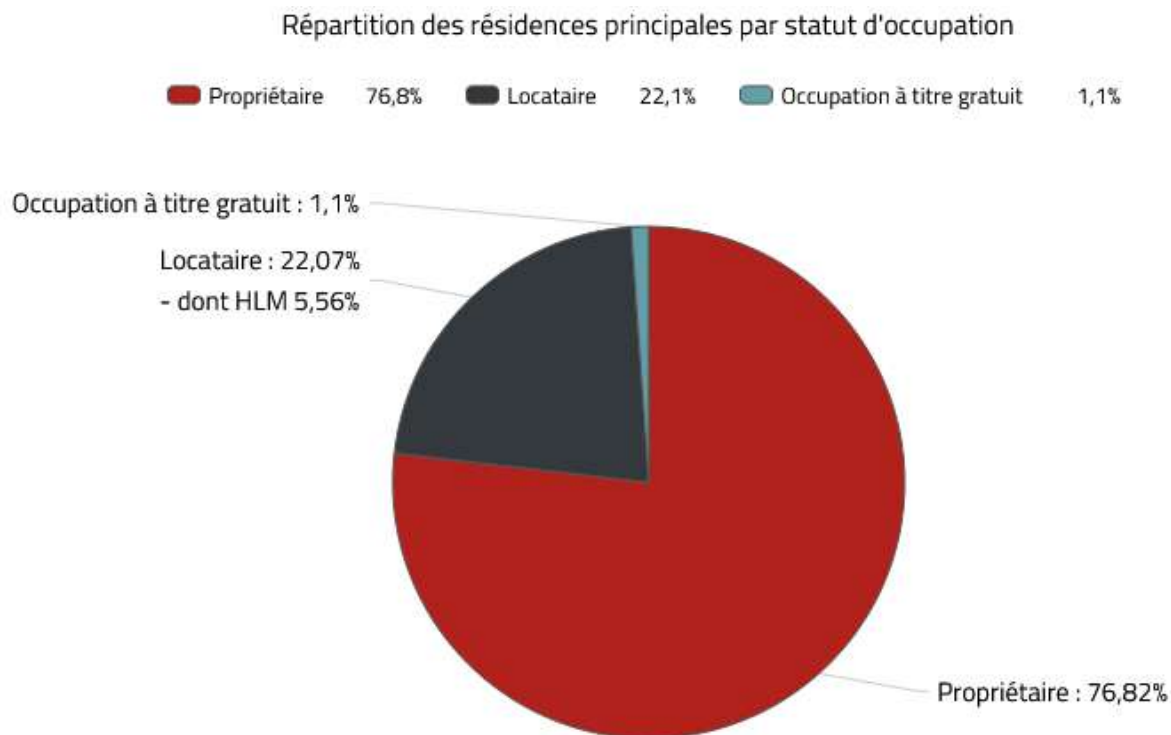




# 1. Démographie et habitat

## 1.3 Statut d'occupation : une forte majorité de propriétaires

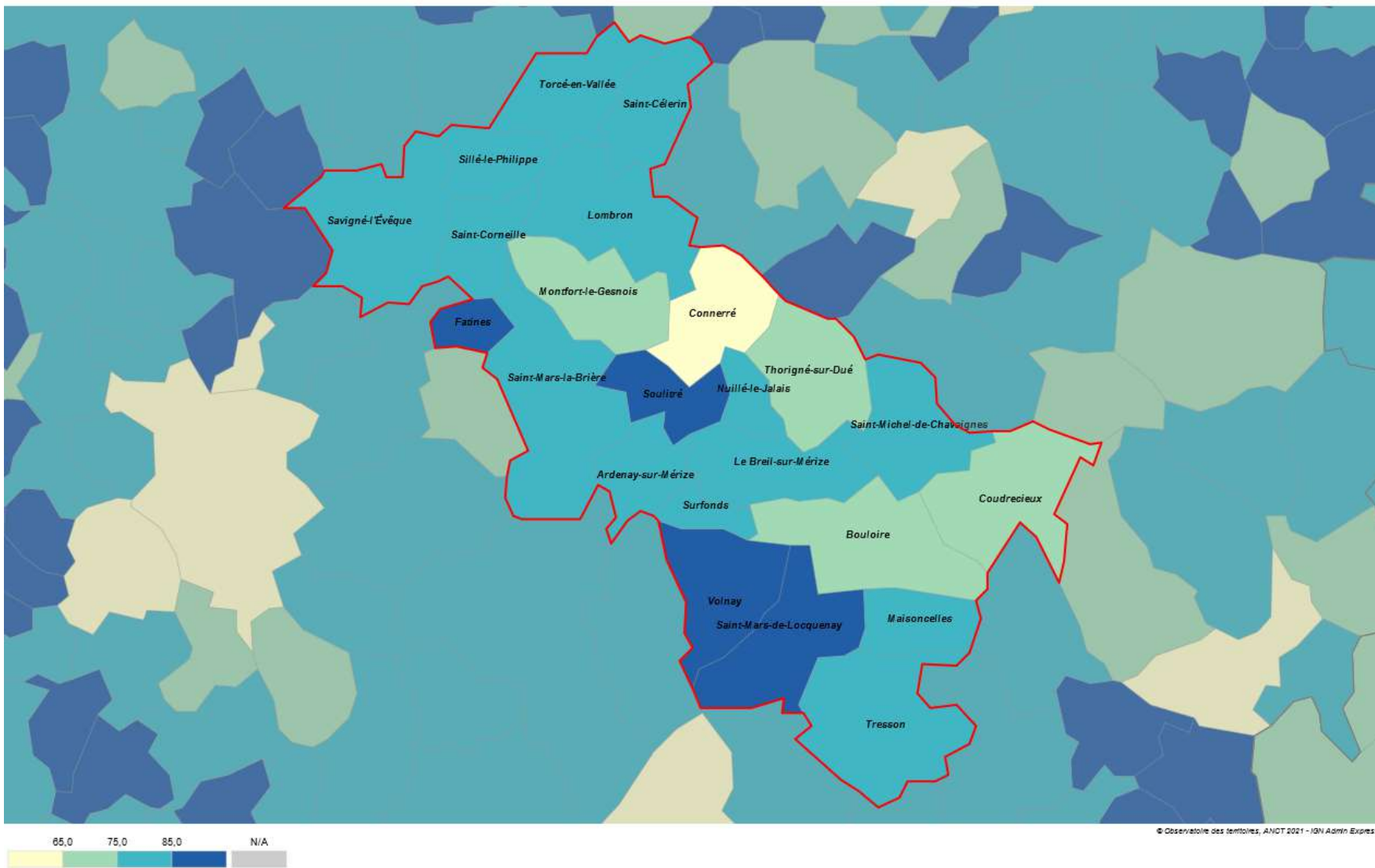
- En 2018, le statut d'occupation des résidences principales est caractéristique des territoires ruraux avec davantage de propriétaires (76,8%) qu'au niveau du département (64,5%) et des territoires voisins (51,3% pour la Communauté urbaine du Mans, 68,5% pour l'Huisne Sarthoise).
- Conséquemment, la part de locataires est sensiblement inférieure aux territoires de référence.
- Ces éléments témoignent de caractéristiques propres à un territoire résidentiel, à proximité d'une grande aire urbaine et bénéficiant d'un cadre de vie attractif.



# 1. Démographie et habitat

## 1.3 Statut d'occupation : une forte majorité de propriétaires

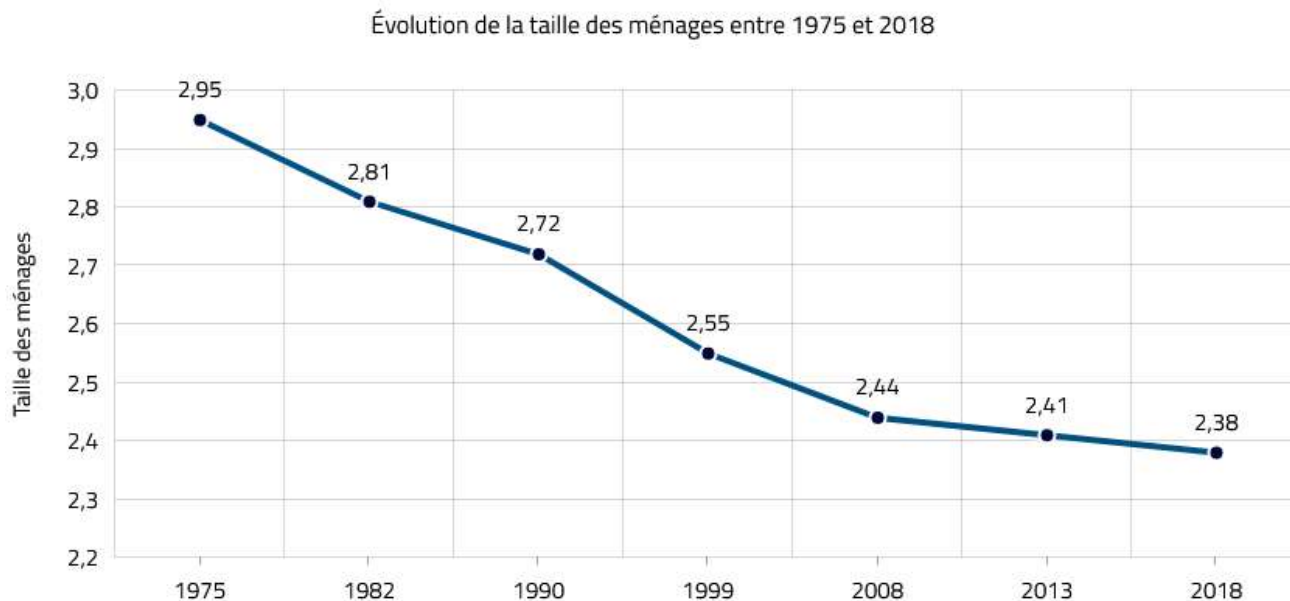
Part de résidences principales occupées par des propriétaires, 2018 (%) - Source : Insee, RP 2008-2013-2018



# 1. Démographie et habitat

## 1.4 Une majorité de grands logements, mais 65% de ménages de 2 personnes ou moins

- Comme cela est constaté sur de nombreux territoires périurbains et ruraux, la répartition des résidences principales profite très largement aux logements de grandes tailles, et particulièrement des plus de 5 pièces. Ces chiffres correspondent globalement à ceux rencontrés sur la CdC de l'Huisne Sarthoise, mais sont en déséquilibre face à la répartition des RP sur la CU du Mans. Ce constat peut se considérer comme une potentielle problématique concernant les communes du Nord du territoire, qui bénéficient d'une forte attractivité résidentielle, depuis la communauté urbaine voisine.
- De plus, alors que le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer, l'offre de logements est interpellée en vue d'assurer une diversification de choix de logements pour répondre aux besoins des différents ménages (jeunes, familles, personnes seules, à mobilité réduite...).



# 1. Démographie et habitat

## 1.4 Une majorité de grands logements, mais 65% de ménages de 2 personnes ou moins

A l'échelle infra-territoriale, deux types de parcs se distinguent :

- les communes du Nord de la CdC, dont plus de la moitié, et même parfois plus de 60% du parc est constituée de logements de plus de 5 pièces,
- et les communes du Sud et du centre de la CdC, aux parcs plus diversifiés en faveur des logements de 3-4p.

Mis en parallèle de la répartition de l'indice de jeunesse et de la taille des ménages, il semble que le Nord du territoire soit habité par des ménages plus jeunes, avec enfant(s), qui choisissent de plus grands logements pour des raisons de composition familiale.

Toutefois, et bien que la structuration du parc semble répondre à la demande des ménages du territoire, la faible part de petits logements est un enjeu à prendre en compte dans la mesure où elle peut être un frein aux parcours résidentiels de certains ménages (décohabitation, divorce, jeunes ménages, personnes âgées etc.).

### *Définition*

**Parcours résidentiels** : Evolution dans le temps des besoins en matière d'habitat d'un ménage.

# 1. Démographie et habitat

## 1.5 Parc de logement d'époques de construction variées

L'analyse de l'ancienneté des résidences principales montre que sur la CdC, près de 40% d'entre elles ont été construites avant les années 45, et près de 20% avant 1919.

La date de construction des résidences principales sur ces deux territoires aux dynamiques socio-démographiques différentes conduit à envisager des enjeux en termes d'entretien, de salubrité et de performance énergétiques et environnementale du parc de logements.

Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction

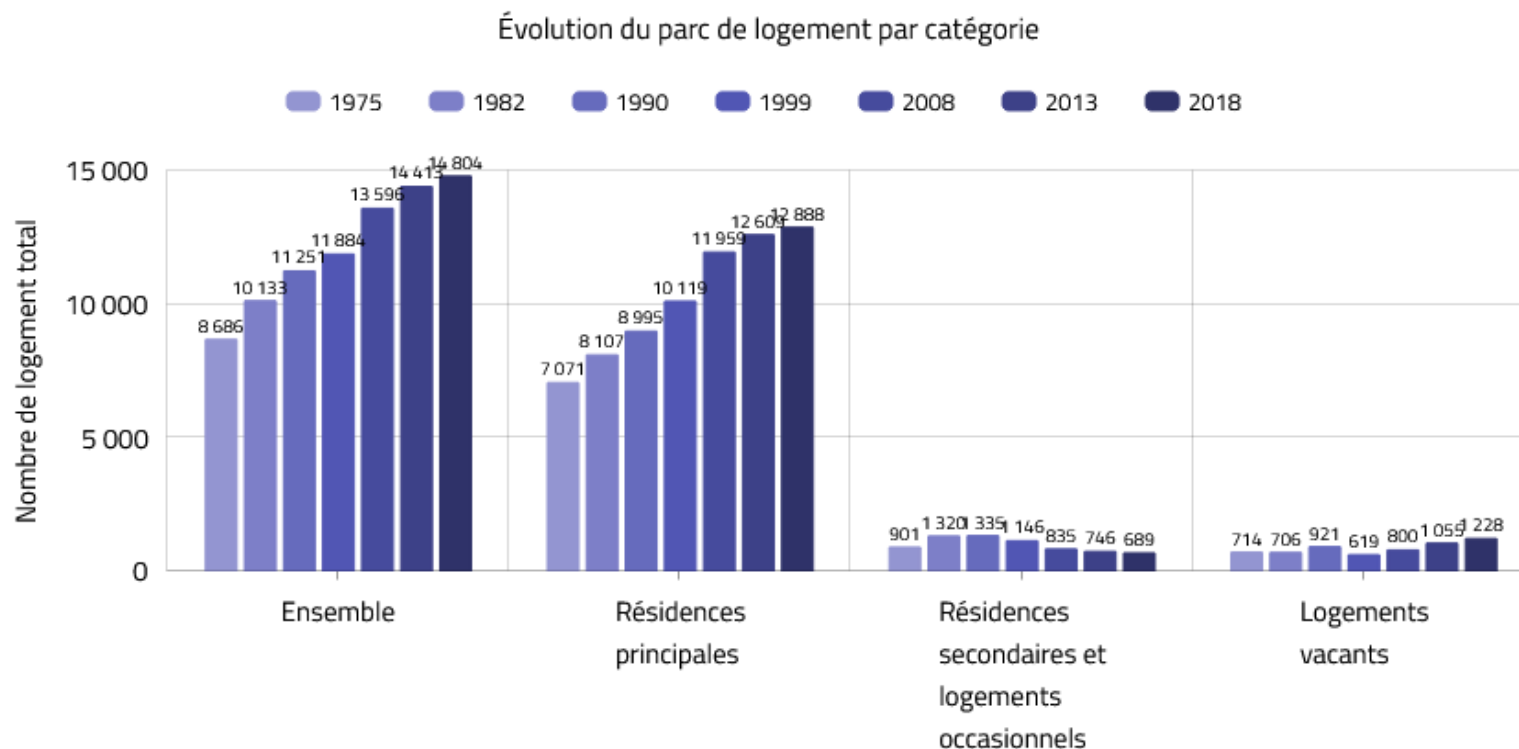




## 2. Dynamique de construction

### 2.1 Une dynamique de la construction hétérogène, mais peu de diversité de formes d'habitat

- Entre 2008 et 2018, 1 208 logements supplémentaires ont été réalisés, soit 120 logements par an.



#### Définition

#### **Logement commencé :**

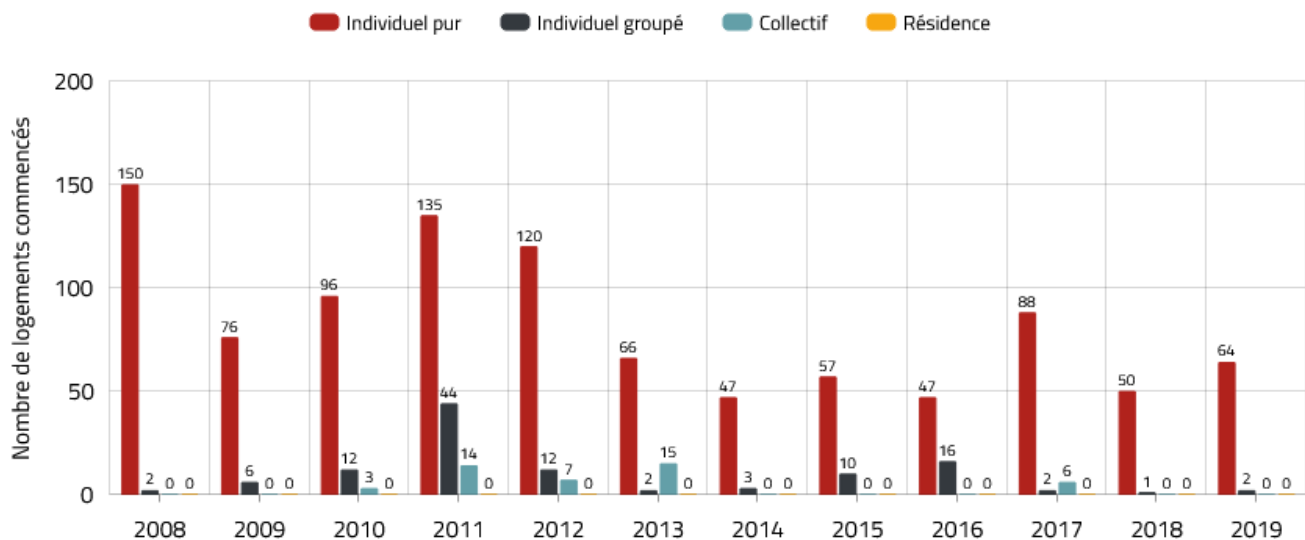
Une construction n'est considérée commencée qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire. Un chantier est considéré commencé une fois les fouilles en rigole ou les fondations sont commencées.

# 2. Dynamique de construction

## 2.1 Une dynamique de la construction hétérogène, mais peu de diversité de formes d'habitat

- Entre 2008 et 2019, la production de logements est largement portée par la construction de logements individuels purs.
- En 2011, le pic de construction de logements individuels groupés s'explique par une opération située sur la commune de Savigné l'Evêque, avec la réalisation de 28 logements mitoyens.
- La construction de logements collectifs s'est concentrée sur deux communes du Pays des Brières et du Gesnois : Montfort le Gesnois et Saint Mars la brière, tandis que sur le Pays Bilurien seules Bouloire et Thorigné-sur-Dué, les communes les plus peuplées de cette CdC, ont construit ce type de logement.

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



### Définition

**Individuel pur** : opération de construction d'une maison neuve

**Logements individuels groupés** : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux.

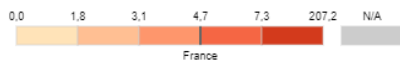
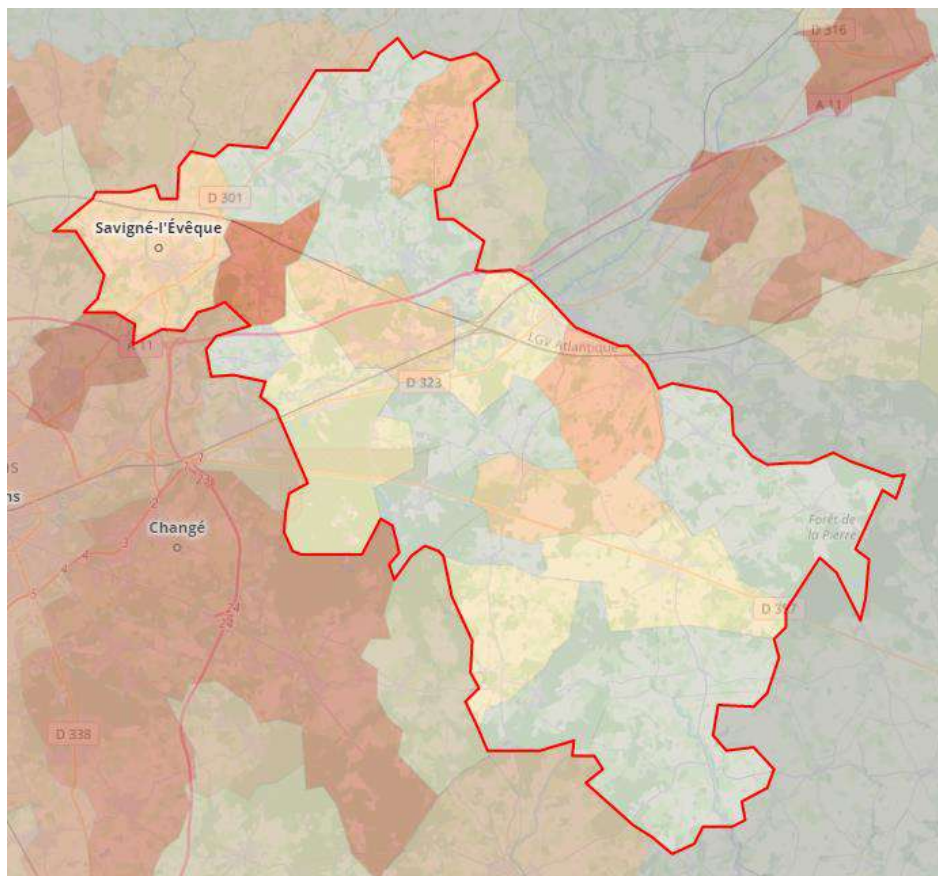
**Logements collectifs**: opération de construction d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains n'ont pas d'accès privatif

**Résidences**: opération de construction de logements pour publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, handicapés, tourisme...)

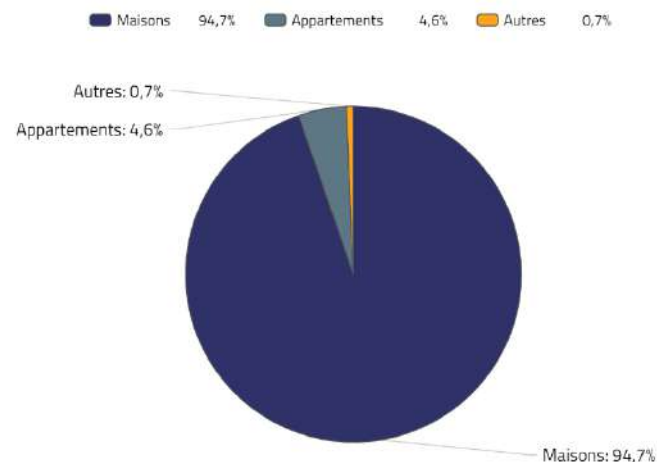
# 2. Dynamique de construction

## 2.1 Une dynamique de la construction hétérogène, mais peu de diversité de formes d'habitat

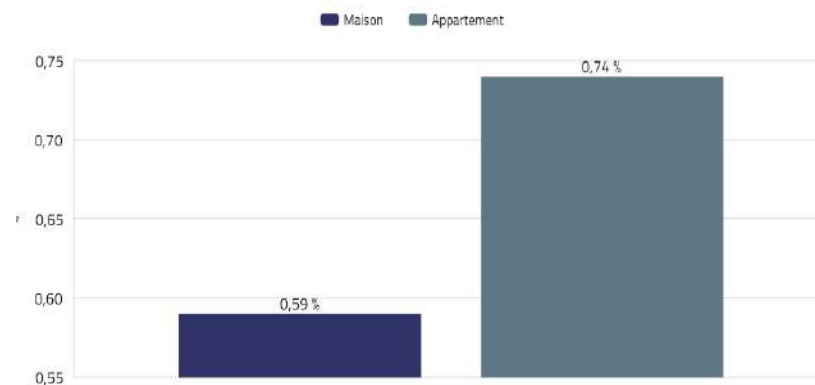
Nombre de logements commencés (constructions neuves) par an pour 1 000 habitants, 2015-2019 (logements par an pour 1 000 habitants)



Répartition par type de résidence



Évolution annuelle moyenne entre 2013 et 2019 par type de résidence

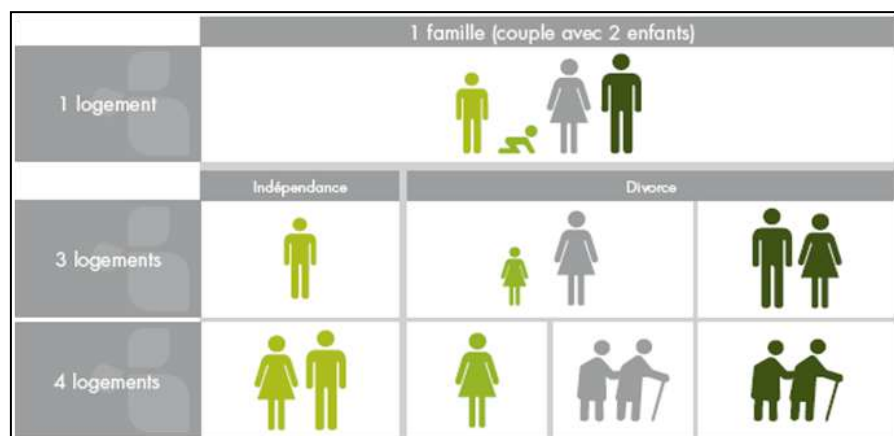


# 2. Dynamique de construction

## 2.2 Point mort de la construction

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- ⇒ La **baisse de la taille des ménages** (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population ...)
- ⇒ L'évolution du nombre de **résidences secondaires**, de **logements vacants**, les éventuelles compensations de **démolitions** ...



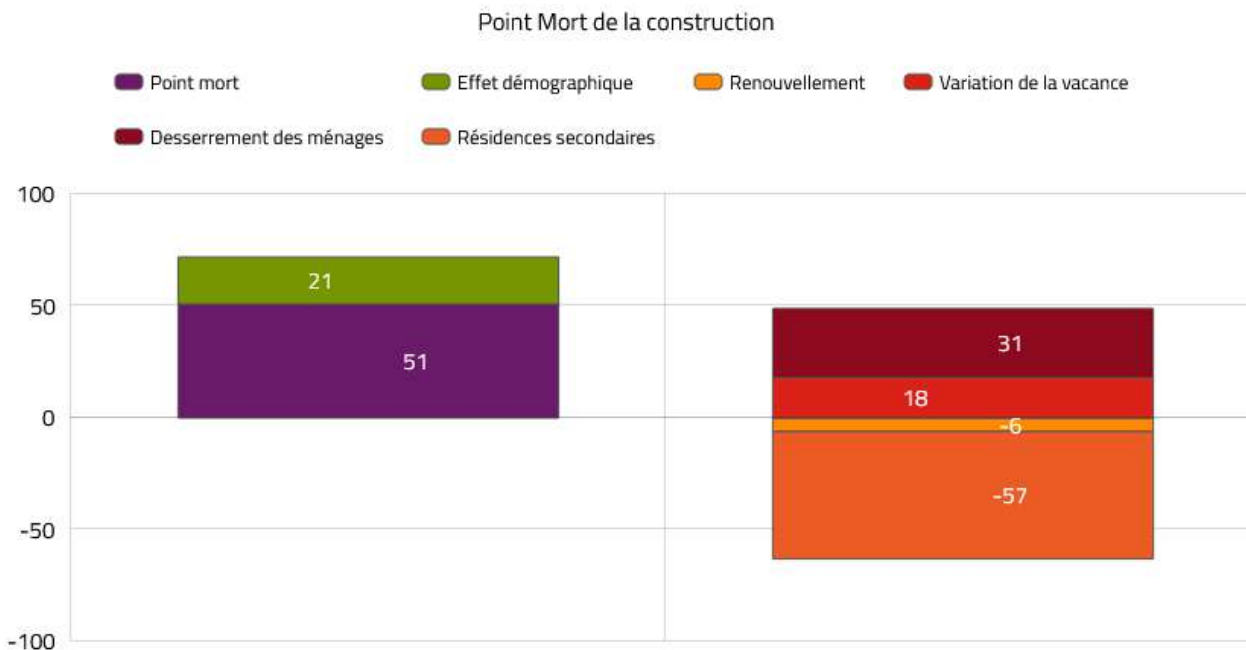
Source : Aire Publique

> le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes est appelé **point mort ou seuil d'équilibre**

## 2. Dynamique de construction

### 2.2 Point mort de la construction

*Le point mort correspond au nombre de logements produits, sur une période donnée, n'ayant servi qu'à répondre aux besoins de la population actuelle et non d'en accueillir de nouvelles.*



**De 2013 à 2018, 72 logements par an ont été réalisés**

**Le point mort est estimé à 51 logements (soit 8 logements par an) :**

- 31 ont été absorbés par le desserrement des ménages
- 18 sont devenus vacants
- 57 ont évolué de résidence secondaire à principale
- 6 logements ont été créés par changement de destination ou division

Entre 2013 et 2018, le point mort est inférieur à la production réelle de logements. Cette différence illustre la tendance à la croissance démographique observée à l'échelle de la communauté de communes depuis 1975, qui se ralentit cependant depuis 2007



# 3.Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.1 Un territoire attractif

- Les prix pratiqués sur le territoire de la Communauté de communes sont plus attractifs que ceux de la communauté urbaine du Mans. Toutefois, l'influence de celle-ci sur le territoire se fait sentir amenant une inflation des prix sur les communes du nord du périmètre du PLUi, notamment Saint-Mars la Brière, Saint-Corneille et Savigné-l'Evêque.
- Des disparités internes se créent alors, pouvant conduire à une tension du marché de l'immobilier et une remise en cause du modèle d'attractivité du territoire, à la fois financièrement accessible et proche du bassin d'emploi de l'agglomération mancelle.

Territoire	Loyers de marché 2016 en €/m <sup>2</sup>
CdC Pays Brières et Gesnois	7,1
CdC Huisne Sarthoise	7,3
CU Le Mans Métropole	8,8

Source : Observatoire des loyers, CLAMEUR, traitement CITADIA

# 3. Caractéristiques du parc de logement

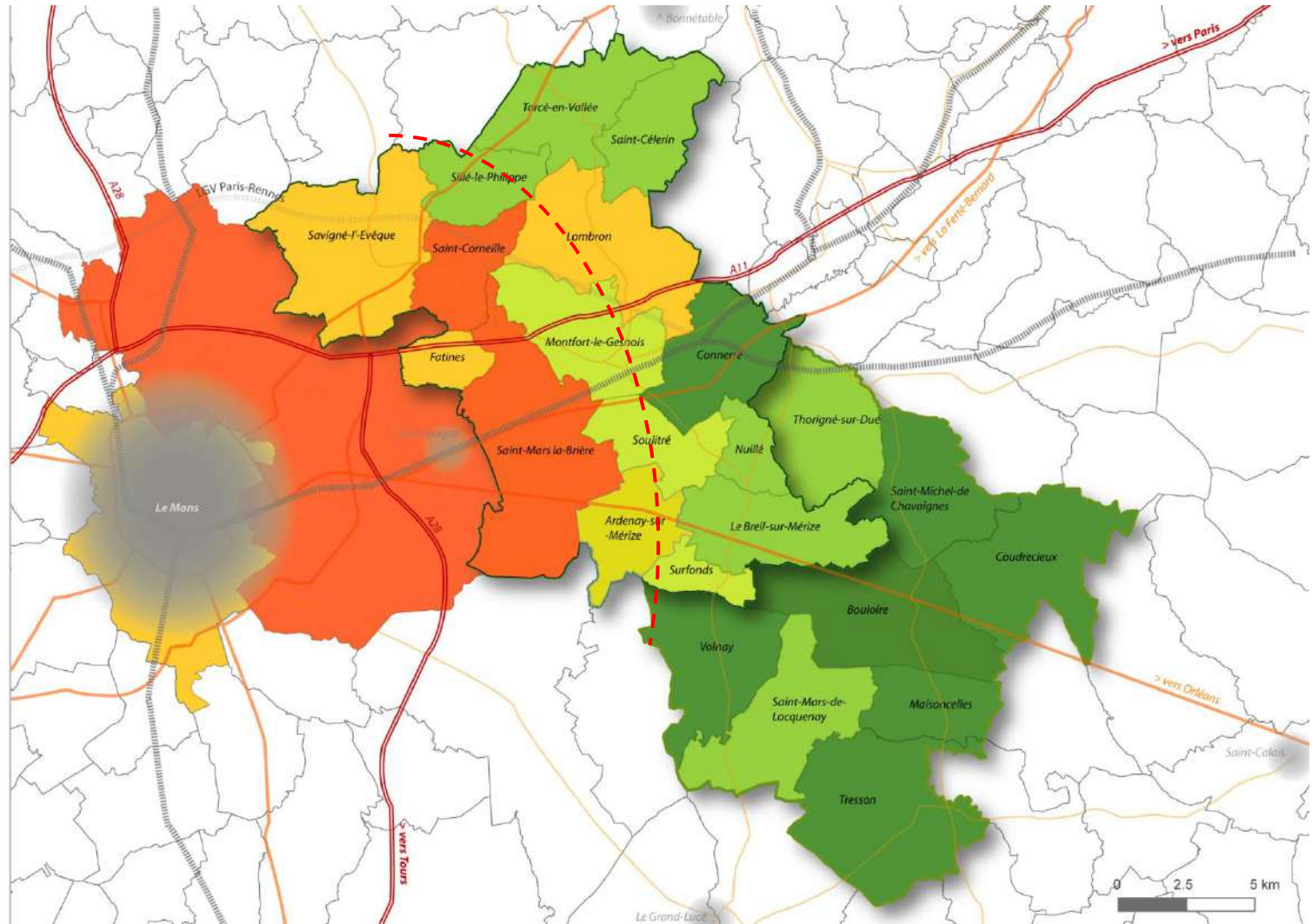
## 3.1 Un territoire attractif



Prix moyen du m<sup>2</sup> en 2016  
(en euros)



Prix moyen de l'immobilier par m<sup>2</sup> :  
Sarthe : 1 356 €  
Le Mans : 1 529 €



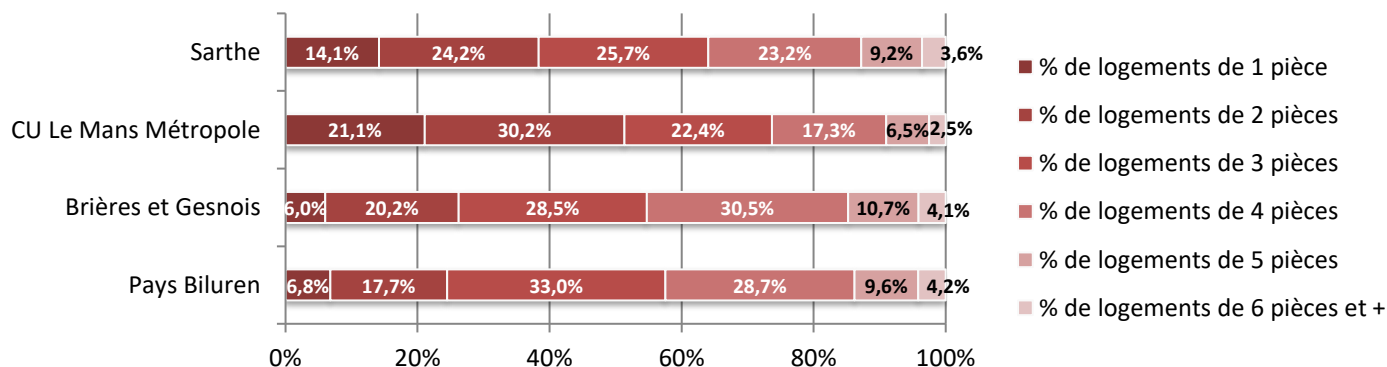
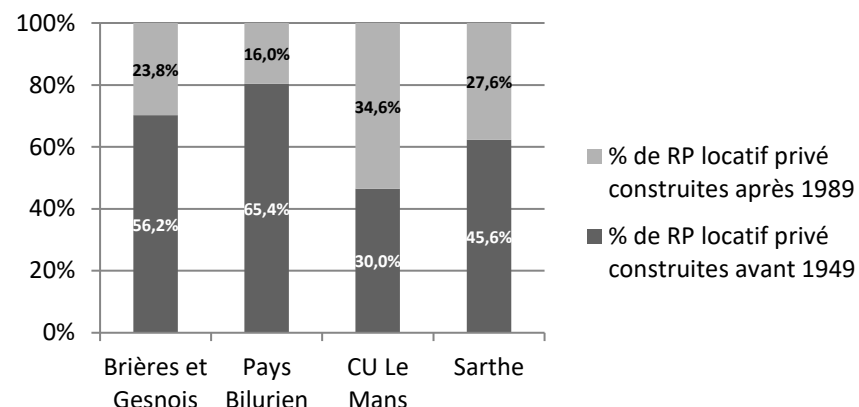
Source : meilleursagents.com/prix-immobilier/



# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.2 Parc de logements locatifs privés

- 2 013 des 12 742 résidences principales du parc de logements de la communauté de communes sont occupés par des locataires privés, soit 16% des résidences principales.
- **Entre 56,2 et 65,4% des résidences principales locatives privées ont été bâties avant 1949**, avec les problèmes d'inconfort que cela peut sous-tendre. Cette proportion est largement supérieure à celle de la CU du Mans et celle du département.
- Par ailleurs, de la même manière que pour le parc locatif social, on observe un certain **déséquilibre des tailles de logements avec une forte dominance de logements de 3 et 4 pièces**. Cette répartition peut être problématique pour répondre à l'ensemble de la demande exprimée en matière de logement social (jeunes couples, personnes âgées...).



# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.2 Parc de logements locatifs privés

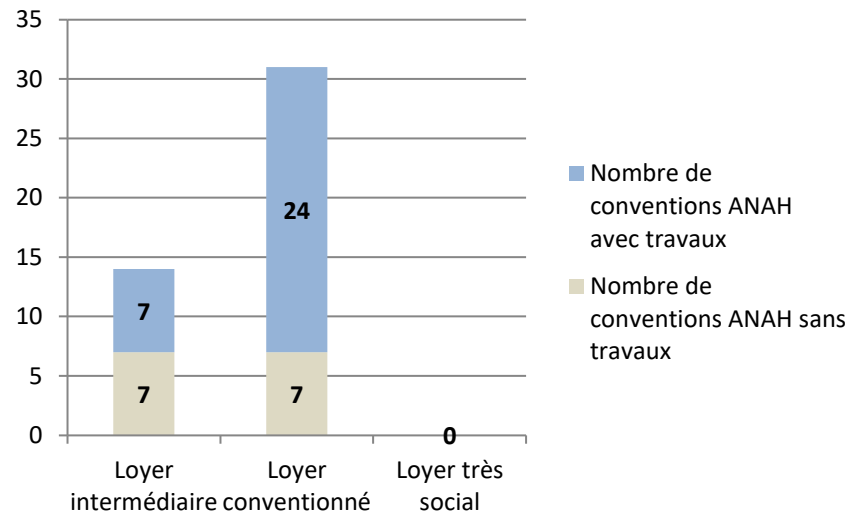
### Définition

#### Logement conventionné

Un logement est dit conventionné lorsque son propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer). En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier de certains avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas).

Pour les logements conventionnés du secteur privé, on distingue :

- le logement conventionné APL, dont le propriétaire a signé une convention avec le préfet
- le logement conventionné ANAH, dont le propriétaire a signé une convention avec l'Agence nationale de l'habitat.



Comme l'indique le graphique ci-dessus, **le nombre de conventionnement ANAH entre 2006 et 2013 a été relativement faible.**

# 3.Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.3 Parc de logements sociaux

	Communes	Nb de logements HLM total	Parc RP	Répartition HLM/CdC	Taux de logements sociaux
Pays des Brières et du Gesnois	Ardennay-sur-Merize	14	187	2%	7,5%
	Le Breil-sur-Merize	39	646	5%	6,0%
	Connerré	177	1349	23%	13,1%
	Lombron	33	774	4%	4,3%
	Nuillé-le-Jalais	3	203	0%	1,5%
	Montfort-le-Gesnois	52	1265	7%	4,1%
	Saint-Célerin	3	302	0%	1,0%
	Saint-Corneille	12	481	2%	2,5%
	Saint Mars la Brière	99	1060	13%	9,3%
	Savigné-l'Évêque	91	1680	12%	5,4%
	Torcé-en-Vallée	10	544	1%	1,8%
Pays Bilurien	Bouloire	115	981	15%	11,7%
	Coudrecieux	15	280	2%	5,4%
	Saint-Michel-de-Chavaignes	10	338	1%	3,0%
	Thorigné-sur-Dué	97	648	13%	15,0%
	Tresson	3	219	0%	1,4%



# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

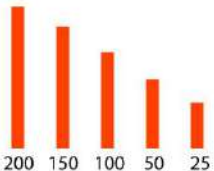
## 3.3 Parc de logements sociaux



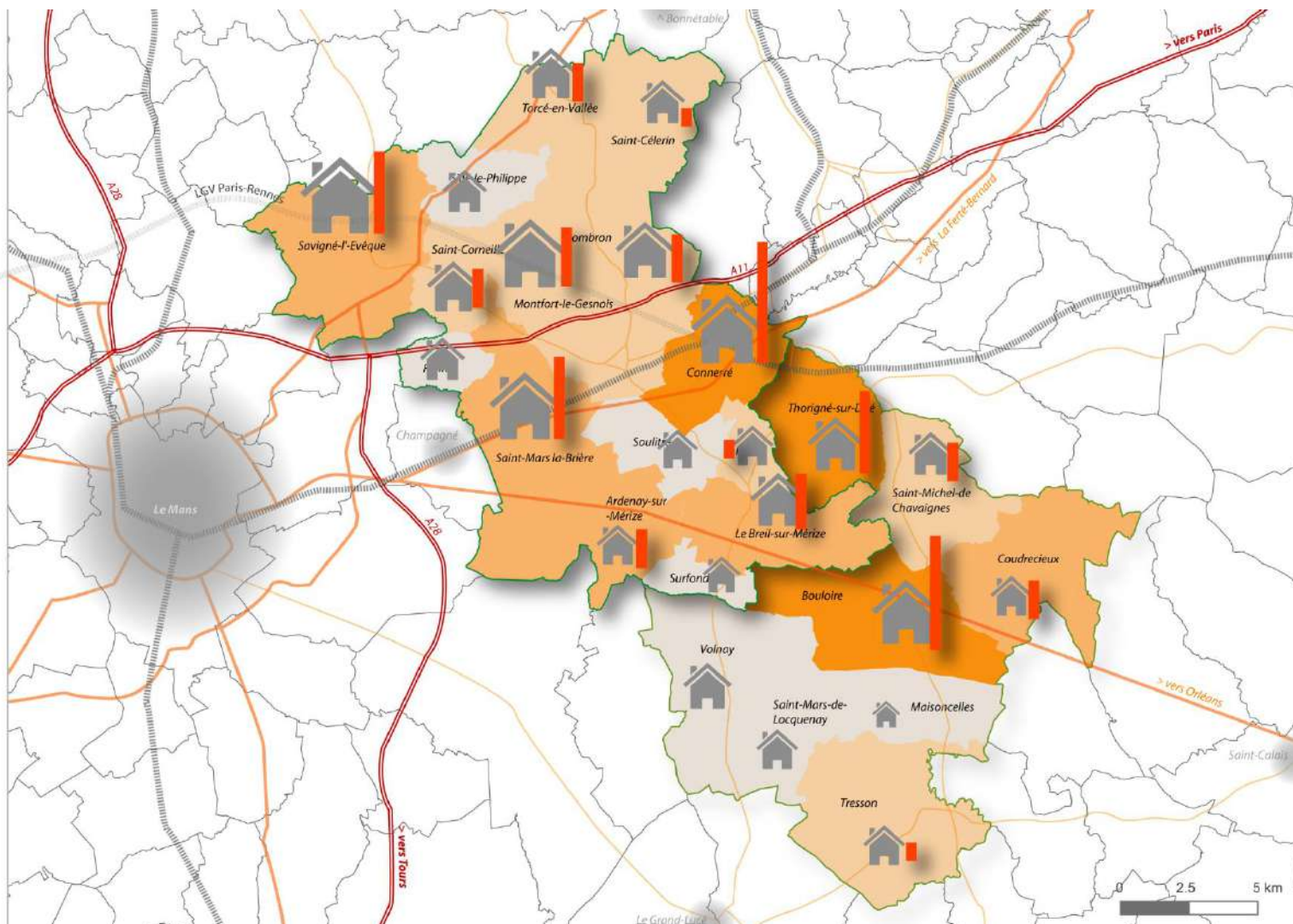
**Part de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales en 2013 :**



**Nombre de logements locatifs sociaux**



**Nombre de résidences principales**



# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.3 Parc de logements sociaux

### Définition

#### Les logements sociaux répondent à plusieurs critères :

- ils sont agréés par l'Etat et financés avec l'apport de fonds publics,
- ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique,
- ils ont un loyer plafonné,
- ils sont grevés d'une procédure d'affectation de longue durée ou illimitée,
- ils accueillent des locataires qui disposent, à leur entrée, de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL,
- ils répondent à des caractéristiques techniques minimales.

#### Les quatre grandes catégories de logements sociaux sont les suivantes :

**PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** : Ce prêt permet de financer les opérations destinées aux ménages cumulant des difficultés d'adaptation sociale et de faibles ressources. Il ne peut être octroyé que par la Caisse des Dépôts et des Consignations. Logement dit très social.

**PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** : Il permet de financer la construction ou l'achat d'immeubles dans un objectif de mixité sociale. La mise en location est donc encadrée par une convention précisant un plafond de ressources et un loyer maximum. Le PLUS est actuellement le dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux.

**PLS (Prêt Locatif Social)** : destiné aux personnes physiques ou morales, de droit privé ou public, désirant financer des logements sociaux dont le loyer et les ressources du locataire ne dépassent pas un certain plafond et dans des zones où le marché immobilier est « tendu » donc très difficile.

**PSLA (Prêt Social Location – Accession)** : Mis en place par les pouvoirs publics en 2004, il s'agit d'un dispositif visant à permettre d'accéder à la propriété pour des ménages qui sont sous un certain plafond de ressources afin qu'ils acquièrent un logement neuf qu'ils occupent à titre de locataires, et qui est visé par l'Etat dans le cadre de cette opération.

# 3.Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.3 Parc de logements sociaux

*L'analyse du parc de logements se fonde sur les fichiers Filocom, une base de données sur les logements et leur occupation construite par la DGFIP, ainsi que sur le Répertoire du Parc Locatif Social.*

- L'offre locative sociale du territoire du Pays des Brières et du Gesnois est de 533 logements, ce qui correspond à 5% du parc de logement total. Un tiers de l'offre se concentre sur la commune de Conneré (177 logements). 88% du total de logements sociaux sont issus de Prêts Locatifs Aidés (PLA) ou Prêts Locatifs à Usage Social, les 12% restants concernent les logements type PSLA.
- Sur le Pays Bilurien l'offre est de 230 logements, à savoir 6% du parc. Plus de la moitié de ce type de logement se concentre sur Bouloire à l'échelle du Pays Bilurien. L'intégralité du parc des logements sociaux est issu du PLA ou PLUS.
- Le taux de logements sociaux sur le territoire intercommunal est bien inférieur à celui de la CU du Mans (25%) ou du département sarthois (15%)
- Sur les 23 communes du territoire intercommunal, 16 disposent d'un parc de logements locatifs sociaux, relativement bien réparti sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

*NB : Aucune commune du territoire n'est soumise à l'application des dispositions de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain*

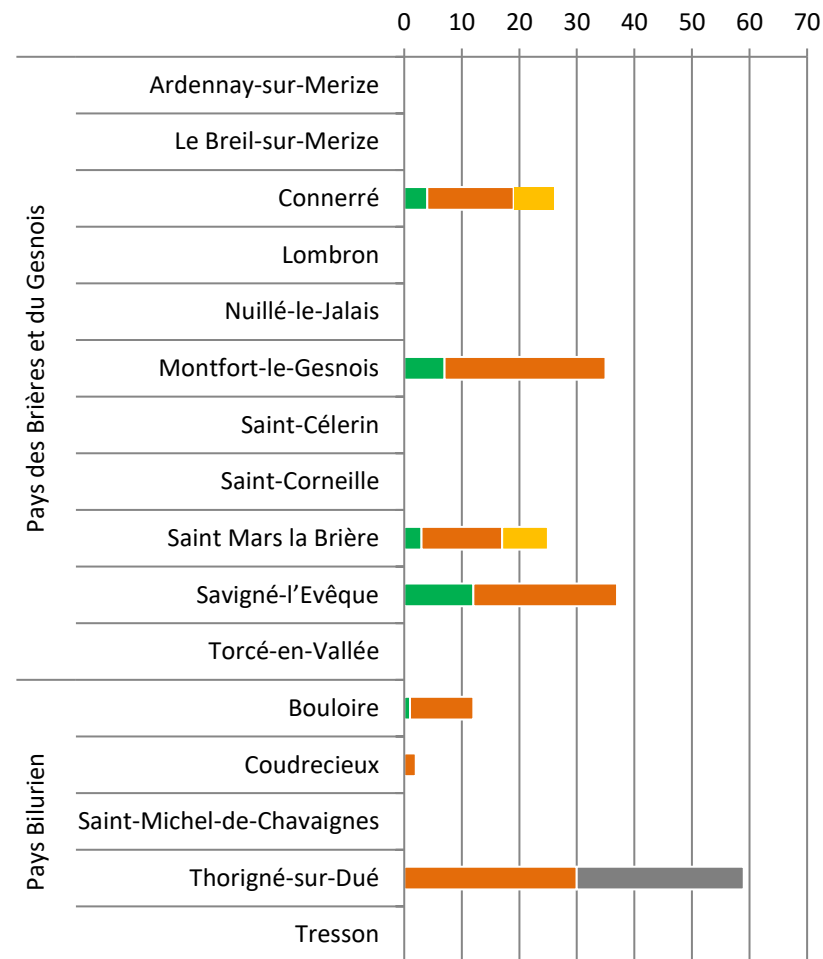
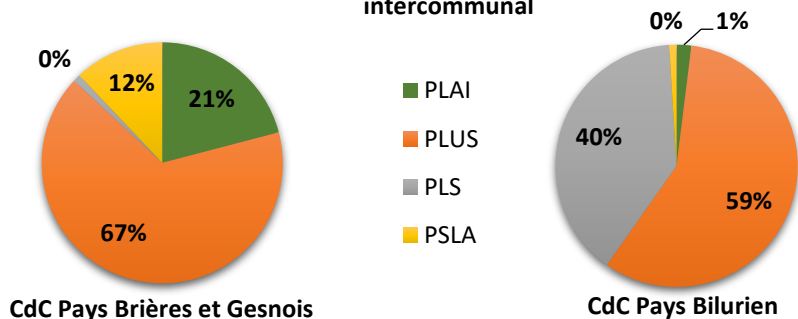
# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.4 Typologies des logements sociaux

Au total, près de 63% des LLS du territoire ont été financés par des prêts de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

- Lancé en 1999, ce type de financement s'apparente à ceux de type PLA (Prêt Locatif Aidé) et autres produits HLM classique, car il vise des ménages dont l'amplitude de revenus est large. A titre de comparaison 75% de la population française peut y accéder, ce type de logement permet donc à certains ménages de se loger, mais les loyers peuvent y être élevés pour des populations rencontrant de véritables difficultés financières et d'insertion.
- Pour favoriser l'accès au logement de ce type de public, le financement le plus approprié est le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), qui représentent 21% des LLS du Pays des Brières et du Gesnois mais ne concernent que 2% des logements du Pays Bilurien.

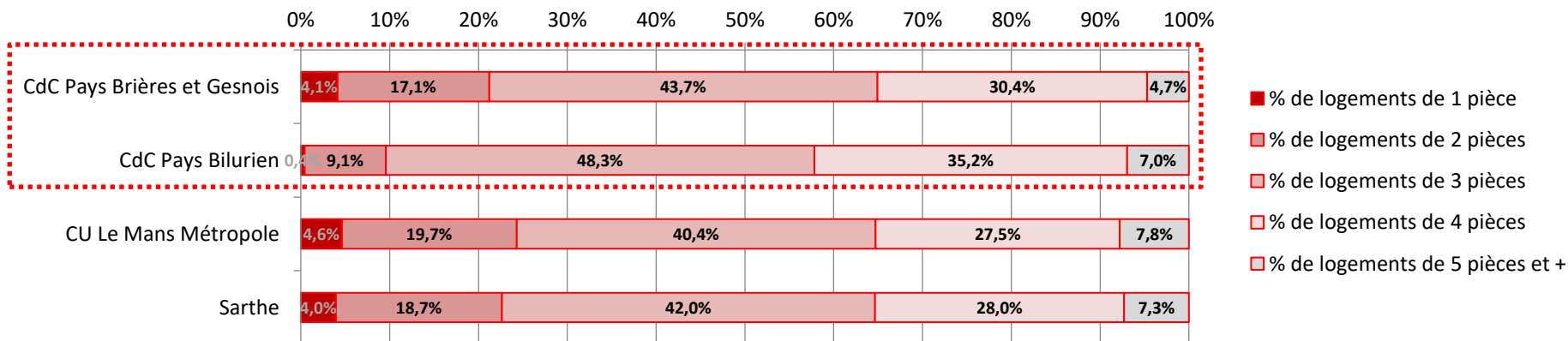
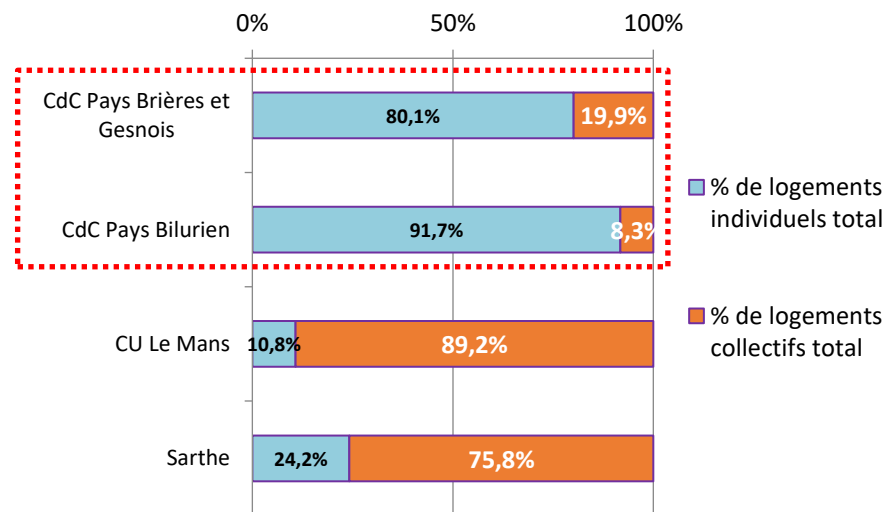
Types de financement du parc social sur les deux anciennes CdC du territoire intercommunal



# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.4 Typologies des logements sociaux

- Le parc social est à dominante individuel, en concordance avec le contexte rural du territoire.
- Pour ces mêmes raisons, en comparaison au département et au territoire de la CU du Mans, les logements sociaux sont sensiblement plus orientés T4 que les logements de petite taille.
- L'offre locative sociale de la CdC est donc composée très majoritairement de logements individuels, une proportion déséquilibrée au regard de la moyenne départementale, où plus des ¾ des logements sociaux sont des logements collectifs.





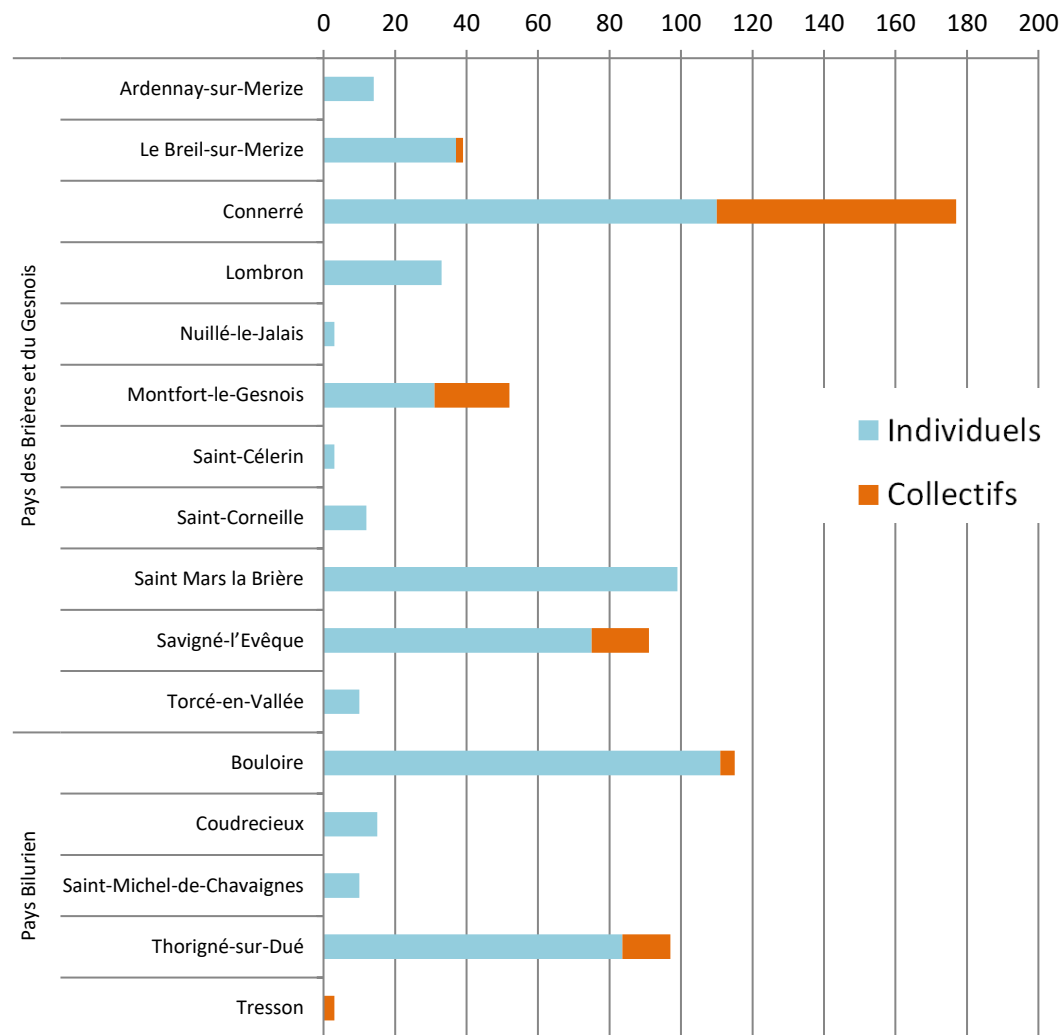
# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.4 Typologies des logements sociaux

Cette situation masque cependant de grandes disparités ; deux parcs se distinguent :

- le parc « des pôles », à savoir ceux de Savigné l'Evêque, Connerré, Montfort-le-Gesnois, Bouloire, composé majoritairement de logements individuels mais présentant l'essentiel du parc social collectif, aux tailles assez diverses mais plutôt ancien ;
- le parc des autres communes, plus rurales, composé uniquement de logements individuels, de 3 et 4 pièces et très récent (sur Saint-Corneille ou Saint-Célerin par exemple, 100% des logements sociaux se sont construits après 1990, répondant à un besoin grandissant de logement pour jeunes ménages en provenance de l'agglomération urbaine voisine)

Par ailleurs, la vacance des logements locatifs sociaux est anecdotique, voire inexistante, 1,45% en 2020%.



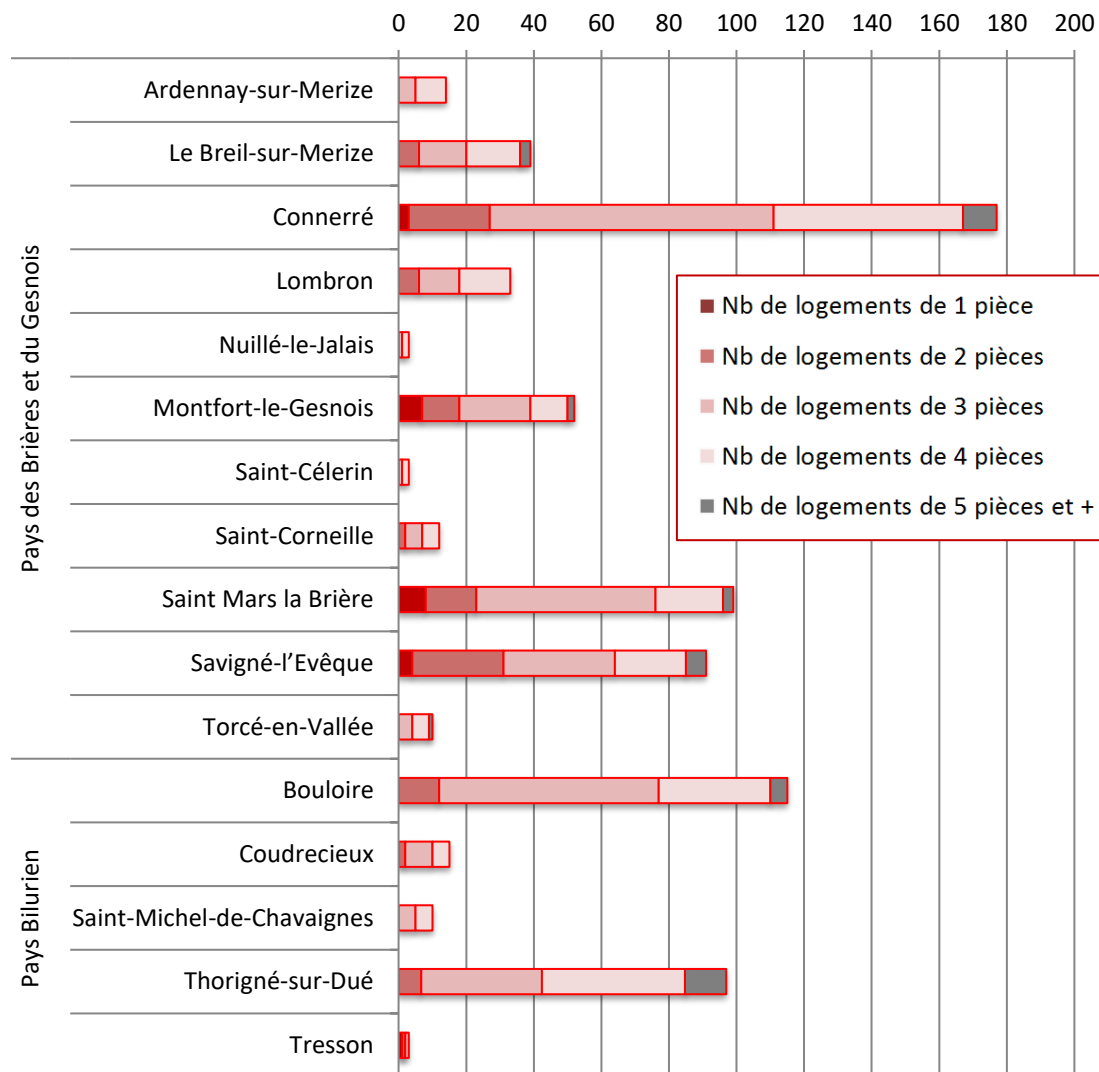
# 3. Caractéristiques du parc de logement locatif

## 3.4 Typologies des logements sociaux

Concernant le nombre de pièces des logements sociaux et à l'échelle infra-territoriale, on retrouve la distinction entre les deux parcs précédemment évoqués :

- Un parc relativement diversifié dans les pôles, bien que majoritairement composés de T3, orientés pour l'accueil des familles. Le nombre de logements de 2 pièces et moins au sein de ces pôles représentent entre 5 et 10% de l'offre en logement social.
- Une offre uniquement composée de logements de grande et moyenne taille (à partir de 3 pièces) dans les communes rurales, et particulièrement celles du Pays Bilurien.

Ces déséquilibres peuvent représenter un frein dans le parcours résidentiel de certains ménages (les jeunes ménages, les ménages issus d'un divorce, les ménages issus d'un veuvage...), la diversification des parcs ne doit donc pas être négligée, mais ne doit pas occulter le mode de vie recherché sur les territoires ruraux de la Communauté de communes.

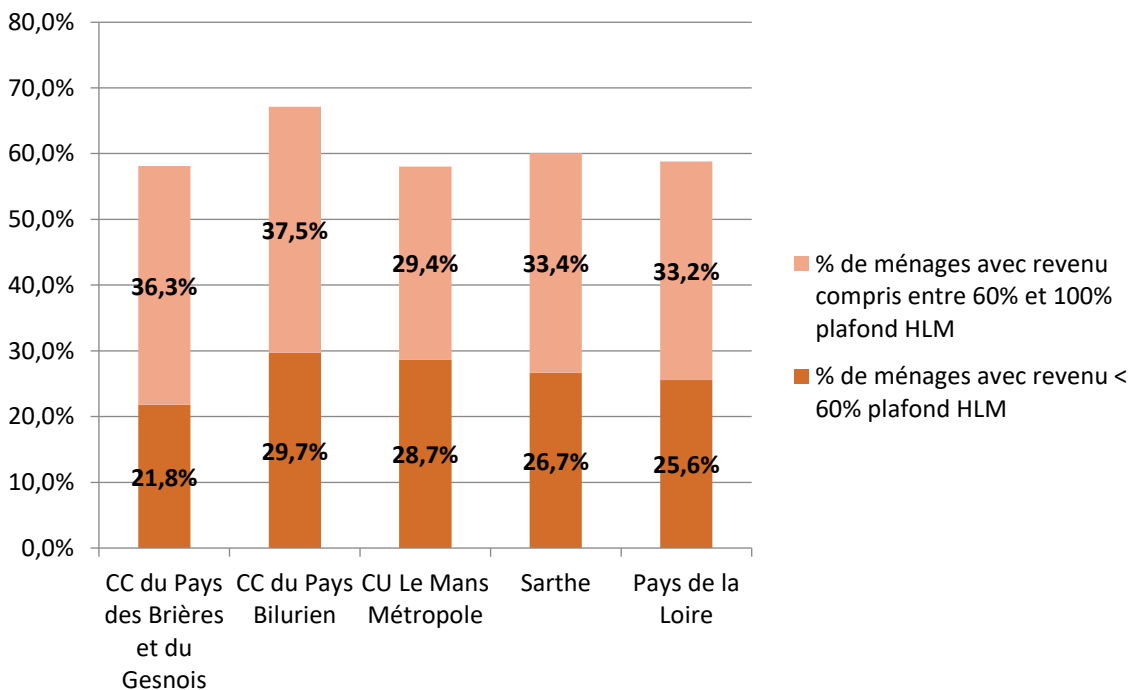


# 4. La demande de logement

## 4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée

En regard de l'offre locative sociale, il est important de mesurer la part des bénéficiaires potentiels de logements sociaux sur le territoire au regard de leurs revenus. A l'échelle de la 4C, selon les données Filocom 2013, ce sont ainsi **63,5%** des ménages dont les revenus permettent d'entrer dans les critères d'attribution d'un logement social (24,5% des ménages disposant de ressources inférieures à 60% du plafond HLM).

A titre de comparaison, le pourcentage de ménages éligibles au logement HLM s'élève à 67% à l'échelle du Pays des Mauges, 54,7% à l'échelle de la Loire Atlantique et 61,5% à l'échelle du Maine-et-Loire. A l'intérieur de la 4C, les communes du Sud du territoire disposent d'une part de ménages éligibles plus importante que les communes ligériennes (74,4% à Saint Christophe contre 58,1% à Liré par exemple).



### Définition

#### Revenu par rapport au plafond HLM :

Il s'agit de la situation du ménage vis à vis des plafonds de revenus permettant l'accès au logement social. Cette variable est calculée à partir du nombre de personnes occupant le logement, de l'ensemble des revenus de ces personnes et de la situation géographique du logement.

Pour chaque résidence principale, un ratio revenus des occupants du logement sur plafond de revenus correspondant à la catégorie du ménage occupant et à la situation géographique du logement est calculé. Les plafonds d'accès aux HLM peuvent en fonction de décisions politiques varier différemment de l'évolution moyenne des revenus, ce qui biaise les évolutions.

# 4. La demande de logement

## 4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée

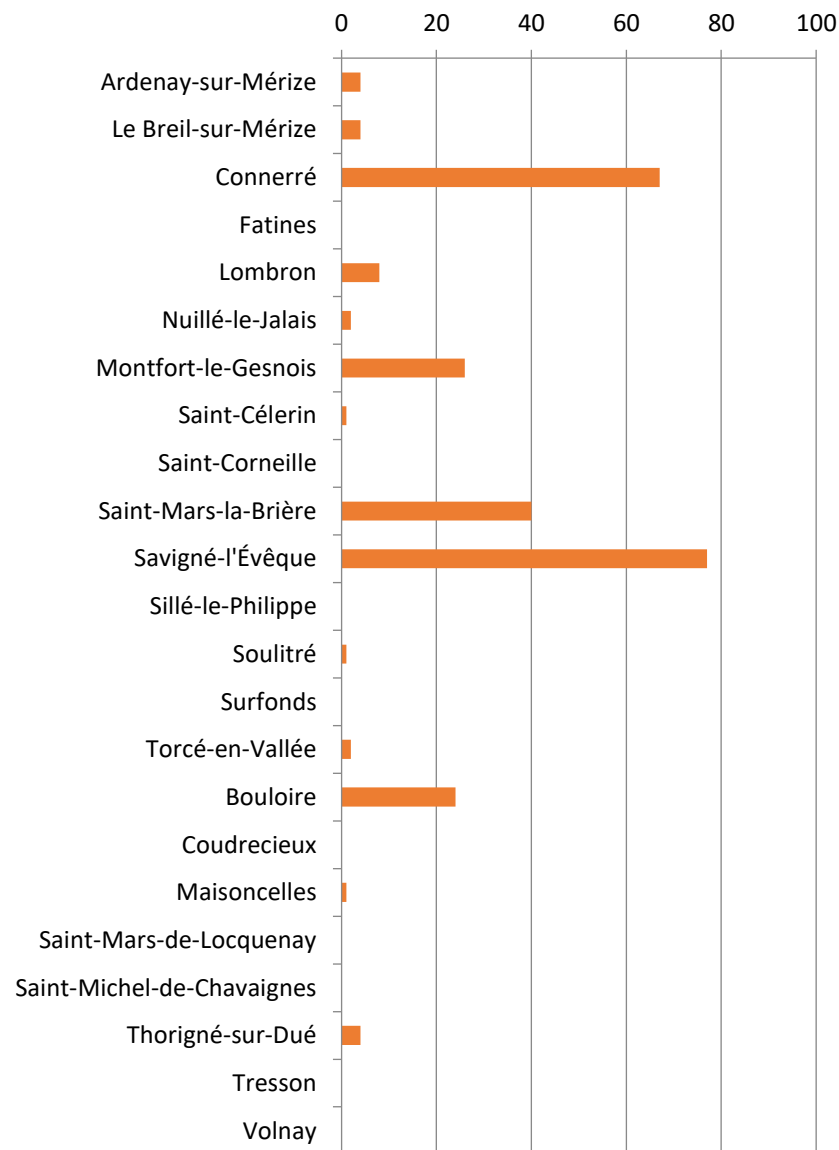
Le nombre de demandes exprimées en matière de logement social est relativement important comme le figure le graphique ci-contre (261 demandes en 2014 selon le « Fichier de la Demande »).

Le nombre de demandes exprimées concerne majoritairement les communes identifiées précédemment comme « centralités », et plus particulièrement les communes de Savigné l'évêque et Connerré, qui concentrent 55% des demandes en 2014. Elles sont situées à proximité des gares ou d'axes structurants et disposent globalement d'un niveau de commerces, services et équipements plus important que les autres communes du territoire. Les communes de Savigné l'Évêque et Connerré concentrent ainsi **55 % des demandes de la CdC du Gesnois Bilurien en matière de logement social**. En prenant en compte les demandes exprimées sur les communes de Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars la Brière et Bouloire, la proportion par rapport au territoire intercommunal s'élève à 90%.

Le croisement entre le nombre important de demandes et le nombre relativement faible de logements sociaux fait ressortir une forte pression sur le parc sous-tendant un taux de vacance faible (voir supra).

Comme l'indique la carte suivante, le taux de pression locative en 2013 (proportion du nombre de demandes sur le nombre de logements sociaux) était globalement élevé sur le Gesnois Bilurien (supérieur à la moyenne départementale), et surtout ces mêmes polarités..

Nombre de demandes de logements sociaux par commune en 2014



# 4. La demande de logement

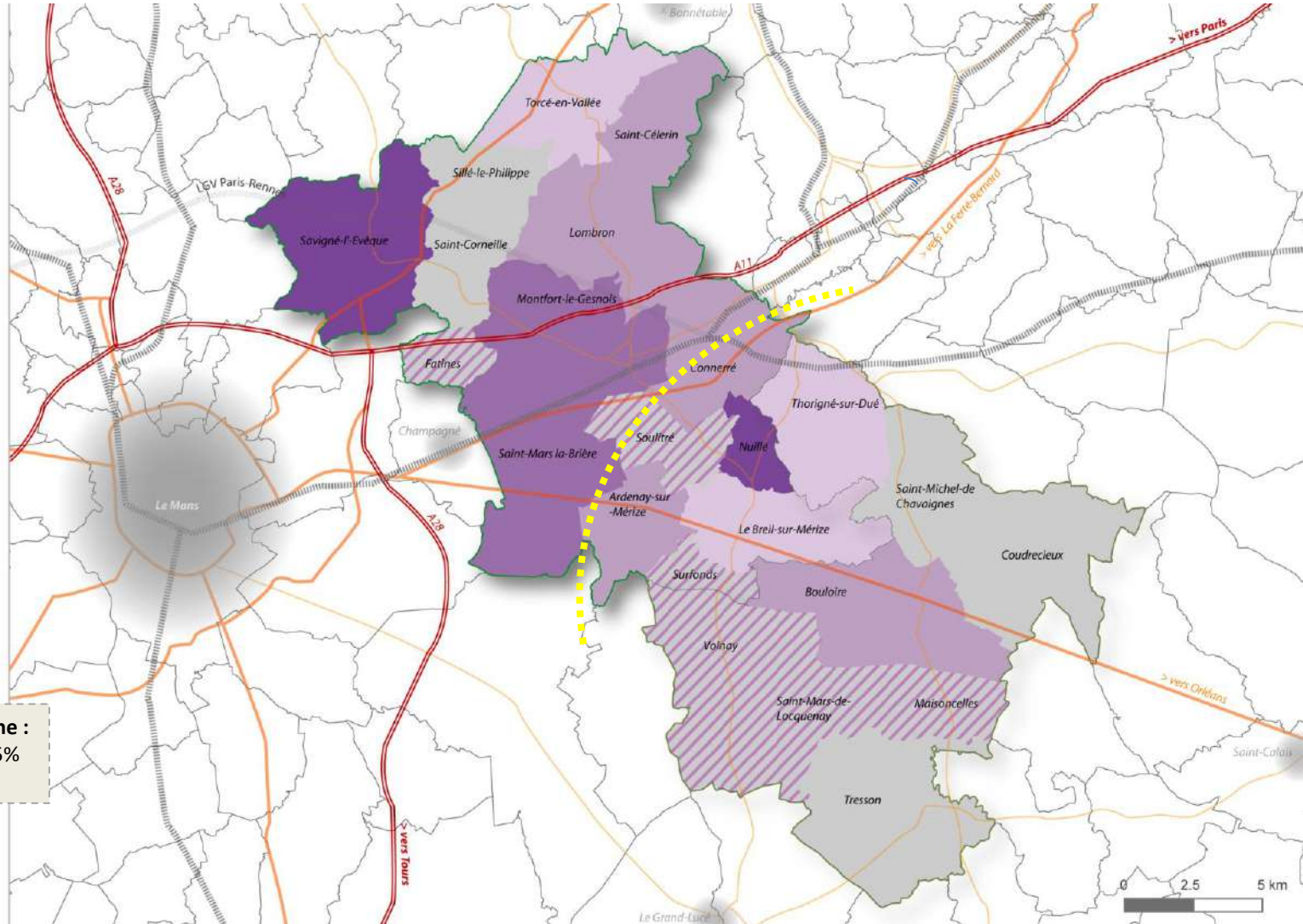
## 4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée



### Pression locative en 2014



**Pression locative moyenne :**  
CdC Gesnois Bilurien : 35%  
Sarthe : 27%





# 4. La demande de logement

## 4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée

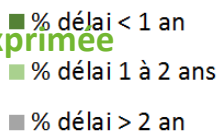
### Des délais d'attente relativement faibles

Si la majorité des demandes en matière de logement social date de moins d'un an à l'échelle du Gesnois Bilurien (70% des demandes en 2014) témoignant de la capacité des communes à répondre aux besoins exprimés, des disparités sont à noter entre les différentes communes du territoire. Par ailleurs, la réponse en moins d'un an aux demandes en matière de logement social est similaire aux territoires de comparaison (département, CU du Mans).

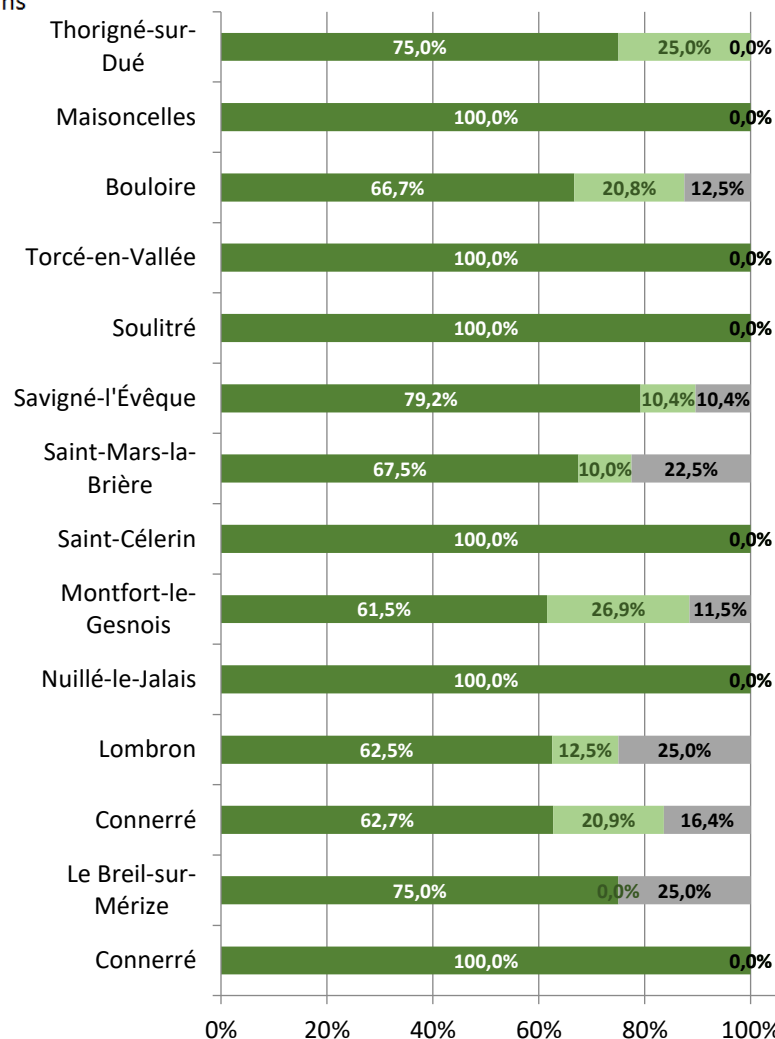
Toutefois, au sein des pôles du territoire, le délai est en 2014 plus long que sur les autres communes, où la demande est moins forte.

Il apparaît ainsi que les communes de Connerré, Montfort-le-Gesnois sont celles où les délais sont les plus importants, c'est le cas également pour la commune de Lombron (qui n'enregistre toutefois que 8 demandes lors de cette année).

Cette part importante peut révéler une inadéquation entre l'offre et la demande (qualité du parc, taille des logements existants, faiblesse de l'offre, occupation de l'ensemble des logements sociaux existants...). Globalement, les petites communes où le nombre de demandes est moins important répondent rapidement à celles-ci, témoignant du calibrage adapté de leur parc de logements sociaux. Les polarités secondaires disposent de plus de difficultés à répondre aux demandes, notamment en raison de la très faible vacance du parc, trouvant une partie de son explication dans la faiblesse de l'offre (d'un point de vue quantitatif).



Délais des demande de logements sociaux par commune en 2014



# 4. La demande de logement

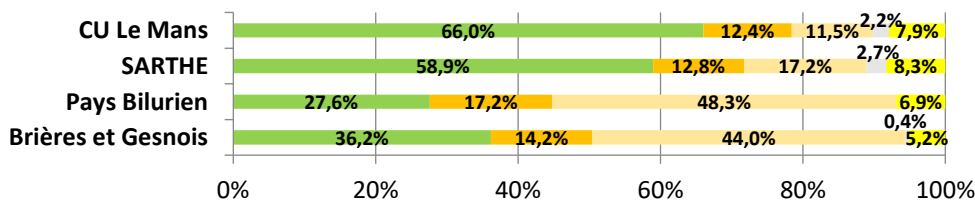
## 4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée

**Des demandes qui proviennent majoritairement de ménages de l'extérieur de l'intercommunalité.**

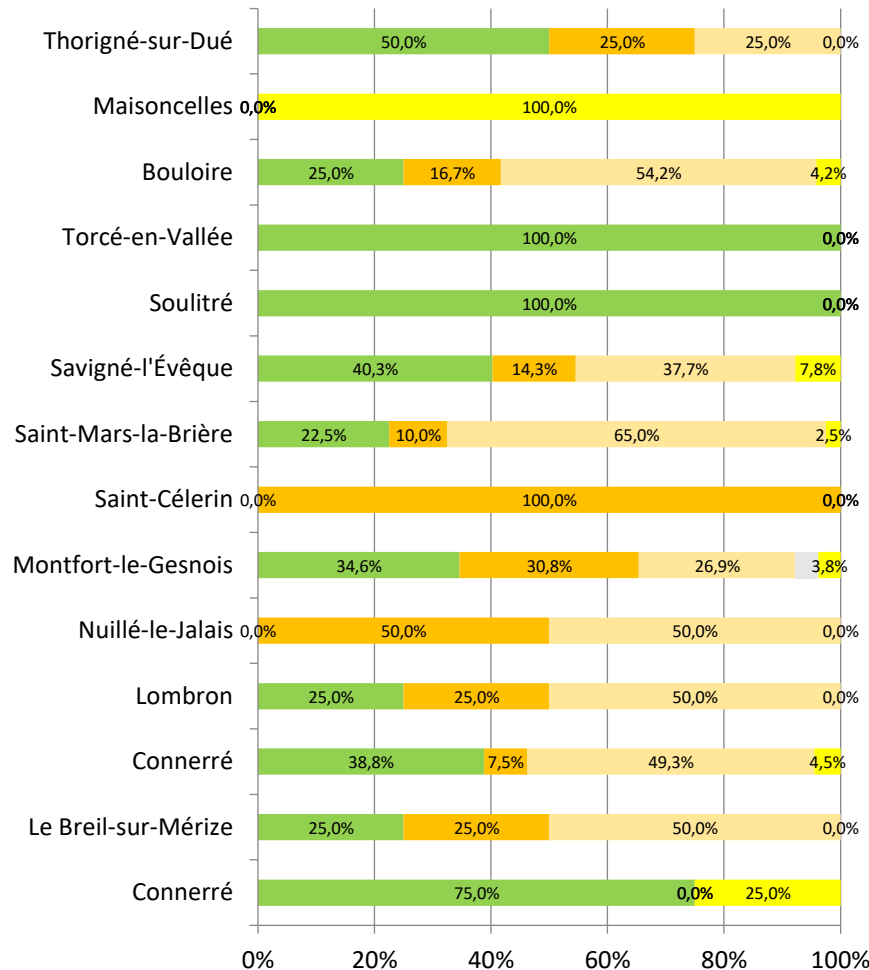
Les demandeurs de logements sociaux à l'échelle du Pays du Gesnois Bilurien proviennent :

- De leur commune de résidence actuelle pour 33%
- D'une autre commune du territoire pour 15%
- De communes de Sarthe, hors Gesnois Bilurien pour 46%
- De l'extérieur des Pays de la Loire, pour 6%

De la même manière que concernant l'attractivité résidentielle en matière de production de logements neufs, les demandes en logement social proviennent pour une part importante de Sarthe, et probablement de l'agglomération urbaine voisine du Mans (attire pour le cadre de vie, la qualité de la desserte, la proximité de l'agglomération et le coût moins élevé des logements). A titre de comparaison, les demandes internes aux communes de Le Mans Métropole concernent 66% des demandes du territoire de la Communauté Urbaine. A l'échelle du département, on constate également que la majeure partie des demandeurs de logements sociaux sont originaires de la commune de résidence.



Origine des demandeurs de logements sociaux en 2014



# 4. La demande de logement

## 4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée

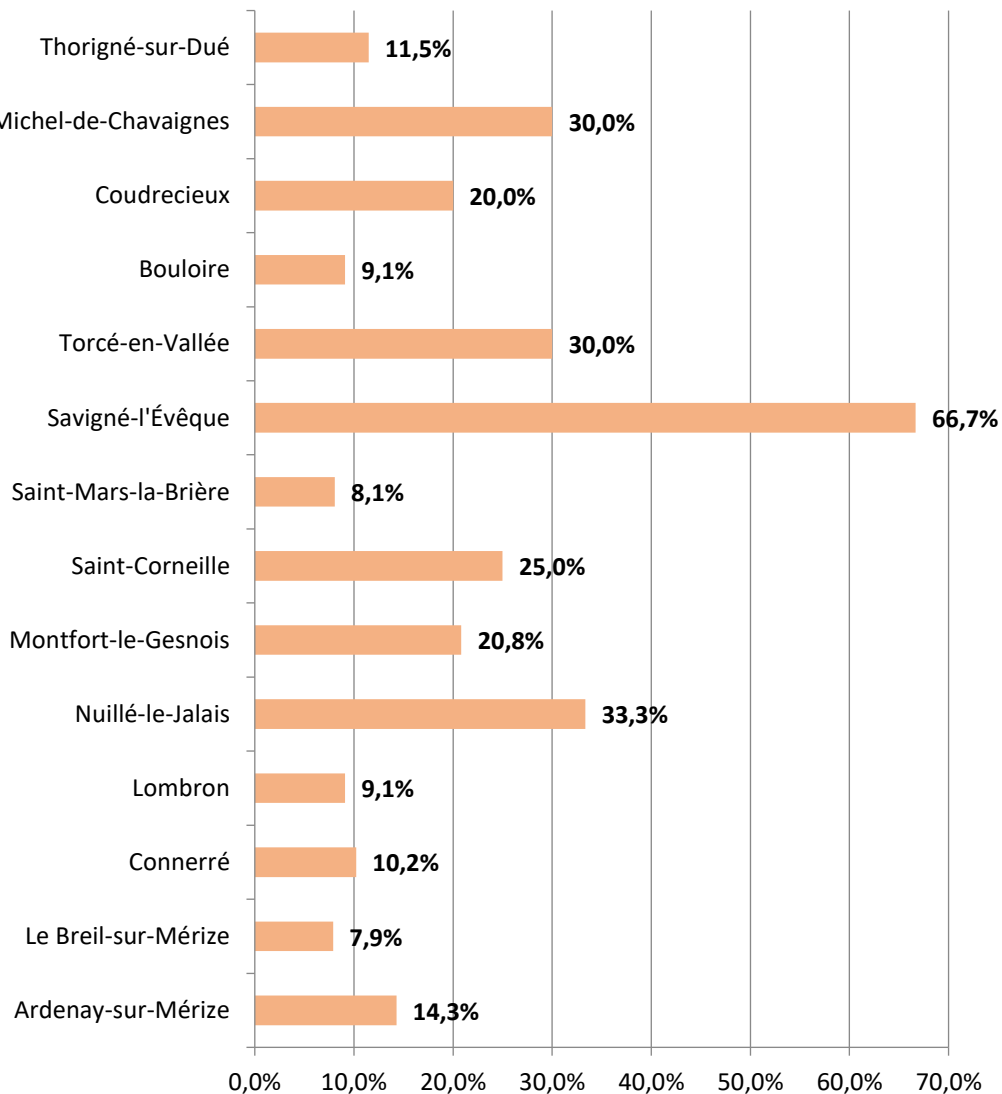
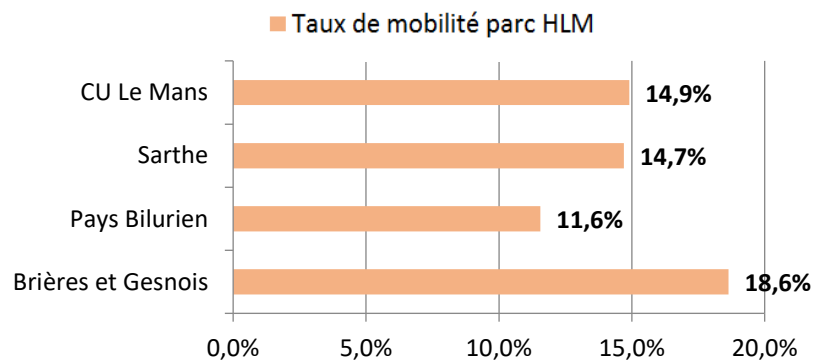
### Un taux de mobilité significatif à proximité du bassin de vie manceau

Le taux de mobilité est important au sein du parc de logements sociaux, particulièrement au Nord du territoire (66% sur Savigné l'Évêque, 30% à Torcé-en-Vallée et Saint-Michel-de-Chavaignes). Sur les autres polarités du territoire, le taux de mobilité est particulièrement faible (10% à Connerré, 8% à Saint-Mars la Brière, 9% à Bouloire).

#### Définition

#### Taux de mobilité

Le taux de mobilité est égal au rapport entre le nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus et le nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées.



# 4. La demande de logement

## 4.1 Un parc locatif social qui satisfait la demande exprimée

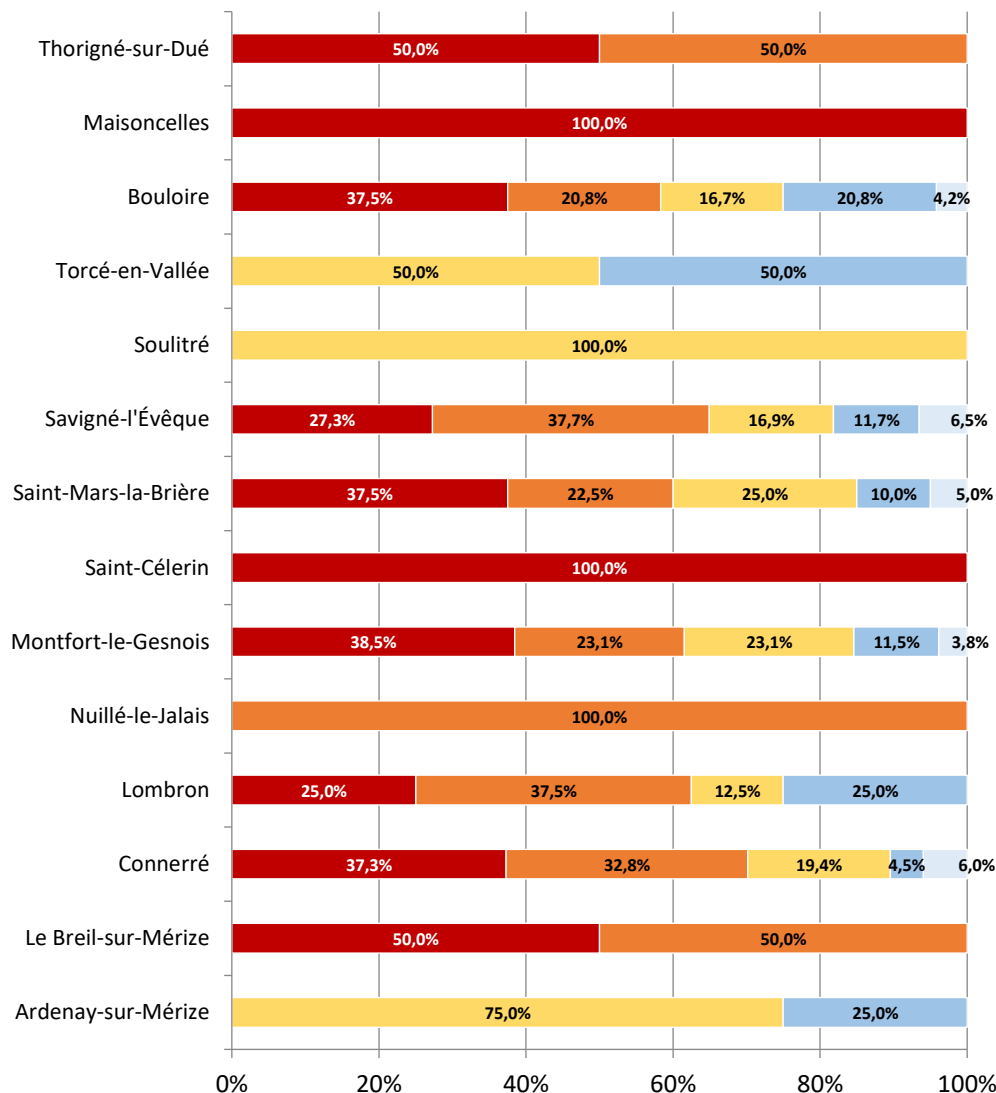
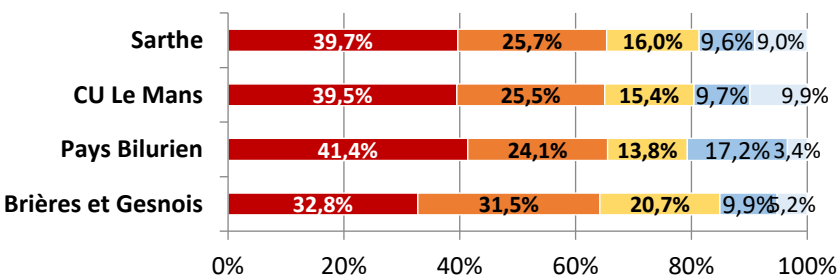
### Des demandes principalement pour des petits ménages

Sur le territoire du Gesnois Bilurien, en 2014 plus de 60% des demandes pour le logement locatif social concernent des profils de une ou deux personnes, dont plus de la moitié pour une seule personne.

A l'échelle infra-communale, les pôles connaissent une diversité de profils de demandes, pour des logements de 1 à 5 personnes, tandis que les demandes sur les communes rurales sont plus homogènes.

Pour autant, comme vu précédemment, les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentent qu'un quart des logements locatifs sociaux du territoire intercommunal du Gesnois Bilurien.

- % demandes pour 1 personne à loger
- % demandes pour 2 personnes à loger
- % demandes pour 3 personnes à loger
- % demandes pour 4 personnes à loger
- % demandes pour 5 personnes et + à loger



# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

**L'article R151-54 du Code de l'urbanisme** prévoit que, lorsque le PLUi vaut Programme Local de l'Habitat (PLH), le diagnostic doit comprendre un état des lieux du fonctionnement du marché local du logement, de la situation de l'hébergement et des conditions d'habitat.

### **1.1. Le logement des personnes défavorisées**

Pour répondre aux besoins des ménages en situation de potentielle précarité, la CdC ne dispose pas d'une offre d'hébergement spécifique sur son territoire mais les communes limitrophes disposent de structures spécialisées : Hotel Social de Marcé à Beillé (Hébergement de Stabilisation Adultes, familles Difficulté) de 23 places. De nombreuses structures sont également présentes dans l'agglomération urbaine du Mans.

### **1.2. Le logement des personnes handicapées**

Le Schéma départemental unique d'organisation sociale et médico-sociale a été élaboré pour la période 2015-2019, dans le contexte de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Il a été approuvé par le Conseil départemental lors de sa réunion du 10 mars 2016.

La CdC dispose de plusieurs structures spécialisées : 1 IME (Institut Medico-Educatif, Internat de Semaine 30 places Semi-Internat Déficiences Intellectuelles (SAI) avec Troubles Associés ; Foyer de vie (accueil de jour et hébergement complet de type Internat 32 places, un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) de 76 + foyer 12 places + 8 + service d'accompagnement 32 places) Pescheray+ Foyer d'Hebergement les Goelans de 17 places, au Breil sur Merize. Bouloire : Etablissement et services pour Enfants et Adolescents Polyhandicapés (EEAP) + Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) + IME L'Eveil 78 places. Savigné l'Evêque : Etablissement pour déficient moteur 50 places

Source : FINESS (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux)



# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

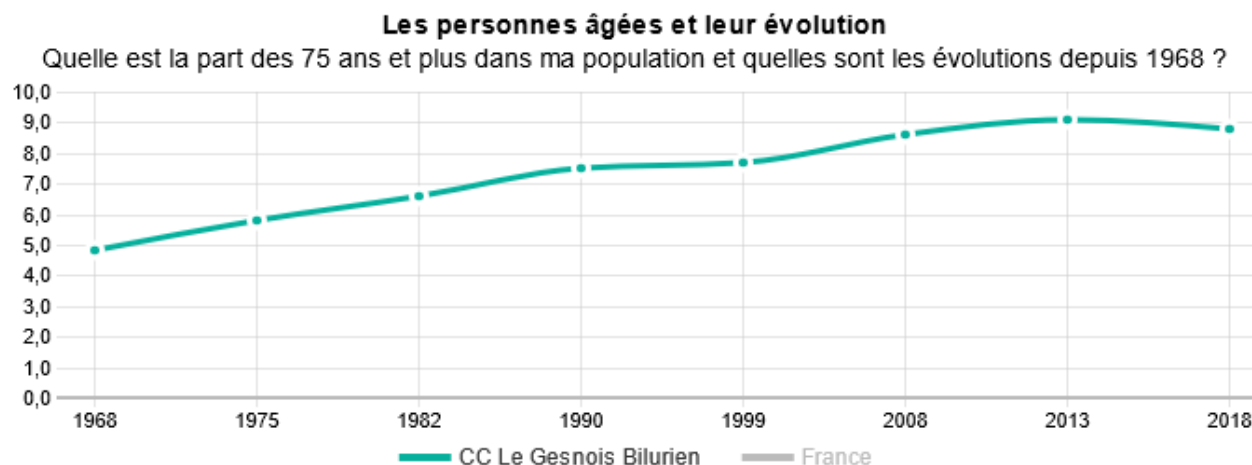
### L'accueil des personnes âgées

La problématique de perte d'autonomie concerne avant tout les personnes âgées et les personnes handicapées.

Une des tendances fortes sur la communauté de communes du Gesnois Bilurien est un vieillissement progressif de la population avec une augmentation de la part des plus de 75 ans :

Concernant les personnes âgées de 75 ans et plus, il est intéressant de constater que la part de la population progresse régulièrement sur toute la période d'étude : la part de population en 2018 est de 8,8%, contre 7,5% en 1999 (voir graphique ci-contre). On compte donc plus de 20% de personnes de plus de 60 ans sur le Gesnois Bilurien.

Les effectifs de ces classes d'âge ont donc augmenté significativement depuis 1968, notamment dans les tranches d'âge les plus élevées.



Source : Insee, RP

# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

### *L'accueil des personnes âgées*

- Cette tendance devrait se confirmer dans les prochaines années, avec l'entrée progressive des générations du « Baby-Boom » (effectifs nombreux nés après 1945) dans les tranches d'âge élevées. Cela engendra à terme des besoins de prise en charge de la dépendance plus importants. Ces besoins doivent être anticipés par le Gesnois Bilurien en préparant dès aujourd'hui une politique globale de prise en charge de la perte d'autonomie de ces populations : cette politique devra se centrer sur les problématiques de **maintien à domicile, d'accès à une offre de transition, et d'accueil en structures spécialisées**.
- Il est légitime que les personnes âgées restent à domicile le plus longtemps possible. Leur maintien dans ces logements suppose le **développement des services à la personne**, ainsi que l'adaptation des logements aux problèmes de mobilité réduite. Éventuellement, l'adaptation des services proposés sur le territoire pourrait également être développée ainsi qu'une réflexion sur une **adaptation nécessaire du système de logement pour certaines personnes âgées**. Le vieillissement de la population fait donc émerger de nouveaux enjeux sur le territoire de la communauté de communes.
- En ce qui concerne les logements neufs, des normes d'accessibilité doivent être respectées lors de la construction des nouveaux logements (depuis la loi « handicap » de 2005), afin de les rendre adaptables au vieillissement et au handicap.

Pour ce qui est de l'adaptation des logements anciens à la perte d'autonomie, celle-ci se fait au cas par cas : dans le parc HLM, elle est réalisée en fonction des demandes des locataires. Les propriétaires bailleurs peuvent procéder, selon les besoins, à des relogements en rez-de-chaussée en cas de problèmes d'accessibilité de logements situés à l'étage.

# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

### *L'accueil des personnes âgées*

- 40 % des ménages ont plus de 65 ans, alors qu'ils ne représentent qu'environ 20% de l'ensemble de la population. Les retraités, majoritairement propriétaires, sont donc relativement épargnés par l'impact des coûts des logements.
- Cependant, ils font face à des **difficultés (financières et humaines) concernant l'entretien de leur logement**. Celui-ci risque alors devenir inadapté à leurs besoins et de se dégrader. Cette situation est à mettre en lien avec les faibles ressources de ces personnes : étant retraitées, leurs ressources ne leur permettent pas de mobiliser des financements pour réaliser des travaux. De plus, il existe souvent un manque de volonté de s'engager dans ce type de projet pour ces personnes en perte d'autonomie. Le vieillissement de ces propriétaires occupants pose la **problématique de l'adaptation des logements à la perte de mobilité et d'autonomie dans un habitat dégradé**.

EPHAD Albert Trotte  
Thorigné-sur-Dué  
72 places



EPHAD Residence Amicie  
Montfort-le-Gesnois,  
87 places



Foyer Soleil , logements CCAS  
Bouloire  
31 places



Foyer logement , logements CCAS  
Connerré  
30 places



# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

### Logement des jeunes

Depuis la fin des années 1990, la part des jeunes (moins de 20 ans) dans l'ensemble de la population française est en phase de relative diminution.

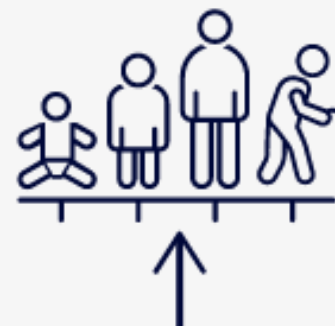
Pour l'année 2018, les jeunes de moins de 20 ans constituent **26,5% de la population** (contre 27% en 1999).

La part de la population âgée de 15 à 29 ans au sein du Gesnois Bilurien a chuté de 18 à 15% entre 1999 et 2018. Cette catégorie de population est en effet plutôt sujette à quitter le territoire (déménagements, recherche d'emploi dans d'autres territoires, etc.). Il est intéressant de constater que pour la tranche d'âge des 0-14 ans, ce pourcentage connaît une légère augmentation : 20% en 1999 et 21% en 2018. Cela peut s'expliquer par l'arrivée sur le territoire de familles avec enfants en bas âge.

En ce qui concerne la situation d'emploi des jeunes sur le territoire, en 2018, leur taux d'activité est de 47,5%.

Indice de jeunesse

1,07



# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

### *Logement des jeunes*

- **Le territoire du Gesnois Bilurien ne compte pas de foyers de logement pour jeunes.** Les étudiants se tournent généralement vers les agglomérations de taille plus importantes le temps de leurs études. Par ailleurs, les besoins en matière de logement à destination de jeunes travailleurs sont faibles sur le territoire au regard du caractère rural du secteur et de l'offre existante sur les territoires voisins, notamment Le Mans, doté d'un Foyer de Jeunes Travailleurs, répondant à la demande locale.
- Les besoins en T1 et T2 sont les plus forts pour cette catégorie de population, mais les jeunes sont généralement freinés par leurs faibles revenus pour pouvoir louer ces logements. Les jeunes sont majoritairement présents dans le parc locatif dégradé à cause de l'incapacité financière de certains d'entre eux à se loger dans un parc de meilleure qualité (donc plus cher en termes de loyer), leurs faibles ressources correspondant souvent à des rentrées d'argent aléatoires (CDD, temps partiel, intérim, chômage). De plus, des jeunes peuvent se trouver en besoin de logement de manière urgente dans le cas de rupture avec les parents.



# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

### *Logement des personnes en situation d'urgence et de grande précarité*

Le P.D.A.L.H.P.D. 2019-2023, 7e plan de la Sarthe, présente la stratégie de mobilisation des différents outils existants de mise en œuvre des politiques publiques en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées sur le département.

Ce nouveau plan porte une attention particulière sur le déploiement d'une offre de logement et d'hébergement au plus près des territoires, notamment par l'ouverture des dispositifs sur les moyennes et petites villes du département.

Grâce aux travaux menés par l'ensemble des partenaires intervenant dans le domaine du logement et de l'hébergement, quatre axes stratégiques ont pu être définis :

Axe 1 : Soutenir une offre d'hébergement répondant aux besoins des publics en cohérence avec le déploiement du logement d'abord

Axe 2 : Renforcer la coordination partenariale pour développer une offre adaptée visant à favoriser l'accès au logement

Axe 3 : Favoriser le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles

Axe 4 : Repenser la gouvernance et le dispositif d'observation du plan

La Communauté de communes du Gesnois Bilurien compte une part significative de ménages très modestes : **en 2018, 8,6% des ménages se trouvent sous le seuil de pauvreté** contre 13,1% dans le département du Maine-et-Loire (source : Filocom).

### *Définition*

#### **Seuil de pauvreté**

Le seuil de pauvreté, qui correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, s'établit à 1 000 euros mensuels. La pauvreté concerne 8,6 millions de personnes en France en 2013, soit 14,0 % de la population.

**Source : INSEE**

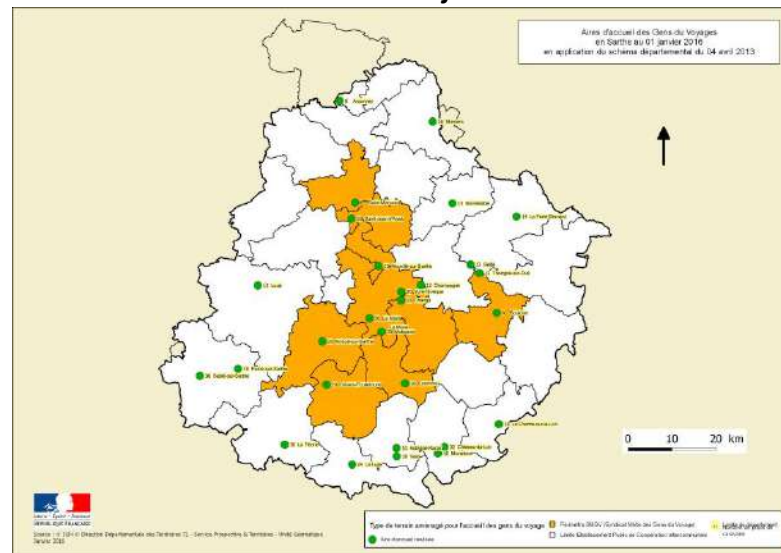
# 5. L'offre en logement adapté

## 5.1 Les structures d'accueil des besoins spécifiques

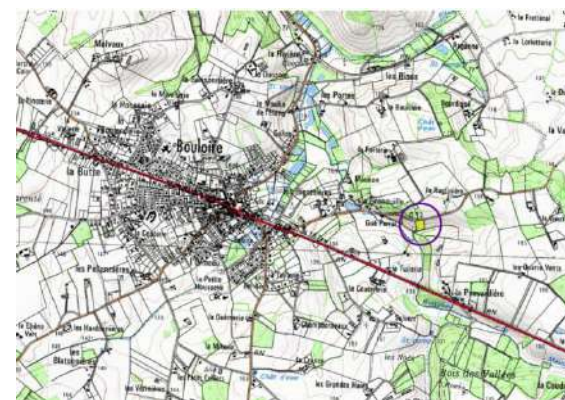
### Catégories spécifiques de population (gens du voyage, saisonniers...)

- Le 04 Avril 2013 est approuvé le Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage, dont les enjeux du schéma 2012 – 2017 sont les suivants :
  - Respecter les objectifs fixés en terme d'aires d'accueil pour les gens du voyage, notamment en ce qui concerne les aires de grand passage
  - Prendre en compte et accompagner les nouveaux phénomènes de sédentarisation, d'accession à la propriété et d'équipement plus familiaux.
  - Développer les actions sociales des voyageurs
- Au 1er janvier 2016, 28 aires d'accueil des gens du voyage sont localisées dans le département, offrant 492 places-caravane
- Sur le territoire du Gesnois Bilurien, il existe une aire sur la commune de Bouloire, d'une capacité de 8 places.

Les aires d'accueil en Sarthe au 1er janvier 2016



Source : DDT 72



## Constats

- Une hausse de la population constante et significative sur Brières et Gesnois, et en hausse modérée mais constante sur le Pays Bilurien.
- Un solde migratoire positif et en hausse depuis 1990 à l'échelle intercommunale
- Une concentration de la population dans les principaux pôles d'emploi (Connerré, Savigné, Montfort le Gesnois, Saint Mars la Brière)
- ...mais une dynamique de croissance démographique dans les communes périphériques (Nuillé le Jalais, Saint Célerin, Fatines...)
- Une population plus jeune hors des pôles urbains
- Le constat d'un vieillissement de la population sur Brières et Gesnois, et un rajeunissement progressif au Sud du territoire
- Une diminution de la taille moyenne des ménages à l'échelle de la CdC mais d'importantes disparités infra-territoriales : peu de variation au Sud
- Un territoire au foncier particulièrement attractif

## Chiffres clés

- 30 968 habitants
- Savigné, Montfort et Connerré concentrent 1/3 de la population des deux CdC
- Indice de jeunesse : 1,07
- - de 30 ans : 35,8% de la population
- + de 60 ans : 25,4% de la population
- Taille des ménages : 2,38
- 27,3% des ménages sont composés d'une personne seule
- 78,1 % des résidences principales sont composées d'au moins 4 pièces

## Besoins induits

- Adaptation du parc de logements aux besoins sociodémographiques (en particulier pour les publics pouvant rencontrer plus de difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins : jeunes actifs, familles monoparentales...)
- Définition d'un équilibre territorial à l'échelle intercommunale : un développement résidentiel à organiser et à coordonner

# Développement économique

# Développement économique

La partie développée ci-après s'attache à analyser le développement économique par une approche spatiale et transversale. Il ne s'agit pas de réaliser une analyse macro-économique exhaustive (chiffre d'affaires, valeur ajoutée, etc.) mais plutôt de comprendre les grandes dynamiques en œuvre sur le territoire, d'identifier les besoins des principaux secteurs d'activités et enfin de zoomer sur les enjeux spatiaux relatifs aux activités économiques (foncier, occupation des sols, etc.).

Les leviers d'action du PLUi en matière de développement économique se limitent donc à son champ de compétence à savoir la planification urbaine (occupation des sols, localisation, etc.). Le PLUi doit soutenir le développement économique en laissant ouvert les champs du possible (éviter la démultiplication de règles, faciliter l'implantation des activités, etc.). Il agit de manière plus indirecte sur l'économie en réunissant les conditions propices à une attractivité territoriale par la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de services, d'équipements, de mobilité, etc.



*Route de Paris / Conneré*

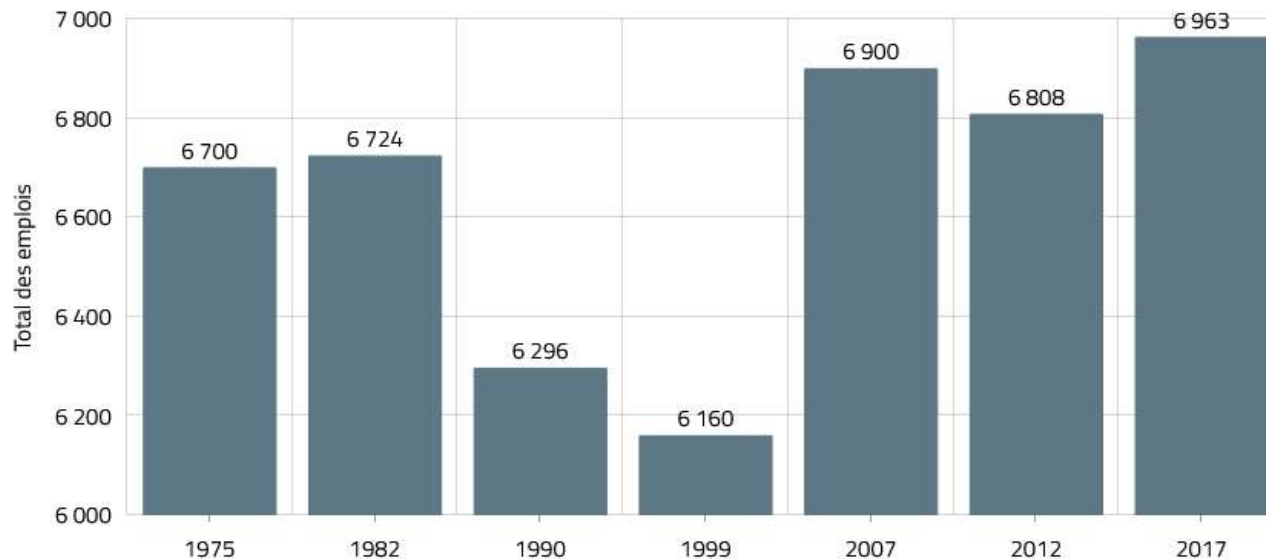


# 1. Concentration de l'emploi

## 1.1 Une attractivité résidentielle particulièrement forte au Nord

- En 2018, au total **6 963 emplois sont recensés** sur le territoire de la Communauté de Communes. A titre de comparaison, la CdC de l'Huisne Sarthoise en comporte 11 865.
- A l'échelle de la CdC, le nombre d'emplois est passé de 6 160 en 1999 à 6 963 en 2018, soit **un gain « net » de 803 emplois sur cette même période.**

Évolution du nombre d'emplois entre 1975 et 2018

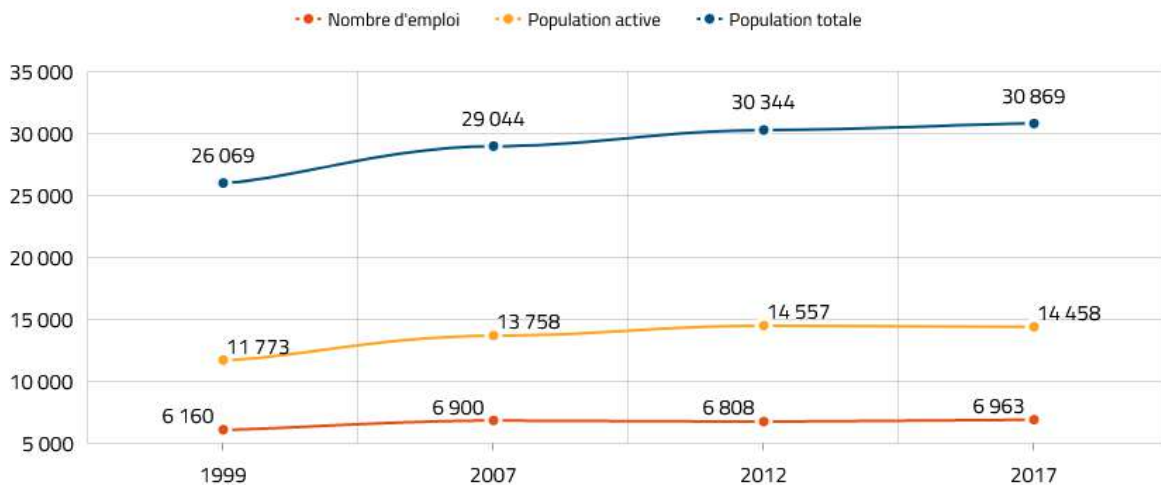


# 1. Concentration de l'emploi

## 1.1 Une attractivité résidentielle particulièrement forte au Nord

- L'Indicateur de Concentration de l'Emploi reste relativement stable entre 1999 et 2018. Toutefois, une baisse est à souligner du fait de l'accroissement démographique et donc des actifs par rapport au nombre d'emplois créés.
- Ainsi, la CdC du Gesnois Bilurien compte **48,6 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur son territoire en 2018 contre 52 en 1999**. Ce chiffre est révélateur du rôle résidentiel que jouent les communes au regard du bassin d'emploi de la Communauté Urbaine mancelle extérieur au territoire.
- On note **une croissance résidentielle à l'œuvre sur le territoire**, celle-ci correspond à une population active qui augmente de manière plus rapide que celle des emplois du territoire.

Évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1999 et 2017



### Définition

**Indicateur de Concentration d'Emploi :** mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel

Indice de concentration d'emploi

48,62



# 1. Concentration de l'emploi

## 1.1 Une attractivité résidentielle particulièrement forte au Nord



### Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE)

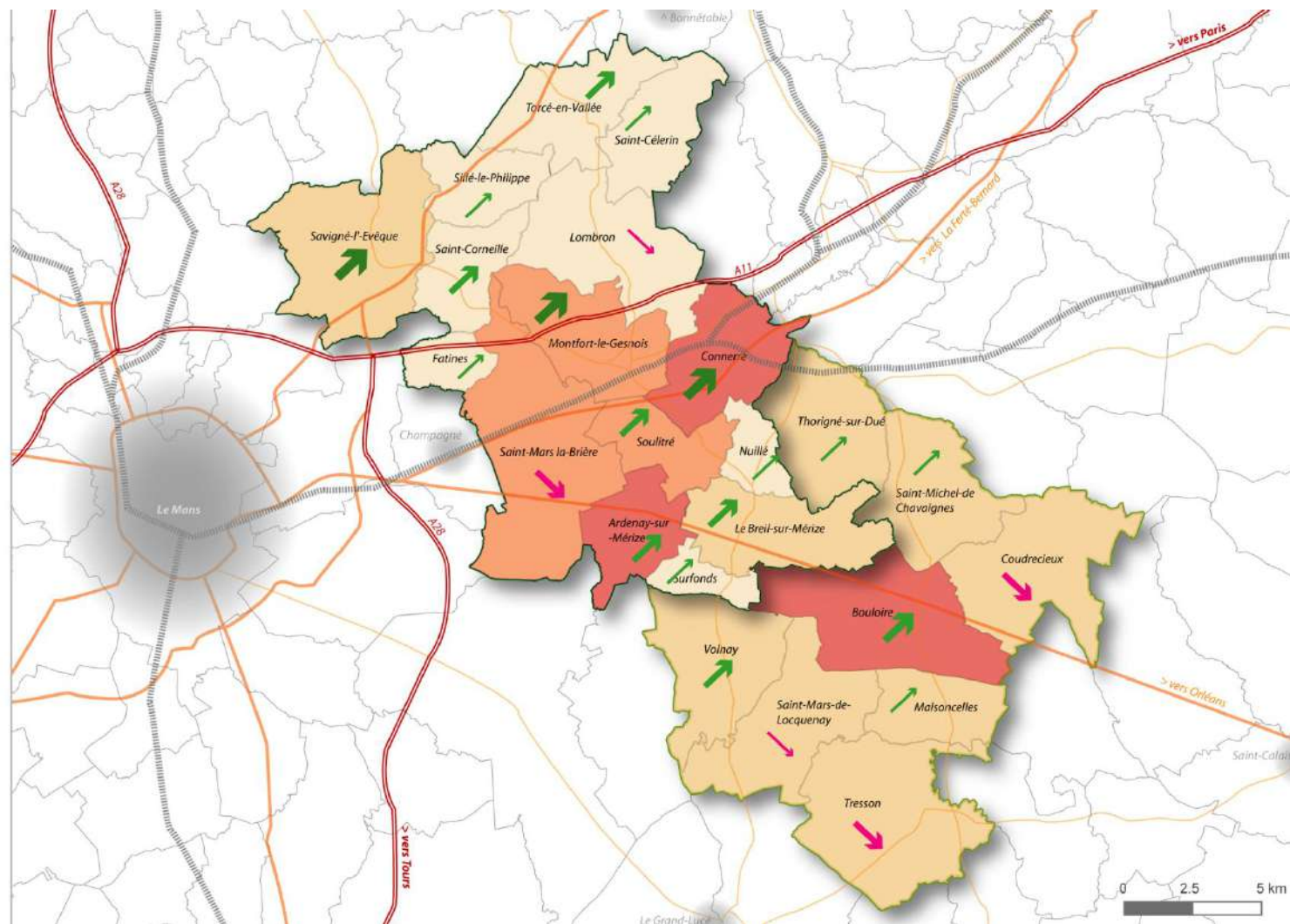


### Evolution brute du nombre d'emplois entre 1999 et 2013, par commune

#### Augmentation de l'emploi



#### Diminution de l'emploi







# 2. Evolution des actifs et de l'emploi

## 2.1 Un territoire résidentiel au phénomène de plus en plus marqué







### Evolution de l'emploi entre 1999 et 2013

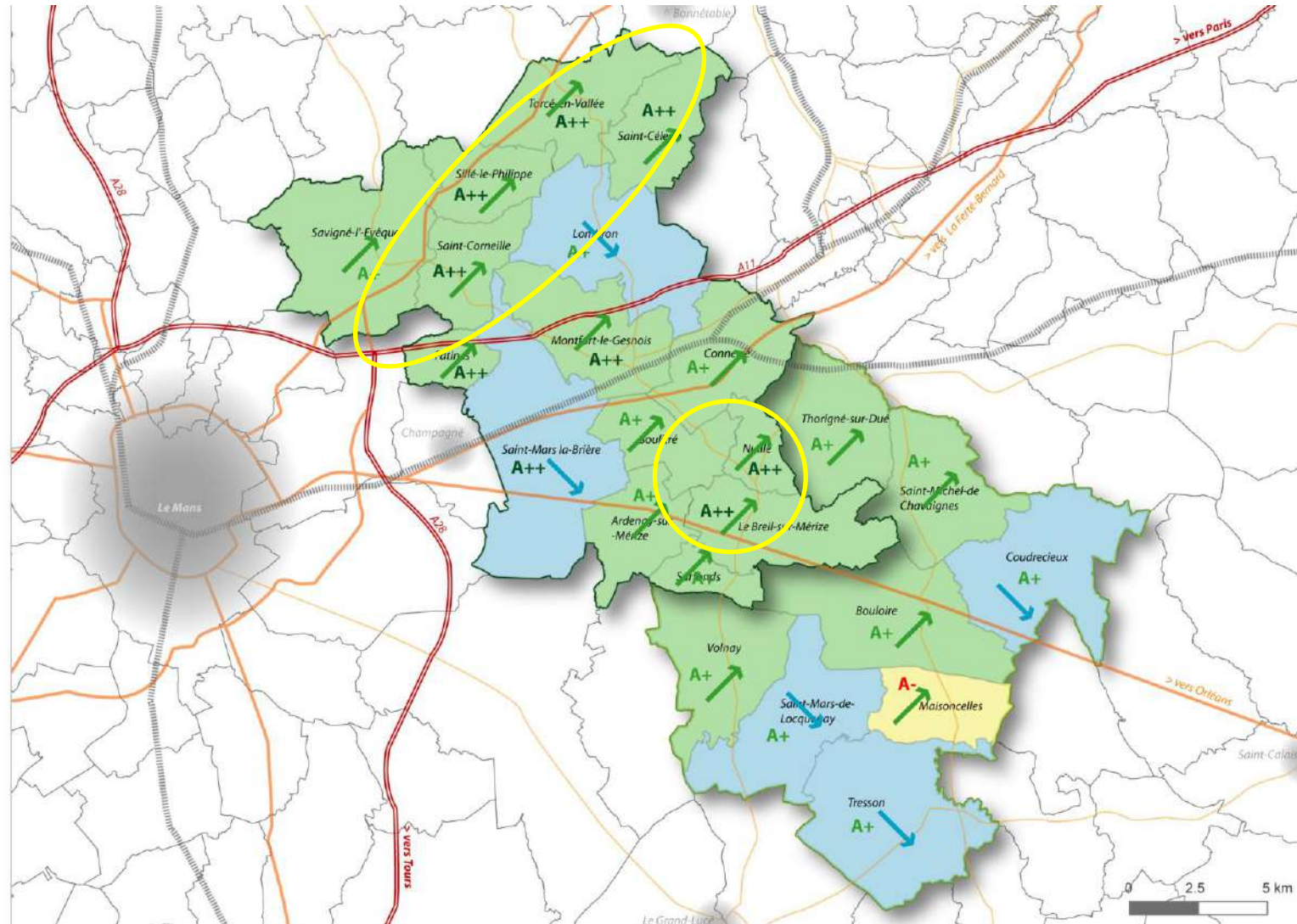
-  Taux de croissance annuel moyen de l'emploi positif
-  Taux de croissance annuel moyen de l'emploi négatif

### Evolution des actifs entre 1999 et 2013

- A--** Baisse significative du TCAM des actifs
- A-** Baisse du TCAM des actifs
- A+** Hausse du TCAM des actifs
- A++** Hausse significative du TCAM des actifs

### Evolution de l'attractivité économique et résidentielle

-  Attractivité résidentielle et économique
-  Attractivité économique et baisse de l'attractivité résidentielle
-  Attractivité résidentielle et baisse de l'attractivité économique
-  Baisse de l'attractivité résidentielle et économique



## 2. Evolution des actifs et de l'emploi

### 2.1 Un territoire résidentiel au phénomène de plus en plus marqué

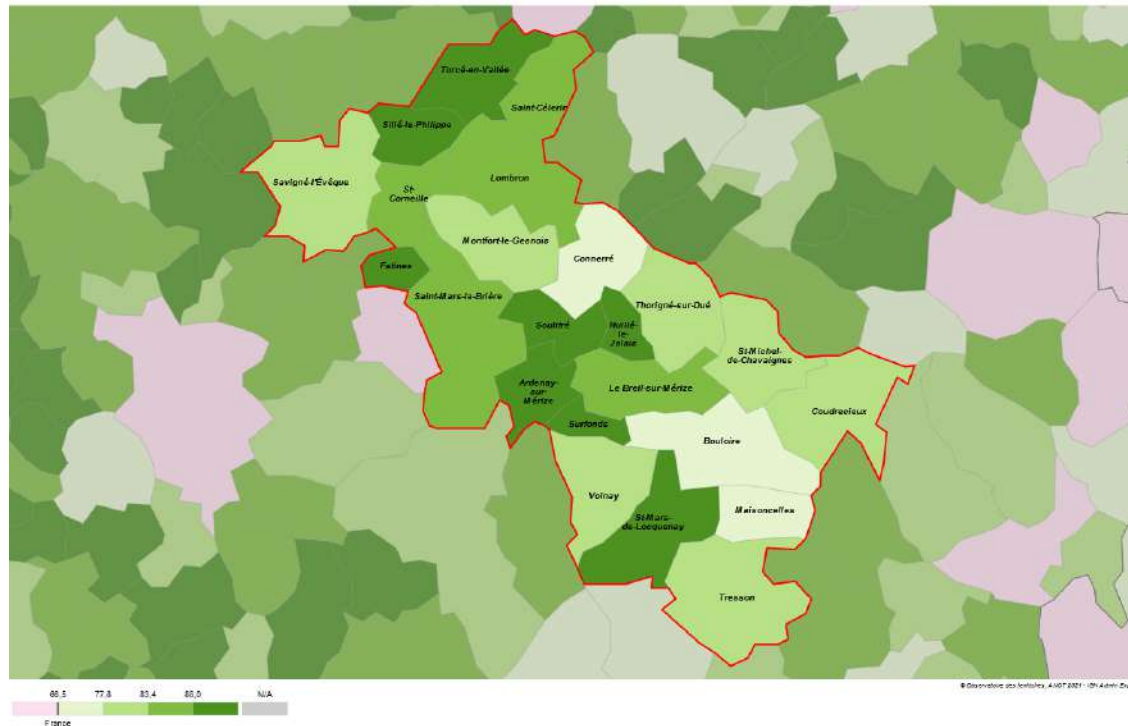
Le rôle résidentiel du territoire a été mis en lumière précédemment.

Un grand nombre d'actifs habitant le territoire du Gesnois Bilurien doivent donc quitter quotidiennement la Communauté de Communes pour aller travailler, notamment vers le pôle d'emploi manceau et principalement :

Les flux domicile-travail sortants sont ainsi bien plus importants que les flux entrants sur le territoire (4 019 entrants contre 10 431 sortants).

On note toutefois une part importante de flux pour aller travailler d'une commune du Gesnois Bilurien à l'autre.

Part des actifs occupés de 15 ans et plus travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence, 2018 (%) - Source : Insee, RP 2008-2013-2018





# 2. Evolution des actifs et de l'emploi

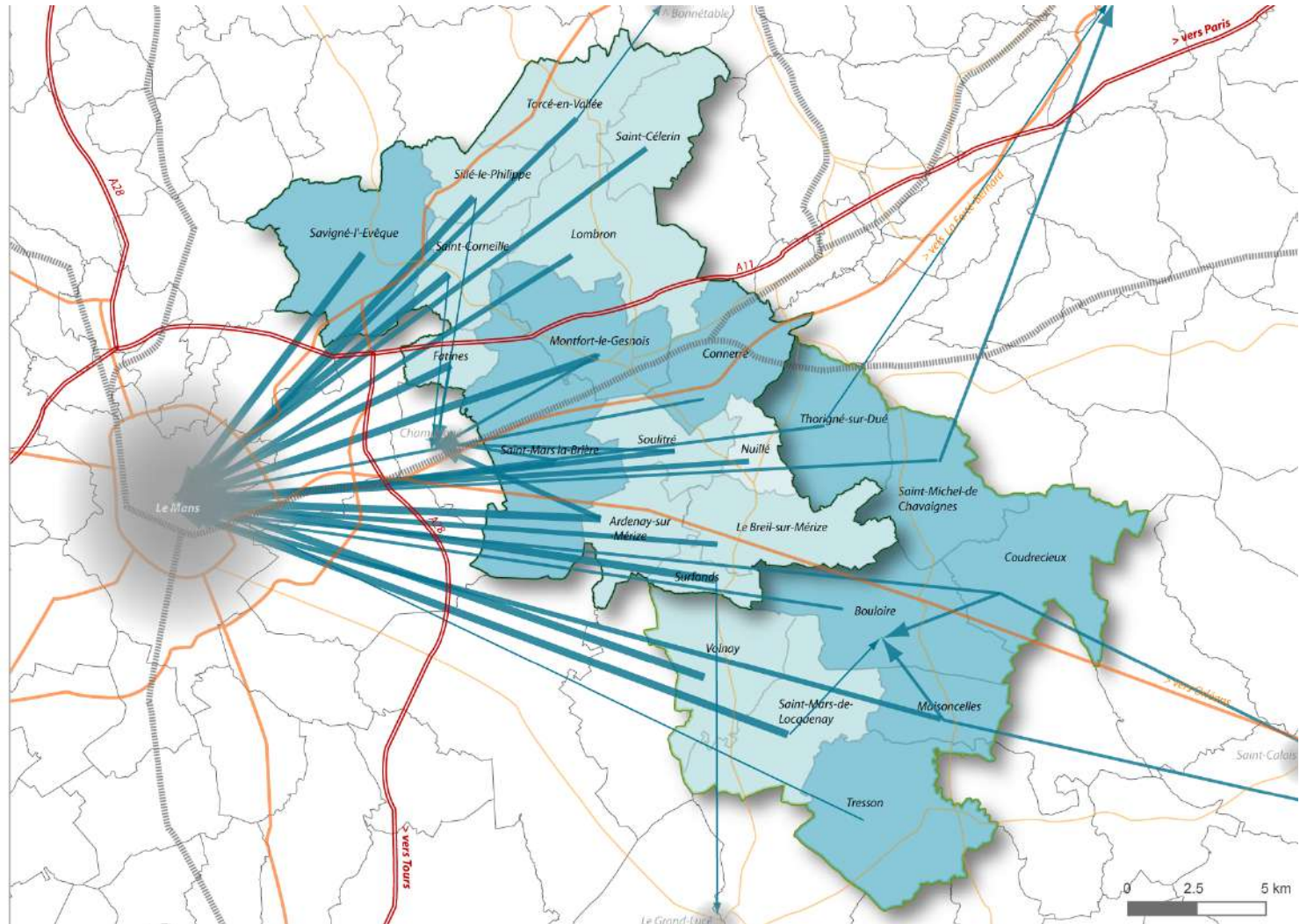
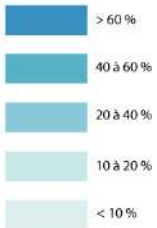
## 2.2 Des flux domicile-travail mono-polairisés



Part des actifs travaillant en dehors de la commune de résidence



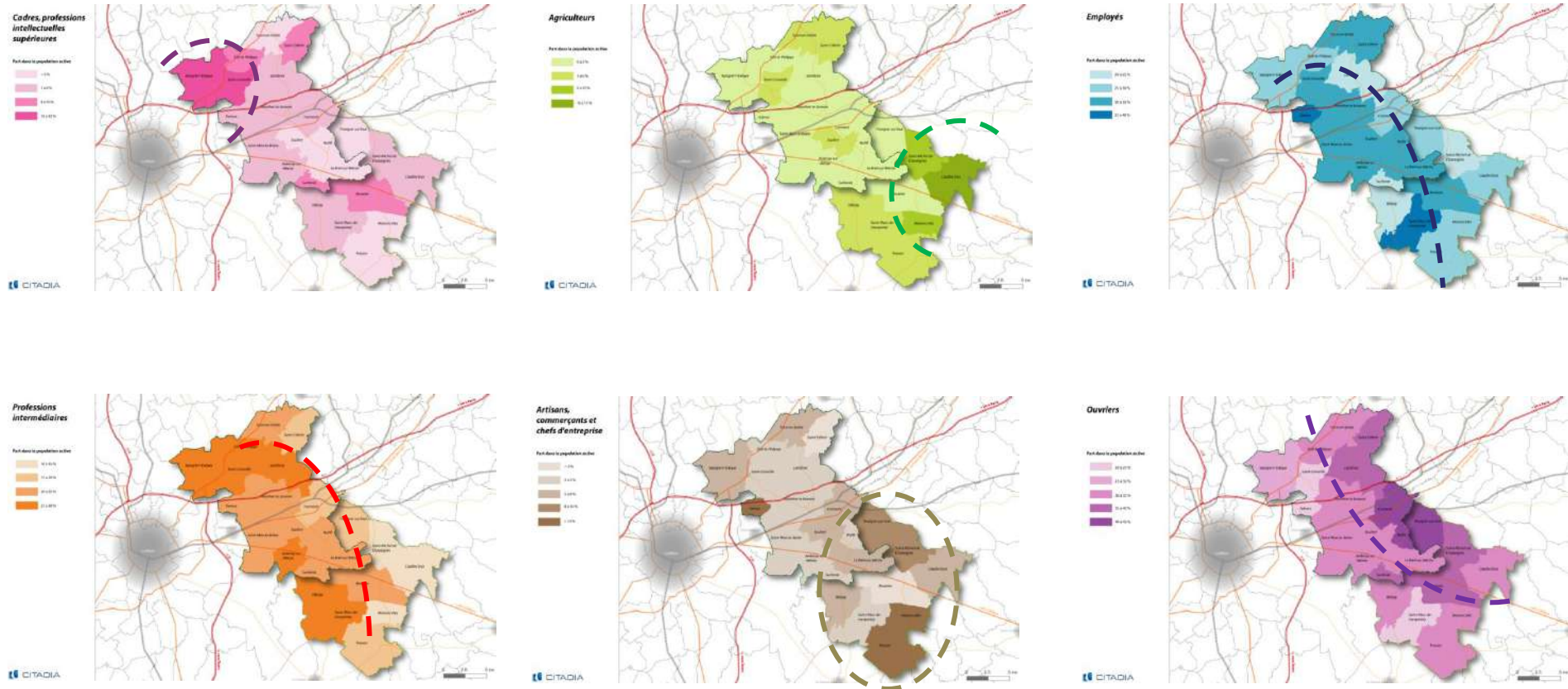
Part des actifs travaillant et résidant dans la commune



# 2. Evolution des actifs et de l'emploi

## 2.3 Répartition des actifs

Sud du territoire : activités secteur primaire / Nord du territoire : activités tertiaires



# 3. Economie préentielle/productive

## 3.1 Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux

Les données CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) fournies par l'INSEE permettent une analyse de la sphère économique. L'activité est décomposée en 2 sphères qui permettent de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux : sphère préentielle et non préentielle.

- Depuis les recensements INSEE de 1975, le nombre d'emplois de la sphère productive a baissé entre 1975 (63% des emplois totaux) et 2017 (35,1% des emplois).
- Parallèlement, les emplois correspondant à la sphère préentielle sont en constante évolution depuis 1975 jusqu'à représenter 65,6% des emplois totaux en 2017. Ce phénomène traduit la perte d'emplois dans le domaine de l'industrie en même temps qu'il met en avant le renforcement de l'économie préentielle, témoignant ainsi du phénomène de résidentialisation à l'oeuvre.

### Définition

#### **Les activités préentielles**

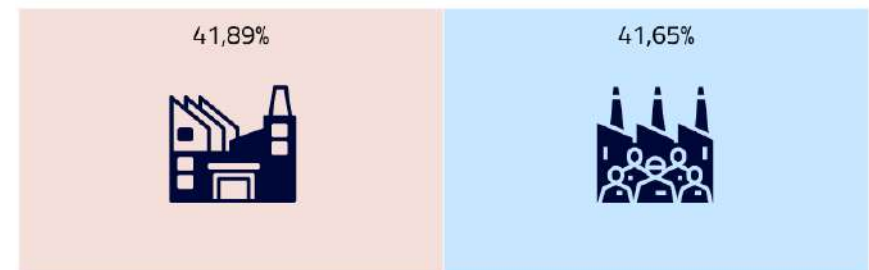
*activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.*

#### **Les activités non préentielles (ou productives)**

*produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.*

Établissements selon les sphères de l'économie productive ou préentielle  
(nombre de salariés selon les sphères)

Taux d'établissement productifs    Taux d'actifs productifs



Moyenne nationale : 40,27%

Moyenne nationale : 34,64%

# 3. Economie présentielle/productive

## 3.1 Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux

### *Poids économique de la sphère productive*

- Les activités liées à cette économie externe se retrouvent de manière hétérogène sur le territoire de la CdC du Gesnois Bilurien.
- Les emplois de la sphère présentielle se retrouvent principalement sur les autres pôles les plus peuplés de la CdC : Savigné l'Evêque, Bouloire, Connerré et Montfort-le-Gesnois présentent près de 60% des emplois de cette sphère, et par ailleurs concentrent soit une forte majorité d'emplois de la sphère présentielle soit une baisse de la sphère productive.
- On constate la présence significative de la sphère productive dans les communes situées à l'Ouest (Saint-Mars la Brière, Ardennay-sur-Merize, Soultré) . Toutefois, au regard de l'évolution passée, on observe que la part de la sphère productive par rapport à l'emploi total sur ces communes est soit en équilibre soit en baisse constante depuis 15 ans.

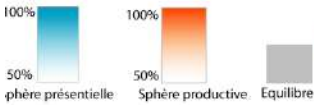


# 3. Economie présentielle/productive

## 3.1 Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux

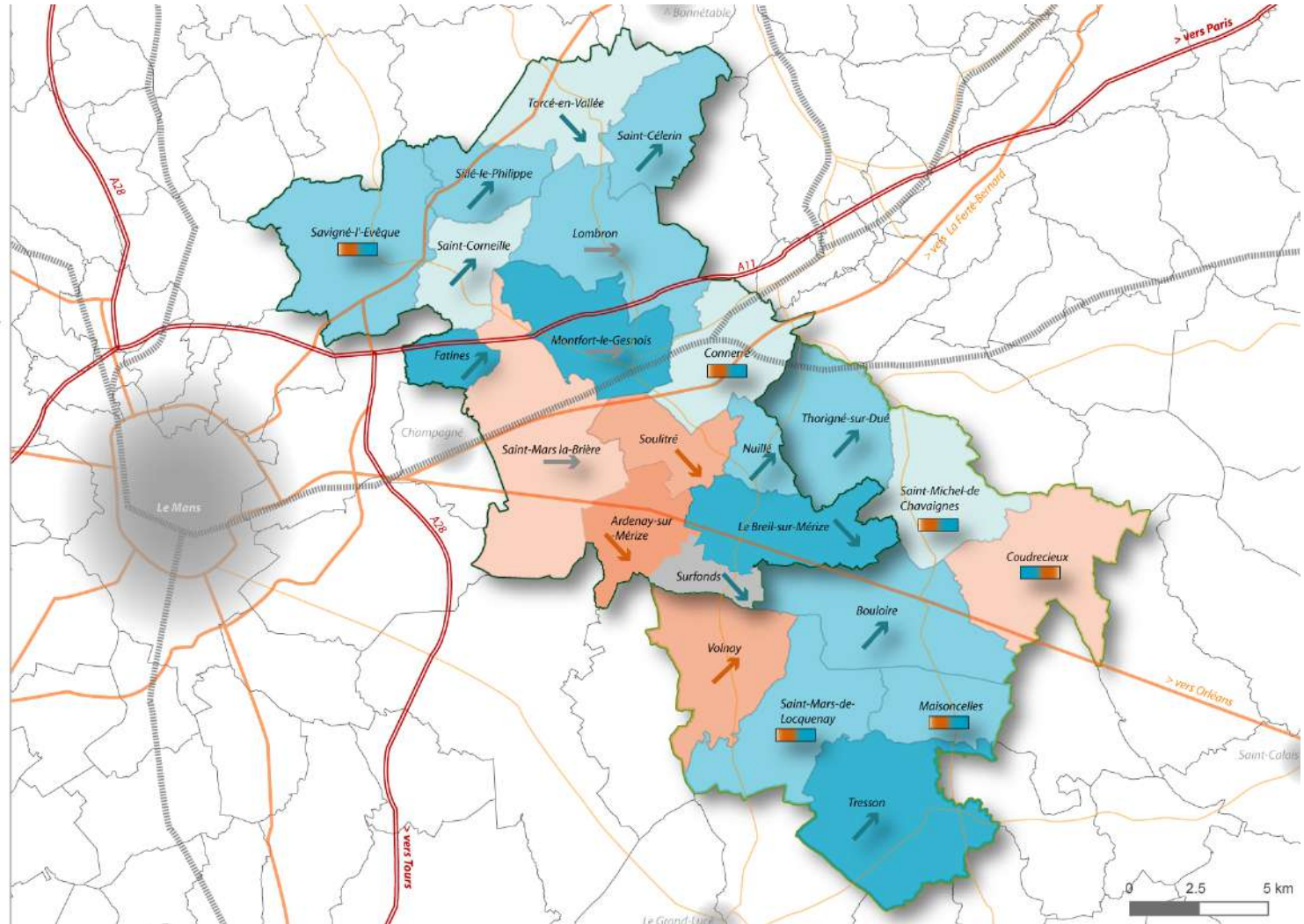


Part des sphères productive et présentielle dans l'emploi communal en 2012



Evolutions de la part des sphères dans l'emploi communal entre 1999 et 2012

- Baisse/hausse de la part de la sphère présentielle
- Baisse/hausse de la part de la sphère productive
- Evolution de la sphère présentielle à la sphère productive
- Evolution de la sphère productive à la sphère présentielle





# 3. Economie présentielle/productive

## 3.1 Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux

- Le territoire du Gesnois Bilurien présente un taux de chômage moyen de **8,9% en 2018, contre 9,9% en 1999**. Cette diminution relative trouve son explication dans l'accroissement significatif du nombre de ménages actifs accédant à la propriété sur le territoire durant la dernière décennie.
- De même, si la CC du Gesnois Bilurien doit faire face à une problématique de l'emploi de sa population active, celle-ci est moins préoccupante qu'ailleurs avec un taux de chômage relativement peu élevé et semblable à la moyenne départementale, soulignant ainsi une position économique confortable. Toutefois ce constat est à nuancer au regard des dynamiques infra-territoriales et de l'hétérogénéité de l'emploi par commune.

### Définition

#### **Le taux de chômage**

*correspond au nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A (demandeurs sans emploi, y compris activité réduite, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi) rapporté à la population active (actifs occupés + chômeurs).*

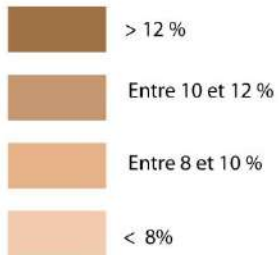
**Taux de chômage en 2018 :**  
CdC Gesnois Bilurien : 8,9 %

# 3. Economie pré-sentielle/productive

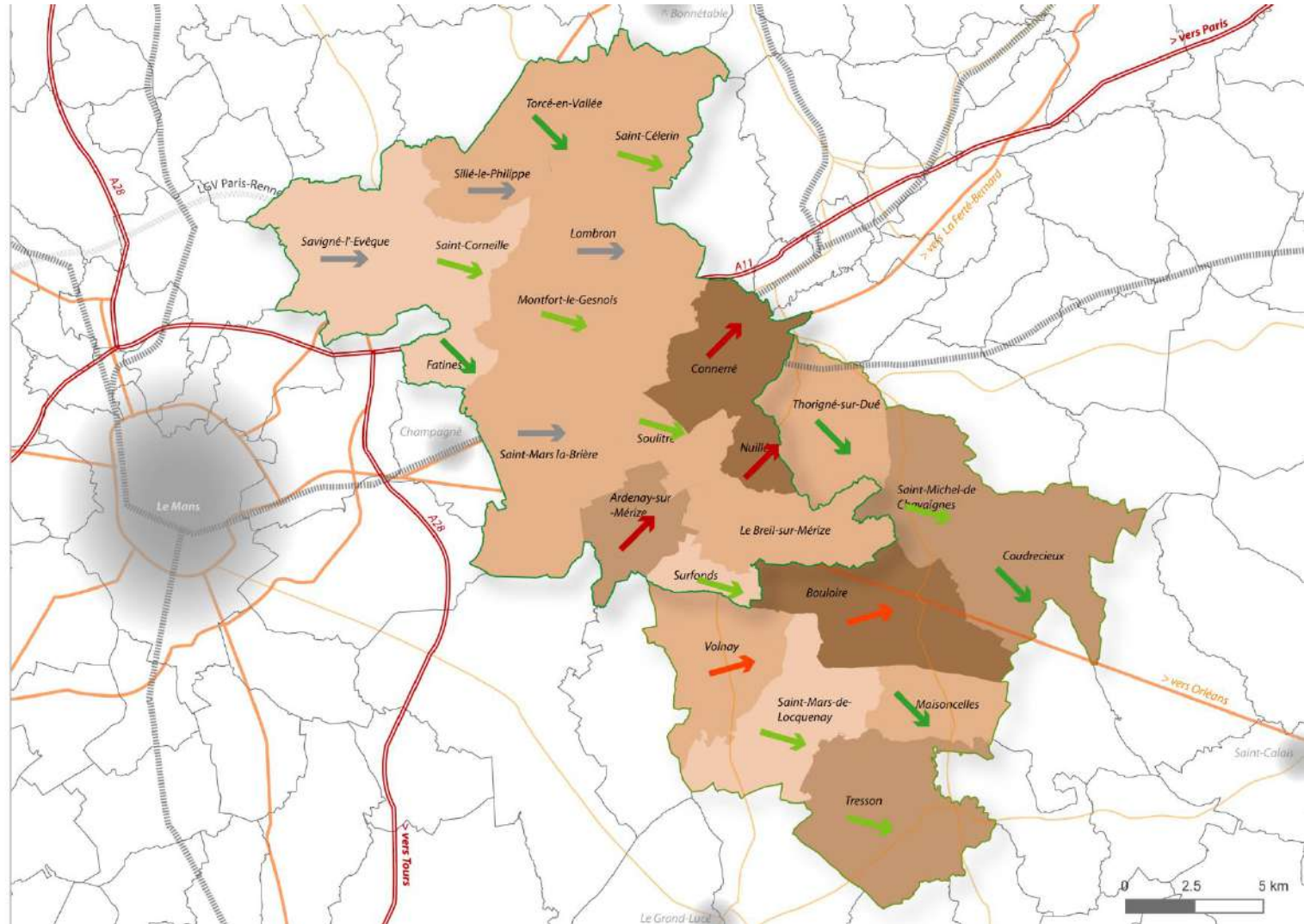
## 3.1 Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux



Taux de chômage en 2013 :



Evolution période 1999-2013 :



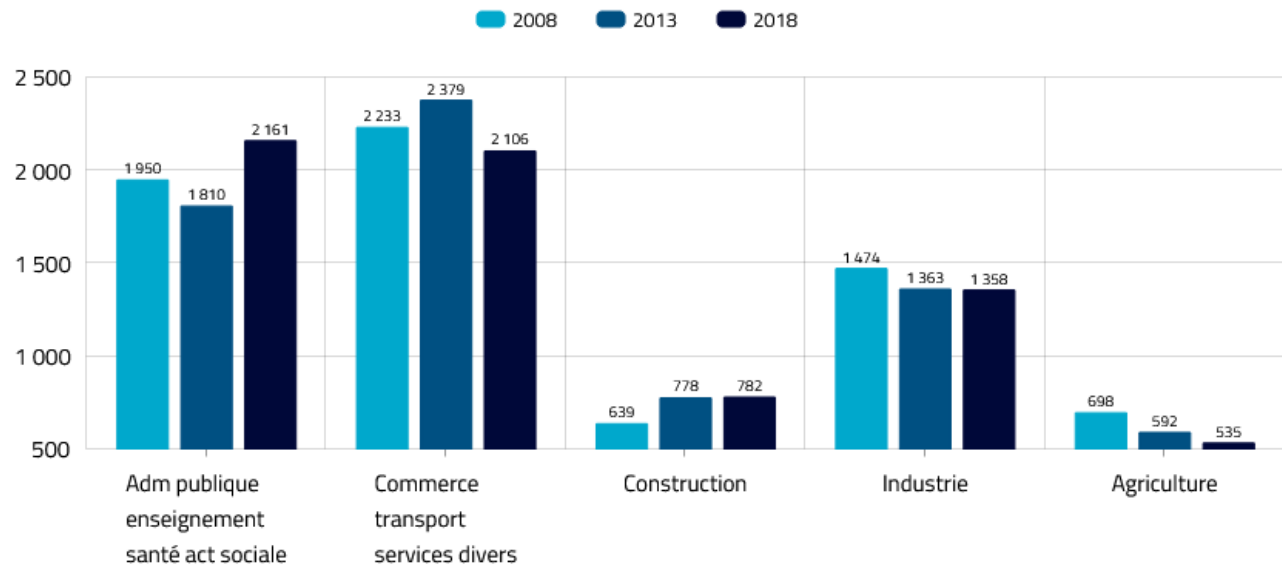
# 3. Economie présentielle/productive

## 3.2 Un tissu d'entreprises majoritairement commerciales

Les chiffres présentés au sein du tableau ci-contre laissent apparaître des disparités importantes dans les dynamiques des différents secteurs d'activité du territoire :

- Une agriculture génératrice de moins en moins d'emplois : contexte global d'accroissement des surfaces des exploitations (réduction du nombre d'exploitations mais accroissement de la surface moyenne par exploitation)
- Un tissu industriel quoique bien représenté est de moins en moins important (valeur absolue et relative). Cette déprise industrielle s'inscrit également dans un contexte global, couplé aux problématiques liées à la desserte routière sur le territoire.

Évolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2008 et 2018



La résidentialisation progressive du territoire vis-à-vis de l'agglomération mancelle induit :

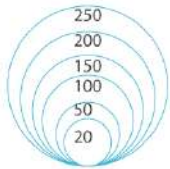
- Un rythme de construction important et donc une économie locale de la construction accompagnant cette dynamique en matière de production de logements.
- Un accroissement significatif du nombre d'habitants induisant de nouveaux besoins en matière d'économie « présentielle » : commerce, services, administration...

# 3. Economie préentielle/productive

## 3.2 Un tissu d'entreprises majoritairement commerciales



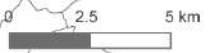
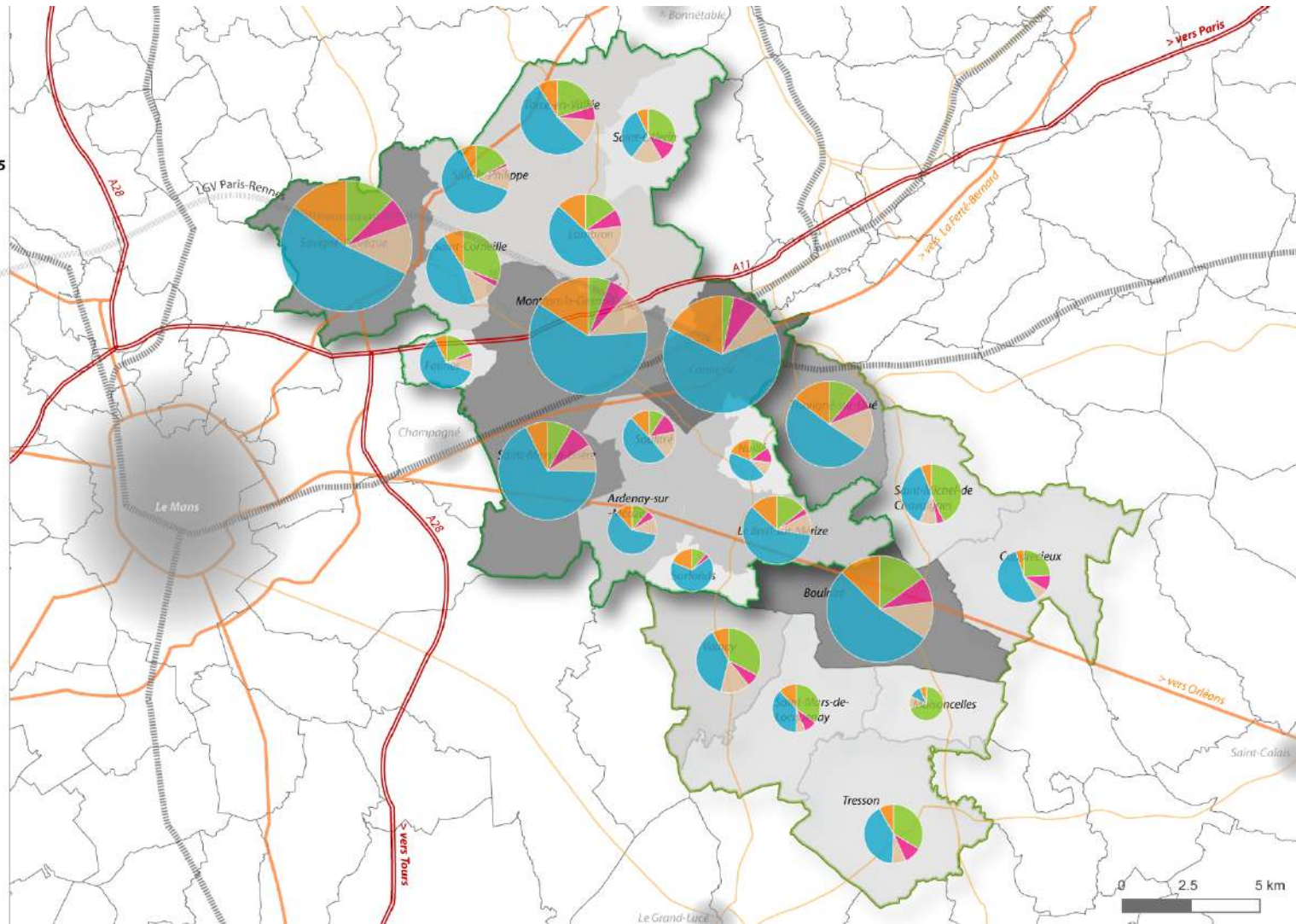
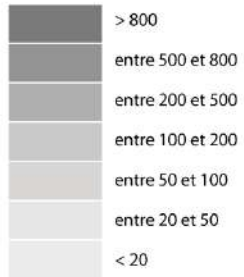
Nombre d'entreprises en activité en 2015



Type d'activité



Nombre de salariés





## 4. Les zones d'activités

La tertiarisation de l'économie impacte directement les besoins fonciers, tant en termes de surface proposée que de localisation de cette offre foncière. Il ne s'agit plus de se positionner sur un secteur d'activités porteur comme cela a pu être le cas pour certains territoires français (l'automobile, le charbon, l'industrie agro-alimentaire, l'électronique, etc.) mais de soutenir l'ensemble des activités économiques.

En effet, de la diversité des activités dépend la pérennisation du tissu économique local. Il s'agit de prévenir les grandes évolutions structurelles qui impacteront à l'avenir l'emploi du territoire (innovation du numérique, etc.).

Le PLUi doit ainsi assurer la diversification de l'offre foncière : en prévoyant aussi bien de grandes surfaces destinées à l'accueil ou l'extension d'activités industrielles que de petites surfaces commerciales en centre-bourg.

**L'objectif du PLUi est de faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles.**



## 4. Les zones d'activités

### ***Développement du foncier économique***

Les zones d'activités constituent des vecteurs de développement économique. En effet, bien que l'activité économique se développe également en dehors des zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène). Une offre foncière en zone d'activités permet le regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui favorise la mutualisation de services (restauration, covoiturage...) et la synergie de certaines activités.

### ***Situation des zones d'activités sur le territoire***

**En 2016, la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien dénombre 6 zones d'activités : la ZAC de l'Épine et la Zone les Pièces des Murs à Savigné l'Évêque, la Zone de la Volerie à Bouloire, la Zone de la Pécardière à Saint-Mars-la-Brière, Soultré et Montfort-le-Gesnois, la Zone de la Chéquinière à Thorigné-sur-Dué et les Terrasses du Challans à Connerré.**

Ces zones d'activités ne sont pas toutes spécialisées et certaines accueillent ainsi tout type d'activité industrielle, artisanale et commerciale. La spécialisation des zones d'activités sur un territoire permet de rendre lisible l'organisation du développement économique, les choix et stratégies d'une collectivité. Le PLUi devra veiller à éclairer cette organisation. Une organisation peu lisible peut engendrer certains risques :

- *Conflits d'usage entre industries et commerces au sein des zones,*
- *Mitage et mutation de cellules,*
- *Absence de lisibilité de la zone,*
- *Eloignement des polarisations commerciales vis-à-vis des zones agglomérées*

Pour autant, la diversité des activités demeure une richesse, si celle-ci participe à la mixité fonctionnelle de la zone et donc à sa pérennité et son insertion dans le tissu urbain et économique local.

## 4. Les zones d'activités

### *Territoires d'Industrie*

Lancé par le Premier ministre à l'occasion du Conseil national de l'industrie, le 22 novembre 2018, le programme national « Territoires d'industrie » est une stratégie de reconquête industrielle par les territoires.

En effet, l'industrie est un vecteur de développement et de cohésion des territoires. Pour preuve : 70 % de l'emploi industriel se situe en dehors des métropoles, dans les territoires périurbains, ruraux et villes moyennes.

Le programme vise à apporter, dans et par les territoires, des réponses concrètes aux enjeux de soutien à l'industrie : développement des compétences dans le bassin d'emploi, mobilité des salariés, disponibilité du foncier pour s'implanter ou s'agrandir.

Le programme s'articule autour de 4 enjeux majeurs : attirer, recruter, innover et simplifier

Ces quatre axes recouvrent des problématiques majeures pour le développement des Territoires d'industrie :

- favoriser l'attractivité des territoires et des métiers de l'industrie ;
- faciliter la formation, le recrutement et la mobilité des salariés afin de répondre aux besoins en main d'œuvre des entreprises ;
- accompagner les entreprises et les territoires dans les transitions numérique et écologique ;
- accélérer les procédures administratives...

Les Territoires d'industrie sont des intercommunalités ou des groupes d'intercommunalités situés dans les campagnes, les espaces périurbains, les villes petites et moyennes.

Elles présentent une forte identité et un savoir-faire industriel et l'ensemble de leurs acteurs, notamment les entreprises et les collectivités territoriales, sont mobilisés pour le développement de l'industrie.

**Le Pôle métropolitain Le Mans Sarthe intégrant le territoire du Gesnois Bilurien a été identifié comme Territoire d'Industrie**

## 4. Les zones d'activités

***Dans le cadre de « Territoires d'industrie », un diagnostic est en cours de réalisation par la Chargée de projet Territoires d'Industrie,***

Ce travail de diagnostic s'appuie sur les rencontres avec les acteurs économiques du territoire. Il s'agit de mieux connaître les activités du territoire et leurs perspectives d'évolution.

Les communes suivantes ont été analysées:

- Montfort le Gesnois
- Saint Mars le Brière
- Connerré

# 5. Commerces

## 5.1 Une densité relativement faible

Le secteur du commerce, services et transports représente 602 établissements actifs sur le territoire de l'ancienne CdC des Brières et du Gesnois et 208 sur l'ex-Pays Bilurien, soit respectivement **49,6 % et 39,8 % des établissements actifs** tous secteurs confondus.

- La part du commerce, des transports et services parmi les établissements actifs sur la CdC est inférieure à celles du département (54,2 %) et à la CU de Le Mans Métropole (70 %).
- Sur l'ensemble du territoire du Gesnois Biluren, près de la moitié (49%) des entreprises commerciales se concentrent sur quatre communes : Savigné l'Evêque, Montfort le Gesnois, Connerré et Bouloire.
- Connerré, Montfort le Gesnois, Savigné-l'Evêque et Saint Mars la Brière disposent de supermarchés. L'hypermarché le plus proche se trouve sur la commune du Mans, à 12 km du territoire intercommunal.
- Les types de commerce sont majoritairement des commerces de proximité : 40% des commerces du territoire en 2015 sont des supérettes, boulangeries ou épiceries.
- Connerré, Savigné l'Evêque, Montfort le Gesnois et Bouloire concentrent 67 % des commerces totalisés sur le Gesnois Bilurien, quand 15 communes du territoire ne disposent d'aucun commerce. Néanmoins les communes ne disposant pas de commerce (situées en majorité au Sud de la CdC) sont localisées à proximité de communes équipées de quelques commerces de proximité.

# 5. Commerces

## 5.2 Attractivité mancelle

Le diagnostic révèle les constats suivants:

- **Un tissu commercial de proximité en dehors des polarités principales satisfaisant des besoins courants (alimentaires notamment)**
- **Un tissu qui présente des difficultés : fermeture progressive liée à de multiples raisons (modes de consommation, mise aux normes, concurrence, stationnement, attractivité de la ville du Mans, etc.)**
- **Une concentration commerciale sur l'agglomération mancelle pour les besoins spécifiques / d'ordre supérieurs (vêtements, électroménager, etc.)**



Commerce de grande distribution et services de proximité / Montfort le Gesnois



Commerce de grande distribution / Montfort le Gesnois



Commerces de proximité / Bouloire



Commerces de bouche / Savigné l'Evêque



Commerces et services de centre-ville / Connerré



# 5. Commerces

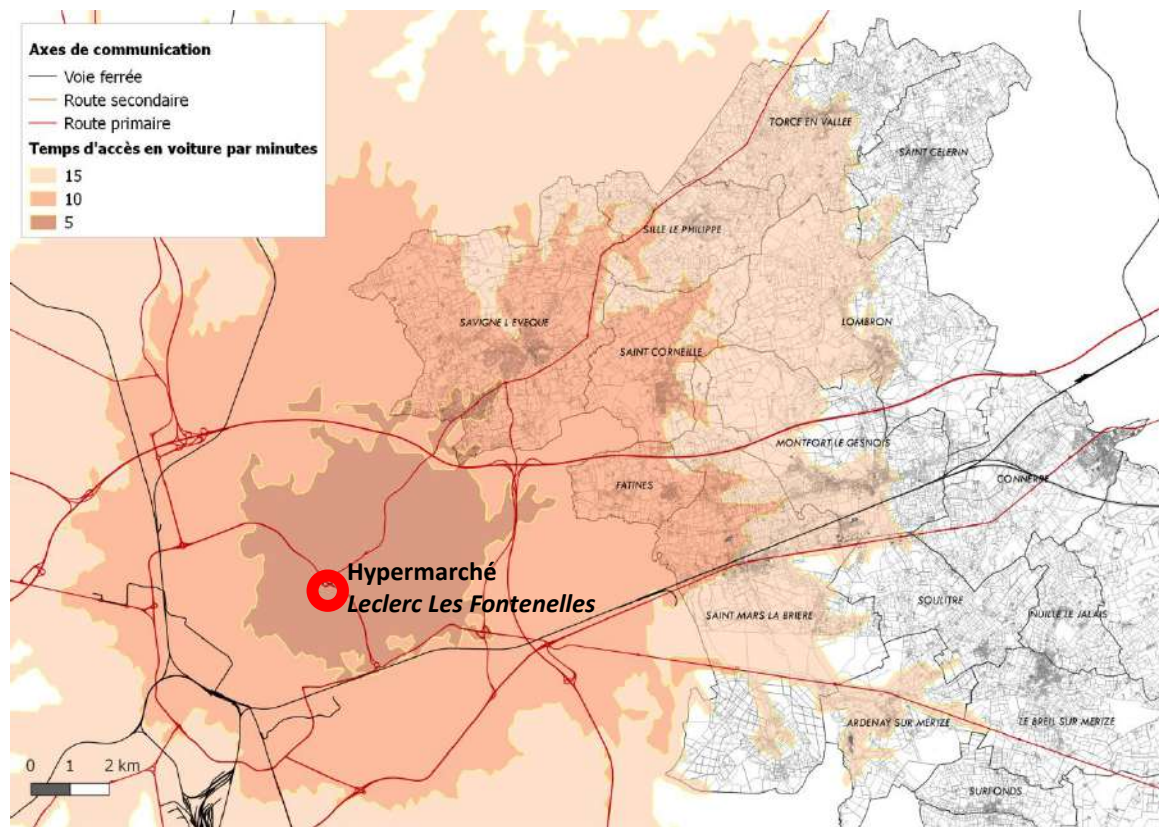
## 5.2 Attractivité mancelle

La commune de Connerré concentre un tiers des commerces de la CdC et 30 % des équipements de la gamme intermédiaire, lui conférant le statut de pôle d'équipements intermédiaire à l'échelle de la CdC.

**Toutefois, l'agglomération urbaine du Mans constitue le lieu de déploiement privilégié du tissu commercial** sur le territoire intercommunal et au-delà au regard :

- des bassins de vie qu'il draine
- de son positionnement le long d'un axe structurant (RD91, RD301, A11...)

De ce fait, de nombreuses communes de l'Ouest du territoire du Gesnois Bilurien sont localisées dans la zone de chalandise du Mans.



### Définition

#### Isochrone

En cartographie, une courbe **isochrone** est une courbe géométrique délimitant les points accessibles par un véhicule – terrestre ou aérien – en un temps donné.

# 5. Commerces

## 5.3 Commerce et PLUi

- La loi encadre les projets d'aménagement commercial et leur implantation par des critères précis (protection des consommateurs, développement durable, impact du projet).
- Le PLUi doit quant à lui réunir les conditions propices à l'attractivité et au fonctionnement de ces équipements commerciaux. Il peut également mobiliser l'outil des Orientations d'Aménagement de Programmation ou encore celui de la protection des linéaires commerciaux.



Commerce de proximité / Torcé-en-Vallée / Source : Citadia / Septembre 2016

# 5. Commerces

## 5.3 Commerce et PLUi

La réflexion PLUi doit contribuer à la **structuration de l'appareil commercial**, à la **préservation des commerces de proximité**, à la prise en compte des **évolutions des modes de consommation** et à **l'identification des zones commerciales d'envergure**.

En somme, en termes de besoins et d'adaptation du PLUi cela sous-entend :

- La **diversification** de l'offre foncière et des lieux de travail. => faciliter la mixité des fonctions urbaines mêlant emploi, habitat, services, etc.
- La proposition de **surfaces foncières variées** pouvant satisfaire les divers acteurs économiques

La structuration de l'appareil commercial (équilibre entre commerces de proximité et surfaces commerciales d'envergure) :

- La lisibilité de cette offre foncière
- La poursuite de l'amélioration de la desserte physique et surtout numérique
- L'adaptation du territoire à la mobilité grandissante des actifs, etc. (dans un contexte de bassin d'emploi élargi)
- La préservation du foncier agricole et des outils agricoles en général
- La mise en oeuvre d'un projet transversal en mesure de soutenir la croissance économique et plus encore les liens entre économie locale et évolutions démographiques

## 6. Equipements

### Définition

La **base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE** est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

Pour la base d'équipements de 2015, 95 équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

- **Gamme de proximité** (29 équipements différents) : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- **Gamme intermédiaire** (31 équipements différents) : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- **Gamme supérieure** (35 équipements différents) : Lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi...

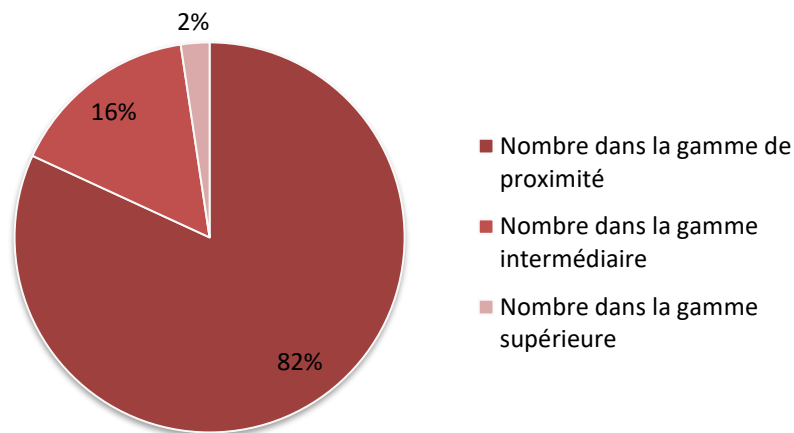
Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme. La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et **met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population**. Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

# 6. Equipements

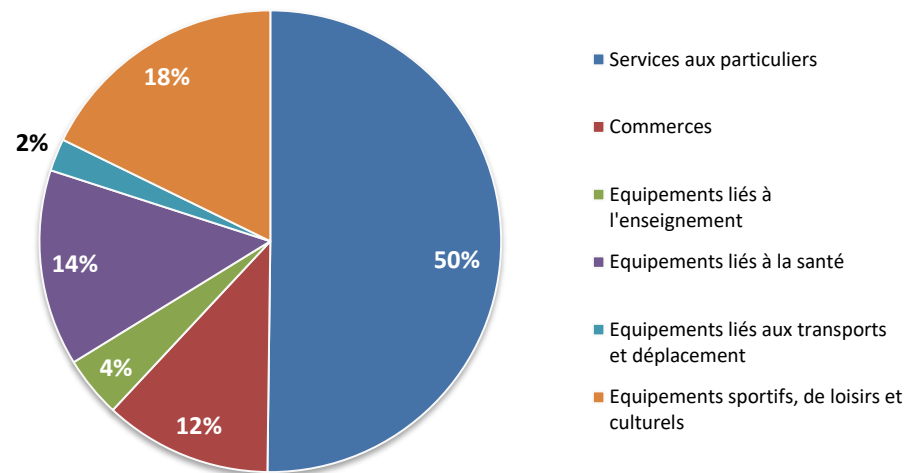
## 6.1 Une concentration des équipements au centre du territoire et à proximité des bassins d'emploi

Au total, le territoire du Gesnois Bilurien recense 749 équipements, services et commerces de la BPE de l'INSEE en 2015. La plupart des équipements du territoire font partie de la gamme de proximité (82% des équipements et services). 16% des équipements sont intégrés à la gamme dite intermédiaire, soit 113 équipements et 2% concernent la gamme supérieure (17 équipements).

Gamme des équipements sur le Gesnois Bilurien en 2015



Domaine des équipements sur le Gesnois Bilurien en 2015



Selon la définition de l'INSEE, 9 communes sont identifiées comme pôle d'équipement de proximité et seule la commune de Connerré est identifiée en pôle d'équipement intermédiaire.



# 6. Equipements

## 6.1 Une concentration des équipements au centre du territoire et à proximité des bassins d'emploi



### Domaines d'équipement

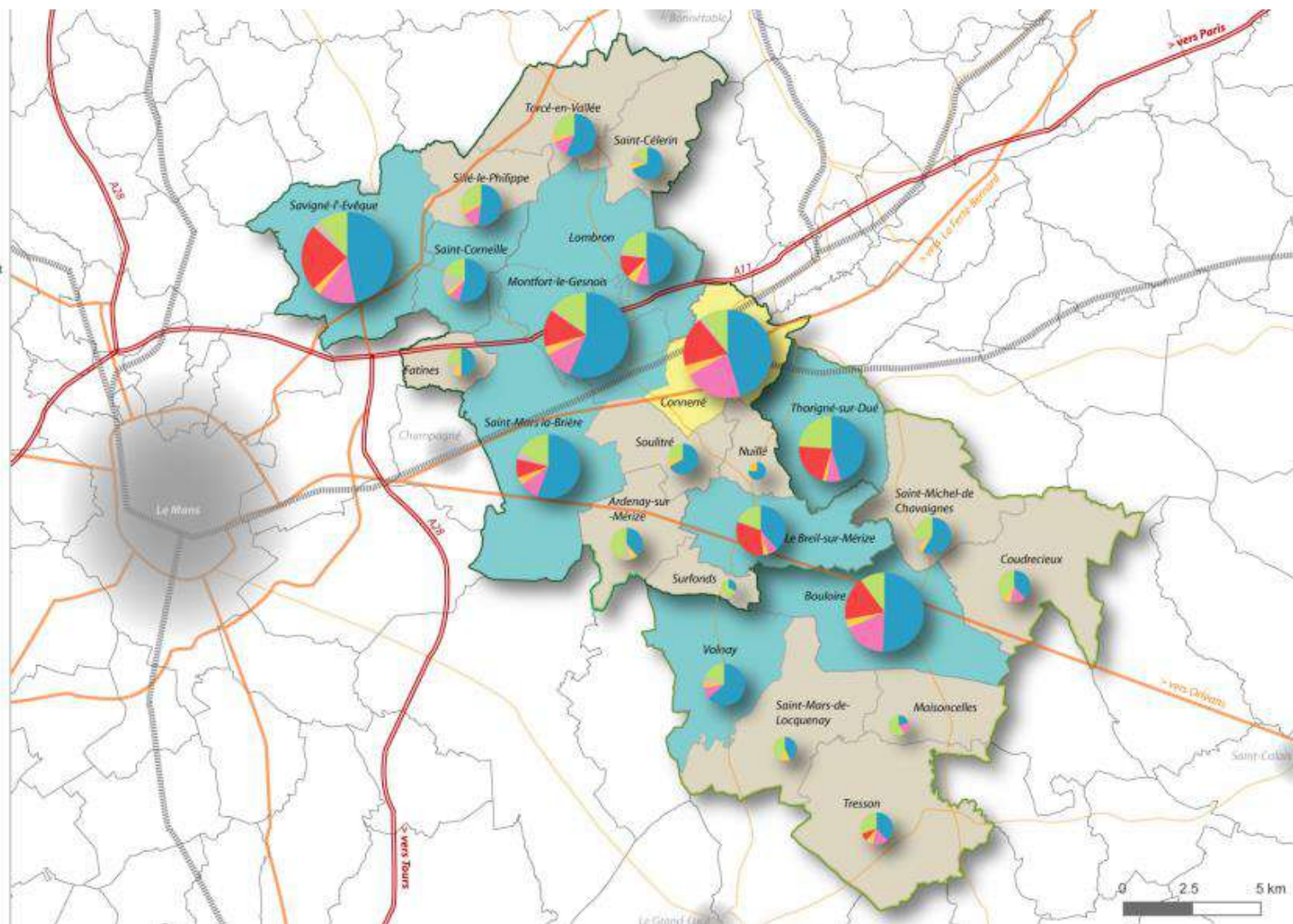
- Equipements sportifs, de loisirs et culturels
- Equipements liés aux transports et déplacements
- Equipements liés à la santé
- Equipements liés à l'enseignement
- Commerces
- Services aux particuliers

### Nombre d'équipements en 2014



### Pôle d'équipement

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme.

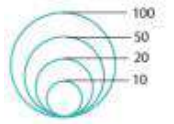


# 6. Equipements

## 6.1 Une concentration des équipements au centre du territoire et à proximité des bassins d'emploi



Nombre d'équipements en 2015

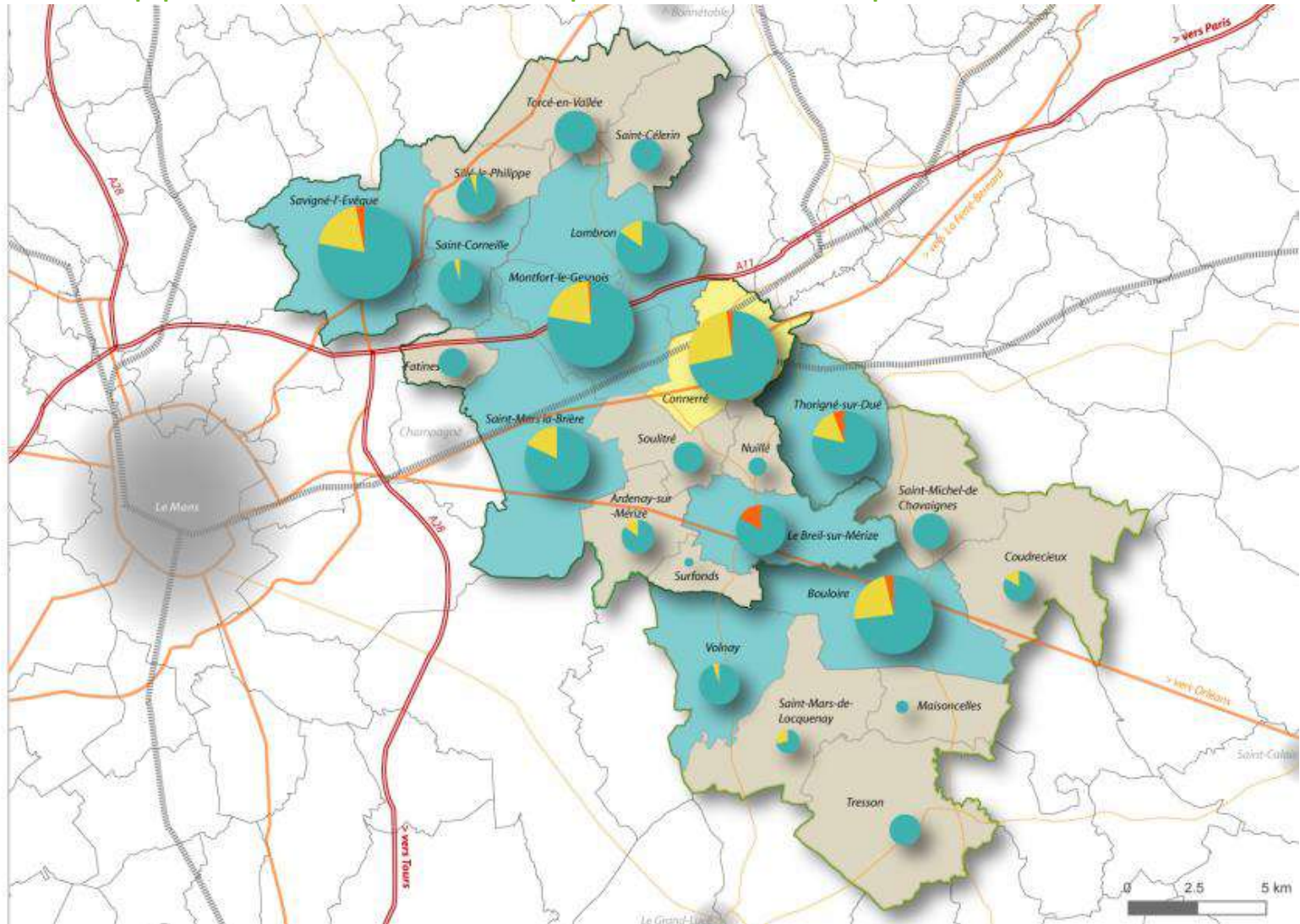


Type de gamme d'équipement



Pôle d'équipement

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme





# 6. Equipements

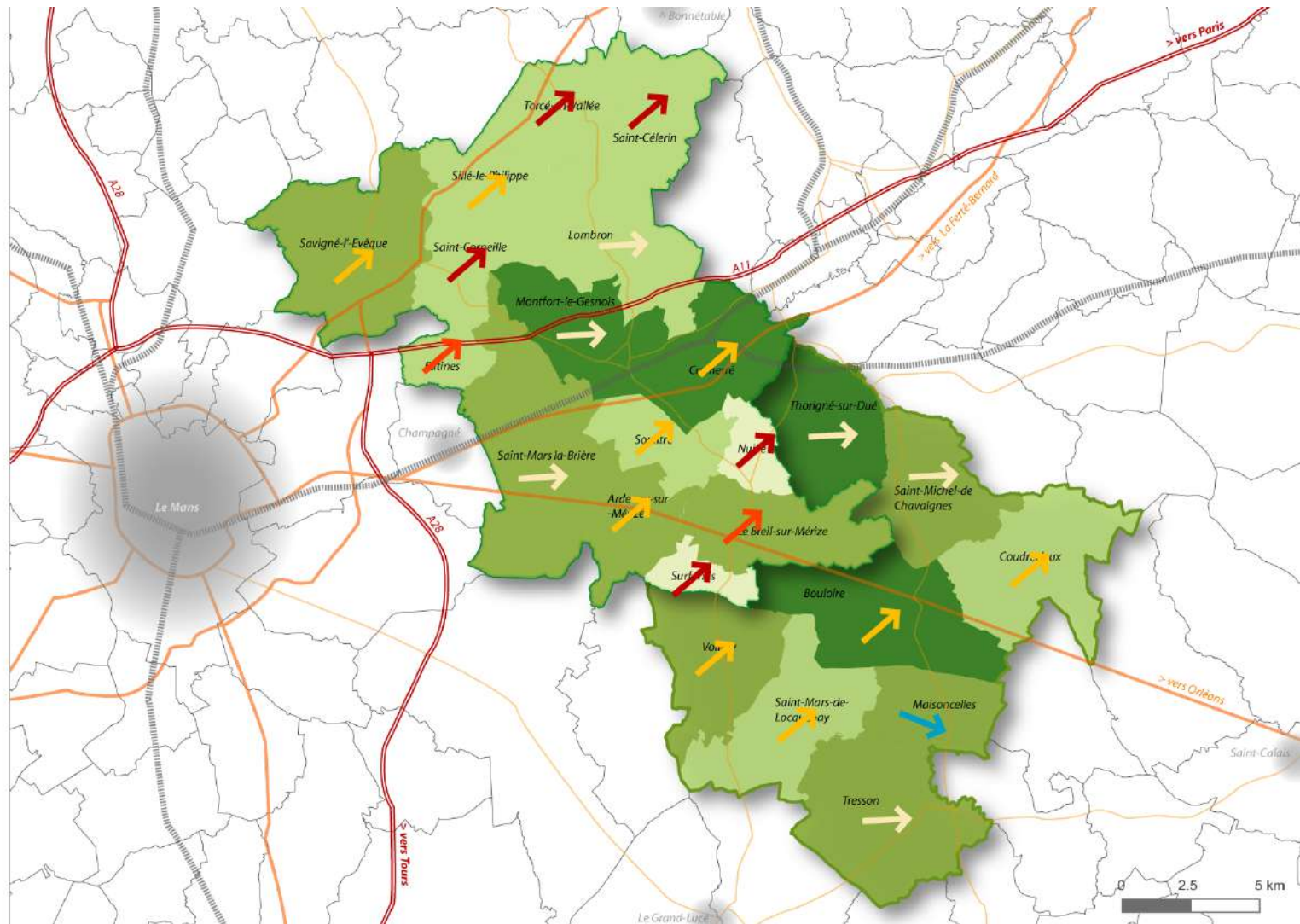
## 6.1 Une concentration des équipements au centre du territoire et à proximité des bassins d'emploi



Nombre d'équipements pour 100 habitants



Evolution démographique TCAM 2007-2013 en %



# 7. Transport et aménagement numérique du territoire

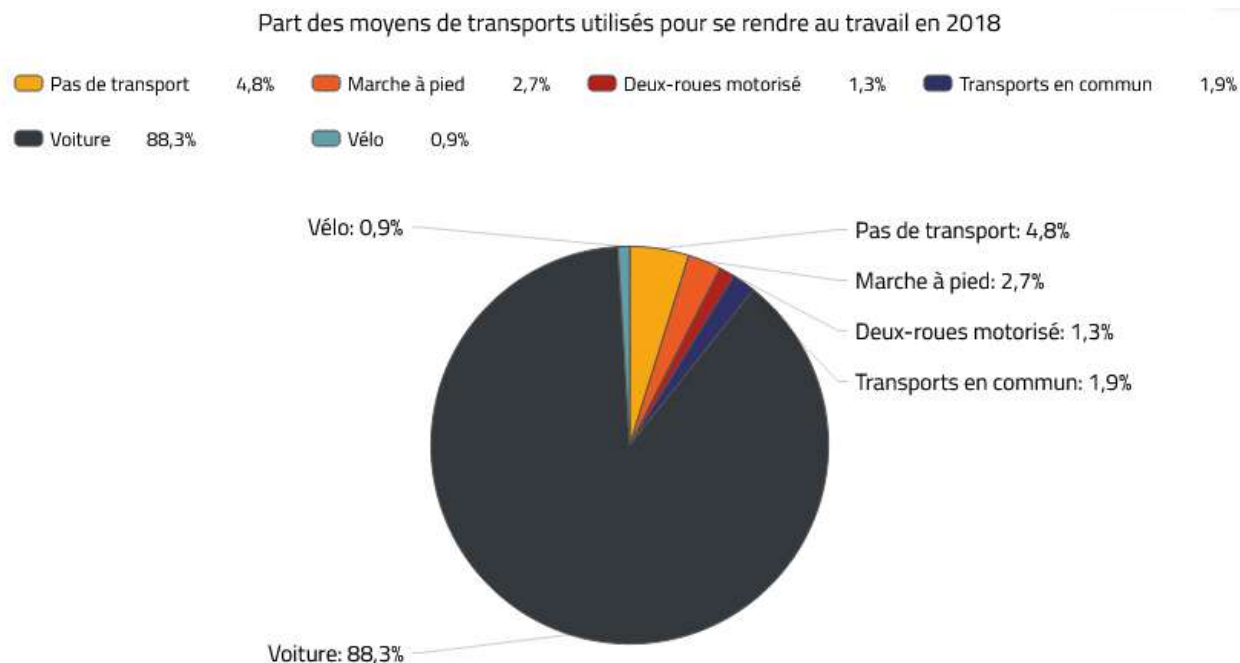
## La mobilité des personnes

La mobilité quotidienne liée au travail

Voir partie « Flux domicile – travail » pour la répartition des flux entrants et sortants depuis le Gesnois Bilurien.

Les modes de transports utilisés par les actifs pour effectuer ces déplacements quotidiens représentent des parts variables selon le positionnement de la commune (éloignement aux gares notamment).

A l'échelle intercommunale, la voiture représente le mode de déplacement privilégié (88,3 % des déplacements domicile – travail) tandis que la marche à pied et les transports en commun représentent respectivement 2,7% et 1,9% de ces mêmes déplacements.



## 7. Transport et aménagement numérique du territoire

gares	Saint-Mars-la-Brière	Montfort-le-Gesnois	Connerré-Beillé
Nombre stationnement vélo	0	15	36
Nombre montées-descentes 2015 par jour	60	158	549

Temps minimum TER	Le Mans	Saint-Mars-la-Brière	Montfort-le-Gesnois	Connerré-Beillé	la Ferté Bernard
Le Mans		10 minutes	13 minutes	13 minutes	25 minutes
Saint-Mars-la-Brière	9 minutes		2 minutes	8 minutes	20 minutes
Montfort-le-Gesnois	13 minutes	3 minutes		5 minutes	17 minutes
Connerré-Beillé	13 minutes	9 minutes	5 minutes		10 minutes
la Ferté Bernard	23 minutes	22 minutes	18 minutes	9 minutes	



# 7. Transport et aménagement numérique du territoire

Le stationnement réglementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité :

- il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résidents, visiteurs)
- il peut offrir une augmentation des taux de rotation, en évitant le stationnement ventouses des actifs
- il impacte les usages, plus le stationnement est facilité plus forte sera l'automobilité
- il a un impact fort en matière d'urbanisme, l'article 12 des PLU permet de réglementer le stationnement suivant les usages, les usagers et les types de véhicules

Les enjeux en termes de stationnement sont donc multiples : garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique, limiter les nuisances dues aux stationnements gênants, permettre un partage de la voirie ou encore favoriser le report modal de l'automobile vers des modes dits plus durables lorsque c'est possible.

# 7. Transport et aménagement numérique du territoire

## Développement de nouveaux usages

*Une offre d'aires de covoiturage formelles intéressante*

Le Conseil Départemental de la Sarthe a déployé un maillage intéressant d'aires de covoiturage sur l'ensemble du département. La politique consistait à déployer des aires à proximité des axes structurants, sur les zones de stationnement sauvages identifiées et lors de certains réaménagements de voiries ou de carrefours offrant un délaissé.

*Les aires existantes sur le territoire*

Sur le territoire du Gesnois Bilurien, il existe plusieurs aires officielles de covoiturage :

Des aires non officielles sont également présentes dans certaines communes sur des parkings publics (ex : parking de la mairie) mais elles n'ont pas été identifiées.

Le taux de remplissage des aires semble assez important au vue des visites de terrain.

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire. Concrètement, cela se traduit par :

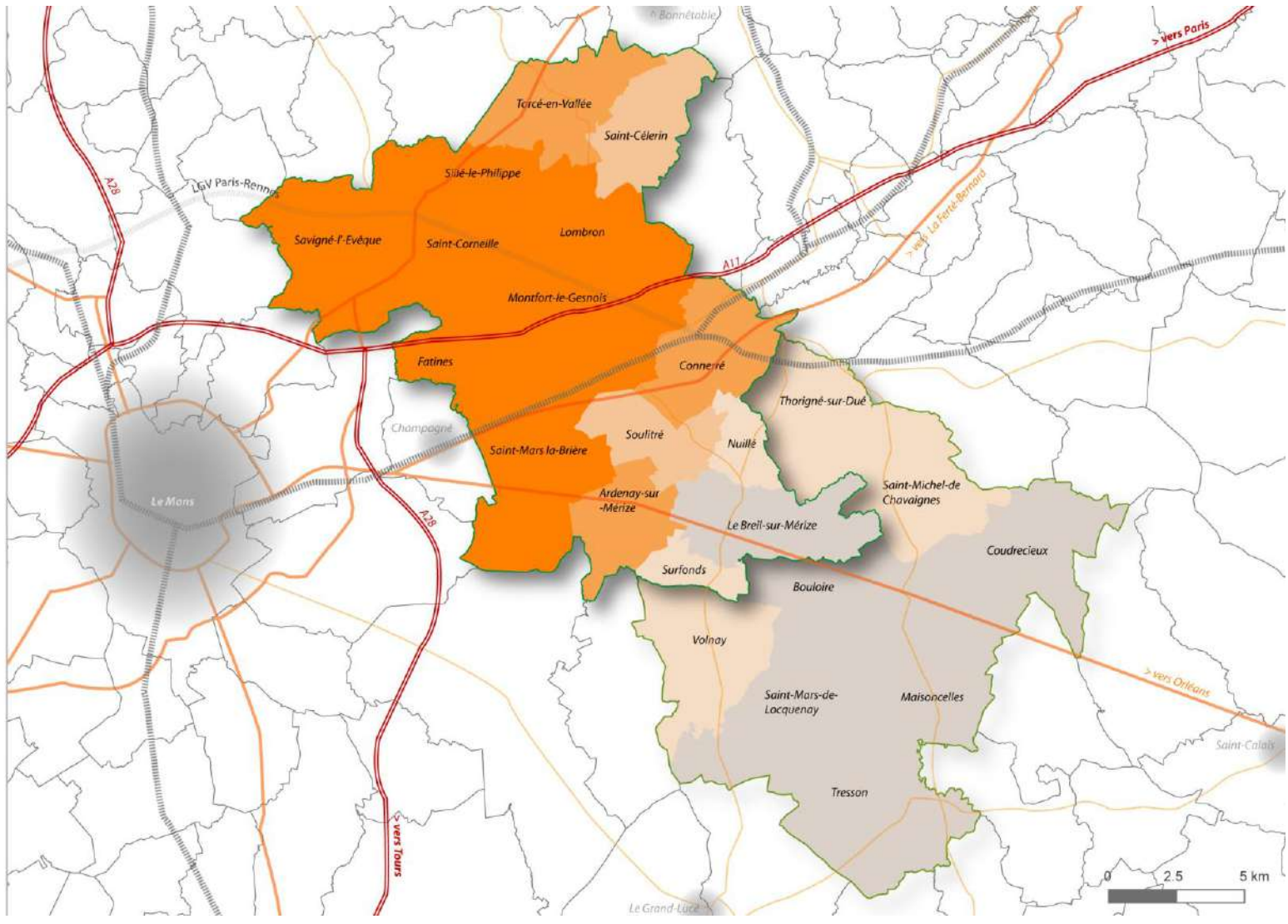
- Le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire
- Le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré
- L'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils

# 7. Transport et aménagement numérique du territoire



**Taux de population couverte par la 4G, par au moins un opérateur en 2018**

- Plus de 90 %
- Entre 50 et 90 %
- Entre 20 et 50 %
- Entre 2 et 20 %
- Moins de 2 %



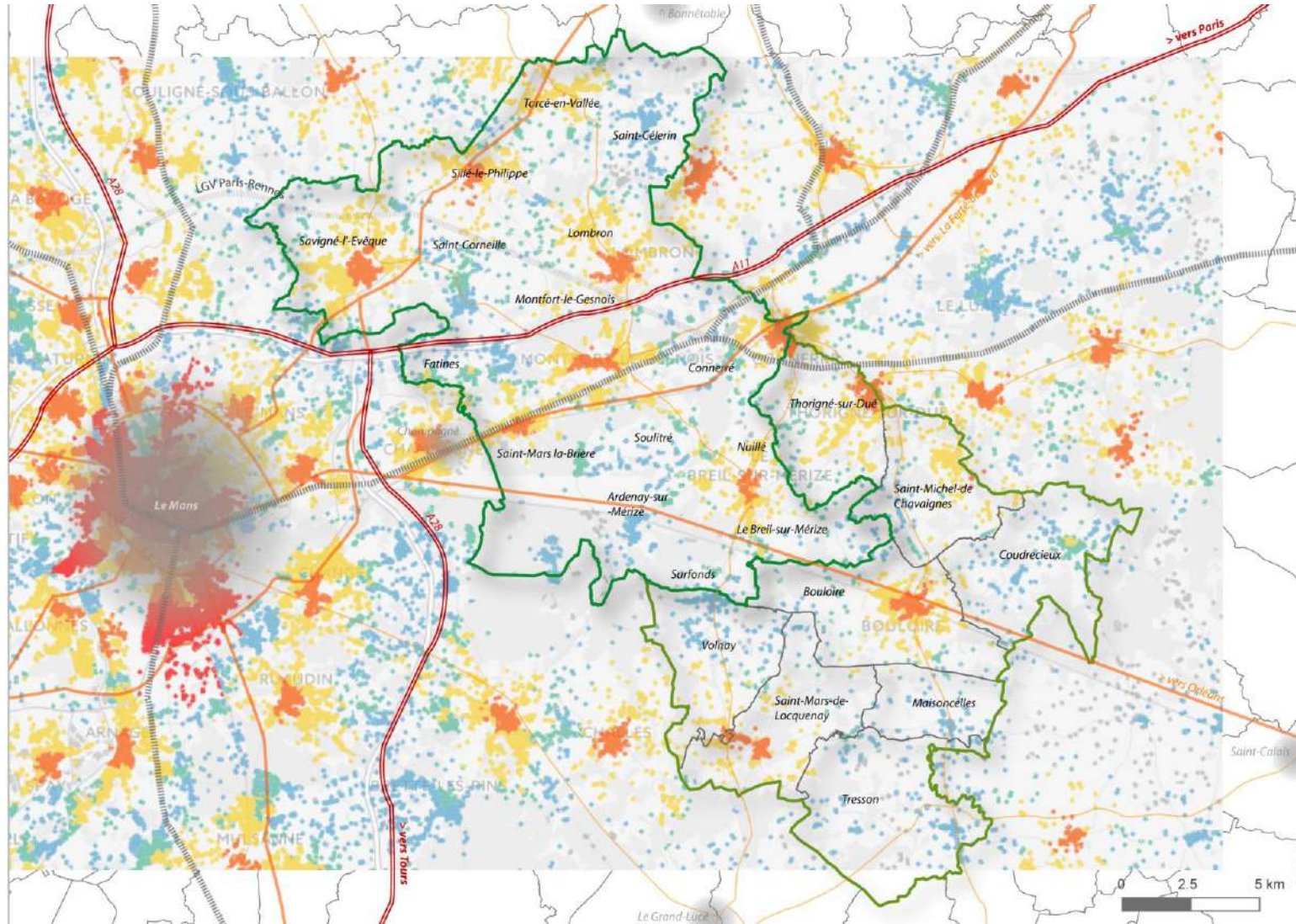


# 7. Transport et aménagement numérique du territoire



Desserte numérique :  
éligibilité 2017/2018

- Inéligible
- Moins de 3 Mbit/s
- 3 à 8 Mbit/s
- 8 à 30 Mbit/s
- 30 à 100 Mbit/s
- 100 Mbit/s et plus



## Constats

- **Concentration des emplois sur les communes les plus peuplées**, et en évolution en hausse
- **Un poids important des ouvriers et employés dans l'économie locale : 63% des actifs** repartis principalement respectivement à l'Est et sur la frange Ouest du territoire
- **Une attractivité résidentielle de plus en plus forte en périphérie des communes pôles d'emploi, en relative déprise résidentielle**
- **Une monopolarisation économique extérieure au territoire : la ville du Mans**
- Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux
- Un territoire attractif pour les actifs travaillant sur le Mans (situation géographique idéale et des infrastructures permettant les migrations pendulaires), une attractivité résidentielle qui soutient les activités de la sphère présente

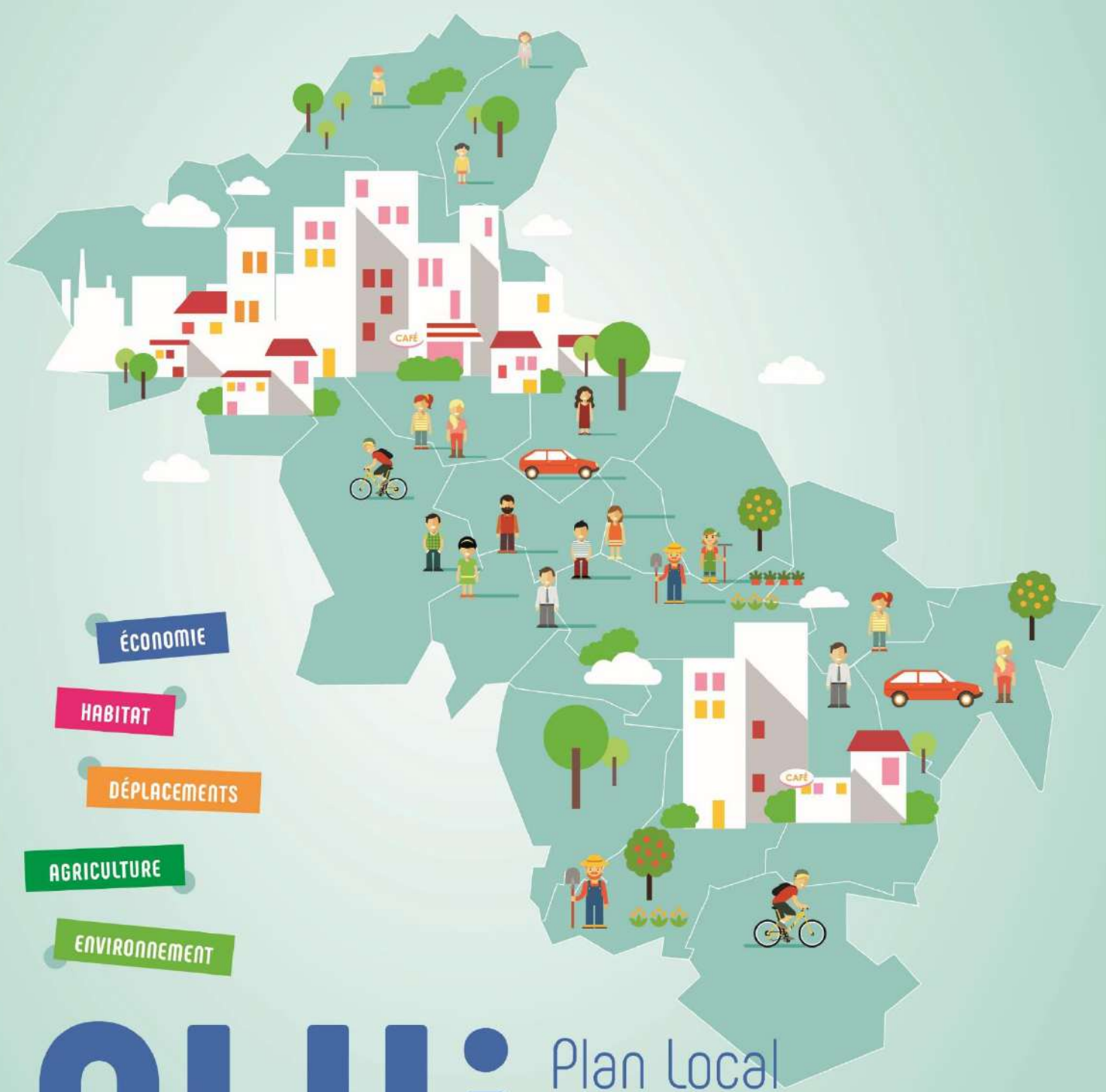
## Chiffres clés

- 6 963 emplois
- 14 458 actifs ayant un emploi sur la CDC
- 65% des emplois se concentrent sur 5 communes : Connerré, Bouloire, Montfort le Gesnois, Savigné et Saint-Mars la Brière
- ICE : 0,48
- 3 zones d'activités communautaires sur le territoire
- 70% des actifs travaillent sur Le Mans
- 1926 entreprises, dont 54% concernent les commerces et services
- 80 % des équipements concernent la gamme de proximité

## Besoins induits

- **Accompagnement des acteurs économiques : cohérence entre l'offre foncière à vocation économique et les besoins des acteurs locaux**
- Prise en compte des évolutions structurelles à venir compte tenu de leur impact sur le nombre d'emplois
- **Adapter le parc de logements pour répondre à l'accueil des actifs** (jeunes apprentis notamment)





# PLUi

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal






## du Gesnois Bilurien

RAPPORT DE PRESENTATION

La justification des choix

Décembre 2023

SOMMAIRE

	Chapitre 1 : Introduction Générale .....	4
	I. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme .....	4
	II. Les enjeux des principales " lois-cadres " pour le PLUi .....	5
	III. L'articulation du PLUi avec les documents d'ordre supérieur .....	6
		
		
	Chapitre 2 : Choix retenus pour établir le PADD .....	8
	I. Synthèse des enjeux du diagnostic .....	8
	II. Les perspectives d'évolution du territoire .....	10
	III. Les choix en matière de modération de la consommation d'espaces .....	18
	IV. Le bilan des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine .....	33
	V. La déclinaison du PADD dans les choix réglementaires .....	39
	 Chapitre 3 : Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD .....	74
	I. Les principes généraux d'aménagement des OAP .....	75
	II. La localisation des sites de projets .....	76
	III. Les états initiaux de l'environnement des OAP .....	78
	IV. Les éléments de programmation des OAP .....	78
	 Chapitre 4 : Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement .....	85
	I. Les grands principes de l'élaboration du règlement .....	86
	II. Les grands principes des zones .....	94
	III. Les règles associées aux prescriptions graphiques .....	121
	IV. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan .....	139

# Introduction générale

# Chapitre 1 : Introduction Générale

Ce rapport expose les justifications :



- Du respect des lois encadrant le contenu du PLUi ;
- Des choix retenus pour établir le PADD ;
- De la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions règlementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).



Ces justifications sont regroupées dans le présent rapport.



## I. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme



Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

### EQUILIBRE

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

### DIVERSITE

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

### PRESERVATION

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

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



## II. Les enjeux des principales " lois-cadres " pour le PLUi

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

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

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

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

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

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

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.



### III. L'articulation du PLUi avec les documents d'ordre supérieur

Par délibération du 04 Février 2019, le syndicat mixte du pays du mans a prescrit la révision du SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 Janvier 2014, pour élaborer un SCoT à l'échelle du périmètre étendu au Gesnois Bilurien (dont le périmètre a été arrêté le 30 Avril 2018). **En attente de l'approbation de ce SCoT, la communauté de de communes du Gesnois Bilurien est soumise au principe d'urbanisation limitée. Ce principe est, depuis le 1 er janvier 2017, opposable à toutes les communes non couvertes par un SCoT opposable : quelle que soit la commune et sa localisation. Ainsi, aucune nouvelle zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation au travers d'un document d'urbanisme s'il n'existe pas de SCoT opposable.**

Des dérogations pourront toutefois être accordées. La dérogation peut être accordée par le Préfet de département et après avis simple de la CDPENAF et de l'établissement public porteur du SCOT dès que le périmètre est arrêté.

**L'évaluation environnementale du PLUi présente une analyse de la compatibilité entre le PLUi et les documents de rang supérieur.**



# Choix retenus pour établir le PADD

# Chapitre 2 : Choix retenus pour établir le PADD



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) définit les orientations stratégiques et les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement décidés par l'ensemble des communes membres de la Communauté du Gesnois Bilurien.



Il constitue l'expression du projet de territoire à horizon 2030, soit sur 10 ans à compter de l'approbation du présent PLUi. Il s'inscrit dans un cadre juridique strict, fixé par le Code de l'Urbanisme.



Le PADD est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire émanant du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents urbains locaux et supra-communaux. Le PADD est également le fruit de la concertation menée avec les habitants et les acteurs locaux du territoire (chefs d'entreprises, représentants d'associations, agriculteurs, commerçants...).



## I. Synthèse des enjeux du diagnostic

La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien bénéficie d'une position stratégique influencée par la proximité du Mans et polarisé par l'influence de son aire urbaine.

La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien ne dispose pas d'un unique pôle urbain structurant, mais elle s'articule autour de bassins de vie dont les principaux bourgs concentrent la majorité des activités, équipements et habitants. Sur le territoire, la vie quotidienne des habitants s'organise autour de ces bassins de vie, qui forment une colonne vertébrale dont l'ossature est composée par 5 pôles structurants : Connerré, Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars-la-Brière et Bouloire.

Les caractéristiques environnementales du territoire ont joué un rôle essentiel dans la répartition de la population. Ainsi, l'Huisne constitue un élément important qui a façonné le territoire, jouant un rôle clé dans la localisation des villages et de la population. Les boisements constituent le second élément qui a influencé l'aménagement du territoire. Ils n'ont pour la plupart subi aucun changement, ce qui a permis de limiter en partie le phénomène de mitage.

La localisation du territoire ainsi que ces évolutions structurelles induisent l'émergence de plusieurs dynamiques territoriales synthétisées à travers les enjeux suivants :

- Affirmation de l'identité rurale dans l'attraction de nouvelles populations ;
- Attraction de jeunes ménages pour favoriser le renouvellement de la population ;
- Relance de la production de logements et adaptation aux besoins de la population ;
- Réhabilitation et requalification des logements vacants en centre-bourg ;
- Limitation des extensions urbaines au profit du dynamisme des centres-bourgs en favorisant le renouvellement urbain ;
- Maintien et valorisation des paysages ordinaires par la protection des boisements et du réseau bocager ;



- Préservation de l'écrin paysager des hameaux, bâtis isolés et fermes agricoles ;(Intégration paysagères des fermes isolées sur les plateaux agricoles) ;
- Traitement des entrées de ville et des franges urbaines de qualité via l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Valorisation des points de vue pour un aspect touristique en lien avec les chemins de randonnées et pistes cyclables ;
- Poursuite de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti (petit patrimoine, liaisons douces, vues...).

La trame naturelle et écologique est au cœur de l'armature du territoire cette dernière est soumise à des pressions et fait partie intégrante des enjeux de développement :

- Préservation des éléments de nature ordinaire, socles de fonctionnalités écologiques ;
- Protection des espaces naturels d'intérêts reconnus (ZNIEFF), les boisements et haies bocagères, zones humides principalement sur les secteurs de réservoirs et corridors écologiques ;
- Protection de petits boisements qui permettent la circulation de certaines espèces ;
- Maintien des haies bocagères dans les secteurs où elles tendent à disparaître tout en conciliant la préservation des haies bocagères avec les évolutions de l'activité agricole (réorganisation parcellaire, implantation de cultures en lien avec le maintien et le renouvellement du bocage, etc.) ;
- Préservation des berges des cours d'eau en lien avec leur ripisylve, les prairies permanentes et les zones humides.

Consciente du contexte global d'épuisement des ressources, le diagnostic du territoire fait également état de la nécessité de préservation des ressources ainsi, ont été identifiés les enjeux suivants :

- Développement des formes urbaines plus performantes énergétiquement ;
- Valorisation des alternatives à la voiture ;
- L'amélioration de l'efficacité énergétique du territoire et la lutte contre la précarité énergétique des ménages et la dépendance aux énergies fossiles ;
- Poursuite du développement des énergies renouvelables en cohérence avec les objectifs nationaux ;
- La limitation de l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques ;
- Limitation des ruissellements d'eau, plus particulièrement dans les centres bourgs plus fortement artificialisés.

La valorisation et le dynamisme du territoire doit également passer par une composante de tout projet de territoire, le développement économique. Ainsi le territoire fait face aux enjeux suivants :

- Maîtrise de la polarisation des emplois et accompagnement des mobilités professionnelles à accompagner
- Mobilisation de la capacité d'accueil des zones d'activités du territoire
- Encouragement des initiatives de développement de l'économie verte
- Valorisation des commerces et notamment de l'offre de commerces de proximité en centre-bourg.

Le diagnostic agricole fait également le constat d'enjeux majeurs dans le devenir de ce territoire :

- Protéger l'activité économique agricole et les exploitations agricoles existantes ;
- Permettre aux exploitations agricoles de se développer et de se diversifier ;

- Préserver et améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles en assurant de bonnes circulations agricoles ;
- Assurer la transmission des exploitations et maintenir le nombre d'actifs agricole ;
- Assurer la bonne cohabitation entre monde agricole et riverains ;



#### A travers ce enjeux définis, le PLUi du Gesnois Bilurien s'est saisi des objectifs suivants :

- La nécessité de maintien **d'un bon niveau d'équipement** à l'échelle du territoire participant à la qualité de vie et la **capacité d'accueil du territoire** ;
- **La préservation des éléments de paysage et de biodiversité ordinaires** tels que les boisements et réservoirs bocagers, participant à l'identité territoriale ;
- **La valorisation touristique du territoire** à travers des démarches de « tourisme vert » basé sur les atouts patrimoniaux et paysagers ;
- La nécessité **d'attraction de jeunes ménages** afin de permettre le renouvellement générationnel et donc une offre de logement adaptée à cet objectif ;
- L'adaptation de **la typologie de logements produits** aux évolutions des modes de vie et aspirations sociales ;
- Le développement maîtrisé de l'urbanisation dans le but de préserver les espaces naturels et agricoles ;
- **La valorisation, le développement et l'évolution des exploitations agricoles** présentes sur le territoire comme activité économique à part entière et activité entretenant les paysages locaux ;
- Le maintien et la **possibilité d'évolution pour les petits établissements isolés** qui font partie intégrante du tissu artisanal du territoire, qu'ils soient implantés en espaces urbanisés ou en espace rural ;
- **La possibilité de disposer de réserves foncières adaptées** afin de répondre aux entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire.

## II. Les perspectives d'évolution du territoire

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative, par la réflexion autour de scénarios contrastés. Ces scénarios ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD futur. À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :

- **Démographie : quelles perspectives d'ici à 2030 ? Comment répondre aux besoins ?**
- **Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?**
- **Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?**
- **Potentiel de développement économique : comment le révéler ?**
- **Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?**
- **Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?**
- **Quels impacts environnementaux du projet ?**
- **Quelles échelles et quelles temporalités ?**



**Le scénario de développement du territoire repose sur le croisement de deux paramètres clés : le résultat du croisement des données issues du diagnostic et l'affirmation politique de la communauté de communes d'afficher une posture pro-active en matière de développement.**



### 1. LE CALCUL DU POINT MORT

Le point mort correspond au nombre de logements à bâtir pour assurer le maintien de la population. Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :



- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires, le nombre de logements vacants et le phénomène de renouvellement du parc.



Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :



- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.
- Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données de l'INSEE ainsi que celle de SITADEL.

Un travail en deux temps est fait : le calcul du point mort rétrospectif pour les périodes passées (vocation essentiellement pédagogique) et l'estimation du point mort prospectif pour les périodes futures (vocation de projet).

Ces scénarios sont des outils d'aide à la réflexion et ne peuvent en aucun être considérés comme des prédictions.

#### POINT MORT RETROSPECTIF (1999-2013) :

*Le point mort correspond au nombre de logements produits, sur une période donnée, n'ayant servi qu'à répondre aux besoins de la population actuelle et non d'en accueillir de nouvelles. Les données chiffrées correspondent à la base de données INSEE 2013 (dernière donnée disponible lors de la construction du projet de territoire) et SITADEL.*

Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat : évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc. Cette production de logement devrait permettre ainsi :

- D'accueillir de nouveaux habitants,
- De maintenir la population en place en accompagnant leur parcours résidentiel et leur parcours de vie (appelé point mort). Le point mort ou point d'équilibre correspond à la part de

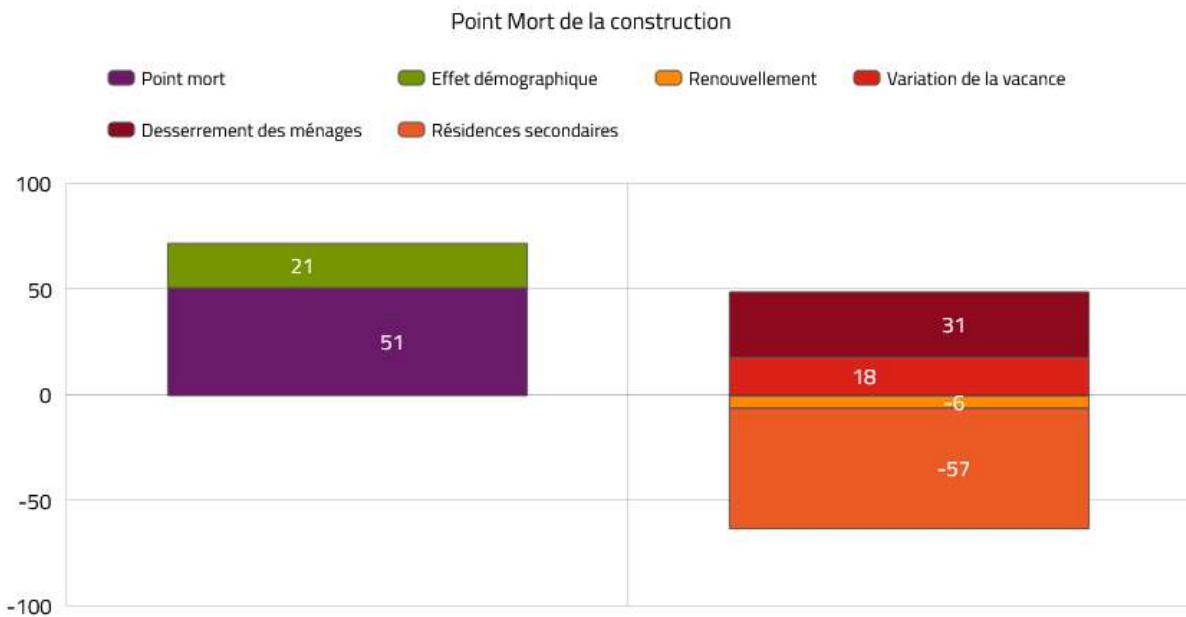
logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc.).

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

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



**De 2013 à 2018, 72 logements par an ont été réalisés**

**Le point mort est estimé à 51 logements (soit 8 logements par an) :**

- 31 ont été absorbés par le desserrement des ménages
- 18 sont devenus vacants
- 57 ont évolué de résidence secondaire à principale
- 6 logements ont été créés par changement de destination ou division

**Paramètre important issu du diagnostic et devant être pris en compte dans le cadre de la production de logements :**

**Sur la période 2013-2018, le point mort (c'est à dire le nombre minimal de logement pour maintenir la population) était de 51 logements par an.**

## LE POINT MORT PROSPECTIF

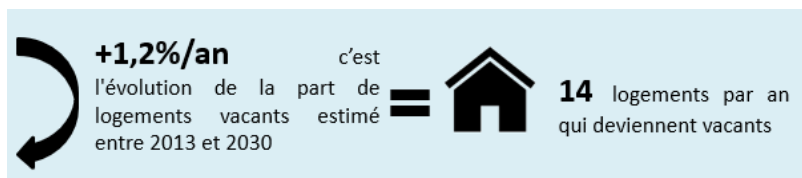
Les tendances projetées par la collectivité pour estimer le point mort prospectif de la construction et les besoins en logements sont les suivantes :



- En matière de taille des ménages : une diminution supérieure à la dynamique annuelle sur la période passée notamment du fait du vieillissement de la population qui se renforce, soit une baisse de 0.4% par an à horizon 2031, pour une taille moyenne de ménages qui s'établit à 2.25 personnes.



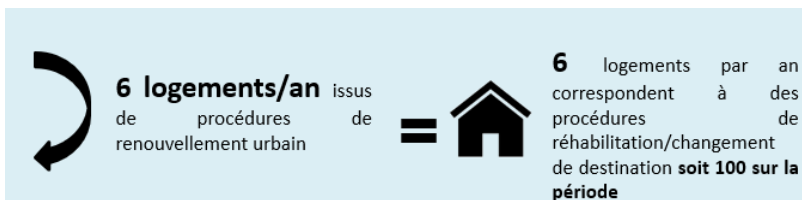
- En matière de logements vacants : la collectivité souhaite infléchir la dynamique passée par une politique volontariste de résorption des logements vacants sur l'ensemble du territoire. La projection est estimée à une évolution de 1.2% par an, soit une évolution diminuée de moitié par rapport à celle de la période passée.



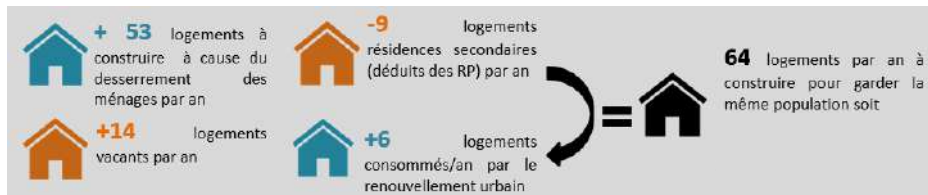
- En matière de résidences principales/résidences secondaires : l'assise résidentielle se conforte grâce à la poursuite de la dilatation de l'aire urbaine du Mans ainsi que la dynamique économique du territoire. Ce constat partagé va de pair avec la volonté de la collectivité à valoriser le territoire.



- En matière de renouvellement du parc (logements issus de réhabilitation ou changement de destination), la collectivité souhaite maintenir le rythme de 6 logements par an.



Ces tendances sont le résultat du débat politique et des réflexions menées à l'occasion des scénarios de développement du territoire. **Elles conduisent à un point mort projeté de 64 logements par an.**



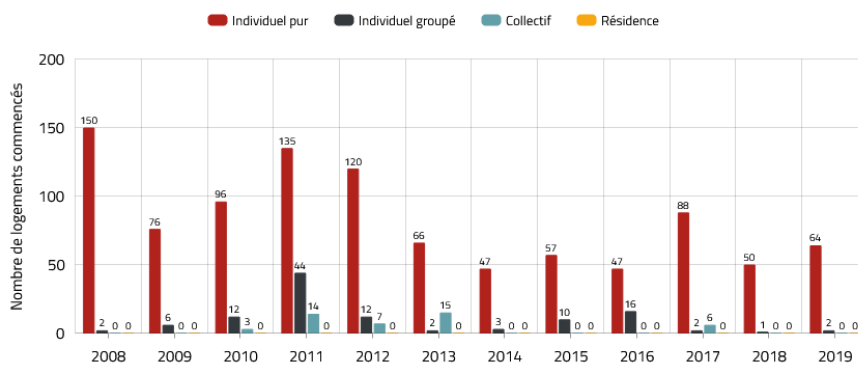
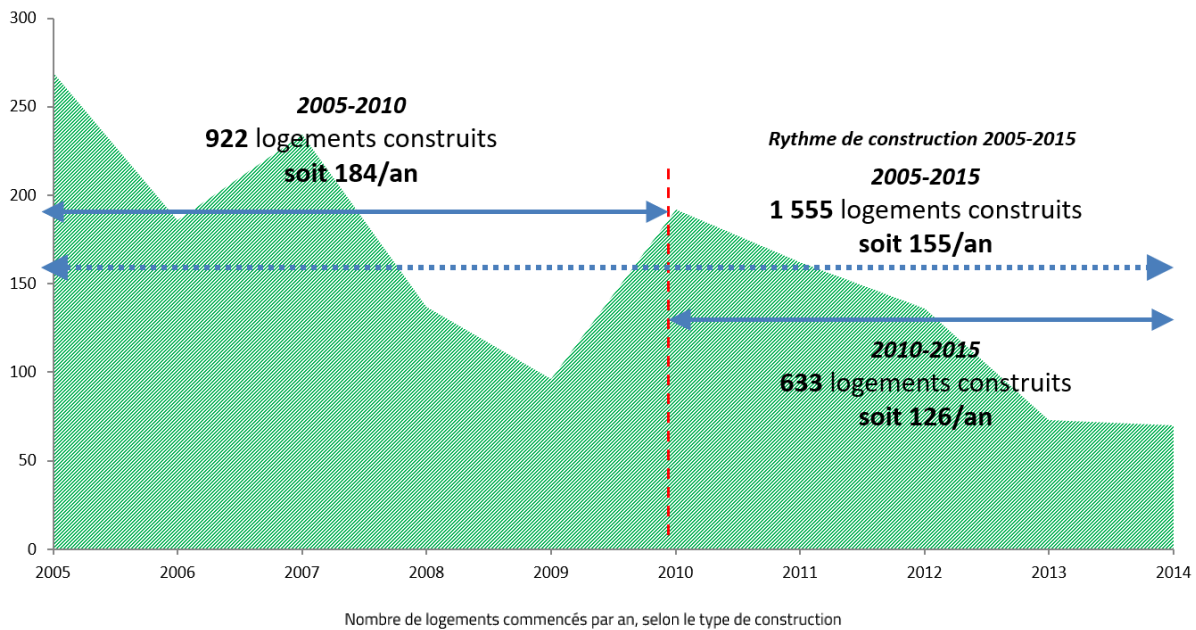
## 2. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

Le scénario démographique du territoire est basé sur plusieurs éléments clés :

- Une analyse rétrospective des dynamiques territoriales observées
- Une vision prospective sur l'évolution des modes de vie et les aspirations sociales
- Une volonté politique qui porte un objectif de développement conjuguant stratégie intercommunale et positionnement local

### ANALYSE RETROSPECTIVE DES DYNAMIQUES OBSERVEES

La dynamique de construction passée est également un élément fondateur du projet de territoire. Si la période 2005-2010 est marquée par une forte attractivité résidentielle et une construction importante notamment sur les communes du nord du territoire (Saint-Mars la Brière, Savigné l'Evêque, Saint-Corneille), les années 2010-2015 sont marquées par un ralentissement de la construction qui se poursuit en 2017. Le souhait de la collectivité de maîtriser son développement urbain futur se traduit par la volonté d'inscrire dans le projet de territoire un objectif de construction similaire à la période longue (2005-2015) « lissée », soit un objectif de 150 logements à construire par an.



Source : données Stadel

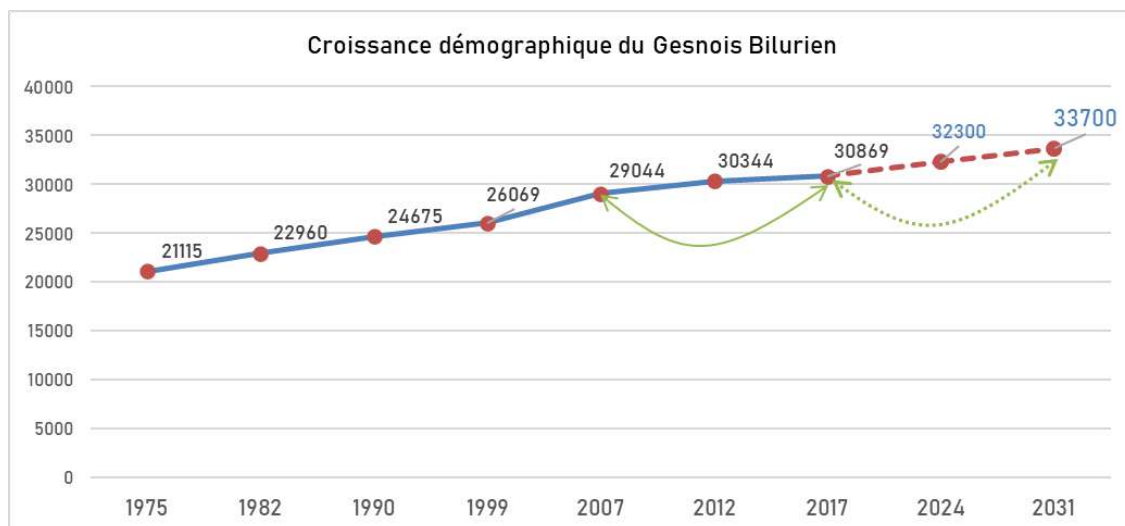
## VISION PROSPECTIVE ET VOLONTE POLITIQUE

Ces données chiffrées sont à mettre en relation avec les évolutions structurelles de notre société. Dans une société aspirant à une croissance plus verte, à un retour aux valeurs fondamentales et à un nouveau regard porté sur la ruralité, les territoires tel que le Gesnois Bilurien disposent d'atouts. Le cadre paysager du territoire, la typicité de son patrimoine bâti et sa disponibilité foncière en font une potentielle terre d'accueil répondant aux aspirations précitées.



Le choix politique du territoire s'oriente donc vers une vision prospective optimiste, misant sur les ressources du territoire pour porter le développement. Ces évolutions ne peuvent s'entendre que dans un contexte harmonieux à l'échelle de la CDC.

Comme le démontre le diagnostic territorial, le territoire du Gesnois Bilurien a connu ces vingt dernières années une croissance démographique significative portée en particulier par un solde migratoire positif, indicateur du desserrement de l'aire urbaine du Mans et de son agglomération. Après une période de forte hausse de la population notamment entre 1999 et 2010 (1.4% par an), la dynamique s'infléchit ces dernières années : le taux de croissance annuel moyen entre 2009 et 2015 et de 0.6% par an. La collectivité souhaite maintenir ce rythme d'ici 2030 et maîtriser son attractivité résidentielle. L'objectif de production de logements présenté précédemment, corrélé avec le point mort de la construction estimé et une taille de ménage estimé à 2,25 conduisent à un accueil d'environ 3500 habitants supplémentaires en 2030.



C'est pourquoi, les élus ont fixé **l'objectif démographique à environ 33 700 habitants à l'horizon 2031 soit un taux de croissance annuel moyen de 0.6% par an**. La Communauté de Commune souhaite prendre en compte les évolutions démographiques et notamment le vieillissement de la population qui questionnent le type de logement à produire, la localisation de ces logements ainsi que les déplacements et les services.

La projection démographique a fait l'objet d'une réflexion au travers de plusieurs scénarios. Les conséquences sur le rythme de construction ont également été étudiées et ont participées à la prise de décision politique. Les capacités d'accueil des communes également ont été pris en compte à la fois foncière mais aussi techniques : réseaux, assainissement collectif, etc.



### 3. L'ARMATURE DU TERRITOIRE

Situé à proximité de l'agglomération mancelle, La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien ne dispose pas d'un unique pôle urbain structurant, mais elle s'articule autour de bassins de vie dont les principaux bourgs concentrent la majorité des activités, équipements et habitants. **Sur le territoire, la vie quotidienne des habitants s'organise autour de ces bassins de vie, qui forment une colonne vertébrale dont l'ossature est composée par 5 pôles structurants.**



Le diagnostic du territoire a mis en évidence une diffusion résidentielle accentuée dans les communes périurbaines. Le projet s'appuie sur un recentrage du périurbain par le renforcement de pôles d'équilibres, périurbains ou de bassin de vie.

- Connerré, disposant d'un taux d'équipement important, un développement économique et commercial dynamique et une excellente accessibilité en transports en commun rayonne au-delà du périmètre intercommunal, il est considéré comme Pôle d'Equilibre du territoire.
- Trois pôles structurants polarisent le centre et le Nord du territoire, ils sont attractifs et disposent d'un tissu d'emploi, de commerces et d'équipements conséquent : il s'agit des communes de Savigné-l'Évêque, Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars-la-Brière, identifiés comme Pôles périurbains.
- Bouloire, au Sud du territoire, polarise le secteur de l'ex-Pays Bilurien et se situe comme Pôle de bassin de vie rural.

Situés à proximité des principaux axes de transports, ces cinq pôles se caractérisent par leur rayonnement sur leurs territoires proches, jouent un rôle de maillage du territoire et concentrent par conséquent les enjeux de développement (lieux privilégiés d'implantation des services publics, commerces, définition de projets urbains...).

Cette armature principale se complète par des bourgs qui assurent une centralité de proximité. Disposant d'un poids de population importante et d'une bonne offre de services, les pôles de Lombron, Le Breil-sur-Merize et Thorigné sur Dué jouent le rôle de pôles intermédiaires.

Au Nord et à l'Ouest du territoire, le diagnostic a mis en avant la forte attractivité résidentielle des communes situées en deuxième couronne de l'agglomération du Mans : Sillé-le-Philippe, Saint-Corneille, Fatines, Torcé-en-Vallée, Soultré, Ardenay-sur-Mérize et Saint-Célerin. Ces communes aux dynamiques périurbaines constituent des bourgs attractifs à renforcer et à consolider.

Enfin, les communes de Surfonds, Saint-Mars-de-Locquenay, Nuillé-le-Jalais, Volnay, Coudrecieux, Tresson, Saint-Michel-de-Chavaignes et Maisoncelles, aux caractéristiques rurales et au remarquable patrimoine bâti, participent à l'identité du territoire. L'enjeu est de maintenir leur cadre de vie et de préserver leur centre-bourg.

**Compte tenu des différents éléments de diagnostic sur : le poids de population, le nombre d'emplois, le nombre de zones d'activités, la localisation des équipements et services et les flux observés, le comité de pilotage s'est prononcé en faveur de l'armature du territoire suivante :**



**Une organisation multipolaire, structurée par une colonne vertébrale**

5 pôles structurants  
Pôles avec rayonnement important sur un bassin de vie

Pôle d'équilibre

Pôles péri-urbains

Pôle de bassin de vie rural

3 pôles intermédiaires  
Pôles assurant une centralité de proximité

Pôles intermédiaires

7 communes périurbaines  
Bourgs attractifs à renforcer et consolider

Communes aux dynamiques périurbaines

8 communes rurales  
Bourgs ruraux à préserver et faire vivre

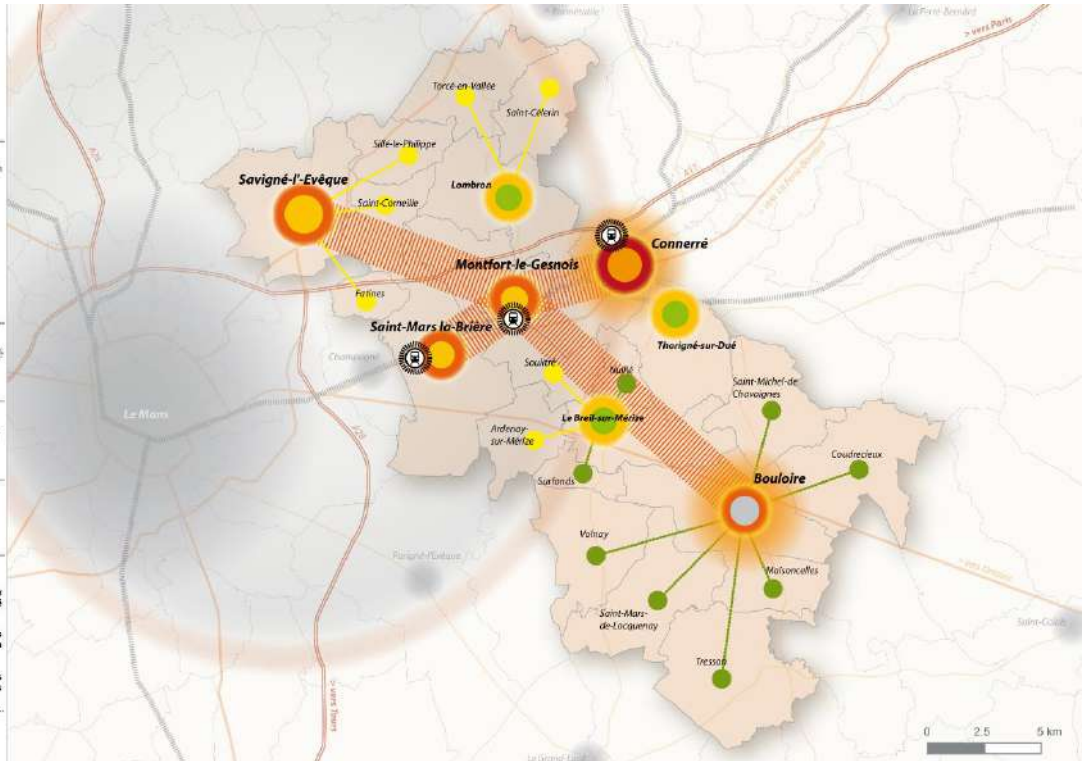
Communes aux caractéristiques rurales

**Garantir la solidarité territoriale**

Encourager les mutualisations, garantir une bonne accessibilité et maîtriser l'attractivité masculine

Organiser les coopérations entre communes en consolidant leur centre-bourg et en facilitant les liaisons vers les pôles urbains

Intensifier l'urbanisation à proximité des haltes TER et favoriser une accessibilité tous modes



### III. Les choix en matière de modération de la consommation d'espaces

#### 1. LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION HABITAT

##### MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

« Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Ainsi, le PLUi vise à déterminer les surfaces consommées dans les années passées et s'inscrire en cohérence avec le souci de modération de la consommation d'espaces. Cette étude dans la temporalité suivante :

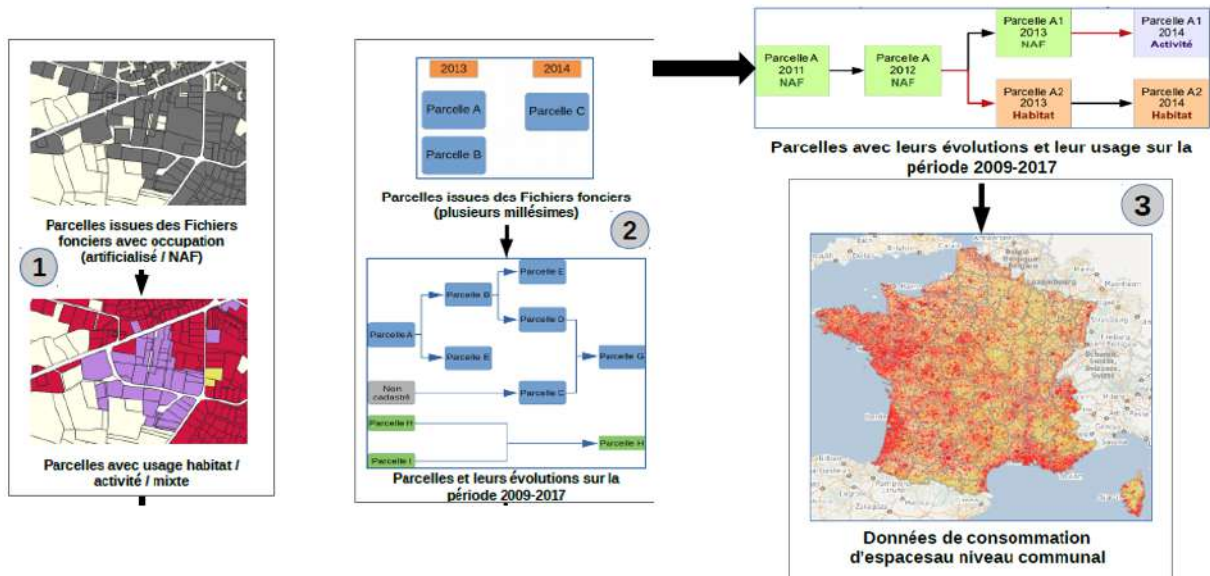
- Utilisation de la Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers réalisée par le CEREMA à l'échelle nationale.

##### Objectif :

- Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.

Les résultats de cette étude permettront de déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) + analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.

##### Méthodologie appliquée :



Résumé de la méthode d'évaluation de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers (Cerema)

### Résultats de l'étude :

L'analyse a mis en évidence une problématique de cohérence des données pour l'année 2017-2018. En effet, sur cette période, les éléments font apparaître une consommation de 113ha sans cohérence avec la réalité de terrain. Il a ainsi été décidé de ne pas prendre en compte les données de cette période.



Entre 2010 et 2020 (hors 2017-2018), 196 hectares ont été consommés par l'urbanisation, soit 19,6 ha par an en moyenne dont :



- **170 ha soit 86,7% de la consommation d'espace totale par l'habitat**

La consommation d'espace à vocation d'habitat a principalement eu lieu à Saint-Mars-la-Brière, Thorigné-sur-Dué, Savigné-l'Évêque, Sillé-le-Philippe, Saint-Corneille et Bouloire avec des surfaces de 10 à 20 ha.



Sur les communes de Connerré, Ardenay-sur-Mérize, Tresson, Volnay, Surfonds, Nuillé-le-Jalais, Maisoncelles et Coudrecieux la consommation d'espace a été de moins de 5ha par commune sur les 10 dernières années,



- **26 ha soit 13,3% par les activités économiques**

Cette consommation a principalement eu lieu à Connerré, Montfort le Gesnois et Bouloire (53%).

### **CHOIX EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE :**

Afin de permettre la construction d'un nombre de logement de l'ordre de 150 logements annuels tout en réduisant la consommation d'espaces et en répondant de ce fait aux objectifs fixés par la loi ALUR, le PLUi du Gesnois Bilurien définit des objectifs de densité en fonction de la typologie des communes mais également des objectifs ambitieux en matière de renouvellement urbain.

Les élus du territoire ont souhaité s'engager en faveur de densités similaires à celles observables sur le territoire. Dans une logique de hiérarchisation des entités bâties à l'échelle du territoire, un gradient de densité minimale brute est appliqué :

- 20 logements à l'hectare pour Connerré, pôle d'équilibre structurant du territoire, et Savigné l'Évêque, pôle périurbain de plus de 4000 habitants
- 18 logements à l'hectare pour les pôles périurbains de Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars la Brière
- 17 logements à l'hectare pour Bouloire, pôle rural structurant pour le bassin de vie Sud et Thorigné-sur-Dué, le Breil-sur-Mérize et Lombron, pôles intermédiaires
- 16 logements à l'hectare pour les communes périurbaines
- 15 logements à l'hectare sur les communes du Sud du territoire, aux caractéristiques plus rurales.

Ces densités sont exprimées en densité brute (incluant donc les espaces et équipements publics dans l'opération).

Ce choix résulte d'une volonté de pérenniser l'identité rurale du territoire. En effet, elles ne sont que peu supérieures aux densités des dernières opérations réalisées sur le territoire.



Les densités pourront toutefois être adaptées au cas par cas. Les densités affichées correspondent à une densité brute, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux). Cette densité moyenne ne suppose pas que chaque opération s'inscrive dans cet objectif de densité mais qu'au global la densité de l'ensemble des opérations produites durant le PLUi soit équivalente à la densité programmée. Les constructions de logements d'initiative privée et situées hors des périmètres d'OAP ne sont pas soumises à ces objectifs.



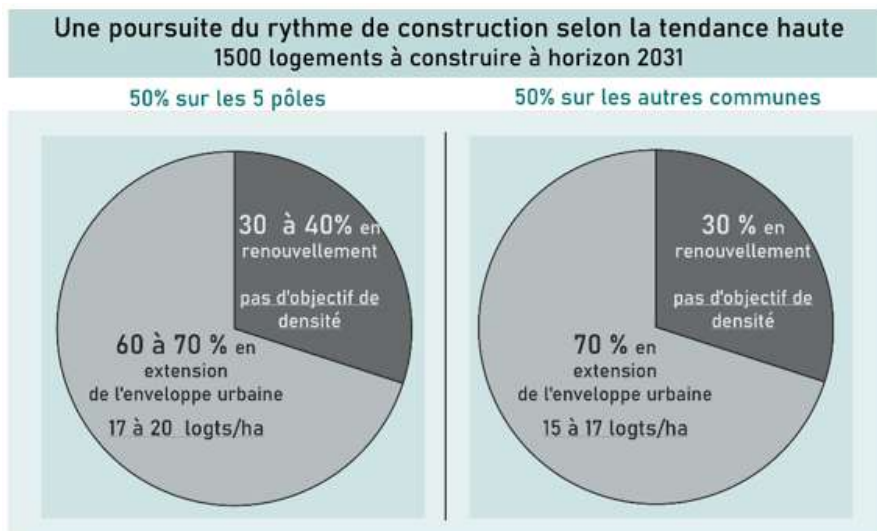
En revanche, et au regard du diagnostic foncier mené faisant le bilan d'un tissu urbain relativement lâche, les communes du territoire ont souhaité s'engager en faveur d'un objectif de production de logements en renouvellement urbain ambitieux. Sur la période à venir, un objectif minimal de **30% de logements bâtis en renouvellement urbain** est fixé.



La méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine présentée dans le document vise également à intégrer cet objectif. Ainsi, elle favorise les possibilités de construction sur les parcelles isolées en centres bourgs ou hameau n'ayant pas de vocation agricole et posant des difficultés d'entretien.



L'ambition de politique de renouvellement urbain corrélée à celle de la densité différenciée devra conduire au **respect de l'objectif fixé par le PLUi en matière de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat, estimé à 60-65 ha**. Pour rappel, entre 2011 et 2020, 170 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés par le développement résidentiel sur le territoire en périphérie des bourgs. Cela correspond à **un objectif de réduction de la consommation d'espace de plus de 60% par rapport à la période passée**.



**Dans le scénario de développement prévu par le PADD : objectif de construction de l'ordre de 150 logements par an, densité de 20 logements/hectare le pôle d'équilibre, 18 logements/hectare dans les pôles périurbains, 17 logements/hectare sur le pôle de bassin de vie rural et les pôles intermédiaires, 16 logements à l'hectare sur les communes périurbaines et 15 logements/hectare dans les communes de rurales, pourcentage minimal de logement bâti au sein des enveloppes urbaines existantes de l'ordre de 30%, ce sont entre 60 et 65 hectares en extension qui seront nécessaires à 10 ans de développement.**



## 2. LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

La communauté de communes dispose de la compétence « développement économique » et a à ce titre développé une offre en zones d'activités communautaires, venant compléter l'offre en zones d'activités « de proximité » existante dans les communes. À ce titre, le PADD du PLUi entend prolonger cette action en permettant l'aménagement et le développement des zones d'activités communautaires. L'objectif de création d'emplois et de relance de l'économie s'appuie par ailleurs sur la définition d'une offre foncière économique attractive et économe en foncier, permettant le maintien et le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles activités, de façon équilibrée sur le territoire. La Communauté de Communes porte un projet global qui doit permettre un développement économique organisé selon une armature équilibrée, une attractivité économique des zones existantes et une logique d'axes structurants.



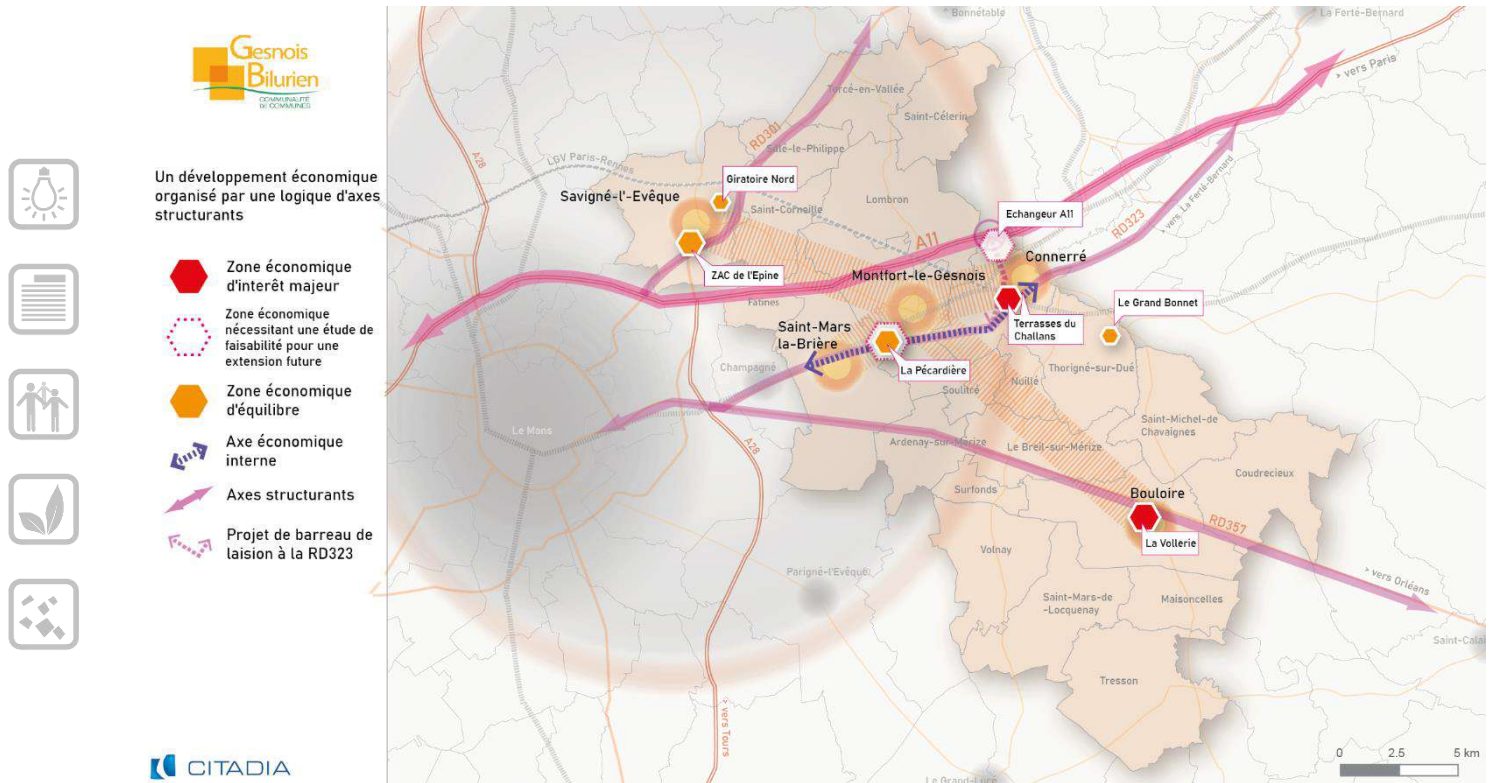
La mise en œuvre de la stratégie de développement économique se traduit notamment par **l'identification de secteurs économiques destinés à offrir le foncier nécessaire à l'accueil des entreprises. Ces secteurs économiques ont été définis en fonction d'une typologie qui comprend 2 niveaux :**

- **Niveau 1 : les secteurs économiques d'intérêt majeur,**

Les secteurs d'intérêt majeur sont des espaces économiques à fort potentiel de développement à l'horizon 2030. Ils correspondent à des zones industrielles, logistiques ou tertiaires. Ces zones d'activités sont liées à un positionnement sur des infrastructures majeures (échangeur autoroutier, axes routiers majeurs, gare TGV). Elles participent au rayonnement du territoire au niveau national, régional ou départemental.

- **Niveau 2 : les secteurs économiques d'équilibre,**

Les secteurs d'équilibre sont des espaces économiques ayant un rayonnement au niveau intercommunal. Ces zones d'activités sont liées à une notion d'équilibre et de répartition de l'emploi sur le territoire



**La CdC du Gesnois Bilurien identifie 3 secteurs d'intérêt majeur sur le territoire :**

- **La Zone de l'Echangeur**, situé sur Connerré à proximité de l'autoroute A11 et de la gare de Beillé. Cette zone a vocation à accueillir de nouvelles entreprises souhaitant tirer parti de la proximité de l'échangeur sur l'axe Le Mans-Paris et pouvant nécessiter des emprises foncières importantes. **Le projet actuel ne permet pas d'allouer de foncier au développement de cette zone dans le règlement graphique, l'inscription d'une zone au PLUi est conditionnée à une étude de faisabilité.** La situation stratégique de cette zone devra répondre au développement du ferroutage entre Connerré, Duneau et Beillé. Suite à une étude d'opportunité traduisant un projet partagé par la Communauté de Communes, le PLUi pourra évoluer selon une procédure adaptée afin d'inscrire un zonage spécifique sur ce secteur.
- **Les Terrasses du Challans**, situées sur l'axe Le Mans/La Ferté-Bernard (RD232) constitue un secteur économique attractif et stratégique pour le territoire et une réserve foncière à destination artisanale et industrielle de 16 ha sera fléchée.
- **La Zone de la Vollerie**, située sur la commune de Bouloire sur l'axe Le Mans – Saint-Calais – Orléans, pour laquelle est prévue prioritairement une densification de la zone existante et une réserve foncière sur le long terme de 2 ha en extension de la zone existante au Nord. Le confortement de ce secteur doit d'opérer dans la mesure du possible en contribuant à la valorisation du site et des abords de la RD357 en entrée de ville.

**Des secteurs économiques d'équilibres sont identifiés**, ils correspondent à deux zones importantes à l'échelle de leur bassin de vie respectif. **Leur vocation est d'accueillir de nouvelles entreprises, prioritairement artisanales, et de se développer en extension de manière limitée. A ce titre, elles complètent la trame structurante.**

Il s'agit de :



- **Le secteur du giratoire** sur la commune de Savigné-l'Évêque, au niveau du croisement entre l'axe le Mans-Bonnétable (RD301) et la route permettant de rejoindre Montfort-le-Gesnois (RD20b) **sur une réserve foncière de l'ordre de 2 ha entre deux parcelles déjà bâties.**



- **La ZAC de l'Épine à Savigné-l'Évêque.** En entrée sud du bourg de Savigné depuis le Mans (RD301), ce secteur accueille principalement des commerces, services et quelques entreprises artisanales. Le confortement économique de ce secteur doit s'opérer en contribuant à la valorisation du site et des abords de l'axe. Une réserve foncière de 3ha à court terme est prévue en continuité de la ZAC.



- **La Zone du Grand Bonnet à Thorigné-sur-Dué.** En bordure de la RD34 (axe Connerré-Bouloire), la zone actuelle offre un potentiel d'accueil en renouvellement urbain de 3ha justifiant de ne pas envisager d'extension supplémentaire de ce secteur.



- **La Zone de la Pécardière.** En bordure de la RD323 ce secteur implanté sur les communes de Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars-la-Brière et Soultré inclut des équipements communautaires ainsi que des entreprises artisanales sur un important linéaire économique, principal axe économique interne du territoire. Pour ce secteur et au regard des enjeux identifiés, **la zone a vocation à se développer sur le long terme.** Suite à une étude d'opportunité traduisant un projet partagé par la Communauté de Communes, le PLUi pourra évoluer pour ouvrir cet espace à l'urbanisation.



**La répartition de cette enveloppe foncière est définie par le Gesnois Bilurien au regard de l'armature territoriale définie par le présent PADD mais également selon une vision partagée de stratégie économique d'ensemble.** Les zones économiques identifiées correspondent à des espaces économiques qui s'avèrent stratégiques à l'échelle de l'intercommunalité :

- Compte tenu de leur situation géographique (proximité avec des axes routiers structurants)
- Selon leur attractivité économique avérée
- En optimisant les capacités d'accueil des entreprises.

**Le PLUi à travers son PADD prévoit au total environ 28 ha de zones à urbaniser à vocation d'activités. Cela représente au total environ 2,8 ha par an pendant 10 ans. En termes de consommation foncière passée, ce sont 26 ha qui ont été consommés sur la période passée pour le développement économique, soit 2,6 ha par an pendant 10 ans.**

**La consommation totale (Habitat et Economie) sur la période passée est ainsi de 89 à 94 ha pour les 10 années à venir, soit une baisse de plus de 50% par rapport à la période précédente.**

L'artisanat représente la plus grande part de la vie économique de l'intercommunalité. Le développement de cette activité est un des objectifs politiques de l'intercommunalité, le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant. Ainsi les dispositions

règlementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'évolution d'activité artisanales compatibles avec l'habitat.

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de **STECAL à vocation économique** vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale. Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLUi du Génois Bilurien admet les éléments suivants : les extensions, nouvelles constructions et annexes sont admises dans les secteurs dédiés.



Cette orientation va dans le sens du maintien des artisans et activités déjà implantés sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, à définir des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles. Ainsi, les éléments suivants sont indiqués au règlement de la zone (développé en partie réglementaire du document).

Au même titre, les activités isolées spécifiques liées aux tourisms, à la présence de centres équestres, de carrières en activité ... font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire. La partie analyse réglementaire du présent document détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maîtriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

*Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de STECAL est à retrouver en annexe du présent document.*

## 1. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE D'HABITAT

### JUSTIFICATION DU DETOURAGE DES ZONES URBAINES

La mise en place d'une méthodologie commune de définition des enveloppes urbaines vise également à accompagner le territoire dans ces objectifs annoncés de préservation du foncier. Cette méthode a permis de dégager de la zone urbaine de nombreux fond de parcelles non bâtis. La multiplicité des documents d'urbanisme (Cartes communales, Plans d'occupation des sols, Plan Local d'Urbanisme...) réalisés dans temporalités et contextes législatifs différents avait abouti à une hétérogénéité dans le tracé des zones urbaines.

#### La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses)
- Elle inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale.
- Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

On entend par espace urbanisé, **toute surface construite ou artificialisée, à un temps T**. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du

POS ou du PLU, parfois plus larges. Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre communes, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.

Ainsi, les enveloppes des zones urbaines des 23 communes ont été retracées au regard d'une méthodologie commune appuyée sur des éléments factuels d'occupation du sol. Le détournement des zones urbaines sur le territoire est issu d'une méthodologie commune à l'ensemble des communes, y compris celles en RNU.

- La présence de réseaux en capacité d'accueillir de nouvelles constructions conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

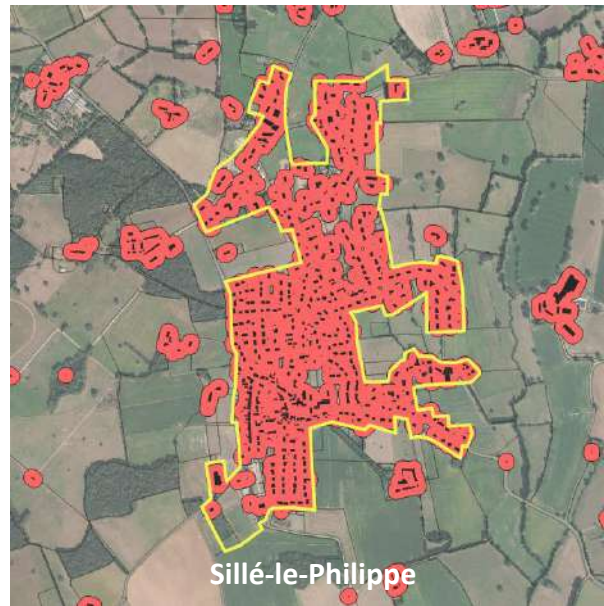
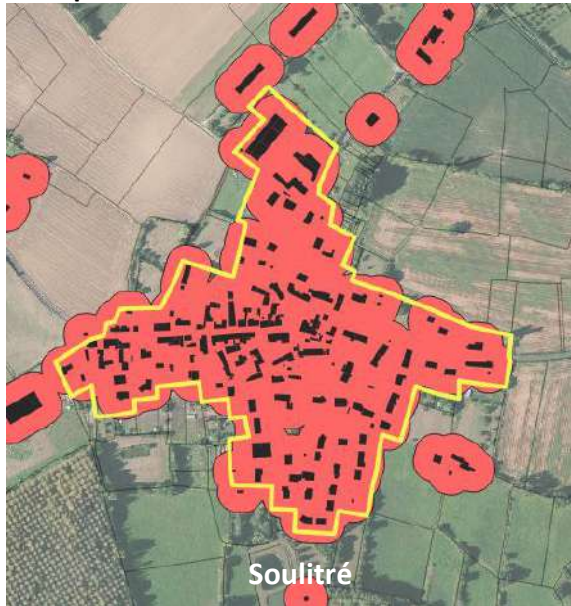
*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

- L'occupation effective du sol, tenant compte de la présence d'équipements.
- La notion d'inter distance, une distance maximale de 50 mètres justifiant la continuité bâtie entre les différentes constructions.





Exemples :

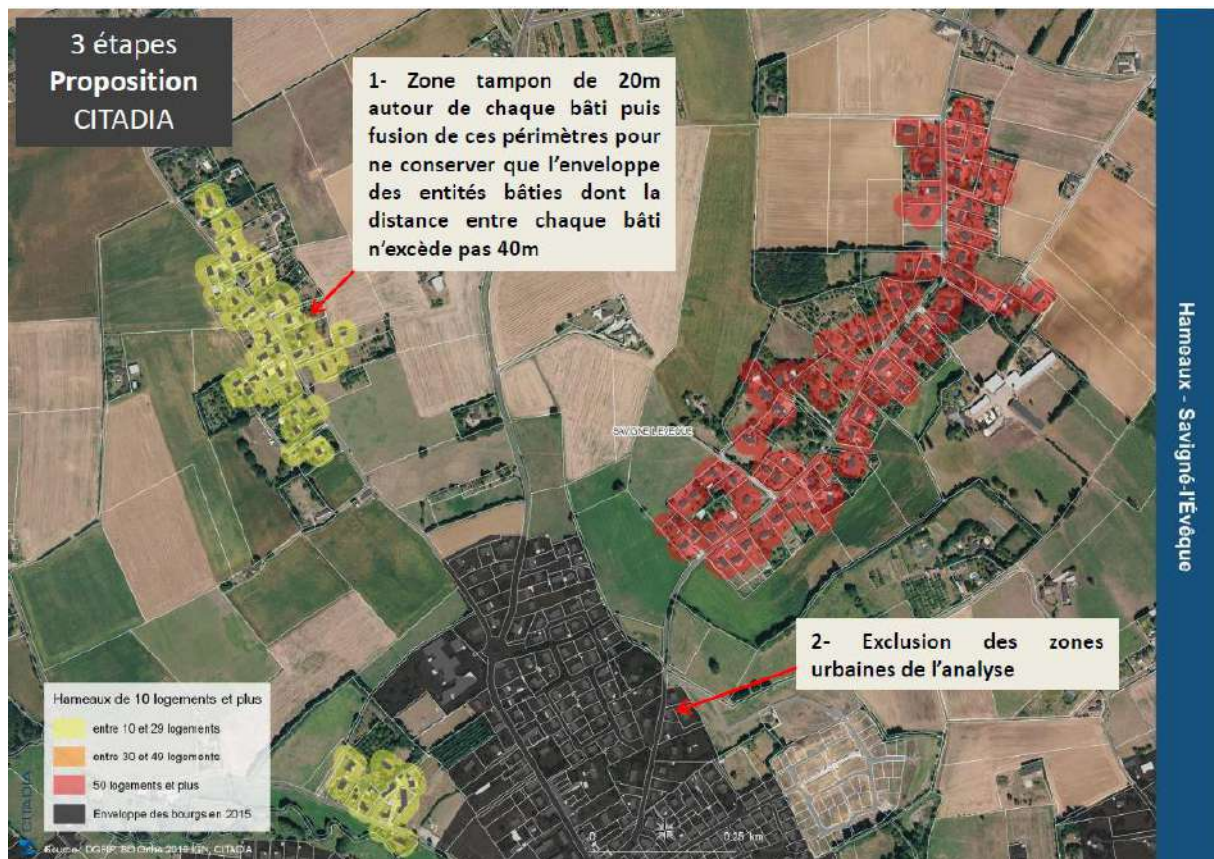


Cette méthodologie permet de dégager les « dents creuses » rendues constructibles dans le cadre du zonage U proposé sur ces espaces. Le point 2.4 du présent document justifie de l'estimation de ce potentiel à l'échelle du territoire.

#### REPERAGE DES VILLAGES CONSTRUCTIBLES

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

Dans le cadre de la mise en place de son PLUi, la communauté du Génois-Bilurien a fait le choix de proposer un zonage U sur ces villages constructibles. La réglementation vise à un engagement politique, en effet, le descriptif légal de la zone U indique une capacité suffisante des réseaux pour accueillir de nouvelles constructions. En rendant constructibles certains hameaux et en y proposant un zonage U plutôt que Ah, les élus engagent leurs communes dans une nécessaire capacité en termes de réseaux.



**Art R151-18 du Code de l'urbanisme :** « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La méthodologie suivante menée de manière itérative avec les élus du territoire a permis de repérer les hameaux présentant un caractère stratégique. Les modalités de développement du territoire sont les suivantes :

1. **Développement prioritaire des bourgs :** d'abord dans l'enveloppe urbaine, puis en extension, si besoin est par rapport au projet de développement global à l'échelle de la communauté de communes.
2. **Développement possible de certaines entités bâties mais de manière limitée (zone U) :** comblement des dents creuses prioritaires puis extension limitée si besoin est par rapport au projet de développement global à l'échelle de la communauté de communes.
3. **Pas de développement des entités bâties les moins significatives sauf s'il compense une impossibilité de développement dans le bourg et qu'il est limité au comblement des dents creuses.**

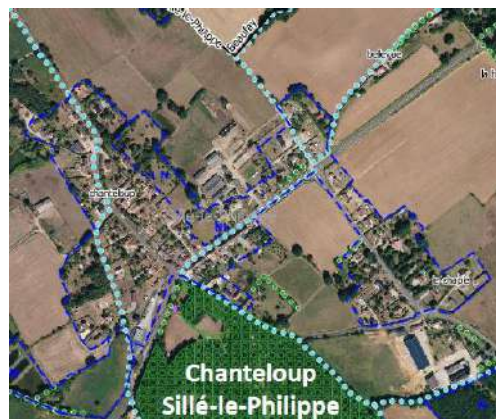
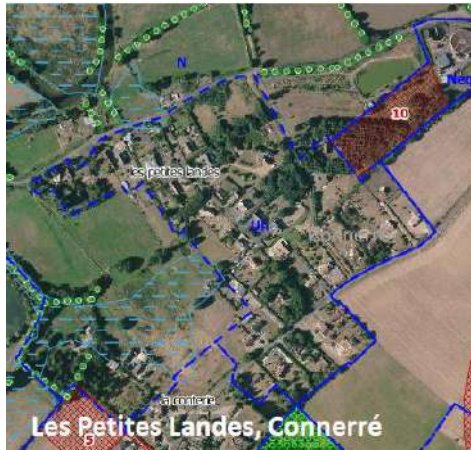
Une analyse minutieuse des hameaux du territoire reposant sur les critères suivants a été menée par SIG :

- Risques (PPR inondation, gonflement des argiles...) => **Exclusion**
- Desserte (recul par rapport aux routes départementales) => **Exclusion**
- Présence des réseaux (assainissement collectif) => **Critère valorisant**
- Proximité du bourg => **Critère valorisant**
- Intérêt patrimonial et paysager => **Exclusion**
- Intérêt environnemental (zones humides, Trame Verte et Bleue, ZNIEFF...) => **Exclusion**
- Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées pour l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole) => **Exclusion**



La qualité du bâti a également été analysée, les écarts répertoriés s'organisent autour d'une structure urbaine ancienne dans laquelle de l'habitat plus récent est venu renforcer les entités. Après une analyse exhaustive de l'ensemble des villages du territoire, certaines entités urbaines ont été repérées comme étant constructibles en dents creuses.

Ainsi, l'analyse du territoire suite à la méthodologie fine présentée ci-avant a permis d'aboutir à une identification de 6 villages denses, raccordés à l'assainissement collectif :



## 2. LES CHOIX RELATIFS AU PLH

**Le présent PLUi tient lieu de PLH.** Le terme « tenant lieu de » signifie que le PLUi doit suivre la procédure du code de l'urbanisme (c'est un PLU), mais aussi qu'il a tous les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH. Il en résulte, par exemple, que les dispositions « habitat » des orientations d'aménagement et de programmation ne deviennent plus caduques au bout de six ans à la différence du PLH, mais qu'elles s'appliquent sur la durée du PLUi de la Communauté de communes.

Ce document intégrateur présente plusieurs intérêts :

- **Articuler les politiques publiques dans un projet de territoire.** Le PLUiH permet de penser les politiques publiques à travers leurs interactions mutuelles, plutôt que de les segmenter et d'envisager leur compatibilité a posteriori. Ainsi, la politique de l'habitat gagne en

opérationnalité si elle s’insère dans une politique globale et cohérente d’aménagement du territoire.

- **Faciliter la mise en œuvre de la politique de l’habitat.** En présentant la politique de l’habitat dans le cadre d’un projet urbain, le PLUiH améliore la lisibilité et la mise en œuvre des actions sur le territoire. La programmation des opérations relatives à l’habitat trouve une traduction opérationnelle directe via la définition des zones constructibles. Les volets réglementaires du PLUiH (OAP, zonage et règlement) permettent ainsi de prévoir des instruments susceptibles de garantir la qualité urbaine et paysagère, ainsi que la mixité sociale sur le long terme.
- **Renforcer le poids de l’habitat dans la gouvernance et la concertation.** En déplaçant le sujet vers une planification de long terme, le PLUiH permet que l’habitat prenne toute sa place dans les débats et dans la gouvernance du projet, et confère aux objectifs de développement de l’offre et de mixité un poids politique et une dimension prescriptive plus importants.



## JUSTIFICATION DU POA OU LA TRADUCTION OPÉRATIONNELLE DES CHOIX POLITIQUES

### Action 1 : Accompagner les communes dans la production de 155 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire

Cette action répond à l’article L302-1 alinéa 4 du CCH :

« Le programme local de l’habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d’hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements, en précisant :  
- Les objectifs d’offre nouvelle ; »

Cette obligation réglementaire est traduite dans le PADD du PLUiH qui précise les volumes de production de logements et les choix politiques visant à un renforcement des pôles urbains et à une préservation des villages et communes rurales.

Le POA précise les modalités opérationnelles permettant de traduire opérationnellement les choix politiques pris. Il conviendra que la Communauté de Communes appuie les communes dans la réalisation de leurs projets de logements et mobilise les partenaires, concourant à la réalisation des nouveaux logements.

Projet politique	Action du POA	Traduction règlementaire dans le PLUiH et traduction opérationnelle
Un objectif de 3200 habitants supplémentaires à l’horizon 2031, nécessitant la construction d’environ 1550 logements neufs	Accompagner les communes dans la production de 150 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire	Zonage et règlement, OAP sectorielles Suivi annuel de la production de logements et suivi opérationnel des opérations sur foncier public

### Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements

La mise en place de l’habitat et du foncier répond à une obligation réglementaire au titre de l’article L302-1 alinéa 3 du CCH qui indique que « Le programme local de l’habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d’observation de l’habitat et du foncier sur son territoire ».

Par ailleurs, dans un contexte de recherche d'efficacité des politiques publiques et afin de mesurer l'avancement des actions conduites, l'article L302-3 du CCH stipule que la politique de l'habitat doit faire l'objet d'un bilan régulier, ce bilan peut amener à une modification du volet habitat dans les conditions inscrites à l'article L302-4 du CCH. Ainsi, l'animation et le suivi de la politique habitat sont nécessaires pour évaluer la politique locale de l'habitat. Pour parvenir à une observation stratégique et circonstanciée de l'habitat et du foncier, le POA prévoit :

- La mobilisation de données fiables et actualisables au travers d'un observatoire ;
- L'adaptation des outils d'observation aux ambitions de la politique menée (suivi de la dynamique de production de logements et de consommation foncière, observation des loyers dans le parc privé...).

Constats et enjeux	Action du POA	Traduction règlementaire dans le PLUiH et traduction opérationnelle
Le Programme Local de l'Habitat nécessite un suivi régulier pour évaluer les politiques publiques mises en place en matière d'habitat et de foncier sur le territoire de la CCGB	Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements	Réalisation d'OAP et emplacements réservés Veille foncière sur les fonciers stratégiques Observatoire de l'habitat : suivi de la consommation foncière liée à l'habitat et suivi de la construction neuve par forme urbaine (individuel et collectif).

### Action 3 : Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale

Cette action répond à l'article L302-1 alinéa 4 du CCH :

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- (...) l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ». Cette obligation règlementaire est traduite dans le PADD du PLUiH au travers de l'ambition politique « d'adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles ».

Cette ambition politique se traduit dans le règlement du PLUiH au travers de l'inscription d'une programmation de logements aidés au sein de certaines OAP sectorielles à vocation d'habitat.

5 pôles	Construction par an		Nombre de logements à construire d'ici 2030	Objectif de production de logements aidés	
	Construction passée 2007-2017	Construction future 2020-2030			
<i>Savigné l'Evêque</i>	11	18	195	50%	98
<i>Montfort-le-Gesnois</i>	9	13	135	15%	20
<i>Saint-Mars-la-Brière</i>	17	12	120	15%	18
<i>Connerré</i>	8	15	150	15%	22
<i>Bouloire</i>	9	11	113	10%	11





Projet politique	Action du POA	Traduction règlementaire dans le PLUiH et traduction opérationnelle
Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles notamment en développant l'offre de logements aidés	Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale	Suivi de la construction sociale, attributions de subventions Suivi de la production locative sociale Nombre de logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH

**Action 4 : Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap**

Cette action permet de répondre à l'article L302-1 alinéa 4 du CCH relatif à la programmation de l'habitat.

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières »

Cette réponse est inscrite au sein du PADD (Partie 1.3 de l'axe 2) : « Développer une offre adaptée pour les personnes âgées et handicapées »

En réponse à cet enjeu, le POA propose les modalités suivantes :

- Créer une offre adaptée dans les centralités
- Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH-PIG à l'échelle intercommunale intégrant un volet « autonomie »
- Poursuivre l'adaptation du parc social au vieillissement des locataires

Projet politique	Action du POA	Traduction règlementaire dans le PLUiH et traduction opérationnelle
Poursuivre la diversification du parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins au cours de la vie et des besoins des publics spécifiques.	Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap	Suivi et bilan de l'OPAH Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH (nombre de réhabilitations, de conventionnement, par cible, montant des subventions)

**Action 5 : Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance**

Le phénomène de vacance est polarisé sur le canton de Bouloire, au sud du territoire l'objectif souhaité par les élus est d'accompagner prioritairement les communes les plus exposées de ce secteur, en affirmant le principe fondateur de solidarité territoriale.

Cela passe par une stratégie d'intervention forte sur le bâti existant de ces communes rurales, portant à la fois sur les dimensions énergétiques, accessibilité, confort, cadre de vie, et mobilisant l'ensemble des partenaires et parties prenantes. L'objectif de production de 150 logements neufs par an s'accompagne d'un objectif de reconquête du bâti existant en fixant un objectif volontariste de rythme de croissance de la vacance à 1 2 par an à l'horizon PLUi (il était de 2,8 par an sur la période passée) l'objectif de reconquête s'établit à 14 logements par an entre 2020 et 2030 sur le Gesnois Bilurien.



Projet politique	Action du POA	Traduction règlementaire dans le PLUiH et traduction opérationnelle
Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en termes de qualité de logement et de cadre de vie.	Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance	Enquête « vacance », suivi opérationnel de l'OPAH Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH (nombre de réhabilitations, de conventionnement, par cible, montant des subventions) Résultats de l'étude d'identification de la vacance et suivi de l'évolution de la vacance en volume et part

#### Action 6 : Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

**Le Gesnois Bilurien souhaite** lancer une étude pré opérationnelle permettant d'identifier finement (quantité et localisation) les besoins en amélioration de l'habitat selon les différentes cibles de l'Anah (logement indigne insalubre, énergie, conventionnement) L'étude permettra de définir l'outil le plus adapté (PIG, OPAH) et les objectifs par cible.

Cela passe également par la mise en place des conclusions de l'étude pré-opérationnelle : dispositif d'amélioration de l'habitat avec le lancement d'un marché. Puis suivi animation par la CC en lien avec l'opérateur sélectionné et abondement des subventions de l'Anah en fonction des priorités identifiées dans l'étude pré-opérationnelle

Projet politique	Action du POA	Traduction règlementaire dans le PLUiH et traduction opérationnelle
Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en termes de qualité de logement et de cadre de vie.	Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre l'habitat indigne	Encadrement de l'OPAH (suivi opérationnel, animation) ; Identification du logement indigne et insalubre et suivi des procédures  Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH (nombre de réhabilitations, de conventionnement, par cible, montant des subventions)

### Action 7 : Renforcer la gouvernance au service de la politique de l'habitat

Le volet Habitat du PLUi-H est fortement partenarial, c'est pourquoi l'objectif de cette action est de construire une culture commune autour de l'habitat sur le territoire et d'anticiper les problématiques qui peuvent survenir lors du portage et de la réalisation des projets. Ce travail permettra d'alimenter le suivi et l'observation de la politique de l'habitat telle que définie dans le cadre de l'article L302-1 du CHH.



Constat et enjeux	Action du POA	Traduction réglementaire dans le PLUiH et traduction opérationnelle
Il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'instance regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat intervenant sur le Gesnois Bilurien. La mise en œuvre des actions nécessite de poursuivre le partenariat et les réflexions sur un certain nombre de sujets.	Renforcer la gouvernance au service de la politique de l'habitat	Partage des connaissances autour de l'habitat Suivi de l'OPAH et du PLH : recrutement 0.5 ETP

## IV. Le bilan des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine

### CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME :

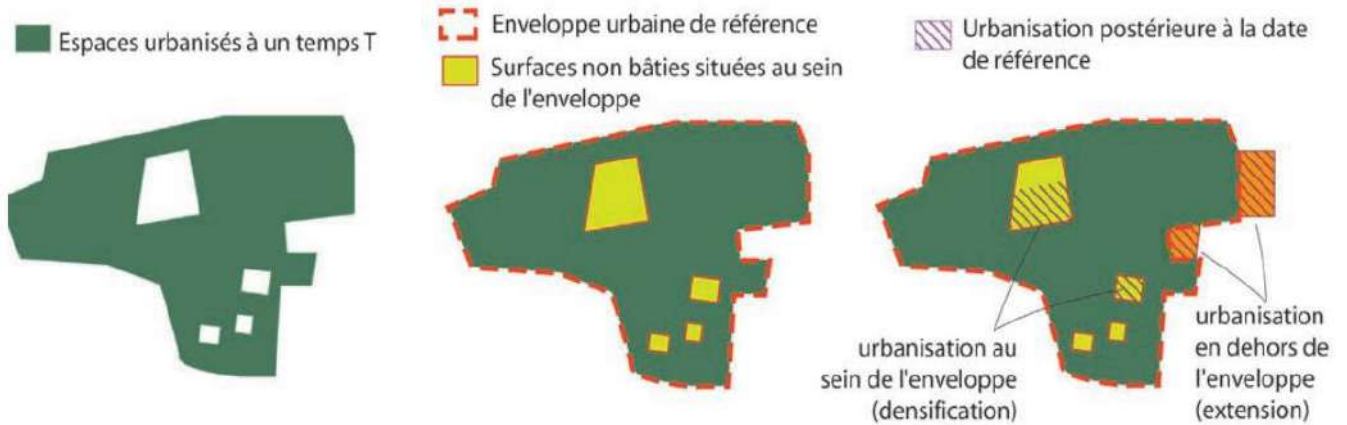
*« Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».*

### OBJECTIFS DE L'ETUDE :

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

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain.

Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein de l'enveloppe urbaine existante, la commune s'est prêtée à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain dans le temps du PLUi. Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution du bourg et des villages.



Les interets sont multiples :

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

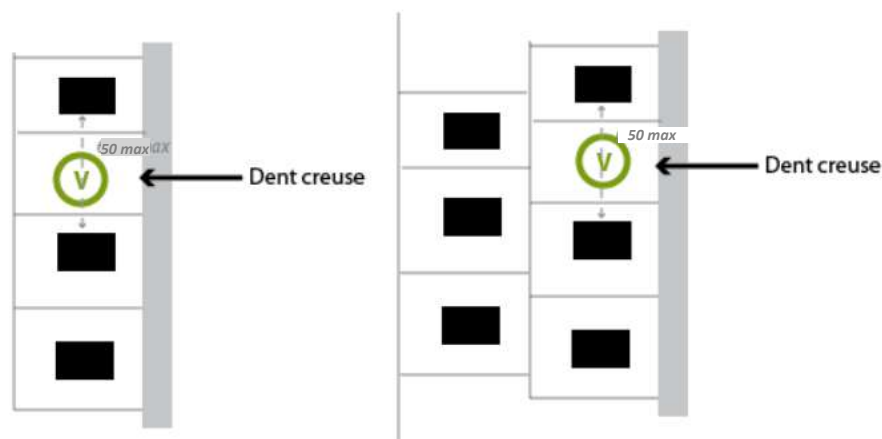
## METHODOLOGIE DE TRAVAIL

Le repérage des dents creuses s'appuie sur la méthodologie de définition des enveloppes urbaines explicitées en point 2.3.3 du présent document. Une dent creuse doit respecter les critères suivants :

- Etre desservie par les réseaux et en capacité d'accueillir une nouvelle construction ;
- Etre vierge de toute urbanisation ;
- Etre localisée entre deux constructions localisées à moins de 50 mètres de part et d'autres ;
- Etre accessible sans aménagement de voie publique ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.



### Schéma de définition des dents creuses :



Le travail de repérage du référentiel foncier se fait sur SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

- La sélection des zones inéligibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides, etc...).
- Le découpage de l'enveloppe urbaine (bourgs et villages présentés ci-dessus).
- Le repérage des gisements fonciers via le lancement d'une requête (identification des parcelles non bâties et parcelles densifiables 3000m<sup>2</sup> et 1 seule construction).
- La qualification des gisements fonciers (dents creuses, gisements fonciers, parcelles densifiables, cœurs d'ilots).
- L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre BE et commune)

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économe en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLUi. Le PLUi vise à mobiliser en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans le caractère contraint de ces espaces. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUi, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.



Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine (inter distance de 60 mètres entre les bâtis) a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble. Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à un arbitrage au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements, dureté foncière ...). Par ailleurs, un travail de terrain sur chacun des sites retenus a été réalisé sur chacune des communes du territoire, afin de prendre en compte l'ensemble des éléments propre au contexte (contraintes d'accès, caractéristiques paysagères, proximité des équipements,...). Ce travail de fond a permis de sélectionner le foncier stratégique localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposées.

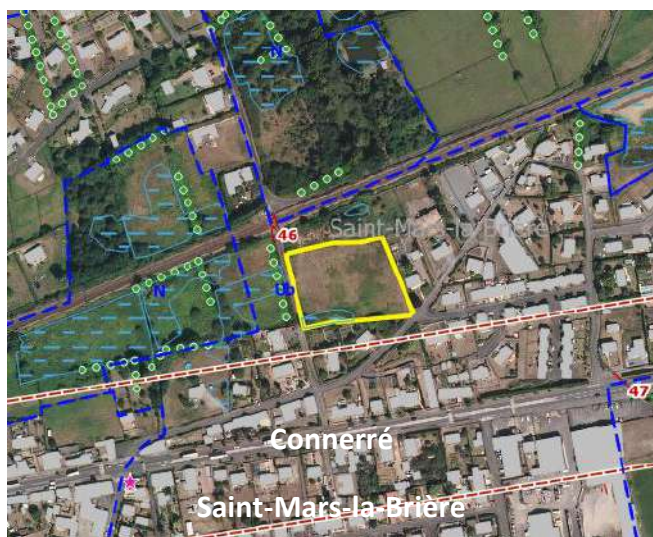


**Au total, ce sont 20 hectares qui ont ainsi été mobilisés sur la base de dents creuses stratégiques soit une production totale escomptée de 250 à 300 logements.**

Les autres surfaces identifiées ont, soit été préservées en dents creuses, soit fait l'objet de prescriptions graphiques visant à les préserver de l'urbanisation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces secteurs, propose une méthodologie semblable aux autres sites de projet en proposant, une densité minimale à atteindre et des orientations d'aménagement plus ou moins précises en fonction de la maturité du projet. Les élus, du territoire, conscients du caractère stratégique de ces sites et ne souhaitant pas voir ce foncier stratégique mobilisé à l'escient d'une seule construction ont eu recours de manière non négligeable à la mise en place d'OAP.

Exemples de dents creuses stratégiques, définies comme site de projet :





### LES RESULTATS DE L'ETUDE :

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements,...). Sur l'ensemble des éléments repérés via la méthodologie SIG, les gisements exclus ont fait l'objet de motivations précises ou d'un relais réglementaire. C'est le cas de jardin notamment, qui, s'ils ne sont pas identifiés en dents creuses, font l'objet d'une protection loi paysage. **Au total, ce sont 20 hectares qui ont ainsi été identifiés dans le cadre du PLUi.**



Ces surfaces estimées en dents creuses ou parcelles densifiables revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des communes, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLUi. Ses secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2030. **Ainsi un pourcentage de rétention de l'ordre de 50% est appliqué sur ces surfaces. La réalisation d'une étude sur les potentiels de densification du territoire à permis d'aboutir à une surface totale identifiée comme potentiellement mobilisable en dents creuses de l'ordre de 20 ha à l'échelle du Gesnois Bilurien. Ces 20 hectares sont localisés de manière hétérogène à l'échelle de la CDC au regard des typicités des tissus urbains des communes. L'ensemble de ces sites sont localisés sur des parcelles de maîtrise foncière privée. C'est en tenant compte des potentielles difficultés induites par les choix individuels qui conditionnent la constructibilité de ces parcelles que seulement 50% de ces surfaces sont retenues dans le cadre de la programmation du PLUi. Aussi, il est considéré que près de 150 logements seront réalisés au sein de ces dents creuses dans le temps du PLUi.**

*En annexe du présent document, un atlas localisant les dents creuses identifiées à l'échelle communale est présenté.*

## V. La déclinaison du PADD dans les choix réglementaires

### Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

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

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

[...]

Au-delà de la réponse aux questions listées ci-dessus, le PADD comprend les orientations générales concernant l'habitat, le développement économique et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD aborde de nombreux autres sujets, à savoir : les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs ; les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le parti pris du projet de territoire est de mettre en avant l'armature naturelle et agricole comme support du développement. Cette volonté est déclinée de manière transversale à travers les 4 axes du projet. Les orientations du PADD sont traduites au travers des pièces réglementaires du PLUI : Zonage, Règlement associé et Orientations d'aménagement et de programmation.



Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.



La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sera analysée dans le cadre de la présente démonstration par des encarts en verts.



Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

*« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »*



L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD.



Dans le présent chapitre les encadrés orange feront référence à des éléments de traduction réglementaire des objectifs du PADD.



Ceci répond à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :

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

### **1. AXE 1 : POUR UNE ORGANISATION EQUILIBREE DU DEVELOPPEMENT**

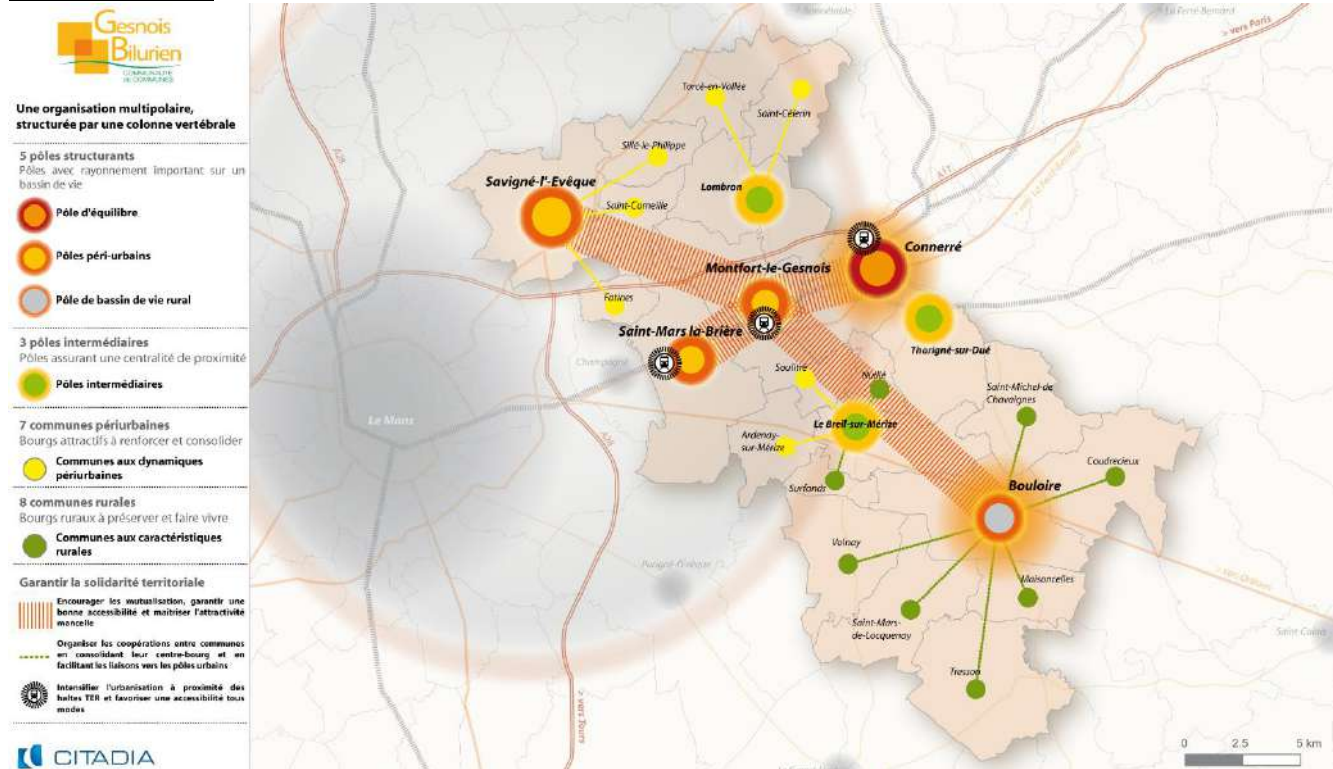
#### **AFFIRMER LA "COLONNE VERTEBRALE" COMME ARMATURE TERRITORIALE MULTIPOLAIRE**

L'élaboration de la structure du territoire repose sur une analyse des principales données factuelles du diagnostic. Ainsi, 5 communes se dégagent tant en termes de poids de population, nombre d'emplois, flux automobiles, zones d'activités et équipements. L'affirmation des polarités et bassins de vie à l'échelle du territoire vise à conforter et stabiliser la structure territoriale. L'identification de ces polarités vise à proposer des réponses adaptées et territorialisées en termes de production de logements, d'offre en équipements ou encire de développement économique.

Le chapitre 2 relatif à la justification des choix retenus dans le cadre du PADD présente l'armature territoriale identifiée qui s'articule autour de 5 pôles.



Extrait du PADD :



Les communes Pôles présentent des surfaces plus importantes en site de projet ainsi que des densités spécifiques liées à ce statut.

Ces éléments sont détaillés dans le chapitre 3 relatif à la justification des OAP qui présente un détail à l'échelle communale.

**POURUIVRE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET ASSURER SON EQUILIBRE**

Le scénario démographique du territoire est basé sur plusieurs éléments clés :

- Une analyse rétrospective des dynamiques territoriales observées
- Une vision prospective sur l'évolution des modes de vie et les aspirations sociales
- Une volonté politique qui porte un objectif de développement conjuguant stratégie intercommunale et positionnement local

La communauté de communes a choisi un scénario de développement prospectif à horizon 2030. Ce pas de temps correspond à la durée de vie du PLUi. Le scénario démographique table sur une croissance moyenne annuelle de +0.6%. Ces données chiffrées sont à mettre en relation avec les évolutions structurelles de notre société. Dans une société aspirant à une croissance plus verte, à un retour aux valeurs fondamentales et à un nouveau regard porté sur la ruralité. Le choix politique du territoire s'oriente donc vers une vision prospective optimiste, misant sur les ressources du territoire pour porter le développement. Ces évolutions ne peuvent s'entendre que dans un contexte harmonieux à l'échelle de la CDC.

**Dans le scénario de développement prévu par le PADD : objectif de construction de l'ordre de 150 logements par an, densité de 20 logements/hectare le pôle d'équilibre, 18 logements/hectare dans les pôles périurbains, 17 logements/hectare sur le pôle de bassin de vie rural et les pôles intermédiaires, 16 logements à l'hectare sur les communes périurbaines et 15 logements/hectare**

**dans les communes de rurales, pourcentage minimal de logement bâti au sein des enveloppes urbaines existantes de l'ordre de 30%, ce sont de 60 à 65 hectares en extension qui seront nécessaires à 10 ans de développement.**

### 1.1. Vers la définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs

- ◇ Projection démographique

*Le détail des projections démographiques est à retrouver au sein du chapitre 2, point II.2.*

- ◇ Densité ambitieuse
- ◇ Développement adapté aux typologies urbaines et rurales
- ◇ Objectif de modération de la consommation d'espace

*Les objectifs de développement du territoire sont détaillés dans la partie précédente au sein du chapitre 2, point III.*

Le zonage du PLUi du Gesnois Bilurien identifie des zones à urbaniser à vocation habitat. Ces zones à urbaniser à vocation habitat sont divisées en deux catégories, les zones à urbaniser à court terme, ouvertes à l'urbanisation, zone 1AUh et les zones à ouvrir à l'urbanisation à long terme (2AUh).

#### Détail des zones ouvertes à l'urbanisation et des possibilités de renouvellement urbain :

Dans le cadre du PLUi du Gesnois Bilurien, ce sont de 60 à 65 ha qui sont aujourd'hui ciblés dans le but d'admettre de nouvelles constructions (sites ouverts à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP). Cette surface est divisée en deux catégories :

- Les zones situées en renouvellement urbain : sur des parcelles déjà artificialisées ou sur des dents creuses répondant à la définition de la zone urbaine présentée précédemment et desservies par les réseaux qui représente 14,5 ha. Ce sont des OAP en renouvellement urbain.
- Les zones situées en extension des enveloppes urbaines constituées (zones 1AUh) sur une surface totale de 43 ha.

A ces surfaces faisant l'objet d'OAP, s'ajoutent les potentiels de densification spontanés. *La méthodologie de définition de ce potentiel à l'échelle de la Cdc est présentée dans la partie précédente « Bilan des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine ».* Pour rappel, ce résultat est un résultat théorique, en effet, deux éléments peuvent jouer sur ce potentiel retenu et sa réalisation effective :

- Le règlement des zones U à vocation habitat vise à encourager les dynamiques de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, il est possible que des divisions de parcelles non envisagées dans le cadre de l'étude interviennent et aboutissent à un nombre de logements en renouvellement urbain plus important que celui escompté.
- A l'inverse, ces parcelles résultant de propriétés privées, il est possible que les propriétaires ne souhaitent pas bâtir les dents creuses identifiées pour préserver des espaces de jardins par exemple, de préservation de l'intimité ou dans l'objectif d'héritages. Des situations de blocages peuvent également être rencontrées, propriétaires multiples, successions difficiles ... gelant ainsi la constructibilité des parcelles. Au regard de la somme de ces potentiels comportements particuliers, l'estimation du nombre de logements bâtis en renouvellement urbain dans le cadre du PLUi pourrait paraître surestimée.

Au total, c'est un potentiel de 20 hectares de dents creuses qui est identifié dans le cadre du PLUi.

L'addition de ces 20 ha potentiellement en dents creuses aux 16 ha programmés sur des sites d'OAP en renouvellement urbain permet d'aboutir à 36 ha estimés comme secteurs en renouvellement urbain soit un potentiel d'environ 150 logements en dents creuses et 250 logements en OAP en renouvellement urbain.



Au regard du contexte global du territoire, il apparaît nécessaire de rappeler que ces possibilités de constructions s'inscrivent dans un contexte foncier détendu. Le projet politique du territoire vise à se donner les moyens des ambitions d'accueil définies. L'objectif politique étant de relancer la dynamique d'accueil historique du territoire.

Analyse de la compatibilité avec le PADD :

	Objectifs PADD		Zones ouvertes à l'urbanisation au PLUi
Objectif total de production de logements	1500 logements	Potentiel de construction de logements au sein des zones ouvertes (U + 1AU + 2AU)	1457 logements
Objectif de production de 30% des logements en renouvellement	450 logements	Possibilités de construction admise (OAP) et estimées (dents creuses) en renouvellement	407 logements
Objectif de production de 70% des logements en extension	1050 logements		1050 logements
Surfaces maximales en extension de l'urbanisation à vocation habitat	60 à 65 ha	Surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension	37,7 ha en 1AU 23,6 ha en 2AU

Ces éléments sont à mettre en parallèle de la consommation d'espace analysées sur la période 2011-2021. Ce sont, sur cette période 170 ha qui avait été consommés à vocation habitat.

Détail des zones non ouvertes à l'urbanisation :

Les zones à urbaniser à long termes (2AU) sont en lien avec la capacité des réseaux à desservir ces parcelles mais également avec la stratégie de développement communautaire. Ces espaces sont compris comme des réserves.

Les zones à urbaniser à long terme constituant des réserves et ne pouvant être ouverte que dans le cadre de procédures de révision ou modification, justifiant de la nécessité de leur ouverture. Ces procédures font l'objet d'enquêtes publiques mais également de consultation des personnes publiques associées qui, in fine, valide ou non la procédure. Ces zones sont comprises dans le cadre de la programmation en logements du PLUi comme des espaces visant à constituer des réserves foncières,

participant ainsi à l'émergence de stratégie prospective. En outre, ces zones 2AUh, si non ouvertes et sauf acquisition foncière dans les 9 ans, reviennent en zones agricoles. Ceci sous-tend la stratégie foncière explicitée ci-dessus. Dans le contexte du Gesnois Bilurien (peu de pression foncière, demande fluctuante), ces surfaces sont autant de sécurité pour les communes dans une optique de potentiel développement du territoire.



La stratégie d'urbanisation du territoire repose sur une volonté de permettre de possibles évolutions. Cette stratégie est en lien direct avec les éléments de diagnostic concluant à un contexte foncier non tendu, en effet, une surface rendue urbanisable sur le territoire ouvre une opportunité pour la commune concernée, sans toutefois condamner à court terme l'exploitabilité de la terre.



## **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES DU GESNOIS BILURIEN**

### **1.1. Un cadre de vie à préserver au travers les paysages du territoire**

Le projet de territoire entend valoriser l'image patrimoniale du territoire du Gesnois Bilurien. Cette stratégie territoriale passe par une protection et une identification des éléments de patrimoine naturel qui font l'identité du territoire.



La communauté de communes, en tant que territoire rural, a conscience de la force de ces espaces agricoles et de biodiversité de son territoire comme atouts pour le cadre de vie de ses habitants et pour le tourisme vert en développement. Ainsi, le PADD met avant la préservation des réservoirs de biodiversité au travers des règles adaptées et par le maintien des fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue.

Plus spécifiquement, la communauté de communes met en avant dans son PADD la nécessité de prendre en compte la diversité de ces paysages qui sont composés d'éléments différents entre la partie au Nord de l'Huisne, la vallée de l'Huisne, et la partie au Sud de l'Huisne (qui est décomposé en deux typologies distinctes) :

- ◇ Le bocage entre l'Huisne, la Vive Parence et buttes boisées de Torcé en Vallée
- ◇ La vallée de l'Huisne
- ◇ Les vallons boisés du Dué et du Narais
- ◇ Entre campagne ouverte et bocage maintenu dans la vallée de l'Etangsort

De manière générale, les éléments naturels constitutifs de ces différentes unités paysagères ont été préservées (identification de haies, boisements à protéger, identification de cônes de vue...). Par exemple, au sein de l'unité de la Vallée de l'Huisne, les haies et boisements ont été protégé par l'outil L.151-23 du Code de l'Urbanisme ou en Espace boisé classé. Pour l'unité paysagère du bocage entre l'huisne, la Vive parence et buttes de Torcé en Vallée, l'enjeu prioritaire était de limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de communication principaux. Ainsi, on peut prendre l'exemple de la commune de Torcé en Vallée dont une grande partie de ses secteurs e projet se trouve en renouvellement de l'enveloppe urbaine. Dans le même principe, pour l'unité paysagère « entre campagne ouverte et bocage maintenu dans la vallée de l'Etangsort », les communes de Tresson et Maisoncelles ne se développe qu'avec des secteurs de projet en renouvellement pour rester dans une structure paysagère concentrique, centrée sur le bourg.

Les mesures de protection du patrimoine bâti (développées dans la partie qui traite de l'Axe 3, 3.5 « Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire », de la présente partie de

la justification) complètent les réponses réglementaires apportées en matière de protection paysagère.

◇ Intégrer la Trame verte et Bleue au projet de territoire



La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle de la communauté de communes met en évidence des réservoirs de biodiversité majeurs, des réservoirs de biodiversité majeurs aquatiques, des réservoirs complémentaires bocagers et boisés, ainsi que des corridors écologiques.



Les réservoirs majeurs de biodiversité sont protégés par un zonage naturel dans la plupart des cas. Le Site Natura 2000 fait partie de ces réservoirs, sa prise en compte et sa protection sont détaillées dans l'Evaluation Environnementale (partie « *Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000* »).



Les éléments relatifs à la trame bleue (réservoirs majeurs aquatiques) font également l'objet d'une protection. Les dispositions générales du règlement énoncent les dispositions relatives à sa préservation. En ce sens, les éléments concourants à cette trame sont protégés dans le cadre du PLUi.



Les cours d'eau ne sont pas indiqués au plan de zonage compte tenu du caractère encore évolutif de la donnée. Les dispositions générales visent toutefois à la protection des cours d'eau via l'instauration de marges de recul.

Extrait des dispositions relatives aux marges de recul le long des cours d'eau :

Pour l'ensemble du territoire, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 5 mètres (conformément à la disposition CE.7 du SAGE Loir qui s'applique sur la partie Sud du territoire), à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau sur [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/172/CARTE\\_POLICE\\_EAU.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/172/CARTE_POLICE_EAU.map)

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux extensions mesurées des constructions existantes ;
- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux reconstructions après sinistre, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

Extrait des dispositions réglementaires relatives aux zones humides :

- Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées



par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée.



Concernant les réservoirs complémentaires et els corridors écologiques, l'outil de protection des haies et boisements a vocation à répondre à l'enjeu de protection de ces espaces. En effet, la mobilisation de cet outil, soumet tout arrachage de haies repérée au plan de zonage à déclaration préalable et y attache des mesures de compensation. Cet élément s'inscrit dans une logique de préservation des réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de la TVB mais également des corridors que constituent les petits boisements et les réseaux de haies. Deux types de protection sont proposés avec des degrés de protection plus ou moins important en fonction de la sensibilité du boisement.



#### Règlement de la protection des bois et haies lois paysage :

Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux liés aux situations suivantes les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

#### Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation est laissée libre.

#### Règlement de la protection des bois et haies en espaces boisés classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement\* présentée au titre du Code Forestier (chapitre 1er du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## MENAGER UN SOCLE NATUREL EN FORTE EVOLUTION

### 1.2. Préserver les activités agricoles

- ◇ Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles

Le PADD fixe les objectifs suivant en matière de préservation et valorisation des espaces agricoles. L'implantation de toute nouvelle construction devra se faire de manière à réduire un maximum son

impact sur les terres agricoles. Le mitage est interdit dans le PLUi. L'implantation de nouveaux bâtiments ne sera rendue possible que dans le cas où elle ne contraint pas l'activité agricole et n'engendre pas de conflits d'usage. Le maintien de l'activité agricole sur la commune permet également d'assurer la qualité des paysages du territoire du fait de leur entretien par les exploitants.



La prise en compte de l'agriculture a été permanente et non séquentielle durant l'élaboration du PLUi. Ces enjeux et orientations sont consignés dans le PADD du PLUi. Ce dernier accorde une place première au maintien des activités agricoles et à leur développement en tant que ressource identitaire pour le territoire. Parmi les orientations définies figurent les éléments suivants :



- Pérenniser les outils de production agricole
- Encourager la diversification des activités agricoles
- Accompagner la vie des exploitants



A ce titre, la sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a fait l'objet d'une attention particulière et détaillée dans la démarche du PLUi. Les élus du territoire, dans leurs choix de développement se sont positionnés au regard des enjeux agricoles inhérents à leurs communes. Un diagnostic agricole en partenariat avec la chambre d'agriculture du 72 a également été mené. Les objectifs de modération de la consommation d'espace vont également dans le sens de la préservation des espaces cultivés.



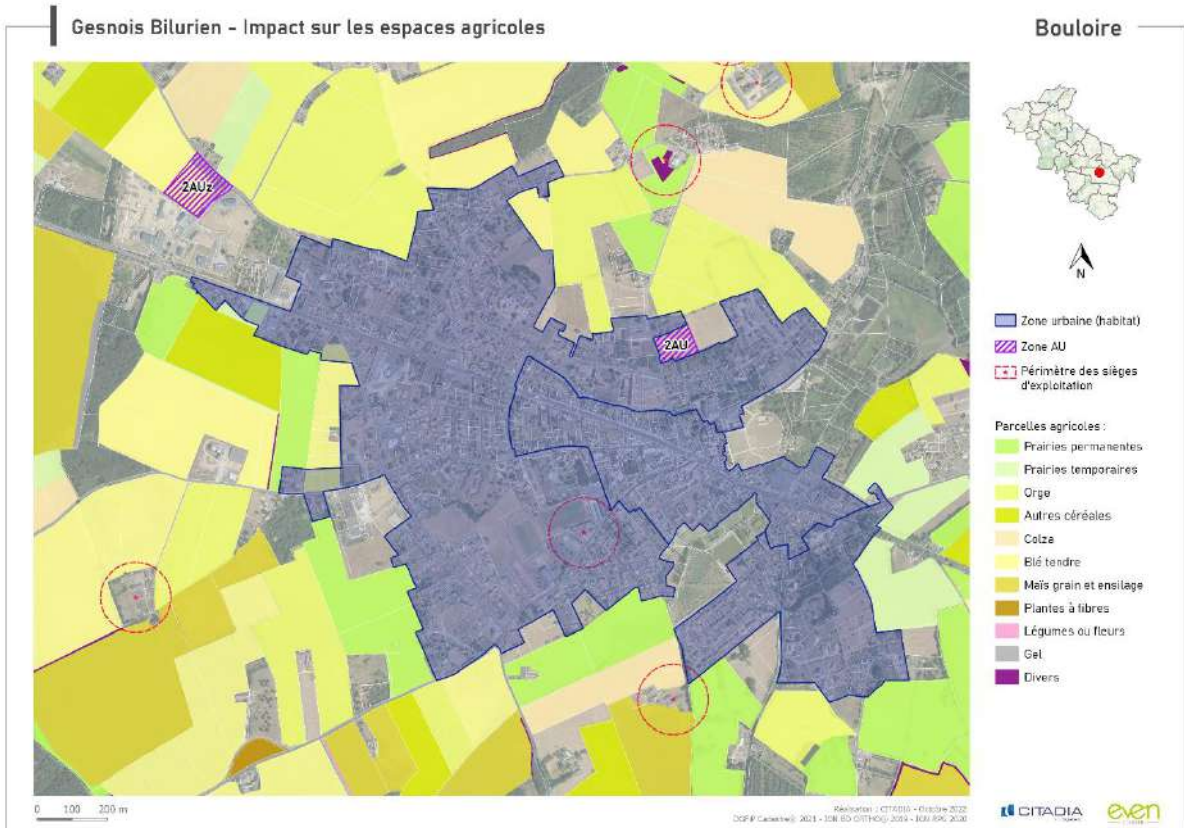
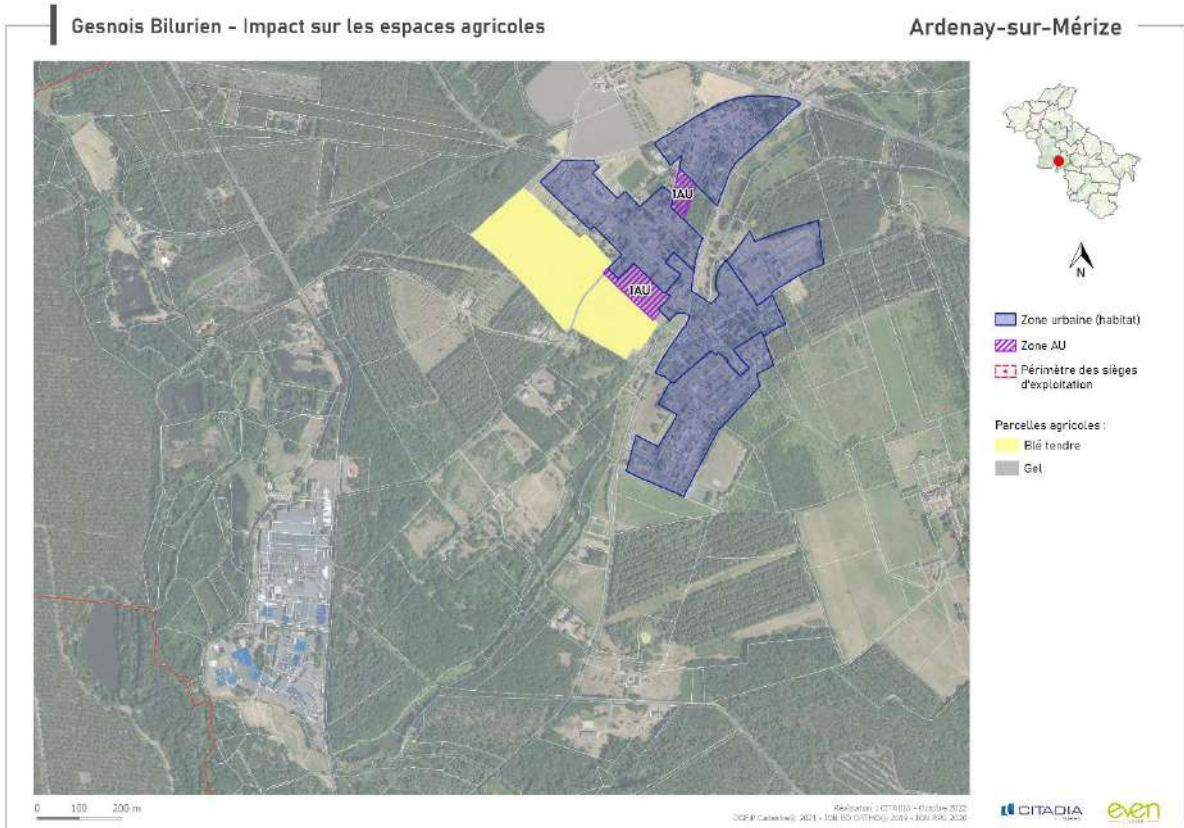
Ces données ont permis de formaliser des choix en matière de stratégie de développement. Ces choix sont liés aux sites de projet (limitation des extensions sur les parcelles exploitées et à proximité de sites d'exploitation) mais également aux zones rendues constructibles (choix des villages ou le comblement de dents creuses est admis au regard, notamment, de la situation agricole).

L'ensemble des sites d'exploitation repérés ont également été zonés en zone agricole. La mesure de l'impact effective sur l'agriculture lors de la réalisation d'une opération d'aménagement consiste à mobiliser les informations rassemblées. La présentation des secteurs de projets est détaillée ci-après par commune pour apprécier l'impact potentiel au regard des questions suivantes :

- Quelles sont les exploitations potentiellement impactées (proximité des bâtis agricoles par rapport au projet d'aménagement) ?
- Quel est le mode d'occupation du sol par l'agriculture (au regard du Registre Parcellaire Graphique) impacté potentiellement par la zone de projet ?

Le bilan de cette analyse présentée ci-dessous conclut au fait qu'aucune zone à urbanisée n'impacte de périmètres d'exploitation agricoles. Toutefois, des espaces de cultures apparaissent impactés. Au total, ce sont 37 ha de cultures recensées au RPG de 2020 qui sont impactés par des sites de projets (toutes vocations confondues).

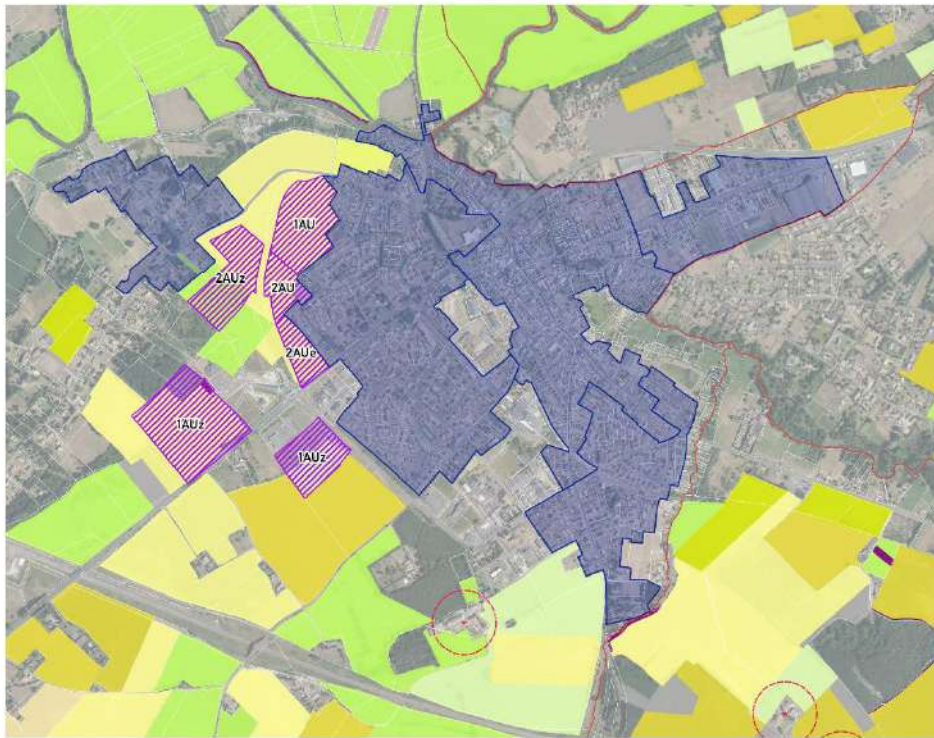
Le détail cartographique de ces éléments figure dans les cartes ci-dessous.





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Connerré



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Colza
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Gel
  - Divers

0 100 200 m

Révision : CTAD10 - 01/03/2022  
 DGF Carrière © 2021 - IGN SD 01TH03 2024 - IGN 896 2630



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Coudrecieux



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Blé tendre
  - Divers

0 100 200 m

Révision : CTAD10 - 01/03/2022  
 DGF Carrière © 2021 - IGN SD 01TH03 2024 - IGN 896 2630





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Fatines



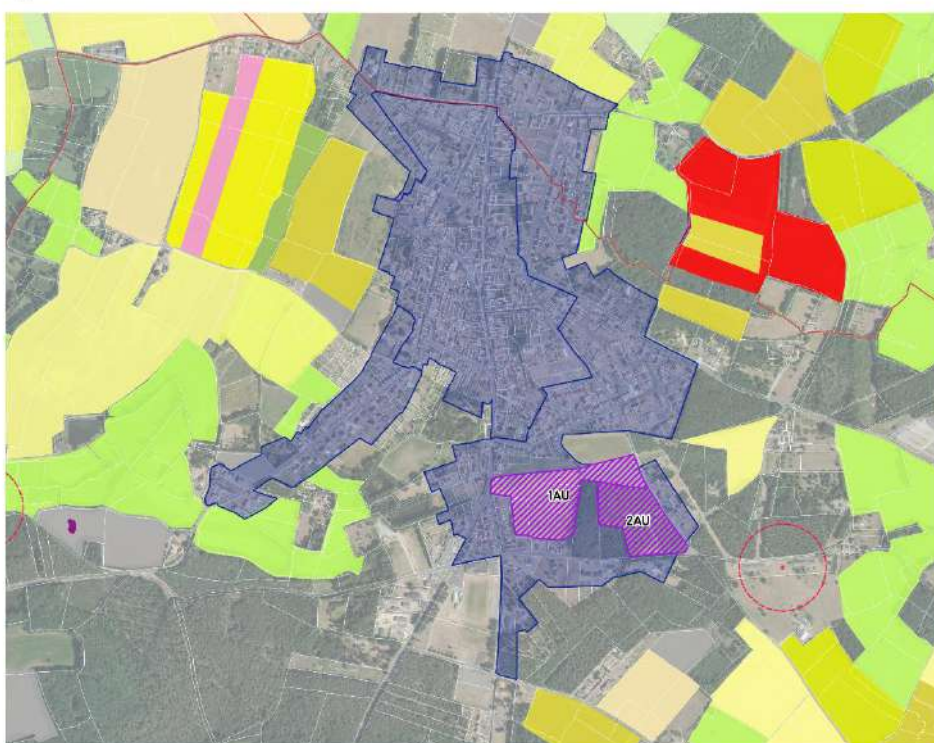
- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Colza
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Gel
  - Divers

CITADIA | even

Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Le Breil-sur-Mérize



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

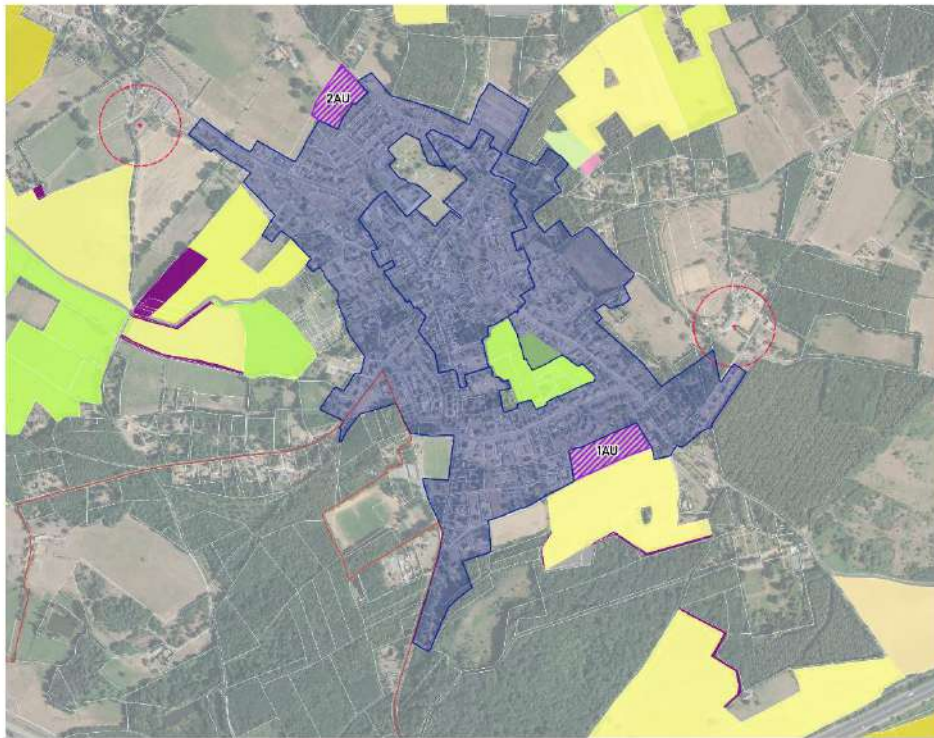
- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Colza
  - Tournesol
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Légumes ou fleurs
  - Vergers
  - Gel
  - Divers

CITADIA | even



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Lombron



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Celta
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Légumes ou fleurs
  - Gel
  - Divers

0 100 200 m

Révisé(e) : CT2010 - 01/03/2022  
 DGF (Carte) : 2021 - 108 80 01TH00 2024 - 101 896 2030



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Maisoncelles



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Autres céréales
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Protéagineux
  - Divers

0 100 200 m

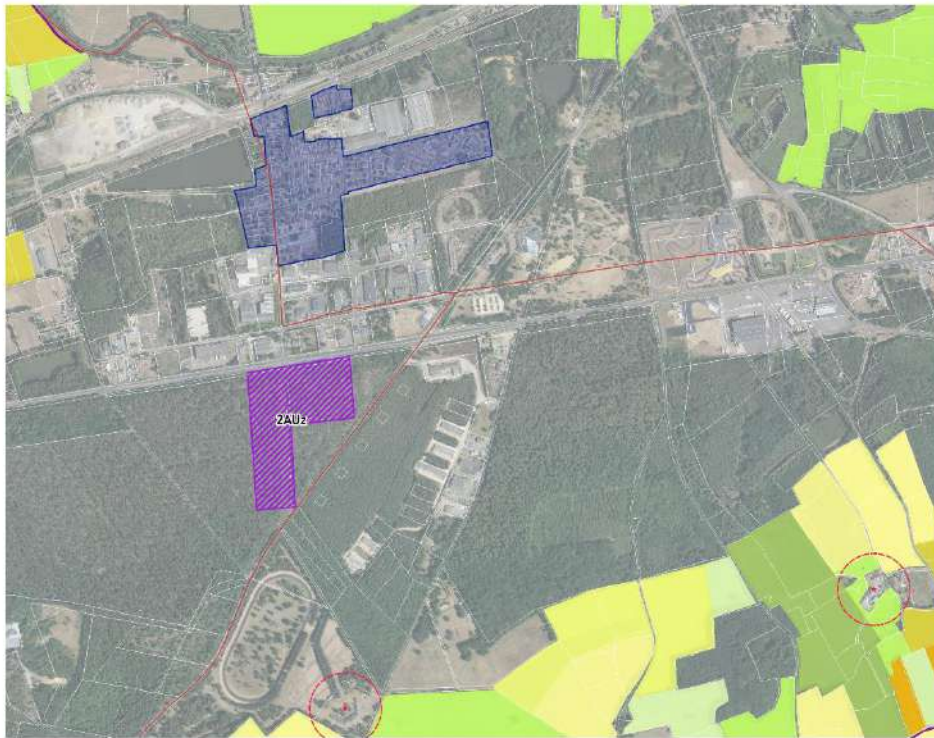
Révisé(e) : CT2010 - 01/03/2022  
 DGF (Carte) : 2021 - 108 80 01TH00 2024 - 101 896 2030





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Montfort-le-Gesnois, Soultré, St-Mars-la-Brière



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Protéagineux
  - Divers

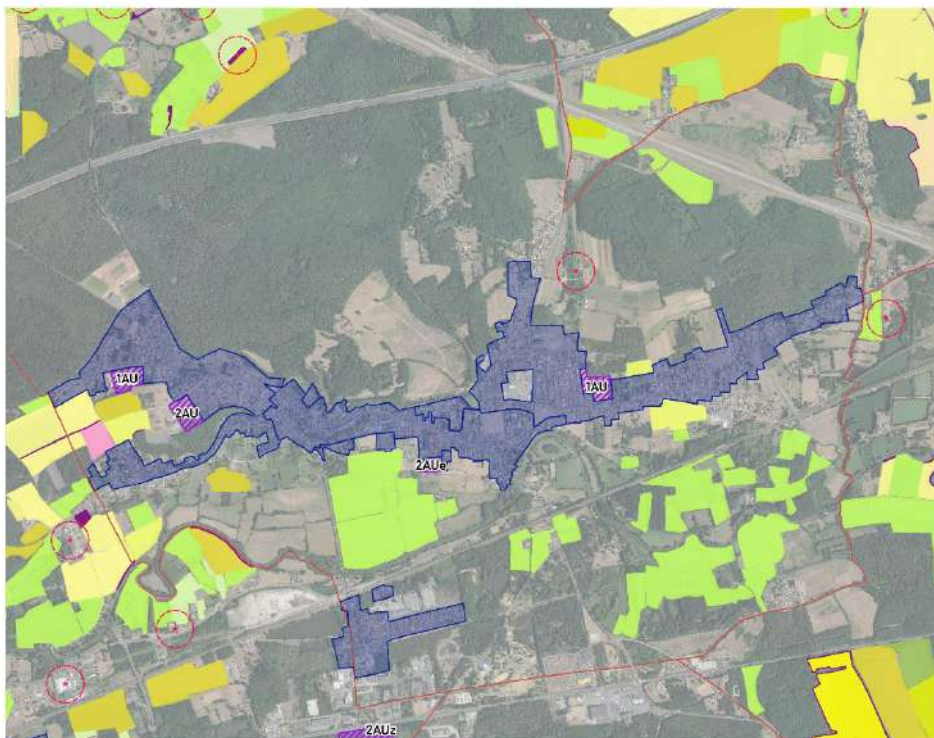
0 100 200 m

Révision : CTAD10 - 01/01/2022  
 DGF Carrière : 2021 - ICR 50 01TH001 2021 - ICR 500 2020



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Montfort-le-Gesnois



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Colza
  - Tournesol
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Légumes ou fleurs
  - Gel
  - Divers

0 100 200 m

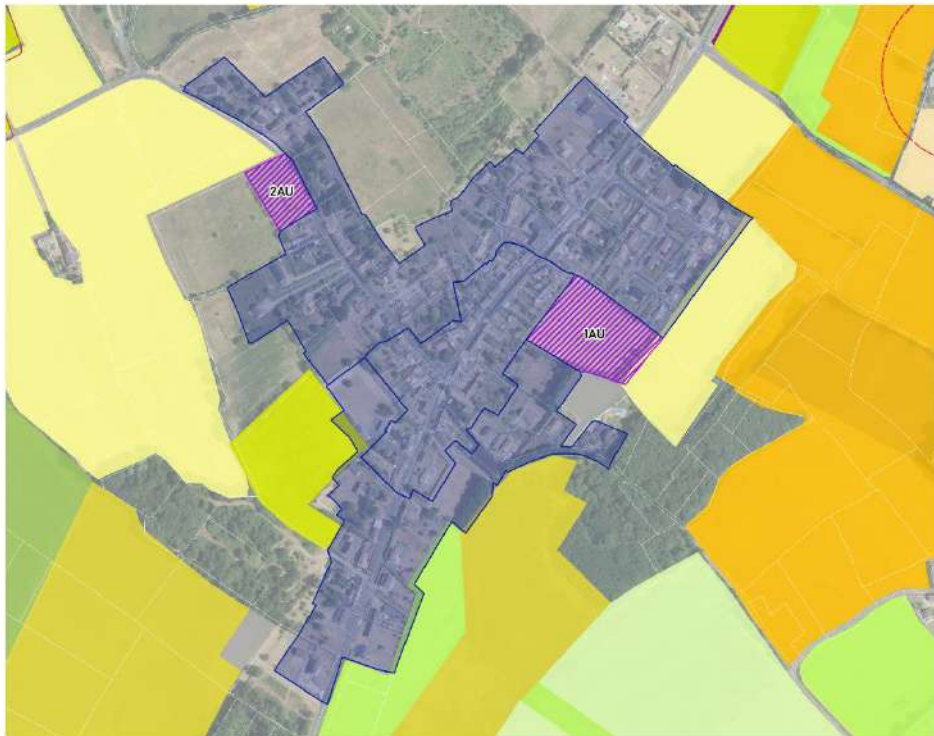
Révision : CTAD10 - 01/01/2022  
 DGF Carrière : 2021 - ICR 50 01TH001 2021 - ICR 500 2020





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Nuillé-le-Jalais



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Autres céréales
  - Colza
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Autres oléagineux
  - Prêt-à-ensemencer
  - Divers

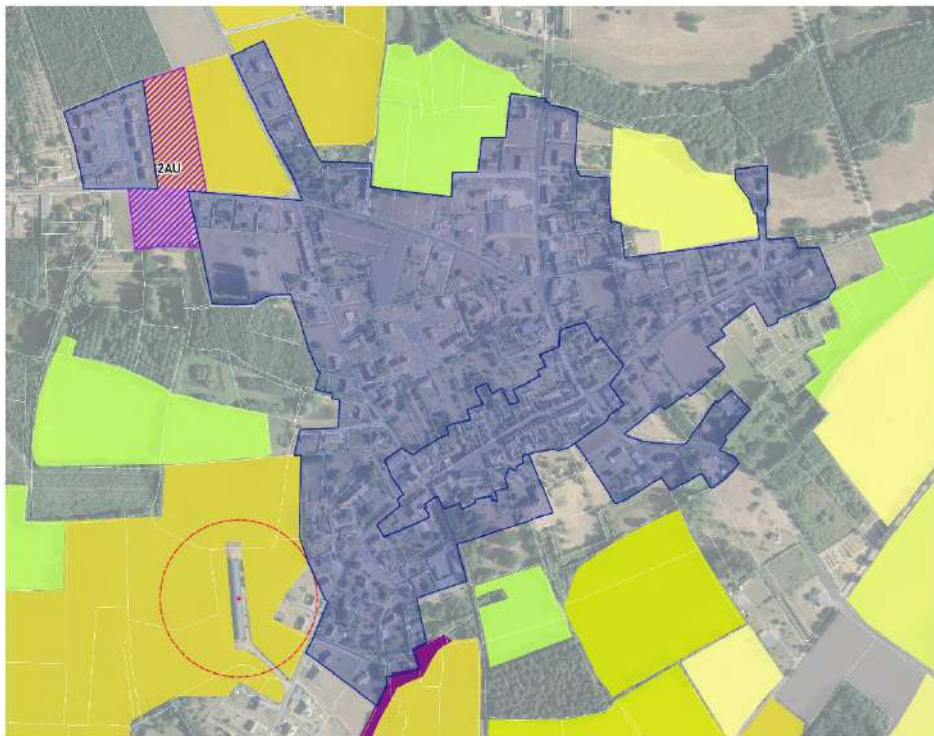
0 100 200 m

Révisions : CT2010 - 01/10/2022  
 DGF (Carte) : 2021 - 108 80 01TH001 2024 - 101 896 2030



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Saint-Célerin



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Orge
  - Autres céréales
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Get
  - Divers

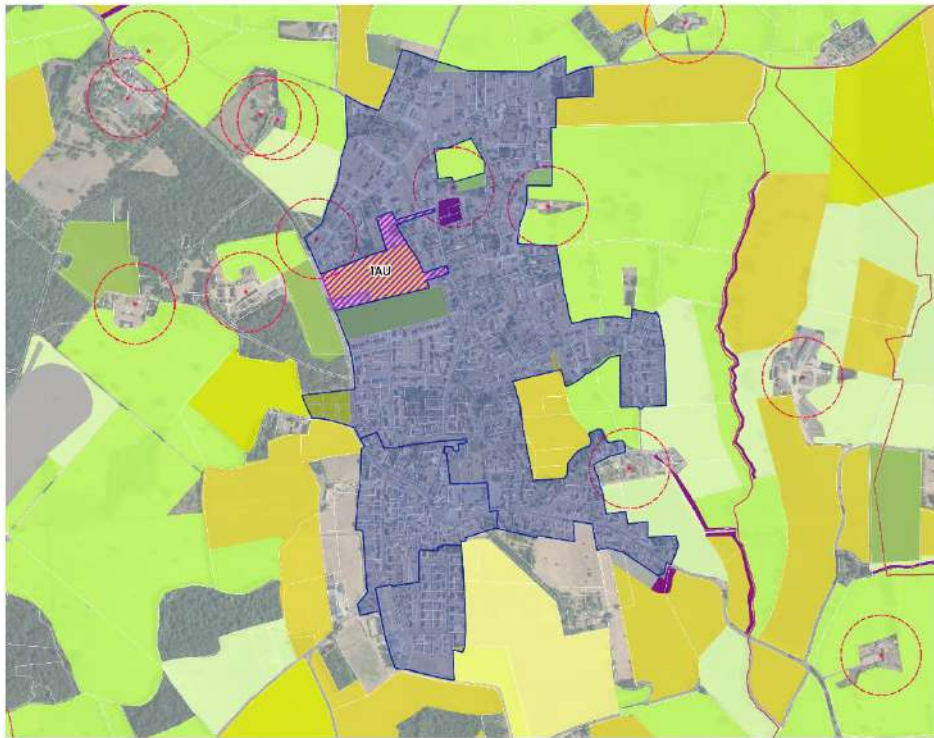
0 100 200 m

Révisions : CT2010 - 01/10/2022  
 DGF (Carte) : 2021 - 108 80 01TH001 2024 - 101 896 2030



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Saint-Corneille



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Gel
  - Divers

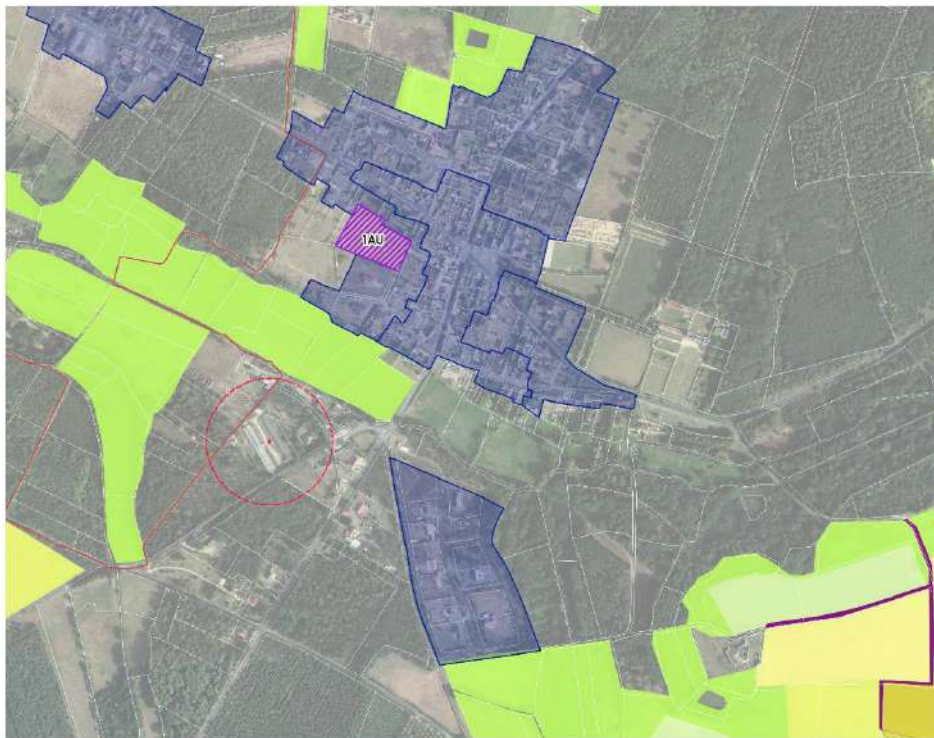
0 100 200 m

Révisé par : CITADIA - 01/03/2022  
 DOPF Carrière : 2021 - 108 - 80 01TH001 2023 - 101/896 2020



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Saint-Mars-de-Locquenay



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Divers

0 100 200 m

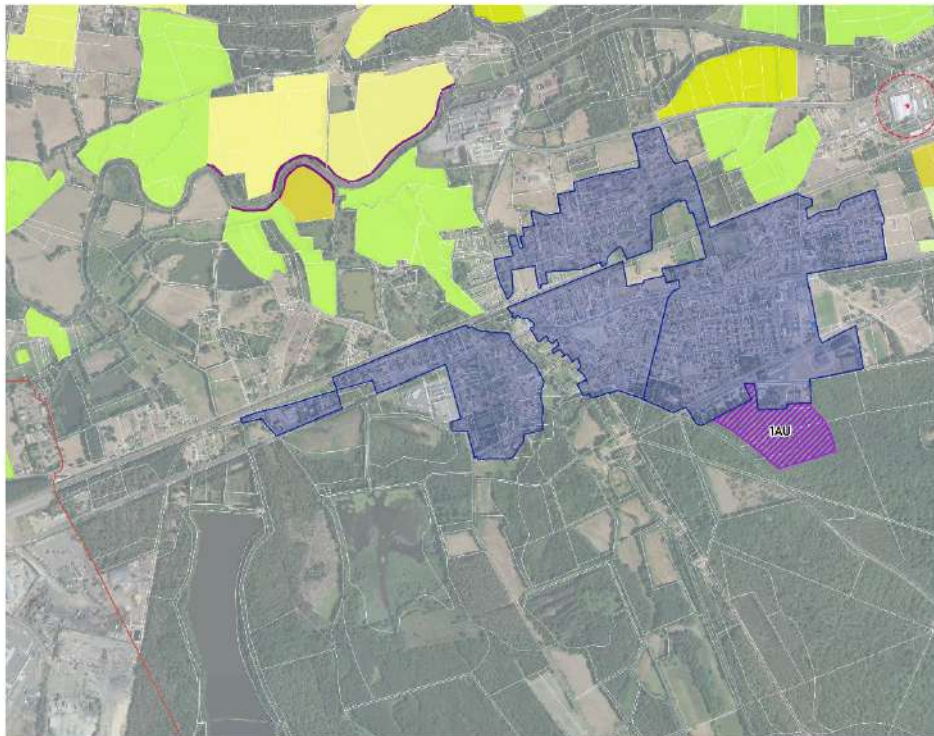
Révisé par : CITADIA - 01/03/2022  
 DOPF Carrière : 2021 - 108 - 80 01TH001 2023 - 101/896 2020





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Saint-Mars-la-Brière



- Zone urbaine (habitat)
  - Zone AU
  - Périmètre des sièges d'exploitation
- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Divers

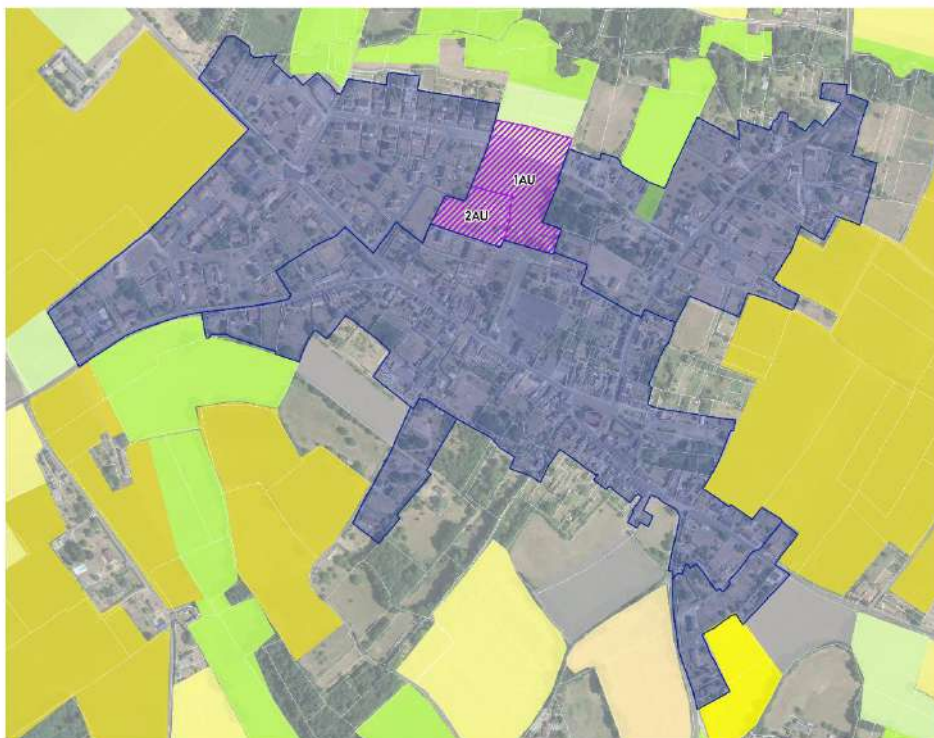
0 100 200 m

Révision : CT2010 - 01/10/2022  
 DGF (Carte) : 2011 - IGN SD 01THOJ, 2014 - IGN 696 2630



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Saint-Michel-de-Chavaignes



- Zone urbaine (habitat)
  - Zone AU
  - Périmètre des sièges d'exploitation
- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Colza
  - Tournekol
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Gel

0 100 200 m

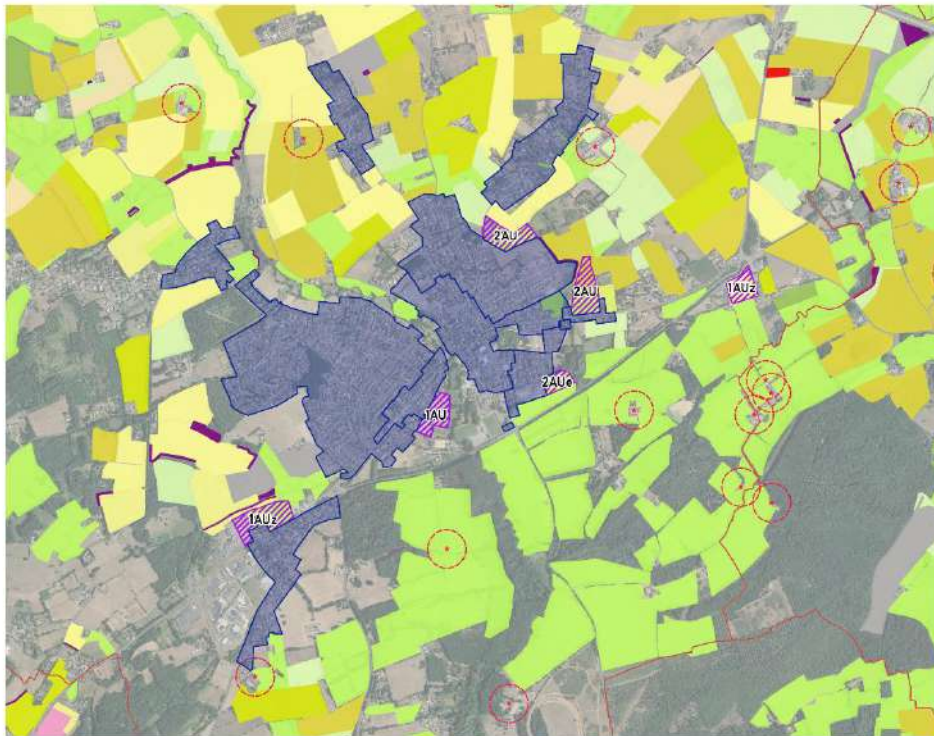
Révision : CT2010 - 01/10/2022  
 DGF (Carte) : 2011 - IGN SD 01THOJ, 2014 - IGN 696 2630





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Savigné-l'Évêque



- Zone urbaine (habitat)
  - Zone AU
  - Périmètre des sièges d'exploitation
- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Colza
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Légumes ou fleurs
  - Vergers
  - Gel
  - Divers

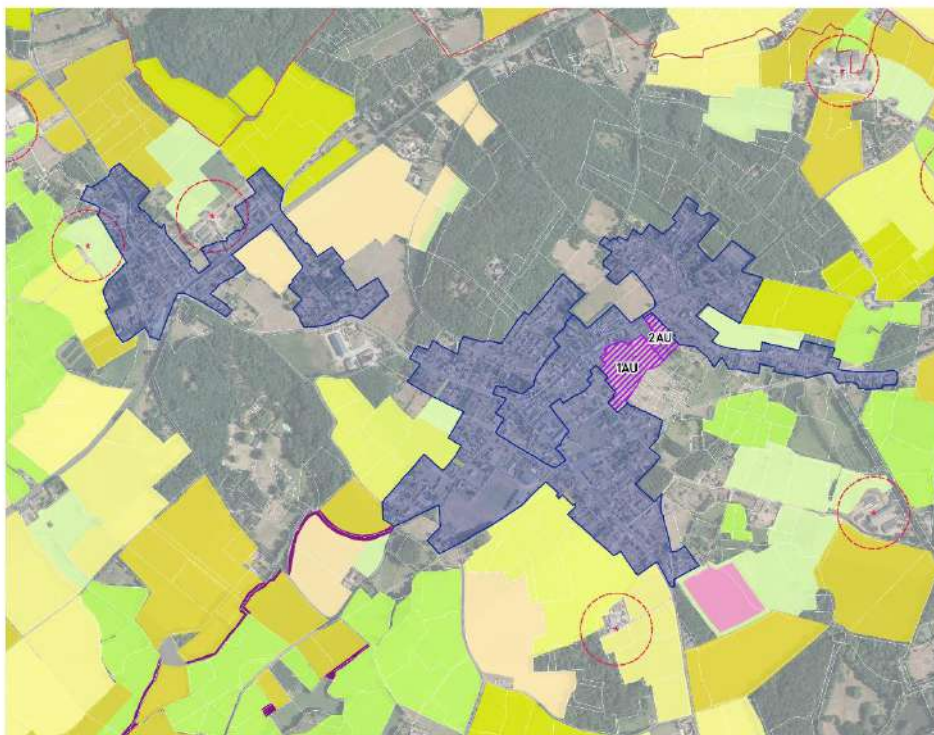
0 100 200 m

Révisé par : CITADIA - 01/10/2022  
 DOP P. Carrière © 2021 - ICR 80 01TH001 2021 - ICR 896 2020



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Sillé-le-Philippe



- Zone urbaine (habitat)
  - Zone AU
  - Périmètre des sièges d'exploitation
- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Colza
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Légumes ou fleurs
  - Vergers
  - Gel
  - Divers

0 100 200 m

Révisé par : CITADIA - 01/10/2022  
 DOP P. Carrière © 2021 - ICR 80 01TH001 2021 - ICR 896 2020





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Soulitré



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

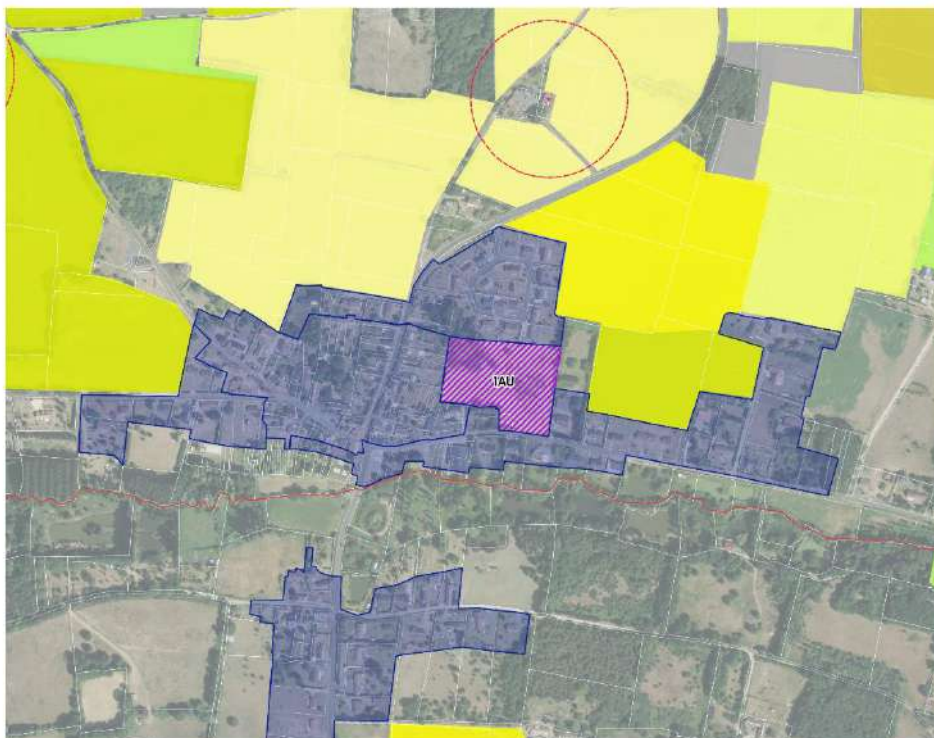
- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Blé tendre
  - Gel
  - Divers

Révision : CTAD10 - 01/03/2022  
 DGF Carrière : 201 - 108 80 01TH00 209 - 101 896 2030



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Surfonds



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Orge
  - Autres céréales
  - Tournekol
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Gel

Révision : CTAD10 - 01/03/2022  
 DGF Carrière : 201 - 108 80 01TH00 209 - 101 896 2030



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Thorigné-sur-Dué



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Fourrage
  - Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Colza
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Légumes ou fleurs
  - Vergers
  - Gel
  - Divers

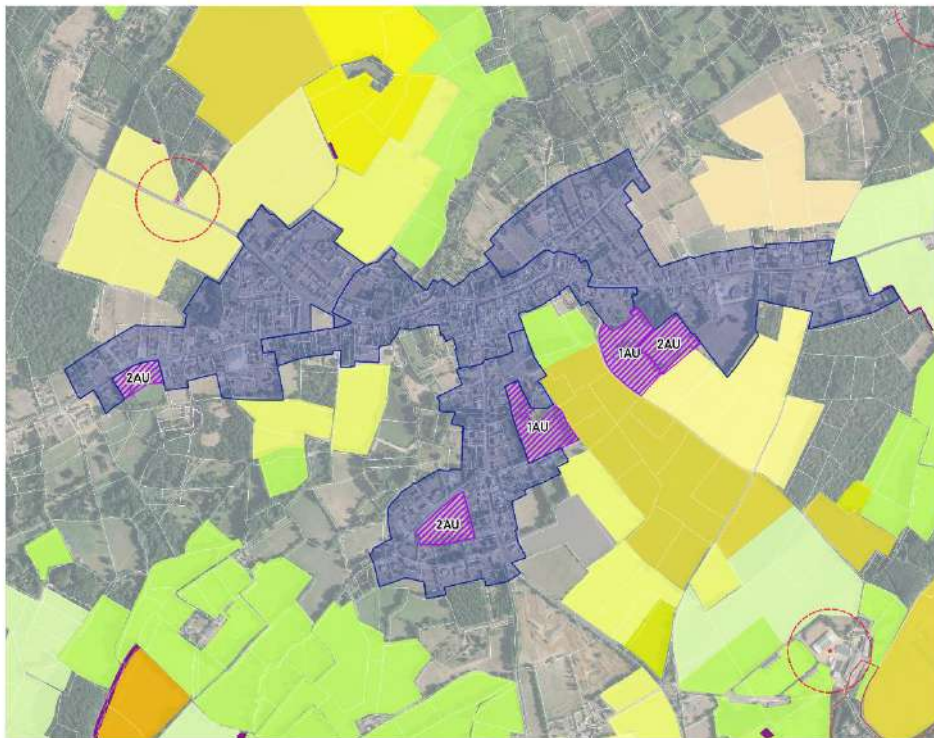
0 100 200 m

Révisé par : CITADIA - 01/10/2022  
 DOP (Carte) : 2021 - ISM - SD 01TH001-2021 - ISM 696 2630



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Torcé-en-Vallée



- Zone urbaine (habitat)
- Zone AU
- Périmètre des sièges d'exploitation

- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Autres céréales
  - Colza
  - Tournesol
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Protéagineux
  - Gel
  - Divers

0 100 200 m

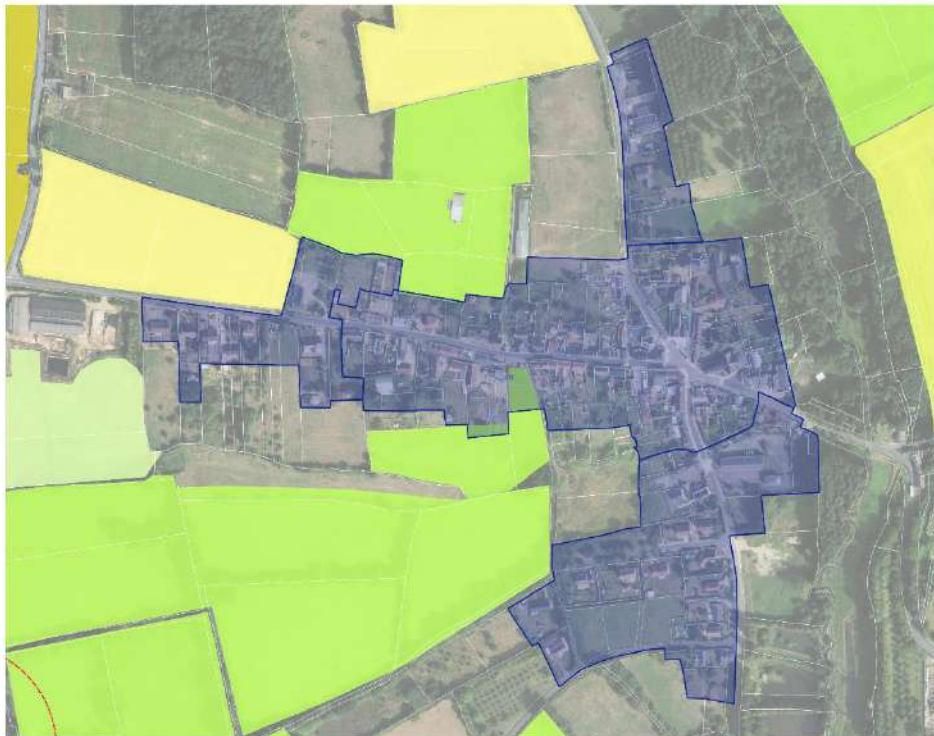
Révisé par : CITADIA - 01/10/2022  
 DOP (Carte) : 2021 - ISM - SD 01TH001-2021 - ISM 696 2630





Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Tresson



- Zone urbaine (habitat)
  - Zone AU
  - Périmètre des sièges d'exploitation
- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Orge
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage

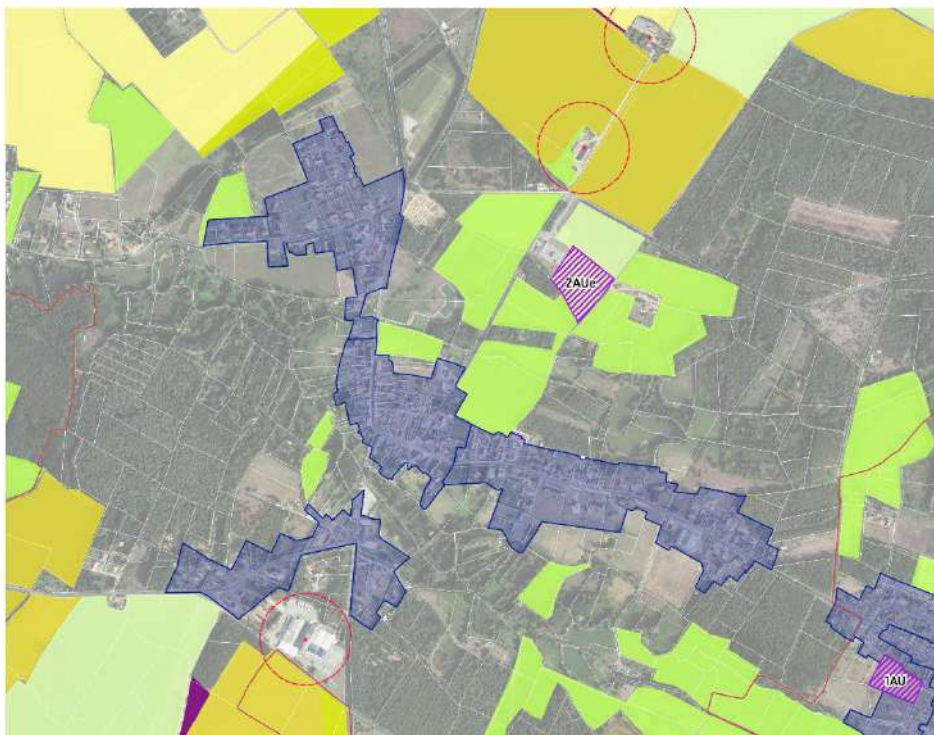
0 100 200 m

Révision : CTAD10 - 01/10/2022  
 DGF (Carte) : 2021 - IGN BD OTTHOQ 2024 - IGN 896 2630



Gesnois Bilurien - Impact sur les espaces agricoles

Volnay



- Zone urbaine (habitat)
  - Zone AU
  - Périmètre des sièges d'exploitation
- Parcelles agricoles :
- Prairies permanentes
  - Prairies temporaires
  - Autres céréales
  - Blé tendre
  - Maïs grain et ensilage
  - Divers

0 100 200 m

Révision : CTAD10 - 01/10/2022  
 DGF (Carte) : 2021 - IGN BD OTTHOQ 2024 - IGN 896 2630



Accompagner la vie des exploitations et encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture

L'activité agricole occupe une part importante de l'activité sur le territoire. Support d'une économie locale, elle est également l'activité permettant de réguler les paysages du grand territoire. Les grandes unités paysagères du territoire sont directement impactées par ces pratiques. Le projet de territoire vise à permettre la diversification et le développement de ces activités. Dans le cadre d'un diagnostic spécifique, la chambre d'agriculture a pu se rapprocher des agriculteurs, leurs projets ont ainsi été intégrés au PLUi.



Le règlement de la zone agricole vise à accompagner le développement des activités agricoles. Ainsi, ce dernier distingue les éléments réglementaires imposables aux tiers, de ceux liés à la profession agricole (art 2 du règlement). Sont autorisés dans le cadre de la profession agricole, la construction de logement de fonction liés et nécessaires à la présence sur site mais également le développement d'activités complémentaires en lien avec l'activité agricole. Ainsi, les extraits suivants exposent les occupations du sol admises.

#### Réponse à travers le règlement :

- Les constructions et changement de destination vers la destination logement de fonction, strictement liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et lié à une nécessité de présence permanente sont autorisés sous réserve que :
  - Le demandeur du logement de fonction est le statut de chef d'exploitation à titre principal ;
  - Une activité agricole soit déjà existante et pérenne soit implantée sur le site ;
  - Soit justifiée l'absence avérée d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée ;
- Le logement de fonction devra se situer dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.  
1 seul logement de fonction est admis par exploitation individuelle. Le nombre de logements est limité à 2 par site avec plusieurs associés présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque :
  - que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
  - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les activités d'hébergement et de restauration accessoires devront prendre place dans le bâti existant, par valorisation, aménagement et changement de destination ;
- Des constructions neuves sont possibles pour des locaux techniques, de taille et surface limitées, liés à ces activités ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.





- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.
- Les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres...) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier, ...)
- Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...)
- Les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...)
- les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ;
- les installations photovoltaïques sont admises en couverture de constructions dont l'usage est lié et nécessaire à l'activité agricole. Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A et sont à envisager en priorité sur des espaces déjà artificialisés.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

### 1.3. Permettre l'exploitation des ressources locales

Un zonage spécifique lié à l'activité forestière a été mis en place pour chaque forêt soumise à un document de gestion. Cela permet de garantir l'activité forestière qui existe au sein de ces forêts, en autorisant l'implantation d'exploitations forestières.

## 2. AXE 2 : POUR UNE APPROCHE PARTAGEE ET DURABLE DE L'AMENAGEMENT

### ORCHESTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT, LEVIER DE COHESION SOCIALE

#### 2.1.1. Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles

Le PLUiH du Gesnois Bilurien vise à répondre aux enjeux que constituent les évolutions socio-démographiques à l'échelle du territoire. L'objectif est ici de proposer un parc de logement qualitatif adapté aux attentes des habitations du territoires et tenant compte des évolutions sociétales (vieillesse des populations, diminution du nombre de personnes par ménage ...). Aussi, le volet « H » du PLUi propose des leviers d'action spécifique afin de répondre aux mieux à ces éléments, il est le bras armé de la politique en matière de logements à l'échelle communautaire.

- ◇ Diversifier les typologies et les formes urbaines
- ◇ Développer l'offre de logements aidés
- ◇ Répondre aux besoins des populations spécifiques

*Les objectifs en matière d'habitat sont détaillés dans la partie précédente au sein du chapitre 2, point II « Choix relatifs au PLH ».*

## 2.2. Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en termes de qualité de logement et de cadre de vie

- ◇ Assurer une résorption de la vacance des logements
- ◇ Une politique de valorisation du parc qui intègre la réhabilitation du parc social existant

*Les objectifs en matière d'habitat sont détaillés dans la partie précédente au sein du chapitre 2, point II « Choix relatifs au PLH ».*

- ◇ Prévoir l'évolution des besoins en termes d'eau potable

Le PLUi a pris en compte les captages d'eau potable. Ainsi, le zonage Naturel (N) ou Agricole (A) ont été privilégiés pour les périmètres immédiats des captages (hors tissu urbain). Par ailleurs, au travers de la protection de la Trame Verte et bleue, le PLUi participe à la protection de la qualité des eaux de surface, en partie par la protection des haies au sein de périmètre de protection des captages d'eau potable.

Enfin, les réseaux d'eau potable ont été pris en compte dans la localisation des zones AU, comme l'ensemble des autres réseaux.

*L'annexe sanitaire du PLUi vise à démontrer la localisation de l'ensemble de ces réseaux par rapport aux zones à urbaniser.*

- ◇ Anticiper la gestion des eaux usées et pluviales

L'un des objectifs du PADD vise à gérer la ressource en eau notamment en conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable. Concernant les capacités de traitement des eaux usées seules les communes de Fréteval et Droué semblent présenter des indicateurs de vigilance qui ne remettent pour autant pas en cause les ouvertures à l'urbanisation (des diagnostics sont en cours pour préciser les mesures à prendre pour un retour à la normale du fonctionnement de ces installations et devront aboutir sur un programme de travaux).

Concernant les eaux pluviales, le PLUi impose une règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle. De plus, dans une logique de limitation des ruissèlements, dispositions générales du règlement affichent un principe limitation de l'imperméabilisation des sols.

### Réponse à travers le règlement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Un système de rétention à la parcelle est privilégié. Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Tous les nouveaux réseaux doivent être, de manières privilégiées et lorsque cela est possible techniquement, de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

De manière générale, le choix, voir la combinaison, de « techniques alternatives » (infiltration, stockage intégré, réutilisation des eaux pluviales) et de systèmes de rétention plus classiques (ex : les bassins) peuvent être mis en place pour être multifonctionnels et donc valorisants.

De plus, afin d'économiser les ressources en eau, il pourra être imposé de :

- Mettre en œuvre des dispositifs hydroéconomes ;
- Récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.



## ORGANISER LA PROXIMITE DES EQUIPEMENTS ET COMMERCE DANS LES CENTRES-BOURGS

### 2.1. Conforter le niveau d'équipements

- ◇ Maintenir le rôle structurant des pôles du territoire
- ◇ Affirmer un principe de complémentarité

Le projet de territoire vise à accompagner de manière qualitative les objectifs de croissance démographique. Pour ce faire, la capacité des équipements publics et sites touristiques est analysée et des projets amorcés.

*Les objectifs en matière d'armature du territoire et de complémentarité sont détaillés dans la partie précédente au sein du chapitre 2, point II*

### 2.2. Structurer l'offre commerciale

Afin de permettre le développement de l'économie locale, le PLUI met en place plusieurs outils. Le premier vise à encadrer le développement commercial. En l'absence de SCoT exutoire, une OAP traitant des problématiques commerciales et artisanales est, en effet, obligatoire sur le territoire. Cette dernière vise à définir les localisations privilégiées des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et veille à leur intégration au tissu urbain. Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux « objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population ».

- ◇ Organiser l'appareil commercial en fonction de l'armature territoriale
- ◇ Favoriser un développement commercial vecteur d'animation des centres-bourgs

Les objectifs en matière d'appareil commercial sont détaillés dans la pièce OAP Commerciale

### 2.3. Poursuivre la valorisation de la nature en ville au sein des bourgs

- ◇ Garantir des aménagements de qualité pour les modes doux



De plus, le PADD a aussi pour objectif de favoriser les chemins piétonniers et/ou cyclables existants sur le territoire. Ainsi, la communauté de communes, par l'initiative des communes a identifié les cheminements existants afin de les protéger dans le PLUi. On retrouve donc sur le plan de zonage les Cheminements doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une règle qui s'applique sur ces éléments au sein du règlement. Le principe est de les conserver sur une proportion propice aux déplacements.

#### Réponse à travers le règlement :

Les cheminements piétons ou cyclables à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer.

- Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres.
- Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

## INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS UNE DEMARCHE D'URBANISME DURABLE

### 2.1. Prendre en compte les risques et nuisances

- ◇ Réduire les risques inondation

Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Huisne, approuvé en 2005 : Fatines, Saint Mars la Brière, Montfort le Gesnois et Connerré. Le PPRI est un document de rang supérieur, ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi. Le PPRI figure qui plus es sur les plans de zonage du PLUi. Les dispositions générales du règlement, ainsi que les articles relatifs à l'emprise au sol de chaque zone du PLUi y font également référence.

Le PPRI est divisé en 5 zones :

- Une zone réglementaire forte ;
- Une zone réglementaire moyenne – secteur naturel ;
- Une zone réglementaire moyenne – secteur urbain ;
- Une zone réglementaire faible ;
- Une zone non exposée correspondant au reste du territoire.

Les dispositions générales du règlement rappellent les interdictions relatives au PPRI. Ces dispositions visent à réduire l'exposition au risque inondation, elles sont directement reprises du règlement du PPRI. Qui plus est, ce dernier est à retrouver en annexe du PPRI.

Extrait du règlement du PPRI, repris dans les dispositions générales du règlement du PLUi :

**Sont interdits :**

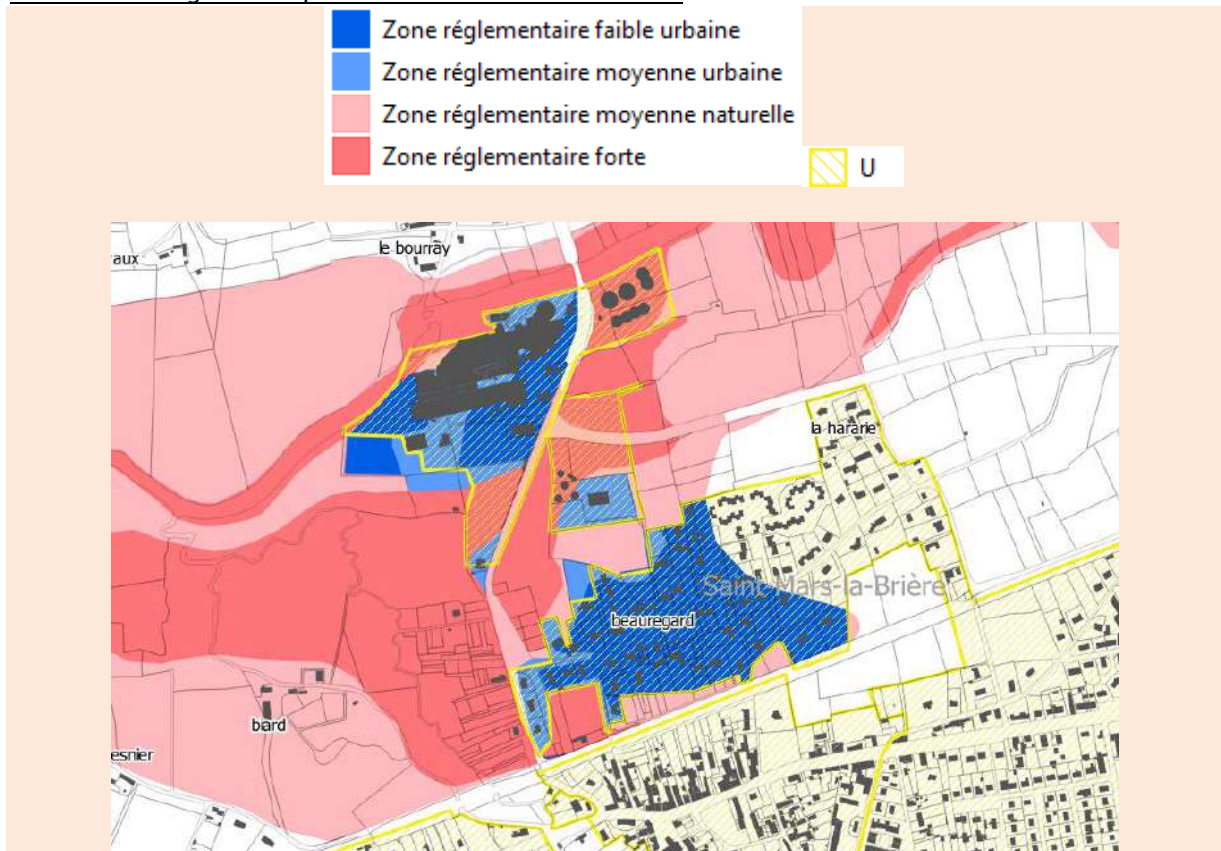
• *Occupation et utilisation du sol*

- Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article 4 ;
- Toute reconstruction de biens détruits après un sinistre lié à une inondation, à l'exception de celles autorisées à l'article 4 ;
- La création de sous-sols, l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;
- La création de logements dans les constructions, autres qu'à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PPRNI en zone réglementaire forte et en zone réglementaire moyenne - secteur naturel;
- Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de postcure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite ;
- Les créations ou extensions d'emprise des terrains de camping ainsi que les créations ou extensions de leurs bâtiments d'accueil;
- L'hébergement permanent dans les terrains de camping ainsi que toutes structures fixes d'hébergement;
- Les créations ou extensions d'aires d'accueil des gens du voyage ;



Aucune zone AU n'est localisée sur une zone d'aléas du PLUi. En revanche, certaines zones U, déjà bâties sont localisées au sein des zones règlementaires moyenne et faible du secteur urbain. C'est le cas notamment sur la commune de Saint Mars la Bruyère.

Extrait de zonage et comparaison des zones U et du PPRNI



Le règlement des zones urbaines concernées fait référence aux dispositions du PPRNI au sein de son article 6. Il précise ainsi les règles relatives à l'emprise au sol liées à l'évolution de constructions existantes et en fonction des vocations. Ces dispositions visent à réduire l'exposition au risque.





Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

- Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI.

En zone réglementaire faible du PPRI :

- L'emprise au sol maximale autorisée pour les unités foncières situées entièrement en zone réglementaire faible sera de 20% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol maximale autorisée pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone réglementaire moyenne ou importante sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.
- L'emprise au sol maximale autorisée en zone réglementaire faible pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone non exposée sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.

En zone réglementaire faible à moyenne du PPRI :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, ou de 40 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

En zone réglementaire forte du PPRI :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

- ◇ Intégrer au projet de territoire la prise en compte des autres risques et nuisances présents sur le territoire

Le règlement du PLUi s'attache également à la prise en compte des autres risques présents sur le territoire et notamment les risques feux de forêts et mouvements de terrains. Les dispositions réglementaires sont liées aux demandes du PAC. Ces éléments sont présentés au sein des dispositions générales.

#### Extrait du PAC :

##### Le risque feux de forêts sur la communauté de commune du Gesnois Bilurien

Le territoire du futur PLUi est exposé à ce risque. En fonction du taux de boisement de chaque commune, de la nature des essences et du nombre d'enjeux présents en zone forestières il apparaît que :

- 3 communes sont classées en sensibilité forte (Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars-la-Brière, Surfond)
- 2 communes sont classées en sensibilité moyenne (Ardenay-sur-Merize, Saint-Mars-de-Loquenay)
- 3 communes sont classées en sensibilité faible (Lombron, Breil-sur-Merize, Coudrecieux)

Il y a donc lieu de s'attacher à ce que les orientations de planification ne créent pas de conditions de vulnérabilités nouvelles, en évitant le mitage des zones boisées, c'est-à-dire les constructions au milieu des forêts, où elles sont particulièrement vulnérables en cas d'incendie et en respectant une zone tampon de l'ordre de 100 m entre les zones d'habitation et les zones boisées. Les autres communes sont d'une très faible sensibilité vis-à-vis du risque feux de forêt.

#### Extrait des dispositions générales du règlement :

Sur le territoire du PLUi, certaines communes sont impactées par le risque feu de forêt. Les communes de : Montfort le Gesnois, Saint Mars la Brière et Surfond sont classées en sensibilité forte. Les communes de Ardenay sur Merize et Saint Mars de Loquenay sont exposés à une sensibilité moyenne. Enfin les communes de Lombron, Breil sur Merize et Coudrecieux sont exposées à une sensibilité faible. Sur l'ensemble de ces communes, les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes

(création d'extension et d'annexe) devront respecter des marges de recul de 100 mètres depuis la lisière de l'espace boisé.



Concernant les risques de mouvements de terrain, le règlement du PLUi renvoie aux articles du code civil et du code de la construction liés.



Extrait des dispositions générales du règlement :

Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (communes exposées à des risques faibles à moyens). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

Les communes concernées sont : Le Breil sur Mérisse, Connerré, Lombron, Nuillé le Jalais, Saint Célerin, Savigné l'Evêque, Bouloire, Maisoncelles, Saint Michel de Chavaignes, Thorigné sur Dué, Tresson et Volnay.



◇ Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments

En relation avec les enjeux énergétiques actuels, la CCGB a souhaité enrichir les dispositions générales de son règlement d'un volet traitant des possibilités d'isolations de nouvelles constructions et des logements existants. La volonté est ici d'inscrire le territoire vers une plus grande sobriété énergétique.



Extrait des dispositions générales du règlement :

La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.

Isolation des bâtiments :

- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces dernières sont permises sous réserve :
- D'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
- Du respect des normes en matière de circulation PMR.
- L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

La saillie est limitée à 0,30 mètres sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Pour aller plus loin, les OAP exposent des principes d'aménagements urbains visant à diversifier les formes produites et à permettre des économies d'énergies (implantation du bâti...).

### **3. AXE 3 : POUR UN RENFORCEMENT DE LA COOPERATION AVEC LES TERRITOIRES VOISINS ET UNE AFFIRMATION DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE**

#### **RENFORCER LE RAYONNEMENT ECONOMIQUE ET L'INTEGRATION DES ACTIVITES**

##### **3.1. Fonder le développement économique sur son armature territoriale**

Le Gesnois Bilurien s'inscrit dans un contexte territorial plus vaste directement influencé par la proximité du Mans. Les élus du territoire souhaitent s'engager en faveur du maintien de la dynamique économique à l'échelle du territoire en préservant notamment des potentialités de développement à l'échelle de la Cdc. Ce développement s'appuie sur une trame de ZA hiérarchisée à l'échelle du PLU avec des vocations identifiées.

Cette trame est présentée au sein du chapitre 2 du présent document.

### 3.2. Inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé

L'intercommunalité se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation à vocation économique une surface similaire à la période passée. Ainsi, une enveloppe maximale de **28 hectares** est allouée au PADD au développement économique.

#### Analyse de la compatibilité avec le PADD :

	Objectifs PADD	Zones ouvertes à l'urbanisation au PLUi	
Surfaces maximales total à vocation économie	28 ha	Zone 1AUz	15,3 ha
		Zone 2AUz	12,6 ha

### 3.3. Développer l'économie en lien avec l'attractivité du territoire et ses ambitions de développement

La stratégie économique du territoire, telle que présentée dans le chapitre 2 de ce document, s'inscrit sur une vision à long terme : aussi ce sont près des trois quarts de la surface à vocation économique qui est identifiée dans le PLUi en 2AUz, afin de ne pas créer de concurrence entre les zones d'activités amenées à se développer. Le PLUi met également en avant une volonté de renforcer le tissu des PME artisanales sur le territoire du Gesnois Bilurien.

### 3.4. Protéger le tissu économique local

#### ◇ Maintenir les entreprises situées dans les bourgs

Les artisans font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Le développement de leur activité est un des objectifs politiques de l'intercommunalité, le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant. Ainsi les dispositions règlementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'évolution d'activité artisanales compatibles avec l'habitat. La sous destination industrie est donc admise au sein des zones Ua, Ub et Uh, sous condition.

#### Extrait du règlement :

##### *En zones Ua, Ub et Uh :*

- *Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat*

#### ◇ Permettre le développement des entreprises en campagne

La question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de STECAL à vocation économique vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale. Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLUi du Gesnois Bilurien admet les éléments suivants au sein des zones Nz :

Artisanat et commerce de détail sous conditions :

**Restauration sous conditions :**

- Les extensions sont admises sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.

**Industrie :**

- Les nouvelles constructions sont admises.

**Entrepôts :**

- Les nouvelles constructions sont admises.

**Bureau sous conditions :**

- Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.

Ces éléments vont dans le sens du maintien des artisans et activités déjà implantés sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, à définir des règles spécifiques en matière de hauteur, d'implantation et de densité pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles. Ainsi, les éléments suivants sont indiqués au règlement de la zone (développé en partie réglementaire du document).

Au même titre, les activités isolées spécifiques liées aux tourisms, à la présence d'équipements spécifiques (terrains militaires, déchetteries...) font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire. La partie analyse réglementaire du présent document détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maîtriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

*Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de STECAL est à retrouver en annexe du présent document.*

### 3.5. Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire

Sont identifiés au plan de zonage des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ce repérage s'appuie sur un travail de terrain et un inventaire patrimonial mené par l'office de tourisme. Il a également été complété par les élus du territoire. La mobilisation de l'article L151-19 dans le PLUi permet de s'assurer du fait que toute modification d'aspect extérieur sur un bâti identifié soit soumise à déclaration préalable.

*La traduction réglementaire de ces outils de protection est à retrouver dans la partie de justification relative aux règles de prescriptions graphiques.*

Le PADD vise également à encourager le renforcement des sites touristiques existants. La volonté affichée de développer le tourisme vert au regard du potentiel naturel et patrimonial du territoire se traduit par la mobilisation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité. Ainsi, les différents lieux d'accueil touristique du territoire se voient attribuer des droits à bâtir spécifiques visant au rayonnement de leurs activités. Ces zones identifiées comme des zones NI s'étendent sur une superficie importante de l'ordre de 42 hectares. Elles couvrent des espaces divers en lien avec la valorisation touristique du territoire. La surface importante zonée en NI s'explique en grande partie par le fait que le secteur concerne de nombreux plans d'eau. Les constructions au sein de ces zones sont limitées.

Dispositions du règlement relatives à la zone NI :

Hébergement hôtelier et touristique sous conditions :

- Les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que les annexes dans une limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont admises en zones NI.

Bureau sous conditions :

- Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.

Les aménagements légers liés à des installations de loisirs.





Exemple de zone NI :



Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de STECAL est à retrouver en annexe du présent document.

**METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE L'INTERMODALITE**

Le PLUi par les prescriptions graphiques superposées au plan de zonage (emplacements réservés, cheminements doux) renforce les mobilités vers/depuis les gares présentes sur le territoire, et notamment des voies cyclables permettant de rejoindre des équipements structurants.

**INCITER ET METTRE EN ŒUVRE DES SOLUTIONS NUMERIQUES ET ENERGETIQUES DURABLES**

**3.1. Anticiper les besoins futurs liés à l'évolution des pratiques et usages**

L'identification des zones urbaines et notamment des villages constructibles (zones UH) priorise les secteurs desservis par l'assainissement collectif et une bonne communication numérique.

**3.2. Encourager le mix énergétique sur le territoire**

Le PADD projette de développer les différents types d'énergies renouvelables suivant les capacités du territoire. En effet, l'exploitation des filières d'énergie renouvelable est un pas vers plus d'indépendance énergétique et va permettre le développement de filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.

Pour rappel, la communauté de communes projette de :



- Poursuivre un développement raisonné de la filière bois-énergie et la méthanisation, en s'appuyant sur la ressource locale (bois, haie, biomasse, élevage...);
- Promouvoir et développer les réseaux de chaleur urbain en lien notamment avec le développement des énergies bois-énergie et biogaz;
- Permettre le développement éolien de grande capacité sous réserve d'intégration paysagère et environnementale et rendre possible l'installation d'éoliennes de faibles à moyennes capacités dans le tissu urbain (zones résidentielles, zones économiques, exploitations agricoles, ...);
- Valoriser le potentiel d'énergie solaire sur l'ensemble du territoire sans compromettre l'activité agricole et plus particulièrement développer cette énergie dans les espaces urbanisés (espaces résidentiels, équipements, zones d'activités économique, exploitations agricoles...) en portant une attention aux caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment;
- Développer les systèmes de pompes de chaleur, notamment la géothermie.

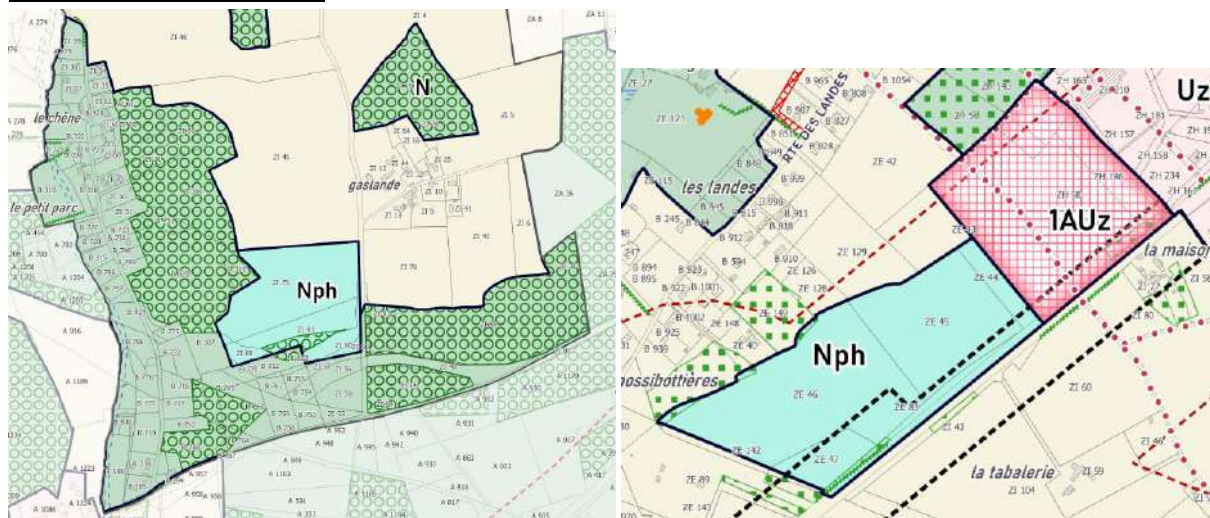
Ainsi, au sein du zonage, les zones A et N (strictes) qui sont le plus susceptibles d'accueillir des énergies renouvelables, ont un règlement qui le permet. Toutes les autres zones Nz, Nl... ne peuvent pas accueillir ce genre d'énergie renouvelable puisque ces secteurs n'ont pas vocation à les accueillir.

Extraits de règlement de la zone N et A :

ZONAGE	A
Les éoliennes	V
ZONAGE	N
Les éoliennes	V

De plus, des zonages spécifiques ont été mis en place au sein du territoire sur certaines communes afin de définir des zones capables d'accueillir des énergies renouvelables en projet (pour permettre leur installation). 2 zones Nph sont ciblées et visent à répondre à des projets d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur les commune de Lombron et Connerré.

Extrait de plan de zonage :



# Justification de la cohérence entre OAP et PADD

# Chapitre 3 : Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD



## Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

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

[...]

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.



Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

**La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation est également analysée dans le cadre du chapitre précédent démontrant la mise en application du PADD, les encarts en verts font référence aux OAP.**

**Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :**

***« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »***

## I. Les principes généraux d'aménagement des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

- Découpage parcellaire devant permettre l'optimisation du terrain, la densification des opérations tout en garantissant l'intimité des espaces privatifs ;
- Recherche de valorisation des apports solaires par un aménagement adapté (orientation des voies, des faîtages, règles de prospect, limitation de hauteurs...) ;
- Qualification des aménagements en franges urbaines ou en entrées de ville : accompagnement végétaux, doublage par liaisons douces / aménagements publics...
- Recours prioritaires aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration des cônes de vue : maintien de perspectives paysagères sur des éléments de paysage monumentaux dans l'opération d'aménagement ;
- Mise en valeur des éléments de petit patrimoine identifiés au sein des secteurs de projet ;
- Adaptation des aménagements de voirie aux usages programmés, notamment concernant la place à allouer aux modes de déplacements doux ;



Développement du stationnement mutualisé (à l'échelle d'une opération à vocation unique (stationnement en entrée d'opération d'habitat par exemple) ou au sein d'opérations mixtes (besoins de stationnement à horaires différenciés).



*L'ensemble de ces éléments ainsi que leurs relations avec le PADD sont développés de manière transversale dans le chapitre ci-dessus.*

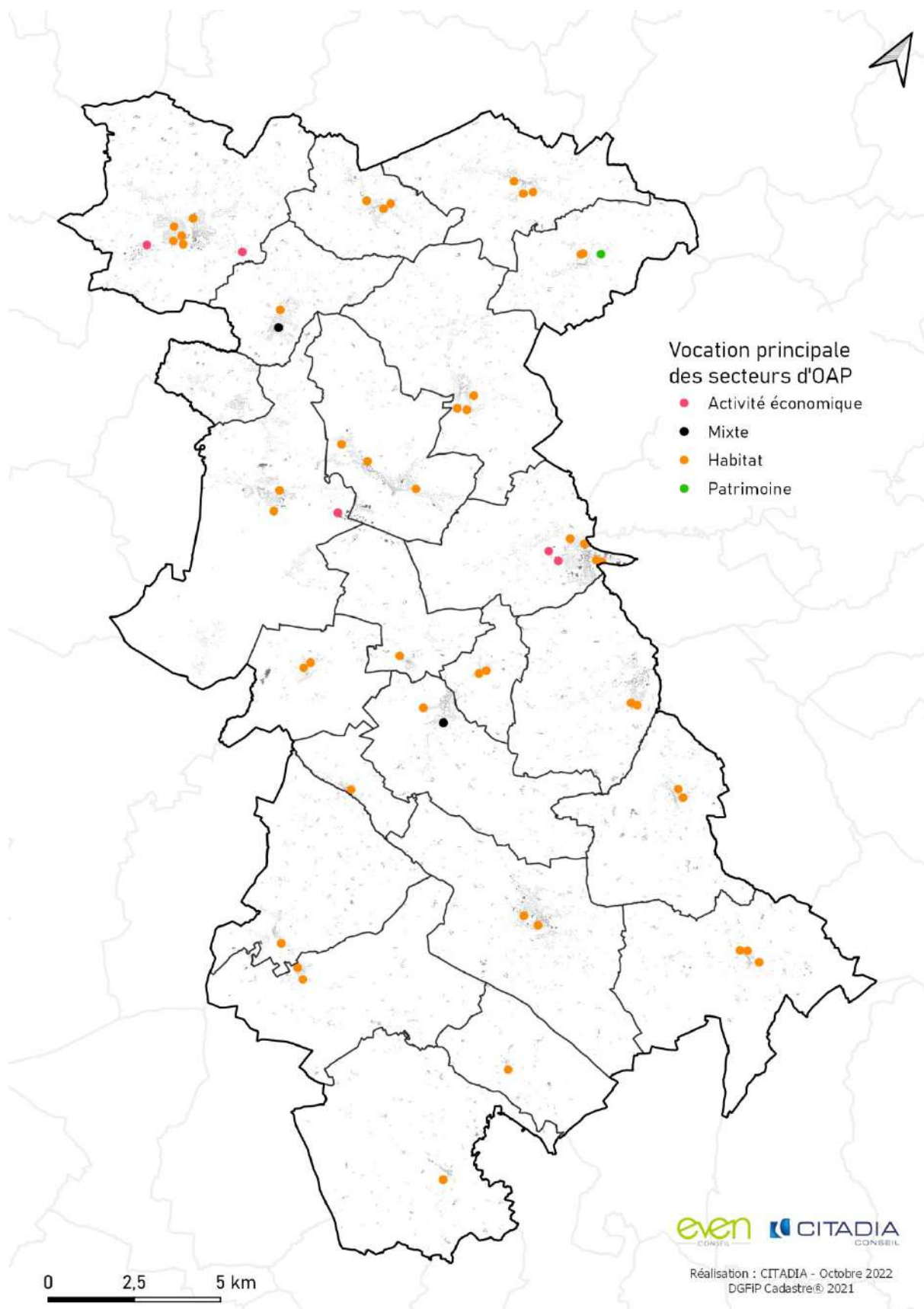


## II. La localisation des sites de projets

De manière générale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont réalisées sur :

- Les zones 1AU ;
- Les secteurs de dents creuses présentant des enjeux en matière de maîtrise de la consommation foncière ;





### III. Les états initiaux de l'environnement des OAP

Cf évaluation environnementale, chapitre « *Evaluation des incidences des sites de projets et des projets d'importance notable* ».



### IV. Les éléments de programmation des OAP

Les orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :



- D'habitat ;
- De développement économique ;
- De renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs)
- De paysage et de prise en compte de l'environnement



Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.**

La programmation globale du PLUi synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses. En effet, 25% des surfaces identifiées en tant que site de projet sont localisées en renouvellement urbain.

**Bilan de la programmation des OAP :**

**Bilan de la programmation des OAP Habitat :**



	OAP en RU (Ha)	Densité min imposée	Nombre de logements produits en renouvellement urbain	OAP en extension (1AU) (Ha)	Densité min imposée	Nombre de logements produits en extension	TOTAL LOGTS
Ardenay sur Merize				1,3	16	20	20
Bouloire	2.9	17	49				49
Connerré	1,3	20	26	4,3	20	86	122
Coudrecieux	0.7	15	10	0.4	15	6	16
Fatines							
Le Breil sur Merize	1	17	17	3,5	17	60	77
Lombron	0,7	17	12	3	17	51	63
Maisoncelles	0.4	15	6				6
Montfort le Gesnois	0,5	18	8	3,8	18	68	76
Nuillé le Jalais	0.3	15	5	0,9	15	14	19
Saint Célerin	0,9	16	15				15
Saint Corneille	0,5	16	8	3,3	16	53	61
Saint Mars de Locquenay				1	15	15	15
Saint Mars la Brière	0.9	18	17	5	18	90	107
Saint Michel de Chavaignes				1,9	15	28	28
Savigné l'Evêque	2.9	20	58	5,5	20	110	168
Sillé-le Philippe	0.5	16	8	1,9	16	30	38
Soulitré				1,2	16	19	19
Surfonds				1.4	15	21	21
Thorigné sur Dué				2,4	17	41	41
Torcé en Vallée	1.25	16	20	2,6	16	48	68
Tresson	0.5	15	8				8
Volnay	0.3	15	5				5
	Surface Totale OAP RU (Ha)	Nombre de logements produits en RU	Part de la production de logements en RU	Surface Totale OAP extension (Ha)	Nombre de logements produits en extension (1AU)	Part de la production de logements en extension	TOTAL LOGEMENTS OAP
<b>BILAN</b>	15,55	266	26%	41,6	760	74%	1026

**Bilan de la programmation des OAP économie :**

Surface OAP économie (Ha)	
Connerré	10
Savigné l'Evêque	5,4
Saint Mars la Brière	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>16,9</b>



Certaines communes mobilisent des surfaces en extension qui sont supérieures aux objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés dans le PADD. Ce sont des communes qui disposent d'une stratégie de développement cadrée par des opérations d'aménagement qualitatives : à proximité du centre-bourg et des aménités urbaines, ces secteurs constituent l'unique opportunité de développement résidentiel de qualité pour ces communes.

**ZOOM sur les secteurs de projets les plus consommateurs d'espace :**

**La ZAC des Hauts Champs, commune de Saint Mars la Brière :**



Secteur stratégique, le PLUi intègre le projet de ZAC de la commune de Saint Mars la Brière dans la stratégie de développement du territoire. Ce secteur vise à créer une offre de logements diversifiée, visant à atteindre les objectifs de mixité sociale que se fixe le territoire mais aussi à assurer la pérennité des équipements publics. De plus, les partis pris qui ont été actés dans le cadre de la création de la ZAC vont vers un aménagement paysager qualitatif, les espaces verts représentant une part importante du projet (40% de l'emprise du périmètre d'étude a vocation à être aménagé en espace verts). L'aménagement de la zone vise également à s'intégrer dans le tissu bâti existant et le fonctionnement urbain de la commune en assurant un maillage efficient des circulations, qu'elles soient douces ou motorisées.



### Les communes de Thorigné sur Dué, Savigné l'Evêque et Saint Corneille :

Sans possibilité foncière d'envergure dans son enveloppe urbaine, la commune de Savigné l'Evêque a engagé son développement sur la frange Est de sa centralité (viabilisation d'un lotissement en cours). Les secteurs de projets qui ont été retenus dans le cadre du PLUi visent à rééquilibrer le développement de la commune, et valoriser une ceinture verte en préservant de nombreuses zones humides.



Les communes de Thorigné sur Dué et de Saint Corneille ont quant à elles rationalisé leur besoin en foncier pour le développement résidentiel en ne conservant, dans le cadre du PLUi, que les secteurs stratégiques qui ont vocation à se développer à court et moyen terme. Les secteurs identifiés se situent à proximité immédiate du bourg et affichent une densité ambitieuse.

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du PADD du PLUi, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

### Les objectifs poursuivis et les dispositions particulières sont explicités ci-dessous.

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

- Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :
  - Un état initial synthétique du site qui décrit le contexte de chaque site ;
  - Un contexte écrit qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement ;
  - Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
  - Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

**L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité**, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent

aux objectifs recherchés qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.



Ils définissent des orientations en matière :

- **D'affectation et de vocation principales :**

Les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, espace vert etc.), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcé est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

- **De qualité urbaine et environnementale :**

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter.

Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie de la Ville.

- **D'accessibilité et de desserte :**

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.

- **De programmation :**

Les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites :

- Au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.



# Définition de zones et principes du règlement

# Chapitre 4 : Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement



## Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

4° La délimitation des zones prévues par l'article [L. 151-9](#) ;

[...] »

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation. Les communes du Gesnois Bilurien sont structurées autour de typologies de formes urbaines, la première liée aux centres-bourgs et formes bâties héritées dans les hameaux (zonage Ua ou Uh), la seconde liée à un développement pavillonnaire (zonage Ub).

Libellé	Hectares	
1AU	41,07	58,04
1AUe	1,62	
1AUz	15,35	
2AU	17,9	35,59
2AUe	5,02	
2AUz	12,67	
A	23418,5	23418,5
N	9476,7	15275,82
Nbd	0,36	
Nce	28,39	
Nf	5118,7	
Ngv	2,45	
Nj	11,29	
NI	43,45	
Nmi	551,84	
Nph	26,99	
Nz	15,65	
Ua	271,25	
Ub	980,35	
Ue	36,73	
Uh	66,3	
Uz	203,5	
Uzc	11,8	



## I. Les grands principes de l'élaboration du règlement

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».



**La philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont à la discrétion des communes et intercommunalités en fonction de leur projet**



Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12)



De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLU de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.



**L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD. Dans le chapitre relatif à la traduction PADD au sein des pièces réglementaires, les encadrés orange font référence à des éléments de traduction réglementaire des objectifs du PADD.**

**Ceci répond à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :**

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

### 1. NOUVELLE STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandée par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable.

Une structure en trois chapitres :

#### CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;

- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :



- La mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
- La majoration du volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations
- La différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.



## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.



Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions
- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement

## CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions. Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- La desserte par les réseaux d'assainissement
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

### 2. DES REGLES AU SERVICE DU PROJET

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve des différents articles que l'intercommunalité a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :



**ARTICLE 1 et 2 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

**ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONELLE**

**ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**ARTICLE 6 – EMPRISE AU SOL**

**ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES**

**ARTICLE 12 - RESEAUX**

Chaque article se compose de la manière suivante :

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

### ***3. DES DISPOSITIONS GENERALES QUI APPORTENT DE LA TRANSVERSALITE ET UNE COHERENCE TERRITORIALE***

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

On y retrouve les thèmes suivants :

- Le stationnement,
- La préservation des milieux aquatiques,
- Les dispositions énergétiques et environnementales
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement
- Les voiries et les accès

#### 4. DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS COMMUNES

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur depuis le 1er janvier 2016, a entrepris la modernisation du règlement du plan local d'urbanisme dans l'objectif d'offrir aux communes et intercommunalités des outils pour développer un urbanisme de projet.

Parmi les mesures prises, figure la réduction du nombre de destinations. Elles sont passées de neuf à cinq, dans un souci de clarification de la lecture.

Ces destinations sont listées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, elles sont complétées par des sous-destinations. Ces dernières sont édictées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

AVANT	APRES
<p><b>Limitation à 9 destinations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul>	<p><b>Limitation à 5 destinations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul>

Tableau des destinations admises par zones :

Zone	Habitation	Commerce et activité de service	Equipements d'intérêt collectif	Exploitation agricole et forestière	Autres activités du secteurs secondaires ou tertiaires	Justification
Ua	V	V	V	V*	V*	Ces activités peuvent induire des nuisances, aussi leur implantation et développement au sein d'espaces à vocation habitat méritent d'être maîtrisés
Ub	V	V	V	V*	V*	
Uh	V	V	V	V*	V*	
Ue	V*	V*	V	X	V*	Cette zone est à vocation équipement, les autres activités en lien avec les équipements ou présentes sur le site peuvent évoluer mais il n'est pas prévu de nouvelles implantations



						<i>afin de préserver la vocation de la zone.</i>
Uz	V*	V*	V*	X	V	<i>Cette zone est à vocation activité, ces espaces, soumis à la compétence communautaire admettent les nouvelles constructions en lien avec la destination de la zone uniquement. Ce foncier n'a pas vocation à admettre des habitations équipements ou bâtis agricoles qui ne sont pas liés à des activités économiques. Aussi, dans un souci de maintien de la vie économique des bourgs, l'implantation de commerces et équipements y est limitée.</i>
1AU	V	V	V	X	V*	<i>Cette zone vise à admettre les extensions à vocation habitat ainsi que les éventuels commerces et équipements liés ou toute autre activité compatible avec l'habitat. En revanche les activités industrielles ou agricoles, générant de potentielles nuisances ne sont pas admises au sein de ces zones</i>
1AUz	V*	V*	V*	X	V	<i>Cette zone vise à accueillir l'implantation de nouvelles entreprises et activités de service à l'échelle du territoire, elle admet également les habitations liées à ces potentielles activités. Aussi, dans un souci de maintien de la vie économique des bourgs, l'implantation</i>





						de commerces et équipements y est limitée. Ces espaces, à urbaniser à court terme n'admettent pas de nouvelles constructions agricoles.
1AUe	V*	V*	V	X	V*	Cette zone est à vocation équipement. Les activités compatibles peuvent également être admises mais sont limitées dans leurs évolutions.
2AU	X	X	V*	X	X	Ces zones n'admettent pas les nouvelles constructions, elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation mais ont vocation à la devenir. Ainsi, aucune construction nouvelle n'est projetée en attendant que le projet soit spécifié. En revanche, l'intérêt général peut motiver l'implantation d'équipements public sur ces sites.
2AUz	X	X	V*	X	X	
2AUe			V*			
A	V*	V*	V*	V	X	Dans cette zone, l'agriculture domine, ainsi seules les extensions limitées sont admises pour la destination habitation. Concernant les autres vocations, les possibilités de constructions sont à mettre en lien avec les nécessités relatives à l'agriculture
N	V*	X	V*	X	X	Cette zone naturelle doit être préservée, ainsi seules l'extensions limitée des bâtis à vocation existant habitation existante et les éventuels besoins liés à des équipements publics sont admis. Les



						autres destinations sont considérées comme portant atteinte à la vocation de la zone
Nj	X	X	V*	X	X	Cette zone naturelle vise au maintien d'espaces de nature en ville, aussi, seuls les aménagements légers y sont autorisés dans le but de préservation d'espaces de respirations. Les nouvelles constructions ne sont pas admises
Nf	X	X	X	V*	X	La zone Nf est en lien avec les plans de gestion, elle est à vocation forestière et ne peut admettre d'autres vocations que celle-ci.
Nlt	V	V*	X	X	X	La zone Nlt abrite des équipements touristiques, l'hébergement est donc admis, ainsi que les activités de commerces et services liées au tourisme. Les autres destinations, apparaissent incompatibles avec la vocation de la zone.
Nl	V	V*	X	X	X	La zone Nl est une zone naturelle à vocation de loisirs autorisant des aménagements légers. Les autres destinations, apparaissent incompatibles avec la vocation de la zone.
Nmi	X	X	V*	V*	X	Zone en lien avec la présence d'équipements militaires. Ces zones sont tournées vers une destination spécifique et ne peuvent admettre d'autres occupations du sol, aussi, tous les aménagements permis doivent impérativement se rattacher à cette vocation.



Nz	X	V*	V*	V*	X	Les zones Nz sont en lien avec la présence d'activités isolées. Aussi, au sein de ces zones est admises l'évolution des activités implantées, le tout dans les limites fixées au règlement. Les possibilités de constructions admises sont bien rattachées à une activité existante et ne peuvent admettre de nouvelles destinations ex nilo.
Ngv	X	X	X	X	X	N'admet que les aires des gens du voyage les éventuels aménagements en lien avec cette dernière.
Nph	X	X	X	X	X	En lien avec un site d'exploitation de carrière et sa possible conversion en champs de panneaux photovoltaïques. Un encart spécifique de la justification des choix traite de ce volet.

V	Admis	V*	Admis sous condition	X	Interdit
---	-------	----	----------------------	---	----------

Les articles 1 et 2 des différentes zones précisent les sous destinations admises et les conditions de leur admission.

Ces sous-destinations et destinations sont présentées sous forme de tableau et complétées par deux éléments :

- Une partie introductive, explicitant à quelle typologie de constructions s'appliquent les dispositions énoncées (au début de l'article 1).
- Une dernière partie de tableau intitulée « autres utilisations et occupations su sol » cette dernière ne répond pas au code de l'urbanisme mais à des cas de figures spécifiques en lien avec la structure territoriale.

## II. Les grands principes des zones

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».



L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.



**La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.**



**Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :**

« *Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».



**Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :**

« **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

**Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :**

« **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

**Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :**

« **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*





## 1. LES ZONES URBAINES

### CARACTERISTIQUES GENERALES

Le PLUi du Gesnois Bilurien totalise 5 zones urbaines. 3 zones urbaines mixtes en lien avec la diversité des tissus urbains présents sur le territoire et 2 zones urbaines spécifiques liées à des vocations bien précises. Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent être en capacité d'accueillir sans aménagements préalables, les nouvelles constructions.



« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

#### a) Les zones urbaines mixtes :

Les zones urbaines mixtes sont composées des zones Ua, Ub, et Uh. Ces zones sont à vocation principale habitat, elles admettent toutefois d'autres destinations tels que le commerce, l'hébergement touristique, les équipements publics, l'industrie ... Les modalités d'autorisation de ces destinations sont précisées au sein de l'article 2 du règlement des zones urbaines. Ces 3 zones, Ua, Ub, Uh sont soumis aux mêmes règles en matière de destinations et sous-destinations admises. Les différences réglementaires entre ces zones sont liées à l'implantation de constructions, aux règles de hauteurs ainsi qu'aux dispositions liées au stationnement.

- **La zone Ua** est en lien avec le tissu urbain ancien des bourgs. Au sein de cette zone, les bâtis sont implantés majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques. Le règlement vise à accompagner la densification potentielle de cette zone comportant la majorité des dents creuses. On retrouve également de nombreux bâtiments mitoyens. Les clôtures sont essentiellement composées de murs en pierre ou murets avec grille en fer forgé.
- **La zone Ub** correspond aux espaces d'extensions des communes. Elle est composée d'un tissu urbain pavillonnaire caractérisé par un retrait des constructions par rapports aux voies et emprises publiques mais également en limites séparatives. Les hauteurs y sont moins importantes qu'en zone Ua. Le règlement de la zone a pour objectif de maintenir le caractère « aéré » de ces espaces en définissant notamment des règles d'emprise au sol.
- **La zone Uh** correspond aux espaces urbanisés en campagne. Cette forme d'urbanisation témoigne de l'histoire du territoire qui s'est développé autour de petits hameaux agricoles. On trouve dans ces espaces un bâti relativement ancien à l'implantation hétéroclite. Le règlement de cette zone se veut approprié à cette particularité. Aussi, l'implantation en 2<sup>nd</sup> rideau est proscrite au sein de cette zone, une bande de constructibilité de 35 mètres de part et d'autre des voies est instaurée pour les constructions principales au sein des zones Uh.

Les règles d'aspects et d'implantation définies au règlement sont de nature à répondre aux objectifs énoncés. La zone Ua admettant des densités plus importantes, les implantations, hauteurs... sont différenciées, il n'y ait par ailleurs, pas imposé d'emprise au sol.

Le présent tableau vise à expliciter les différences règlementaires observées entre les zones U mixtes :



	Zone Ua	Zone Uh	Zone Ub
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,</li> <li>• Soit en recul, avec un dispositif type muret implanté à l'alignement de la voie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,</li> <li>• Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement,</li> <li>• Soit à en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit définit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 35 mètres de l'axe des voies publiques.</li> </ul>
<b>Art 5, implantation en limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'alignement par rapport à au moins une des limite(s) séparative(s)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>• Soit en retrait des limites séparatives</li> </ul>	
<b>Art 6. Emprise au sol</b>	<b>Règles faisant références aux dispositions du PPRI édictant des ES spécifiques en fonction de l'exposition aux risques.</b>		
<b>Art 7, hauteur maximale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions en zone Ua devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 12 mètres au faitage.</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou en hauteur verticale dans le cas d'un toit terrasse) et 9 mètres au faitage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse).</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>	
<b>Art 8, aspect extérieur</b>	<p><u>Règles liées aux façades :</u> Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.</p>		



	<p>Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées pour faire apparaître des parements extérieurs.</p> <p>Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.</p>	
	<p><u>Règles liées aux toitures :</u></p> <p>La pente des toitures des constructions sera comprise entre 40° et 50°.</p> <p>Pour les annexes aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.</li> </ul> <p>Les matériaux de fortunes sont interdits.</p>	<p><u>Règles liées aux toitures :</u></p> <p>La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.</p> <p>Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées.</p> <p>Pour les annexes aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.</li> </ul> <p>Les matériaux de fortunes sont interdits.</p>
	<p><u>Règles liées aux clôtures :</u></p> <p>A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit d'un mur plein en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite ;</li> <li>Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre. Ce muret peut être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, doublée ou non d'une haie multi spécifique. Il peut également être surmonté d'une haie multi spécifique simple.</li> </ul> <p>La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.</p> <p>Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.</p> <p>En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de murs pleins, parements de pierres ou maçonneries enduites mais également de murets surmontés de grillages et/ou haie. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie multi-spécifique simple.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.</p>	<p><u>Règles liées aux clôtures :</u></p> <p>A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit d'un muret plein en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,</li> <li>Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie multi spécifique,</li> <li>Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..),</li> </ul> <p>La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.</p> <p>En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures composées de matériaux composites à claire voie,</li> <li>• Les grillages ou dispositifs grillagés à claire voie doublé d'une haie multi spécifique.</li> </ul> <p>En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.</p> <p>En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune est interdite.</p> <p>Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.</p> <p>Dans le cas de terrain ayant plusieurs limites avec les voies et emprises publiques, la hauteur de la clôture de fond de jardins est relevée à 2 mètres.</p>
--	--

**b) Les zones urbaines spécialisées :**

Les zones urbaines spécialisées sont les zones urbaines liées à une vocation spécifique. 2 zones urbaines spécialisées sont identifiées au PLUi du Gesnois Bilurien, la zone Ue en lien avec l'équipement, la zone Uz en lien avec l'activité industriel et artisanale.

Si les éléments relatifs à l'implantation des bâtis diffèrent entre ces zones (mesures spécifiques pour les bâtiments à vocation activité, dérogations pour les équipements ...) ce sont les vocations autorisées qui distinguent réellement ces zones. L'objectif de l'article 2 est bien de maintenir la vocation actuelle des zones identifiées, tout en préservant leur possibilité d'évolution dans l'esprit de l'existant.

**Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations admises par zones urbaines spécialisées :**

	Zone Ue	Zone Uz
Logement de fonction	V*	
Artisanat et commerce de détail	X	V*
Restauration	V	
Commerce de gros	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	X	V
Cinéma	V	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X



Equipements sportifs	V	X
Autres équipements recevant du public	V	X
Industrie	X	V
Entrepôts	X	V
Bureau	V	
Centre de congrès et d'exposition	V	
Exploitation agricole	V*	
Exploitation forestière	X	

Les articles suivants du règlement encadrent également les dispositions applicables aux nouvelles constructions. En matière de règles d'urbanisme (aspect, implantations...), le règlement des zones urbaines spécifiques est moins exigeant que celui des zones urbaines mixtes, ceci est dû aux vocations des zones amis également à la diversité des constructions accueillies ( ex : variations des volumétries des bâtiments à vocation activités...).

Les zones à vocation équipements, en lien avec l'intérêt général, disposent de règles moins contraignantes que les zones économiques. Les règles liées à l'urbanisation des zones Uz visent à préserver les caractéristiques de constructions observées tout en facilitant les mobilités au sein de la zone et en sécurisant le site. L'emprise au sol n'est pas réglementée au sein de ces zones afin de permettre leur densification. C'est notamment le cas pour les zones d'activités économiques. De la même manière, les hauteurs maximales ne sont pas spécifiées en zone Uz et Ue, ceci est en lien avec la diversité des activités pouvant être admises et ainsi des dispositions techniques liées aux bâtiments à implanter.

**Dispositions relatives aux implantations de bâtis en zones urbaines spécialisées :**

	Uz	Ue
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation,</li> <li>• Soit retrait dans l'alignement de l'implantation des constructions voisines,</li> </ul> dès lors que les constructions nouvelles, n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.	
<b>Implantation en limites séparatives</b>	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupes feux,</li> <li>• Soit en retrait des limites séparatives,</li> </ul>	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, l'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec les implantations des bâtiments voisins. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.
<b>Emprise au sol</b>	<b>Règles faisant références aux dispositions du PPRI édictant des ES spécifiques en fonction de l'exposition aux risques.</b>	
<b>Hauteur maximale</b>	La hauteur des constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement préexistant.	
<b>Aspect extérieur</b>	Règles relatives aux façades : Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la	





zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

#### Règles relatives aux toitures :

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

#### Règles relatives aux clôtures :

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

Les clôtures devront être constituées :

- d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres avec soubassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres. Ces grillages pourront être végétalisés.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).

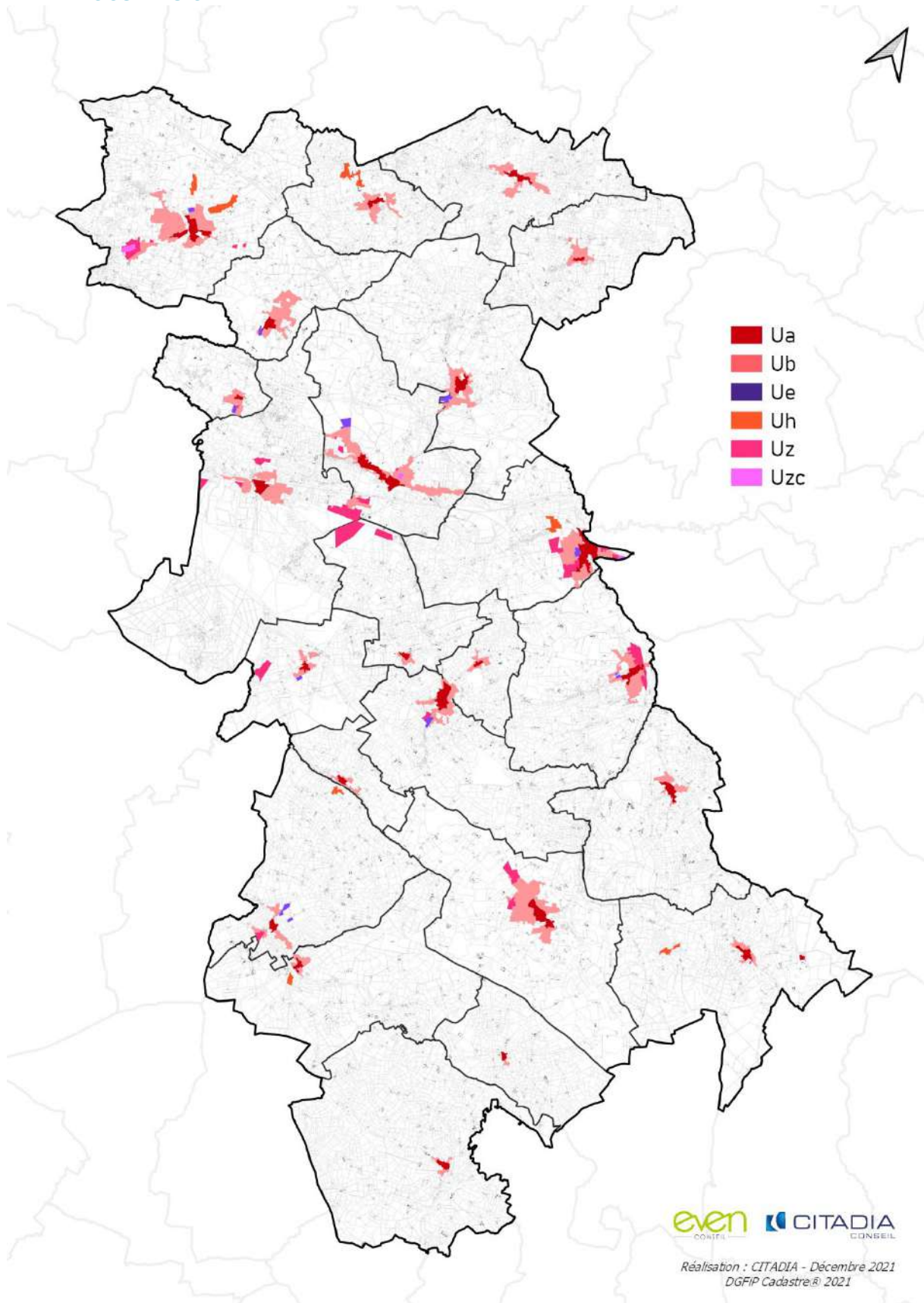
Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

#### Dans les zones repérées au document graphique comme soumises au risque inondation :

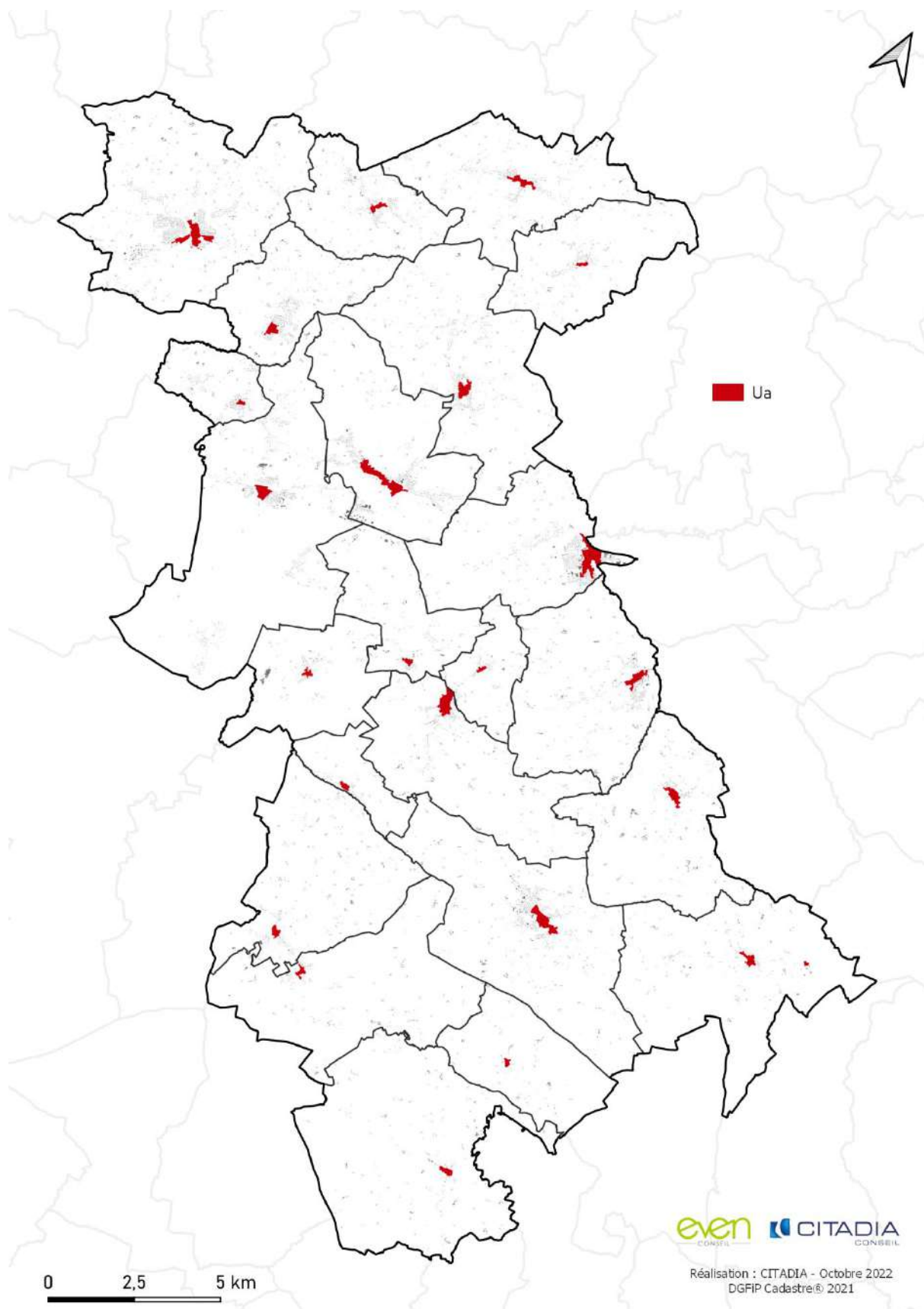
Les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

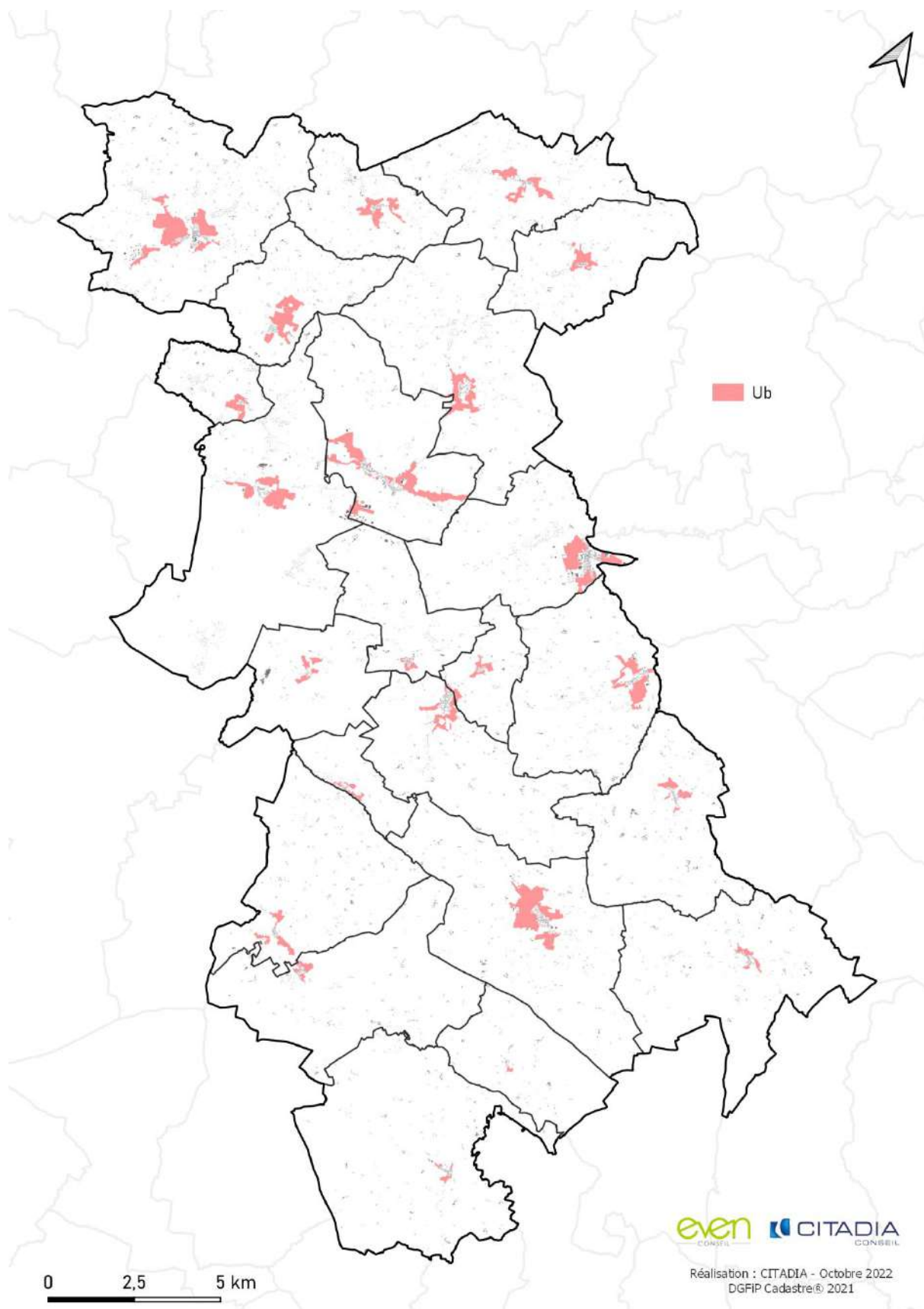
### BILAN DES SURFACES



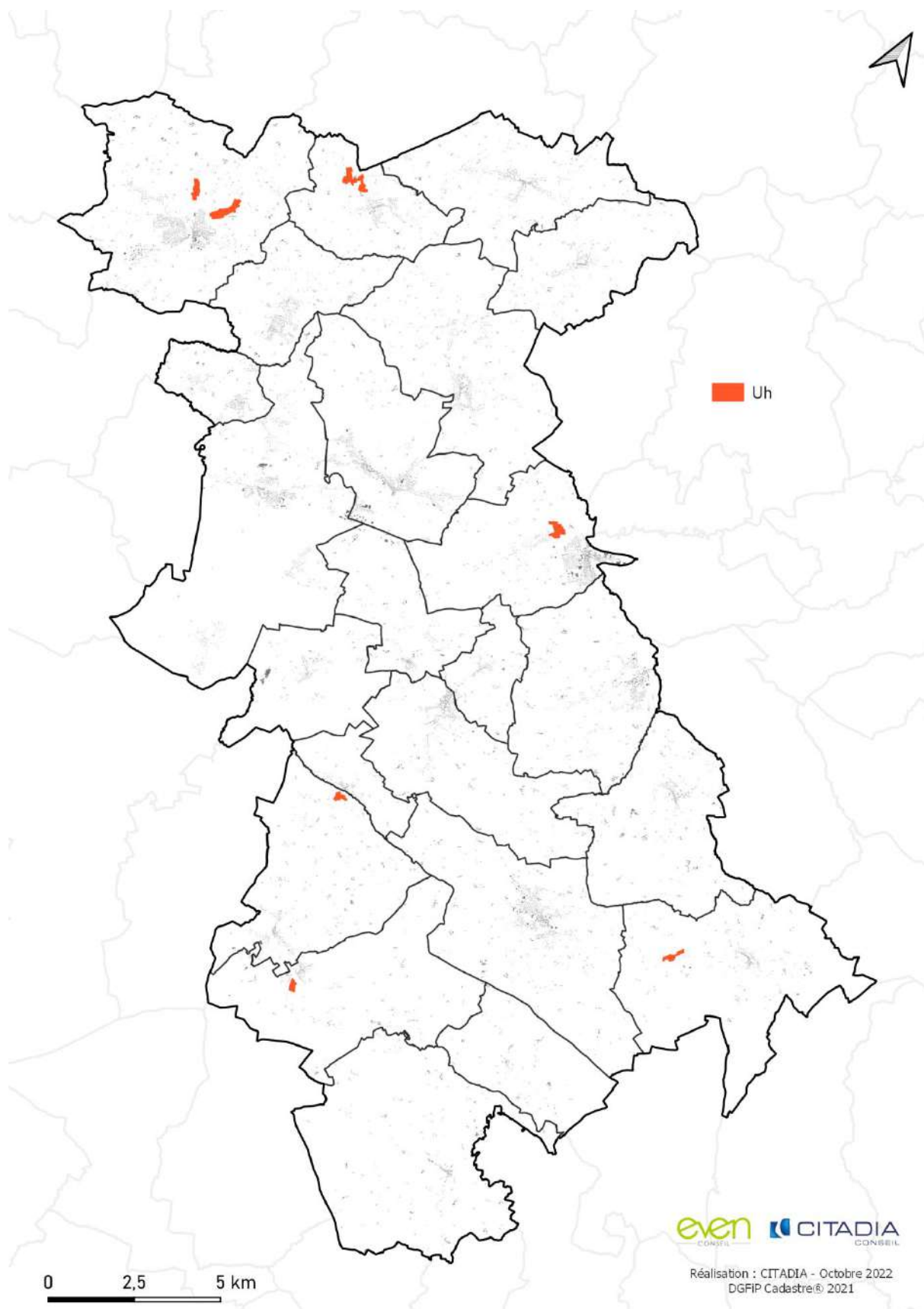
even **CITADIA**  
CONSEIL CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Décembre 2021  
DGFIP Cadastre.® 2021











## 2. LES ZONES A URBANISER

### CARACTERISTIQUES GENERALES

Deux types de 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.



La lettre figurant à la suite de ces intitulés de zones indique la vocation fléchée : e = équipement, z = activités économiques.



« **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

#### a) Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation :

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Elles se situent en continuité de l'urbanisation du centre-ville ou dans les espaces délaissés dans les hameaux et villages. Elles peuvent également être fléchées à vocation activités (1AUz) ou équipement (1AUe).

Elles disposent d'un niveau d'équipement suffisant à la périphérie pour accueillir les constructions prévues par les OAP, soit au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones 1AU se distinguent par les vocations admises. L'ensemble des zones a été questionné en fonction des orientations inscrites dans le PADD, tant en termes de localisation qu'en terme de vocation. Aussi, certaines sous-destinations d'une même destination en sont pas admises au sein des zones. C'est notamment le cas dans le cadre des zones Ue dans un souci d'éviter la dilution des activités (pas d'industrie admis) mais la possibilité de réaliser des bureaux en lien avec la vocation de la zone.

**Extrait du tableau présenté en introduction de l'analyse du règlement :**

Zone	Habitation	Commerce et activité de service	Equipements d'intérêt collectif	Exploitation agricole et forestière	Autres activités du secteurs secondaires ou tertiaires
1AU	V	V	V	X	X
1AUz	V*	V*	V*	X	V
1AUe	V*	V	V	X	V*

En fonction de la vocation des zones, les règles d'implantations, d'aspects, de hauteurs ... évoluent. Le parti pris du territoire en matière de règlement des zones à urbaniser est de s'inscrire en cohérence avec l'environnement préexistant. Ainsi, les dispositions règlementaires aux zones 1AU sont très proches de celles des zones U.

En termes d'implantation de bâtis, les zones 1AU font référence directe aux zones U associées en matière de vocation. Ainsi, les règles d'implantation de la zone 1AU sont similaires à celles de la zone UC (zone d'urbanisation récente). L'objectifs de la zone 1AU est, certes d'admettre, de nouvelles constructions à vocation habitat, sans pour autant y compromettre des initiatives de densification ainsi, les règles suivantes sont définies (pas d'emprise au sol maximale, possibilités d'implantations en limites...) :

**Tableau de synthèse des règles d'urbanisation en zone 1AU :**

	1AU
<b>Art 4, implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer</li> <li>• Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement.</li> <li>• Soit à en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit définit.</li> </ul>
<b>Art 5, implantation en limites séparatives</b>	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>• Soit en retrait des limites séparatives</li> </ul>
<b>Art 6. Emprise au sol</b>	/
<b>Art 7, hauteur maximale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou en hauteur verticale dans le cas d'un toit terrasse) et 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse).</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>
<b>Art 8, aspect extérieur</b>	<u>Règles liées aux toitures :</u> La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°. Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées. Pour les annexes aux habitations :



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.</li> </ul> <p>Les matériaux de fortune sont interdits.</p> <p><u>Règles liées aux clôtures :</u></p> <p>A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit d'un muret plein en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,</li> <li>Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie multi spécifique,</li> <li>Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,</li> </ul> <p>La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.</p> <p>En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures composées de matériaux composites à claire voie,</li> <li>Les grillages ou dispositifs grillagés à claire voie doublé d'une haie multi spécifique.</li> </ul> <p>En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.</p> <p>En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune est interdite.</p> <p>Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.</p>
--	--

En zone 1AUz, ce sont les règles développées ci-dessous dans l'analyse des dispositions de la zone Uz qui s'appliquent. Cette même logique est appliquée aux zones 1AUe (règles de la zone Ue). Ces règles ont vocation à garantir l'équilibre urbain du site, tout en intégrant les problématiques liées à l'accès et à la sécurisation des lieux.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires d'un volet qualitatif.

#### a) Les zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation :

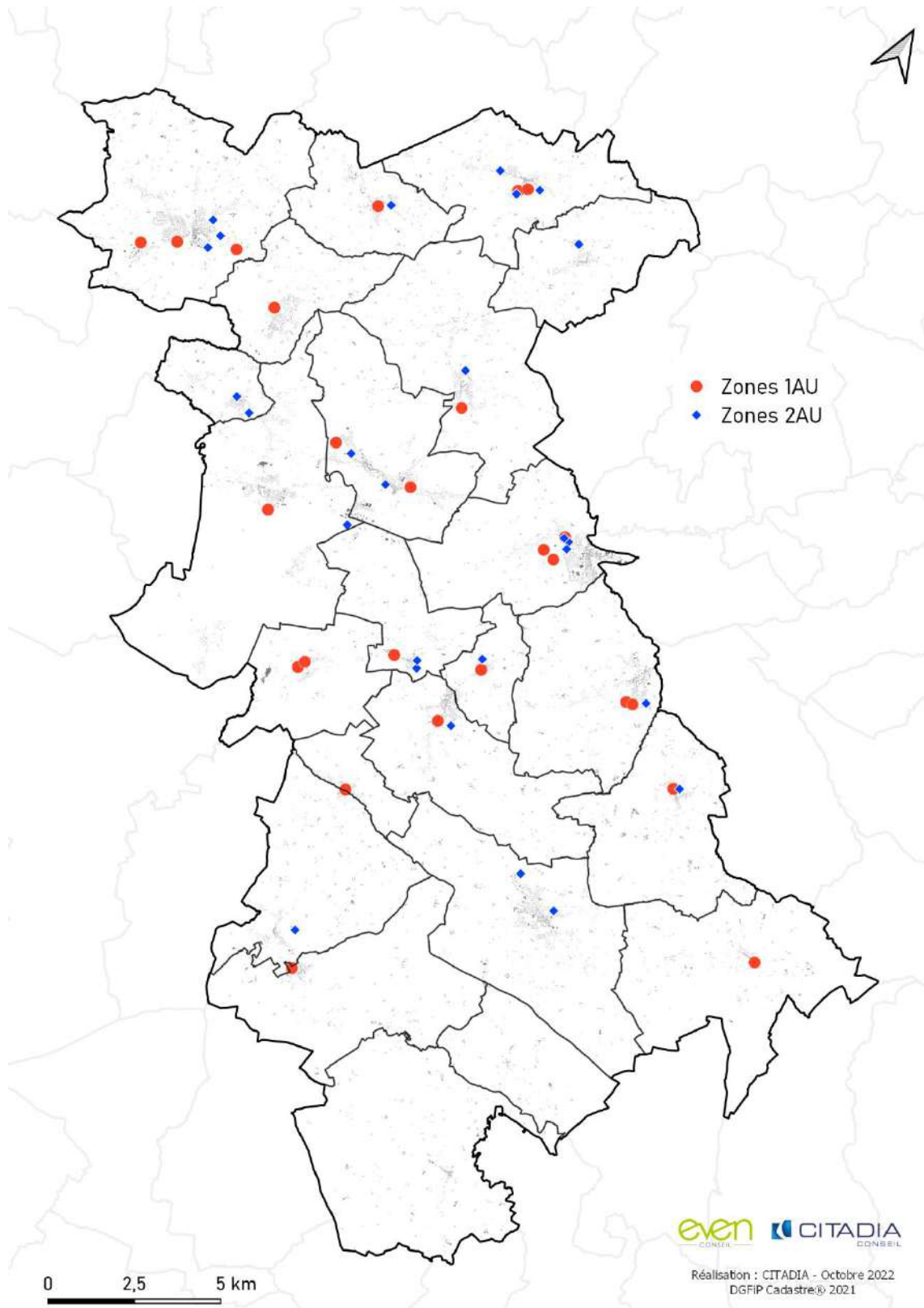
Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Une zone 2AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition significative au cours des 6 premières années de vie du PLUi, repasse en zone A ou N au bout de ces 6 années.

Les zones 2AU, sont, au même titre que les zones 1AU divisées en plusieurs types liés à la vocation des zones identifiées. Les zones 2AU en lien avec de l'habitat, les zones 2AUz en lien avec des activités économiques, les zones 2AUe en lien avec l'installation d'équipements.

Le règlement de ces zones est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles.

Les nouvelles constructions admises n'étant liées qu'à l'implantation d'équipements d'intérêt général, aucune règle ne régit l'implantation des bâtis.

Les choix de justification des zones 1AU et 2AU sont présentés dans le cadre de l'exposition de la programmation.



### 3. LES ZONES AGRICOLES

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone agricole « stricte » identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité d'une exploitation agricole de celles-ci. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme.

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

En zone agricole sont admises les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole. Les articles 1 et 2 du règlement explicite les possibilités de constructions liées à ces activités. Ces possibilités sont en lien avec la charte agricole appliquée sur le territoire du 72. Au sein de ces zones et dans le cadre de l'activité agricole sont admis :

- Les constructions et changement de destination vers la destination logement de fonction, strictement liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et lié à une nécessité de présence permanente sont autorisés sous réserve que :
    - Le demandeur du logement de fonction est le statut de chef d'exploitation à titre principal ;
    - Une activité agricole soit déjà existante et pérenne soit implantée sur le site ;
    - Soit justifiée l'absence avérée d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée ;
  - Le logement de fonction devra se situer dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.
- 1 seul logement de fonction est admis par exploitation individuelle. Le nombre de logements est limité à 2 par site avec plusieurs associés présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque :
    - que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
    - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
    - sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
  - Les activités d'hébergement et de restauration accessoires devront prendre place dans le bâti existant, par valorisation, aménagement et changement de destination ;
  - Des constructions neuves sont possibles pour des locaux techniques, de taille et surface limitées, liés à ces activités ;
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.





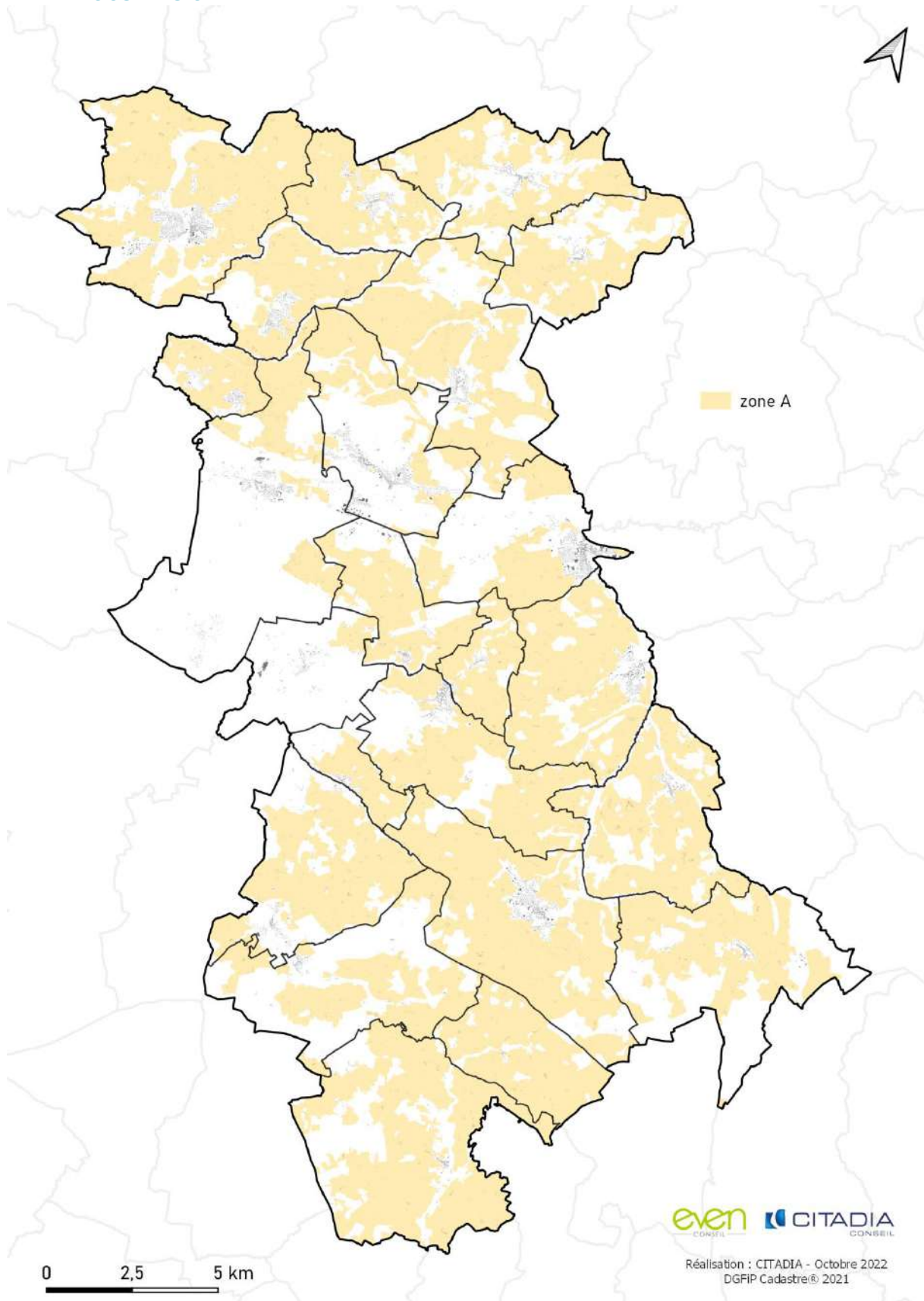
- Les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres....) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier, ...)
- Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...)
- Les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...)
- les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ;
- les installations photovoltaïques sont admises en couverture de constructions dont l'usage est lié et nécessaire à l'activité agricole. Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A et sont à envisager en priorité sur des espaces déjà artificialisés.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Ces dispositions sont également complétées par un autre volet relatif aux possibilités d'évolutions pour les habitations de tiers déjà implantées au sein de la zone. Ces éléments répondant aux possibilités admises par l'article L 151-12 du CU sont traduits dans le cadre du PLUi du Gesnois Bilurien de la manière suivante :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (XX/XX/XX), dans une limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
- Les annexes aux habitations existantes dans une limite maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créé par logement et une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les piscines sont exclues de ce calcul.
- Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

Les règles d'implantation des bâtiments en zone agricole sont volontairement souples (possibilité de s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou en retrait) afin de préserver le caractère limité de la zone tout en préservant l'implantation historique de certains bâtis à l'alignement. Cette même logique est appliquée quant aux implantations en limites séparatives.

### BILAN DES SURFACES



even  CITADIA  
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Octobre 2022  
DGFiP Cadastre © 2021

#### 4. LES ZONES NATURELLES

##### CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.



La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, cours d'eau, boisements) pour partie les zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité.



Dans le cadre du PLUi, ont été pris en compte des critères qui ont permis de définir les contours de la zone N. Ces critères doivent être à minima intégrés dans la délimitation de la zone N. Cependant, selon les caractéristiques de chacune des communes, ce périmètre peut être élargi. A contrario, au cas par cas, la définition des espaces naturels par ces critères ont pu être remis en question. Ces cas de figure ont fait l'objet de zoom spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale.



*Critères minimaux permettant de définir la zone N :*

- Les sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1
- Les espaces boisés soumis à un document de Gestion
- Les bords des cours d'eau d'intérêt écologique (minimum 35 m de part et d'autre) identifiés par le SRCE (l'Huisne, la Vive Parence, le Dué, le Narais, la Mérize et la Hune)
- Les zones d'expansion des crues (identifiés par les SAGE)
- Le zonage rouge du PPRI
- Les captages d'eau potable (périmètre immédiat)

L'évolution des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est également permise au même titre qu'en zone naturelle.

Une autre zone N spécifique, la zone Nf à vocation à protéger les espaces naturels en identifiant les espaces boisés soumis à des plans de gestion. Dans le cadre de ces espaces, le plan de gestion est le garant du contrôle et de la protection des boisements.

Une zone Nj complète le dispositif de zonages N, cette zone est liée aux espaces de Nature en ville. Plus ponctuelle, elle vise à préserver les espaces de respirations au sein de la zone urbanisées.

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Les zones N, Nf et Nj se différencient de la manière suivante :



	Zone N	Zone Nf	Zone Nj
Logement de fonction	Extension de logement de tiers et construction de logement de fonction (Cf dispositions applicables en zone A)	X	
Artisanat et commerce de détail	Uniquement en lien avec l'agriculture	X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma		X	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Industrie		X	
Entrepôts		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X	V	X
Constructions liées aux dépôts ferroviaires	V	X	
Eoliennes	V	V	
HLL		X	
Constructions de moins de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol en lien avec la mise en valeur d'espaces naturels	X	V	

Les règles d'implantation des bâtiments en zones naturelles sont volontairement souples (possibilité de s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou en retrait) afin de préserver le caractère limité de la zone tout en préservant l'implantation historique de certains bâtis à l'alignement. Cette même logique est appliquée quant aux implantations en limites séparatives. La mise en place de règles d'emprise au sol vient également en garantes de la préservation de ces zones :

En zone N :

*Les annexes et autres constructions :*

*L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m<sup>2</sup> par habitation au total depuis la date d'approbation du PLUi.*



Ces zones N sont complétées par des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée). Qui sont en lien avec des activités spécifiques :






- **Zone NIt** : La zone NIt est liée à la présence d'installations touristiques. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la vocation touristique et aux loisirs sont admis, dans le respect des dispositions du PPRI.
- **Zone Nz** : La zone Nz est liée à la présence d'activités économiques isolées. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités ciblées sont admis.
- **Zone Ngv** : La zone Ngv est liée à la présence d'équipements : aire d'accueil des gens du voyage. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à cet équipement sont admis.
- **Zone Nbd** : La zone Nbd est liée à la présence du château du Bois Doublé et ses annexes. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la mise en valeur touristique du domaine sont admis.

Les STECAL admettent des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme ainsi que d'autres utilisations et occupations du sol au cas par cas en fonction de la vocation de la zone. Le tableau ci-dessous détaille les vocations admises.

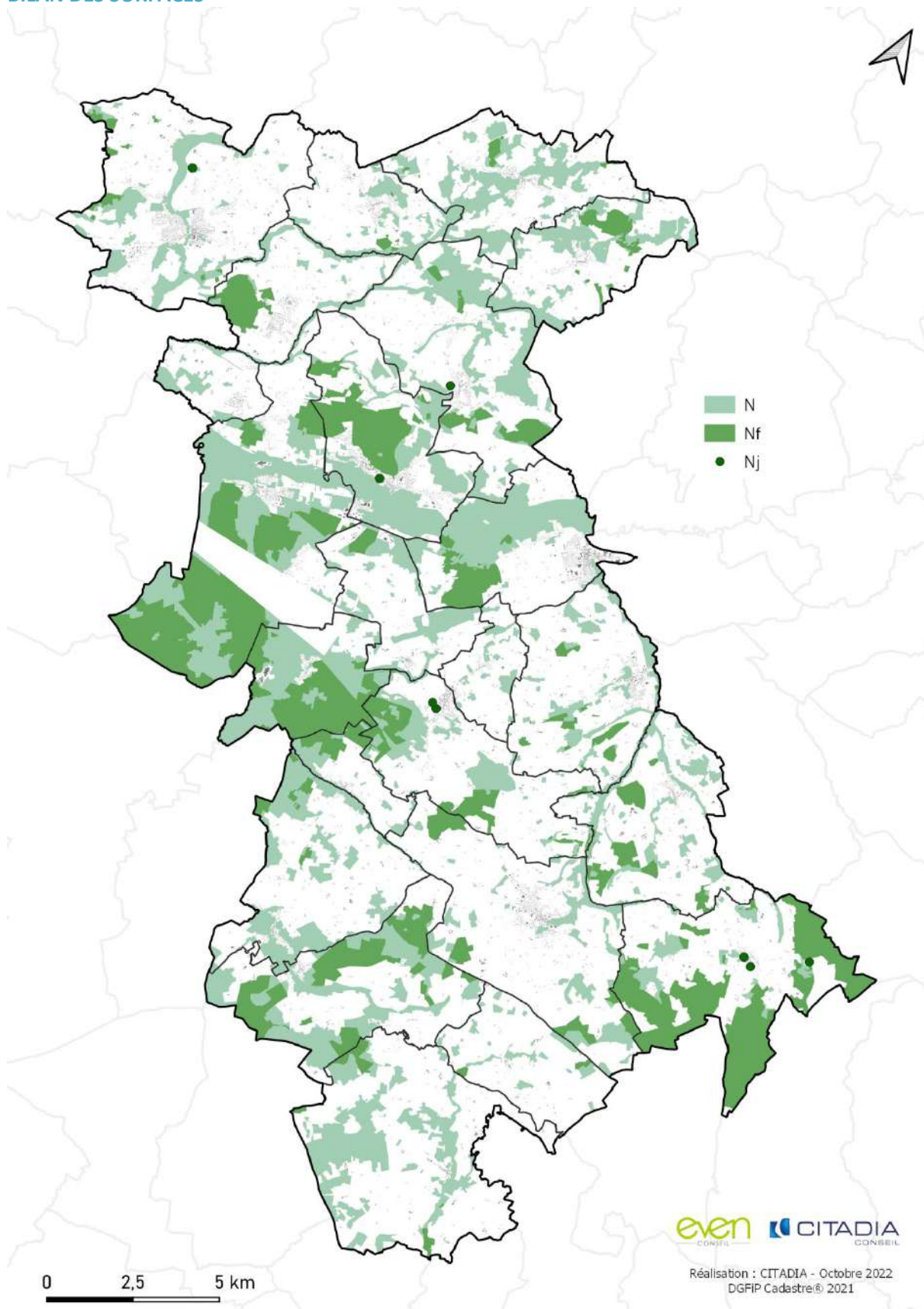
Le règlement encadre également les possibilités de construction. En effet, au sein de ces zones, l'urbanisation doit être limitée et justifiée. Un guide annexe s'applique à cette démonstration. Ainsi, au sein de ces zones, les emprises au sols admises sont limitées.

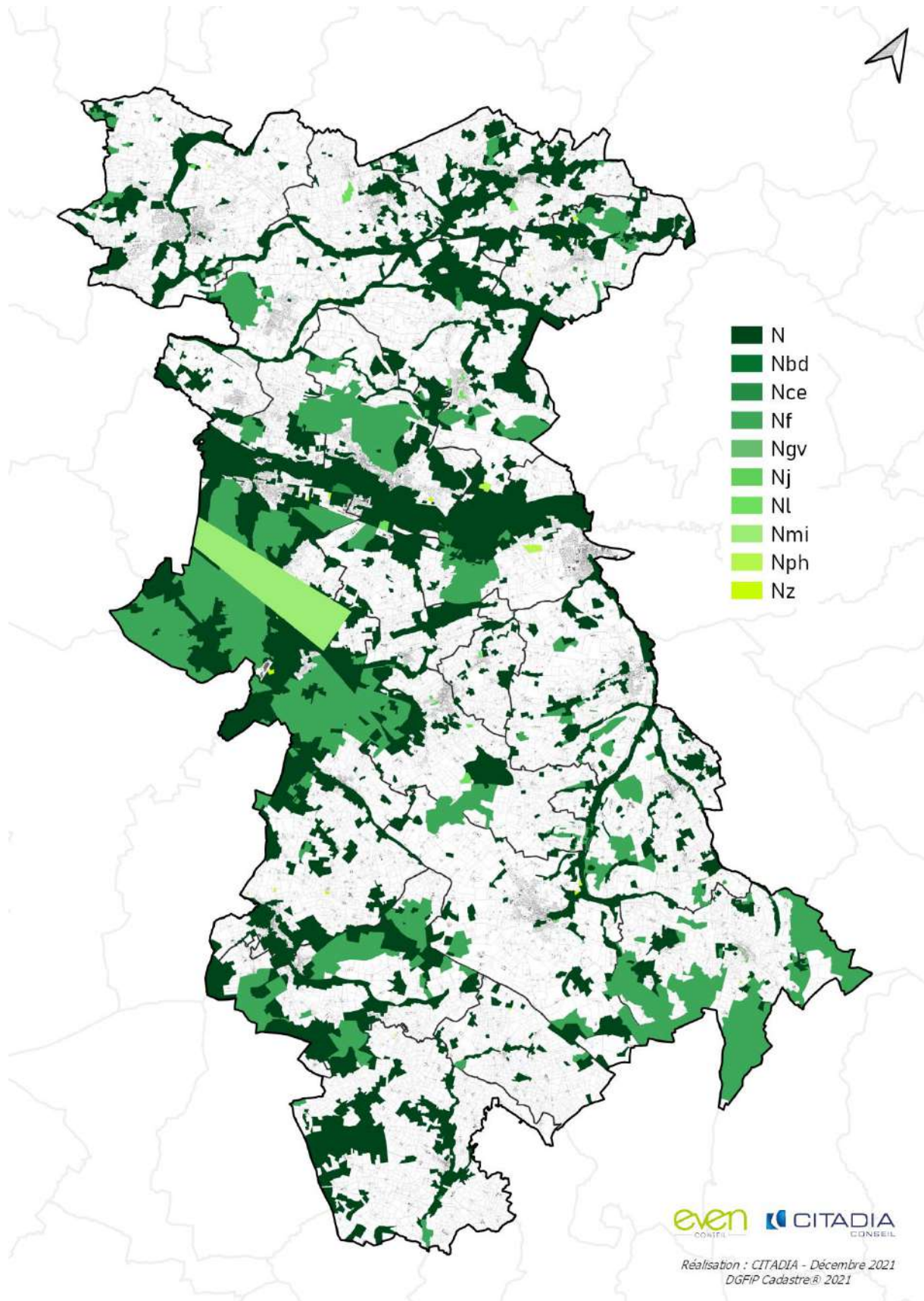


**Tableau d'analyse des possibilités de construction en zones N :**

	Nlt	Nz	Nbd	Ngv
  <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,</li> </ul> Soit à l'alignement en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres,			
 <b>Implantation en limites séparatives</b>	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>• soit en retrait des limites séparatives</li> </ul>			
 <b>Emprise au sol</b>	Max 60% de l'unité foncière /	Max 200 m <sup>2</sup> d'ES ou 30% de l'ES du bâtiment existant	Max 60% de l'unité foncière	Max 50% de l'unité foncière
 <b>Hauteur maximale</b>	6 mètres au faitage ou à l'acrotère.	La hauteur des constructions n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.	6 mètres au faitage ou à l'acrotère.	4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

## BILAN DES SURFACES

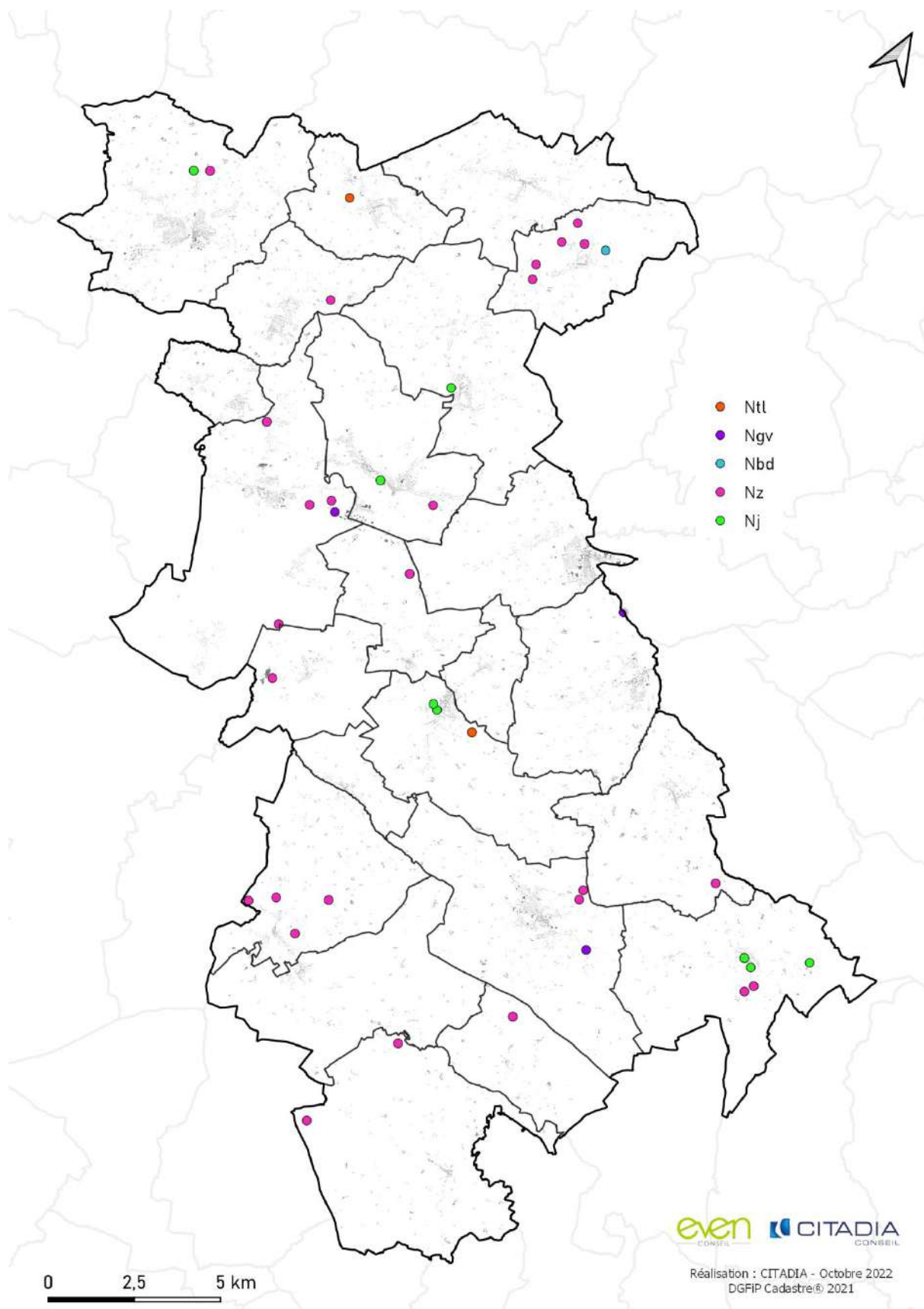




even  CITADIA  
CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Décembre 2021  
DGFiP Cadastre.® 2021





even CONSEIL | CITADIA CONSEIL

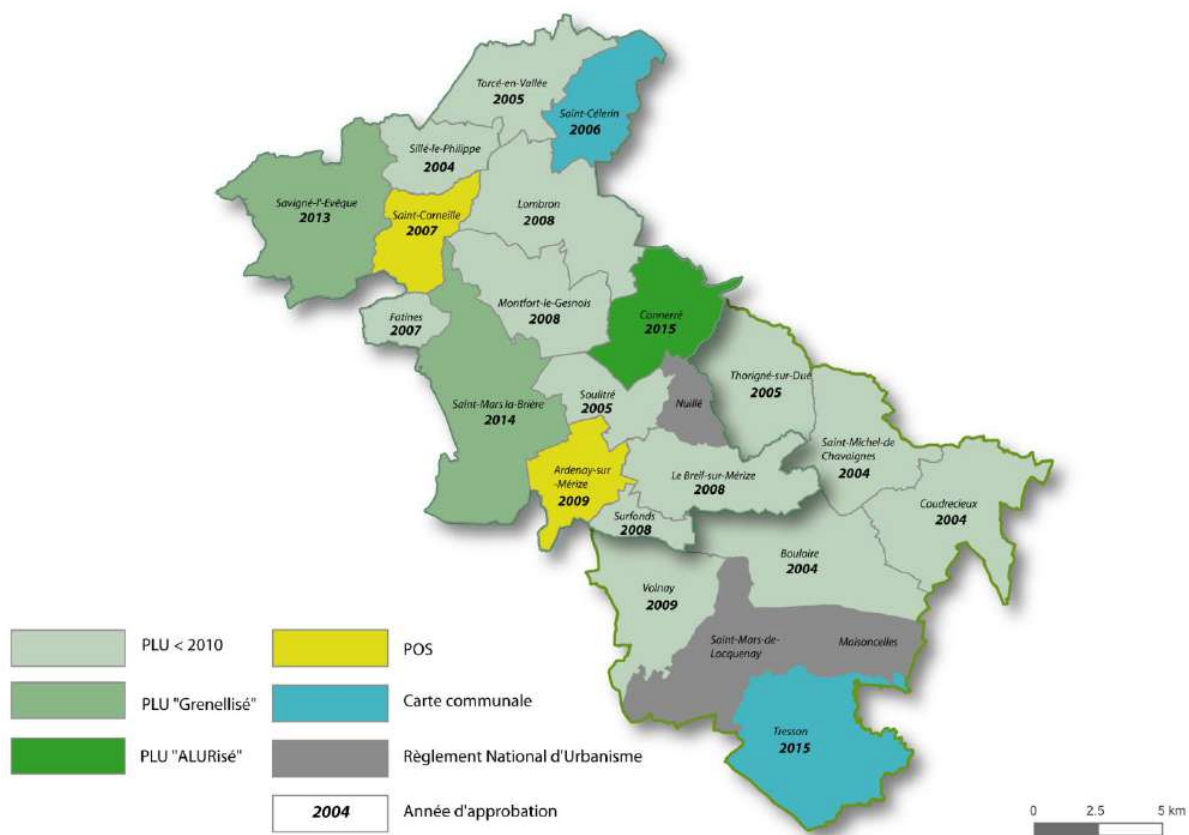
Réalisation : CITADIA - Octobre 2022  
DGFiP Cadastre® 2021

### 5. COMPARAISON PLUI ET ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME

Le territoire du PLUi du Gesnois Bilurien n'est pas couvert en totalité par des documents d'urbanisme exutoire. Ainsi le PLUi tend à harmoniser le statut des communes qui affichent aujourd'hui un niveau de couverture inégal. Ainsi on dénombre sur le territoire :



- 2 POS
- 16 PLU dont 2 Grenellisés et 1 Alurisé
- 2 Cartes communales
- 3 Communes au RNU



Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT exutoire, les parcelles ouvertes à l'urbanisation devront faire l'objet de dérogations. L'ensemble des éléments de méthodologie et de programmation présentés dans le présent tome du rapport de présentation ont amenés aux choix de zonage suivants. Les cartes ci-dessous font état des différences subsistant entre les documents d'urbanisme en vigueur et le zonage du PLUi dans sa version arrêtée.

*En annexe du présent rapport de présentation, vous trouverez le détail de l'évolution des zonages entre les anciens documents d'urbanisme et les propositions de zonage du PLUi.*



### III. Les règles associées aux prescriptions graphiques

#### Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

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

[...] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

#### **LE PETIT PATRIMOINE ET LE PATRIMOINE BÂTI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

En application de l'article L151-19 du C.U., le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti.

L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'une mise à jour des éléments déjà répertoriés au sein des PLU communaux (lorsqu'ils existaient). Puis, des ajouts ont été faits par les communes, afin de compléter la base déjà existante, suivant la volonté de chaque commune sur des critères identique de sélection. Le règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

**Le patrimoine bâti et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :**

- **Des ensembles ou des propriétés (bâties et parc attenant) ;**
- **Des éléments isolés (maison de maître, maison de ville...)** ;
- **Des chapelles, églises (non classées au titre des monuments historiques) ;**
- **Des murs en pierres ;**
- **Des croix, calvaires ;**
- **Des fours à pain, lavoirs, puits...**

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur

ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

**Au total 654 bâtiments et 122 éléments de petit patrimoine sont protégés au PLUi. De plus, 537,22 m de murets ont été protégés par le même outil dans le PLUi.**

Extrait de plan avec patrimoine bâti protégé :



Extrait du règlement :

*Les éléments de patrimoine bâti et du petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.*

*Tous travaux ayant pour effet **de modifier** un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.*

*La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de*

*l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux, les volumes, les ouvertures, ...*

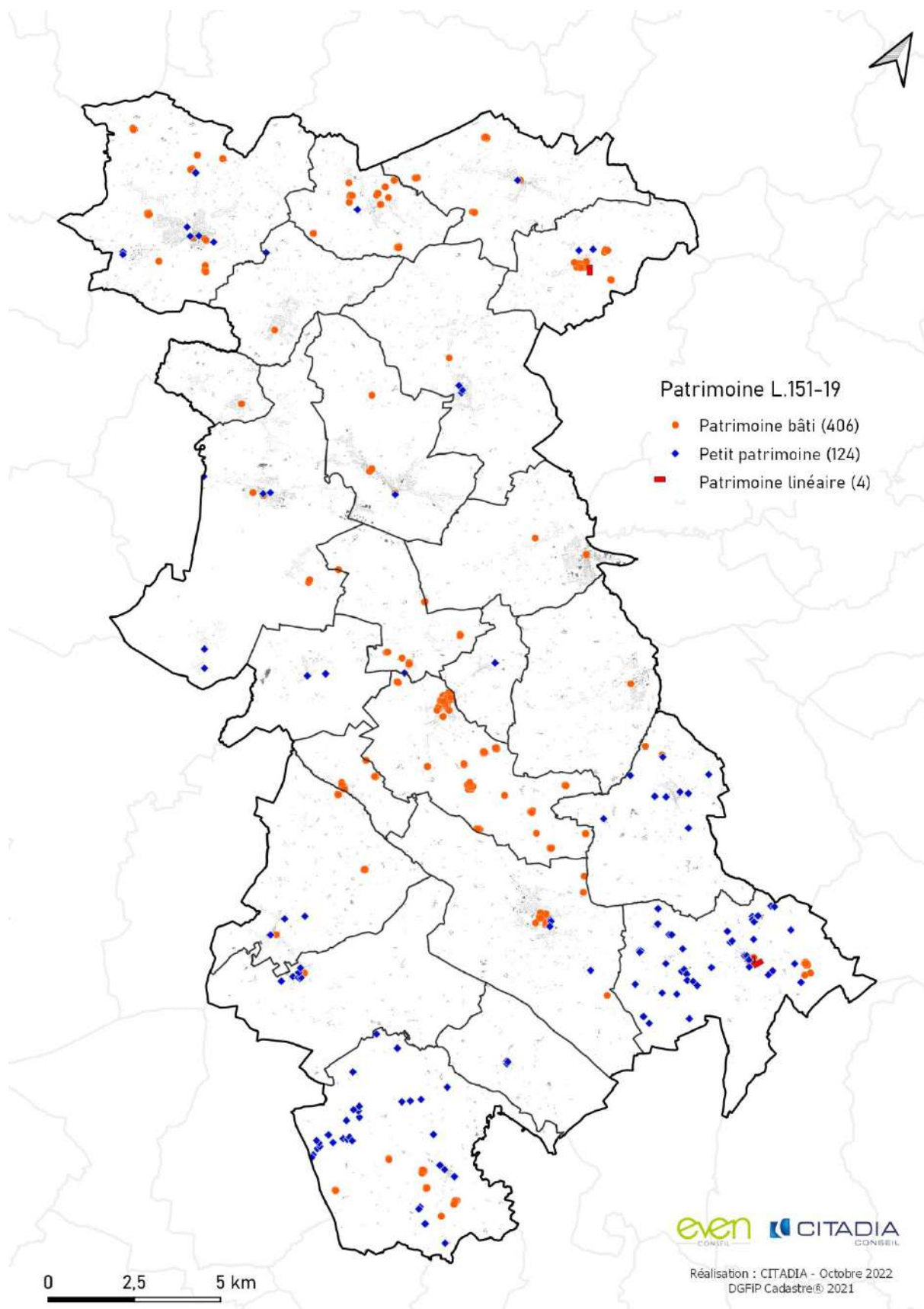
*Les travaux ayant pour objet de **démolir ou de rendre inutilisable** tout ou partie d'un élément de patrimoine identifiée au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un **permis de démolir**.*

*Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :*

- *démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;*
- *démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.*

*Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments présentant des façades traditionnelles visibles depuis la voie publique pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.*



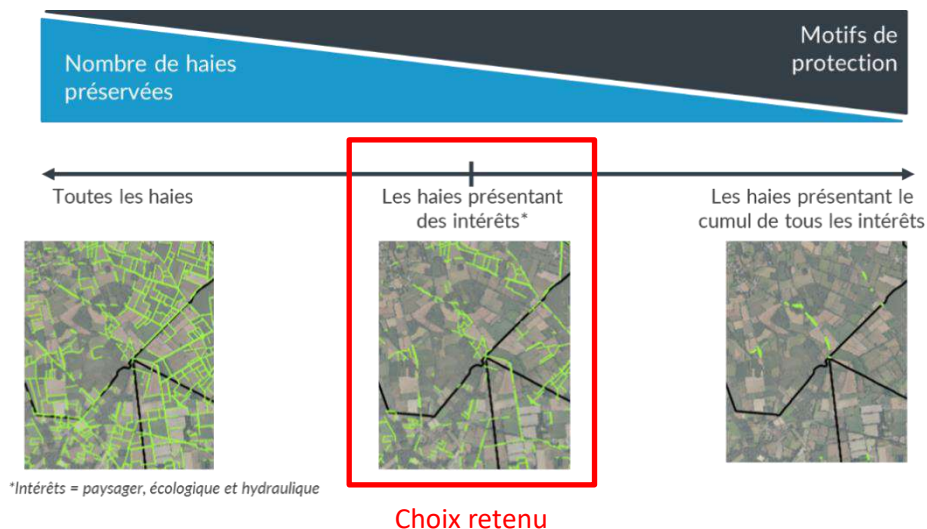




## LE PATRIMOINE NATUREL, LES HAIES, ALIGNEMENT D'ARBRES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

L'identification des haies s'est faite sur la base d'un inventaire existant réalisé par le CDPNE (2014) et des haies protégées initialement au sein des PLU / POS en vigueur. Pour préserver un nombre de haies correspondant aux objectifs du PADD, la communauté de communes a choisi de protéger un nombre de haies intermédiaire entre un nombre important de haies (toutes les haies protégées) et un nombre de haies faibles (que quelques haies par commune). **Ainsi, la communauté de communes a souhaité trouver un juste milieu entre le nombre de haies à protéger et les motifs de protections.** En effet, une haie peut n'avoir aucun intérêt d'un point de vue paysager (thuya), hydraulique (ne se trouve pas à proximité d'un cours d'eau par exemple) et écologique (n'apporte pas d'intérêt au niveau des réservoirs de biodiversité bocager du territoire) et ne sera donc pas protégée dans le PLUi.



Ainsi, à partir de l'inventaire existant, toutes les haies ont été catégorisées afin de connaître leurs différents intérêts (qui peuvent être cumulatifs) :

- **Intérêt écologique** : Au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires bocagers (TVB), Au sein des corridors écologiques liés au bocage (TVB), Les haies continues, épaisses et au sein de prairies ;
- **Intérêt paysager** : Les haies autour des bourgs (100 m), Les haies bordant les routes (15 m), Les haies autour des voies ferrées ;
- **Intérêt hydraulique** : À proximité d'une zone humide ou d'un cours d'eau (5 m).

Par la suite, en fonction des intérêts (écologique, paysagers, hydraulique) de chaque haie (au moins un intérêt), elles ont été répertoriées dans le plan de zonage et donc protégées. Les élus ont eu un droit de regard sur cette proposition de protection. Ainsi, des retours, par commune, ont été effectués pour valider la proposition faite (avec ajout / suppression de haies par rapport à la proposition).



**Cette méthodologie a permis d'homogénéiser cette protection à l'échelle intercommunale par rapport aux protections existantes dans les anciens documents d'urbanisme (PLU / POS) tout en gardant une hétérogénéité de l'application de l'outil en fonction des spécificités des territoires communaux.**



Ainsi, au sein du zonage, les haies identifiées doivent être maintenues et régénérées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLUi doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.



En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).



Extrait du règlement :

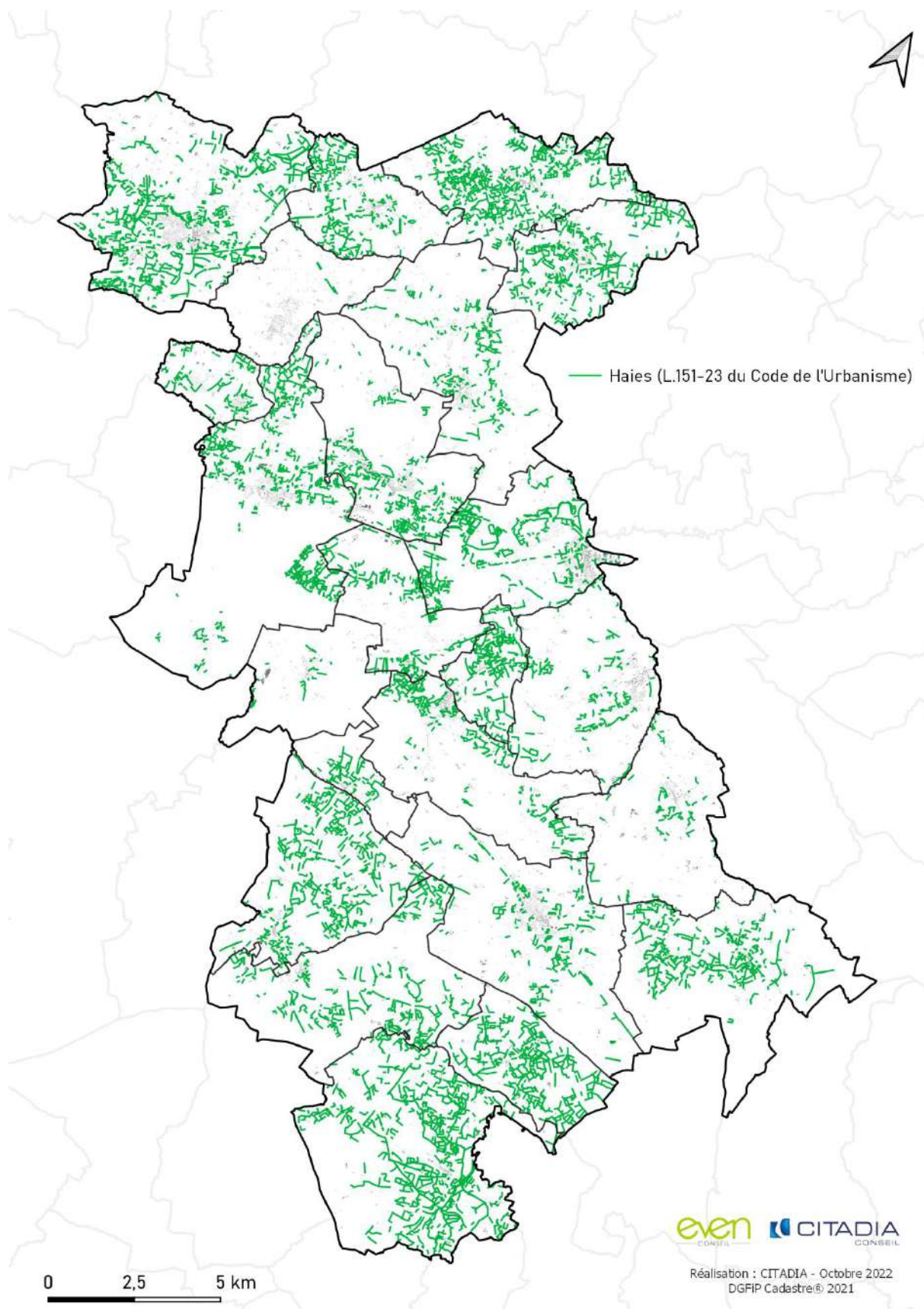
Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

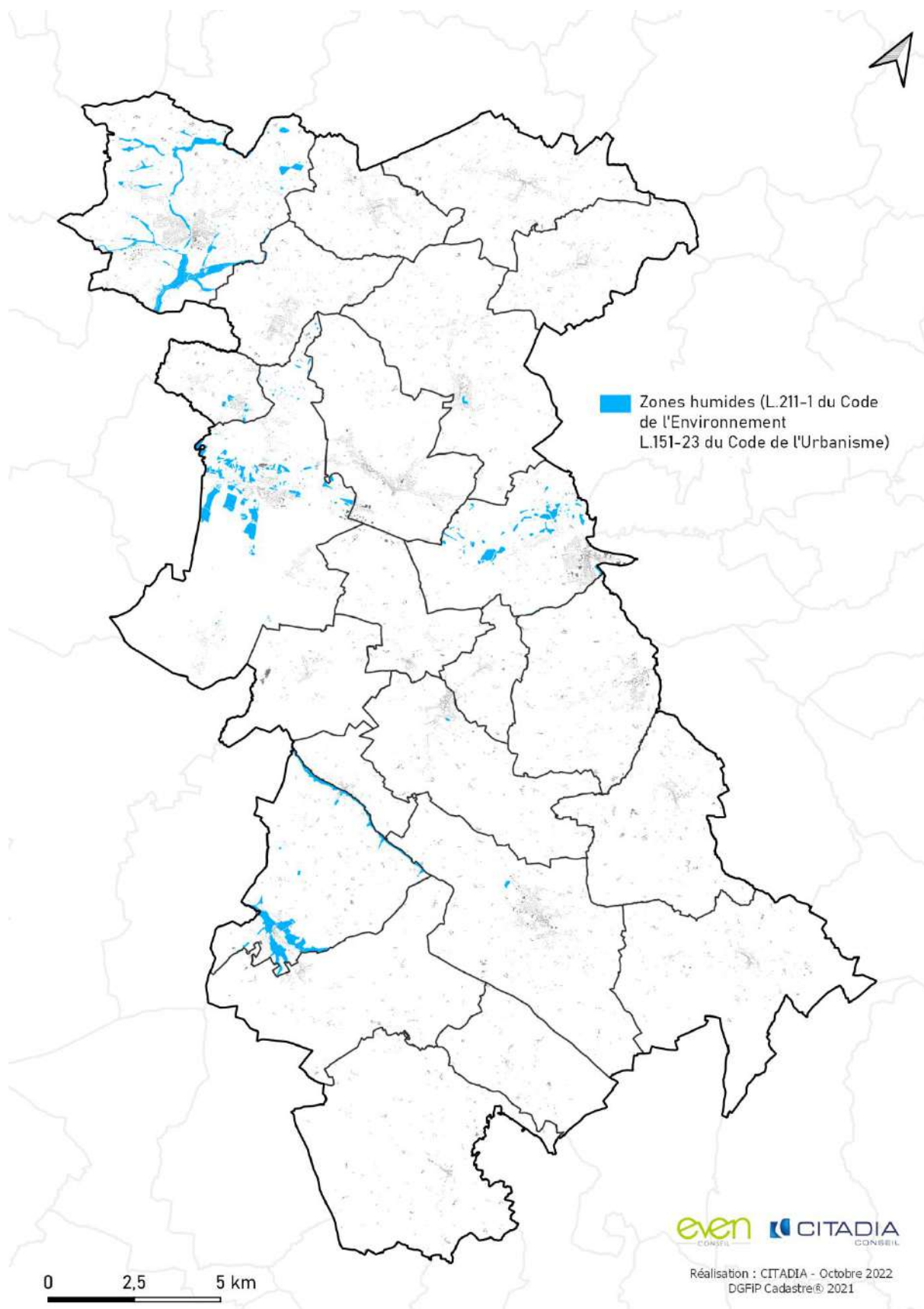
Les travaux liés aux situations suivantes les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation est laissée libre.





## LES ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

**143 arbres remarquables ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique.** Ils ont été identifiés par les élus. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



### Règles pour la protection des arbres remarquables :

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être le plus possible préservés. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression d'arbres identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.

## LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « *tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier* » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques (à partir de la trame verte et bleue définie au sein du diagnostic du PLUi).

**Ainsi, plusieurs critères de sélection ont été mis en place. Cette méthodologie a permis d'homogénéiser la classification des EBC sur l'ensemble des communes.**

Pour commencer, l'identification des espaces boisés classés (EBC) s'est faite sur la base des éléments déjà répertoriés dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur (4 communes). De cette base, plusieurs critères sont venus apporter des compléments pour identifier d'autres EBC au sein des autres communes qui n'avaient pas de documents d'urbanisme.

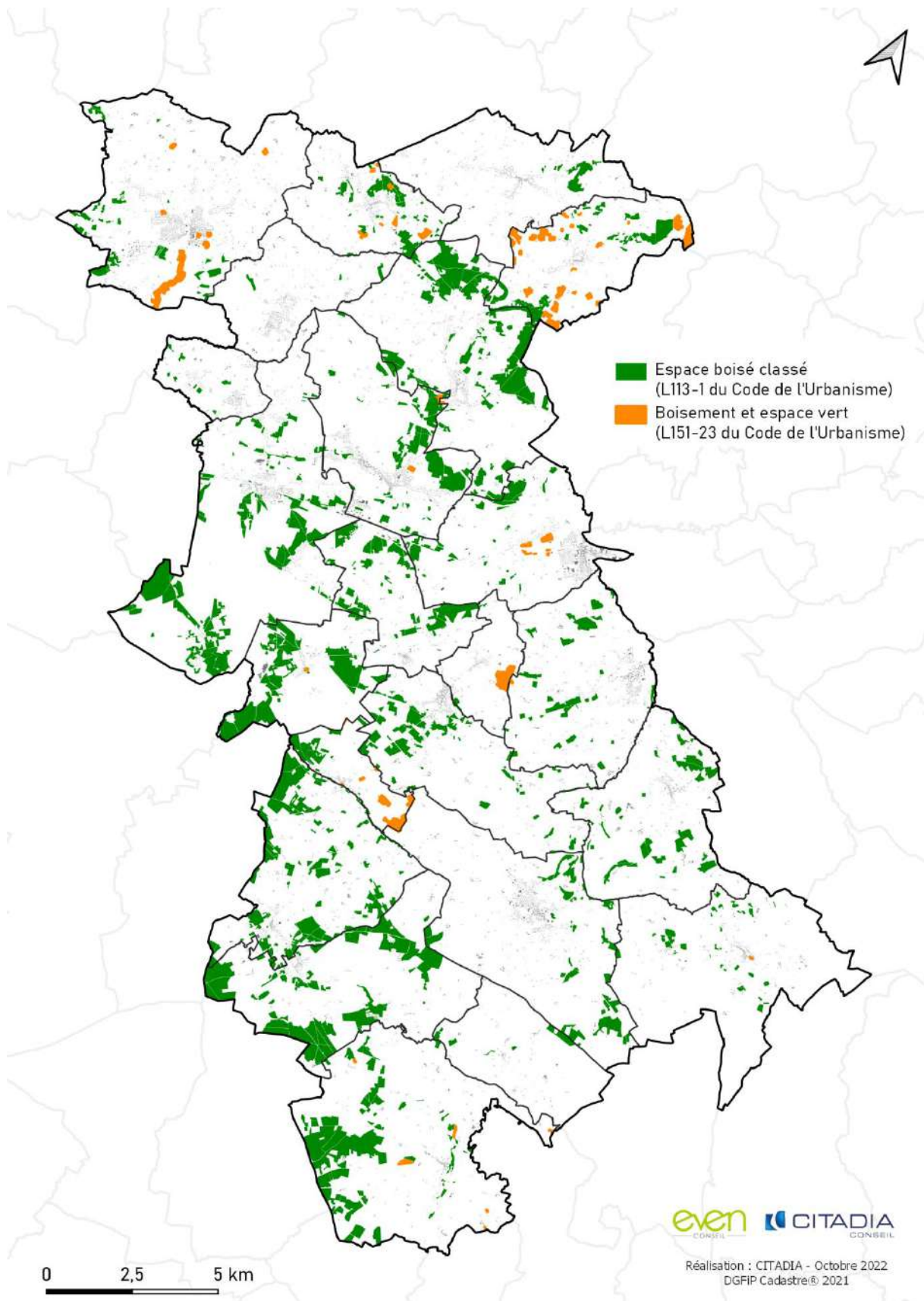
**Les critères de base ont été les suivant :**

- **Ne pas mettre d'EBC, lorsqu'un document de gestion durable (Plan Simple de Gestion, code de Bonne Pratique Sylvicole) est en place, pour éviter la surprotection d'un boisement,**
- **Identification d'un EBC lorsque le boisement est au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor lié aux boisements (TVB) ou le long des cours d'eau en réservoir majeur.**

**Sur la Communauté du Gesnois Bilurien, on retrouve 3 920 hectares d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.**



Ainsi, un grand nombre d'EBC existants dans les documents d'urbanisme en vigueur (PLU...) n'ont pas été repris dans le PLUi, puisque ces boisements sont actuellement soumis à un document de gestion (Plan Simple de gestion...).





### LES BOISEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La délimitation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'est faite sur la base de l'inventaire des boisements du territoire, et en fonction des éléments déjà classés en Espace Boisé Classé. En effet, tout boisement identifié comme EBC n'a pas pu être identifié en boisement à protéger. Ainsi, ce sont les plus petits boisements (en général moins de 4 ha) qui ont été identifiés au sein du zonage du PLUi.

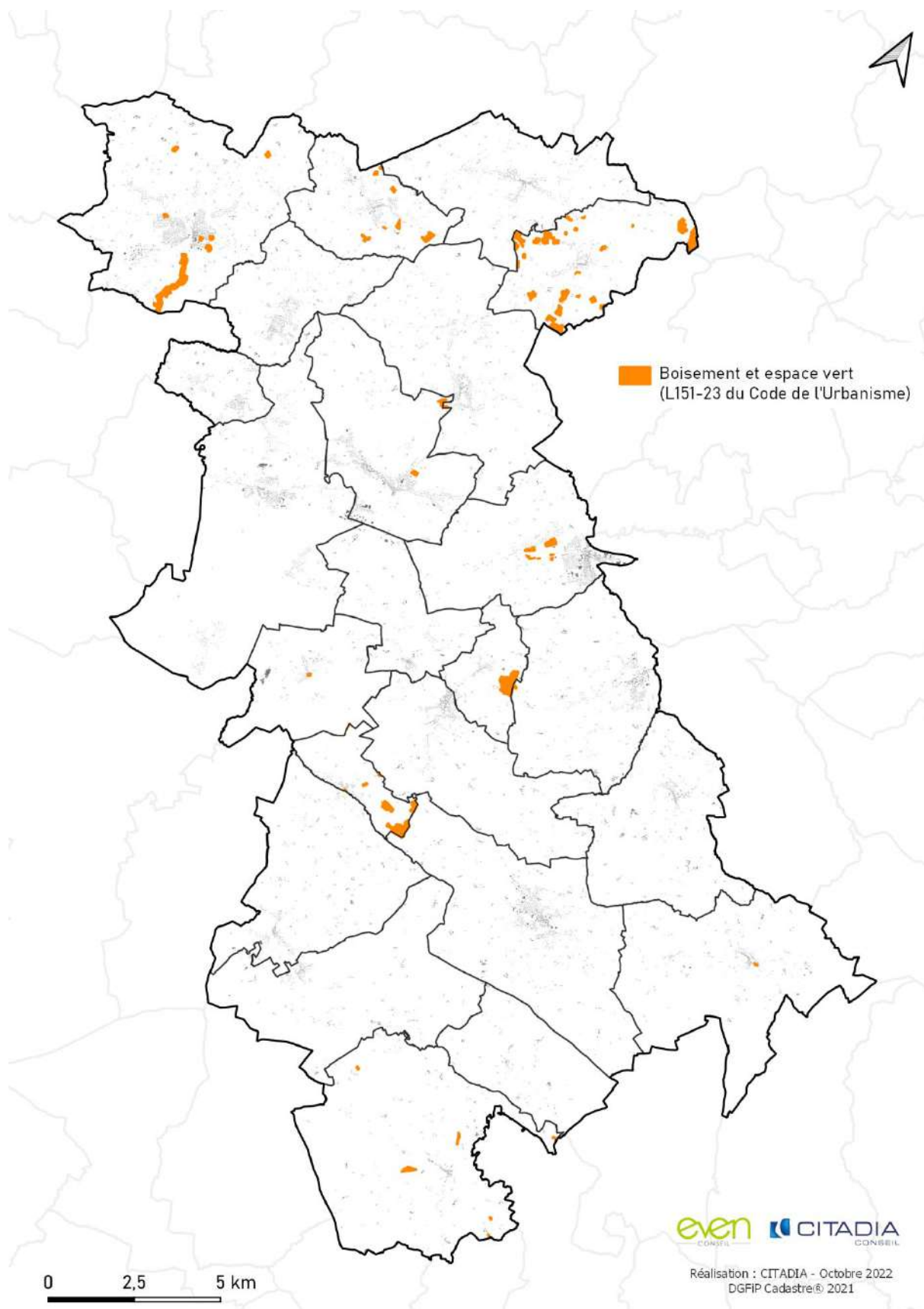


*Que ce soit pour la proposition d'EBC ou de boisement à protéger, les élus ont eu un droit de regard sur les propositions. Ils ont pu ajouter ou supprimer des boisements à protéger ou proposition d'EBC suivant leur connaissance de la commune et de la nature des boisements, pour être en phase avec la réalité de terrain.*



Les boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-23, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou leur porter atteinte seront soumis à déclaration préalable. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée pour les cas où l'effet de perspective et de mise en valeur de l'espace boisé n'est pas pris en compte par le projet. Cette appréciation sera à réaliser au cas par cas. Concernant les espaces boisés en U et AU toutes nouvelles constructions, installations ou aménagement sera interdit sur la surface définie par la projection au sol du houppier.



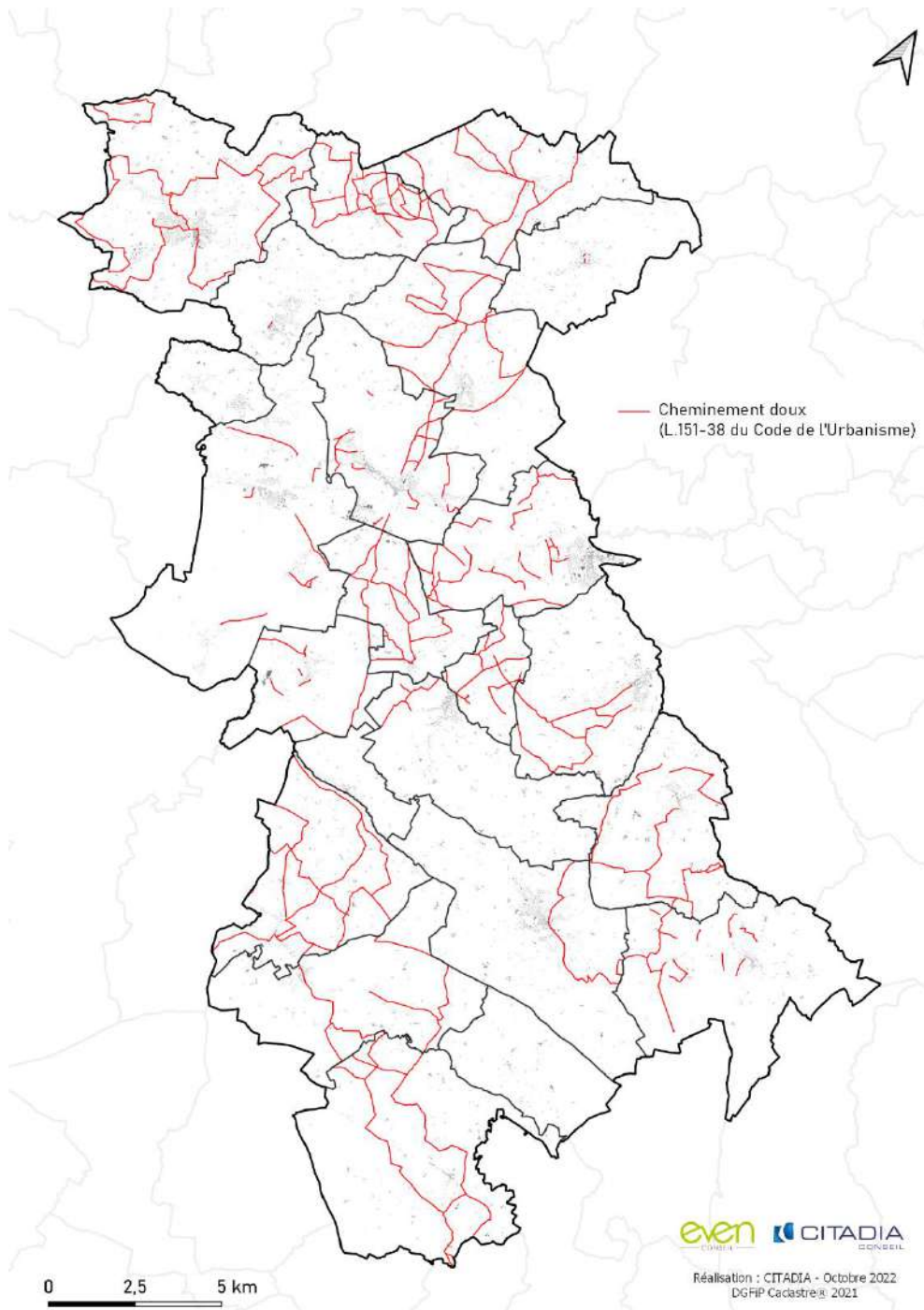


### Synthèse

De manière générale, l'ensemble des protections décrites précédemment a été homogénéisé à l'échelle intercommunale comme le montre la comparaison des différentes protections dans les documents d'urbanismes communaux antérieurs avec les protections mises en place à travers le PLUi, **tout en adaptant la mise en place des différents outils en fonction des spécificités communales.**

### CHEMINEMENT DOUX A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire du Gesnois Bilurien, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article R.151-48 du Code de l'Urbanisme. Ils ont été identifiés par l'office de tourisme et la communauté de communes.



L'ensemble des cheminements doux identifiés représente 317 km étendu sur l'ensemble de la communauté de communes.

Extrait du règlement :

Les cheminements piétons ou cyclables à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer.

- Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres.
- Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

### LES CONES DE VUE A PRESERVER

Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

**14 cônes de vue sont identifiés au plan de zonage.**

### PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein de ces secteurs, les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs

Un tableau récapitule sur chaque plan la vocation, le destinataire et la surface occupée par l'ER. Les emplacements réservés sont liés avec un numéro, c'est ce dernier qui indique la vocation retenue au sein du tableau présent sur les plans de zonage.

**LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A ET N REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-11 ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Les critères évalués en vue de l'identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination ont été :

- Présence / absence de bâtiments agricoles
- Superficie du bâtiment considéré
- Capacité du bâti à être desservi par les réseaux

L'ensemble des critères sont renseignés dans le tableau ci-dessous, ayant servi à renseigner chacun des potentiels changement de destination identifié.

Communauté de Communes du Gesnois Bilurien

Commune : \_\_\_\_\_ N° de parcelle : \_\_\_\_\_  
 Date : \_\_\_\_\_ N° du bâtiment (à reporter sur le plan) : \_\_\_\_\_

POTENTIEL DE CHANGEMENT DE DESTINATION			
	Critères		Observations
Bâti	Situation	Bâti isolé	<input type="checkbox"/>
		Au sein d'un hameau	<input type="checkbox"/>
		A proximité (< 100m) d'une exploitation agricole	<input type="checkbox"/>
	Typologie	Maison rurale	<input type="checkbox"/>
		Bâtiment d'exploitation	<input type="checkbox"/>
		Petit patrimoine local	<input type="checkbox"/>
Etat	En ruine	<input type="checkbox"/>	
	Dégradation de la structure porteuse ou de la toiture	<input type="checkbox"/>	
	Bon état général (murs porteurs, toiture, charpente)	<input type="checkbox"/>	
Insertion dans le milieu environnant	Accessibilité	Voie communale	<input type="checkbox"/>
		Voie départementale	<input type="checkbox"/>
		Chemin rural	<input type="checkbox"/>
	Gabarit de la voie	Absence d'accessibilité	<input type="checkbox"/>
		> 3,50 m (norme pompiers)	<input type="checkbox"/>
		< 3,50 m	<input type="checkbox"/>
	Desserte par les réseaux	Absence de desserte	<input type="checkbox"/>
		Assainissement collectif	<input type="checkbox"/>
		Réseau eau	<input type="checkbox"/>
	Prise en compte de l'environnement et des risques	Gaz/Electricité	<input type="checkbox"/>
		Telephone/internet	<input type="checkbox"/>
		Présence de réseaux à proximité	<input type="checkbox"/>
	Intégration dans une zone protégée (Natura 2000, ZNIEFF...)	<input type="checkbox"/>	
	Risque naturel (incendie, inondation...)	<input type="checkbox"/>	
Destination envisagée			

Extrait des éléments méthodologiques de repérage des bâtis pouvant changer de destination pour devenir de l'habitat :





Le bâtiment est-il localisé dans un périmètre de réciprocité agricole ?



Si présence d'un périmètre orange  
=> PAS DE REPERAGE

Le bâtiment est-il bien repéré en vert sur ma carte ?



Seuls les bâtis en vert répondent aux critères d'emprise au sol et de distance aux autres bâtiments  
=> PAS DE REPERAGE EN DEHORS DES BÂTIS VERTS

Quelle est la vocation actuelle du bâtiment ?



=> PAS DE REPERAGE SI LE BÂTI EST UNE ANNEXE A L'HABITATION OU UNE HABITATION

Le bâtiment dispose-t-il d'un caractère patrimonial ?



Présence d'au moins 3 murs porteurs, toiture charpentée, pas de toiture en tôle, murs en pierre apparentes .....  
=> PAS DE REPERAGE SI CES CRITERES NE SONT PAS RESPECTES

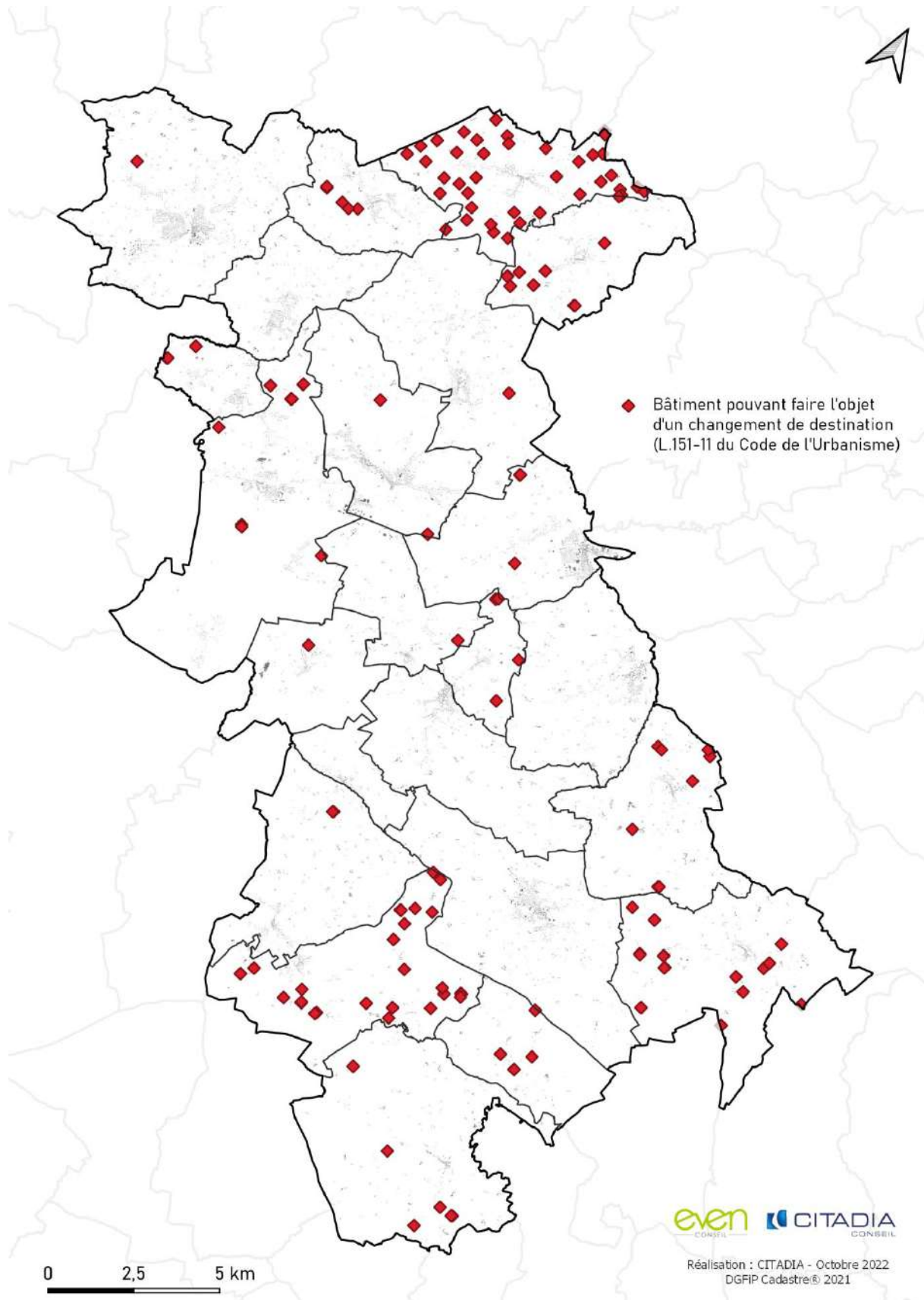
Quelle serait l'incidence d'une nouvelle habitation ici au regard de l'activité agricole ?



Mobilisation de votre connaissance du territoire pour estimer si une nouvelle habitation nuirait ou non à l'exploitation.

Extrait du règlement :

*Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*



### SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES NATURELS

Il existe plusieurs types de risques naturels sur l'intercommunalité. Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme

s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

*Cette partie est détaillée dans l'analyse du chapitre 2 du PADD.*



#### IV. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L 153-27 du code de l'urbanisme impose au PLUi de procéder à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article. ».



De plus l'article. R151-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 ».

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Le présent document liste une série de **22 indicateurs, en lien avec l'évaluation environnementale**. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

***L'ensemble de ces indicateurs sont à mettre en place après l'approbation du PLUi pour instaurer un état t0.***

Thématique	Indicateurs de suivi	Objectif poursuivi	Sources
Consommation d'espaces	Consommation d'espace globale par an	Evaluer les efforts de réduction de la consommation d'espaces et les effets des mesures de densification	Service urbanisme
	Part de la consommation d'espace au sein des enveloppes urbaines		
	Superficie moyenne consommée par logement		
Milieux naturels	Linéaire de haies protégées au titre de la loi Paysage	Mesurer l'évolution de la pression sur le maillage bocager	Service urbanisme
	Nombre de déclaration préalable reçues en vue d'un arrachage de haies et nombres de mesures compensatoires suite à un arrachage de haies autorisé		
	Surface de zones humides (créer, identifiées...)	Mesurer l'évolution de ces milieux	



Thématique	Indicateurs de suivi	Objectif poursuivi	Sources
	Surface boisée protégée au titre des EBC	Mesurer l'évolution de la trame boisée	
Paysage patrimoine /	Nombre d'éléments de patrimoine bâti protégés au titre de la loi Paysage	Mesurer l'évolution du patrimoine	Service urbanisme
	Part annuelle de projets intégrant des obligations de qualité paysagère	Evaluer les effets des mesures paysagères du règlement et des OAP	Service urbanisme
Ressource en eau	Qualité des principaux cours d'eau	Evaluer l'effet des mesures en faveur de la préservation des cours d'eau	Agence de l'eau / SAGE
	Volume d'eau consommé (ratio par an par habitant)	Evaluer l'effet des mesures visant à réduire les consommations d'eau potable	Syndicats eau potable
	Taux de conformité pour la qualité de l'eau distribuée	Evaluer l'effet des mesures visant à protéger la qualité de l'eau et les captages	ARS
	Taux de conformité pour les rejets des STEP	Evaluer l'effet des mesures en faveur de la limitation des risques de pollutions liées à l'assainissement	Service assainissement
	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique		Service assainissement
	Population raccordée à l'assainissement non collectif		SPANC
	Taux de conformité des installations d'assainissement non collectif		SPANC
	Déchets	Quantité de déchets verts collectés par an et par habitant	Evaluer l'effet des mesures visant à réduire les déchets végétaux
Air Déplacements /	Part des trajets domicile-travail par type	Evaluer les effets des mesures visant à rapprocher les lieux de vie et les zones d'emplois	INSEE
Risques	Nouvelles surfaces urbanisées et nombre de nouveaux logements au	Evaluer les effets des mesures visant à limiter l'urbanisation	Service urbanisme





Thématique	Indicateurs de suivi	Objectif poursuivi	Sources
	sein des zones à risques inondations (PPRI)	au sein des zones à risques	
Energie/Climat	Nombre de projets intégrant des objectifs énergétiques (matériaux biosourcés, labellisation...)	Evaluer les effets des mesures visant à promouvoir des principes énergétiques au sein des secteurs de projet	Service urbanisme
	Nombre de projets d'installations de dispositifs d'énergie renouvelable ou visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (nouvelles constructions et rénovations)	Evaluer les effets des mesures visant à favoriser le développement des énergies renouvelables et l'amélioration énergétique du bâti existant	Service urbanisme
	Nombre de projet de production d'énergie renouvelable (méthanisation, éolien...)		Service urbanisme

# Etat des lieux de l'agriculture

Communauté de communes  
Le Gesnois Bilurien, Sarthe

Juillet 2018

**aGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
PAYS DE LA LOIRE

The graphic design features large, overlapping, organic shapes in green, red, and blue. A large green shape is on the left, a red shape is in the center-right, and a blue shape is at the top right. The shapes are set against a white background and partially overlap each other.

# Sommaire

<b>1. Une méthode participative</b>	<b>4</b>
1.1. Les zones de collecte et d'étude .....	4
1.2. Une implication satisfaisante des élus et des agriculteurs .....	5
1.3. Des réunions constructives .....	6
<b>2. L'espace agricole</b>	<b>8</b>
2.1. La part de l'espace agricole sur le territoire .....	8
2.2. Une organisation parcellaire plutôt compétitive .....	10
2.3. L'usage des terres agricoles.....	12
<b>3. L'économie agricole</b>	<b>16</b>
3.1. Les entreprises agricoles du territoire .....	16
3.2. Orientation économique des entreprises agricoles .....	21
3.3. Les productions du territoire .....	21
<b>4. L'agriculture et l'urbanisme</b>	<b>26</b>
4.1. Des enjeux agricoles multiples .....	26
4.2. Les préconisations dans le cadre du PLUi.....	26
<b>5. Conclusion</b>	<b>28</b>

# Introduction

L'agriculture est l'une des composantes majeures du territoire de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien.

Par leur rôle économique et leurs fonctions dans la gestion de l'espace, les activités agricoles interagissent avec de nombreuses autres dimensions territoriales : développement urbain et économique, préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager, mise en œuvre de la transition énergétique, prise en compte des risques naturels...

Le PLUi doit prendre en compte l'ensemble des enjeux territoriaux, et notamment les enjeux agricoles et de réduction de la consommation d'espace.

C'est dans ce cadre que la collectivité a confié à la Chambre d'agriculture l'étude d'un « état des lieux de l'agriculture ».

# 1. Une méthode participative

La Communauté de communes Le Gesnois Bilurien et la Chambre d'agriculture ont signé, en date du 13 février 2018, une convention de partenariat pour la réalisation d'un état des lieux de l'agriculture.

Le déroulement de l'étude et la méthode utilisée ont été conditionnés par le cadre de cette convention et par des délais serrés pour la réalisation. La restitution devant le COPIL en charge du PLUi a été effectuée le 5 juillet 2018.

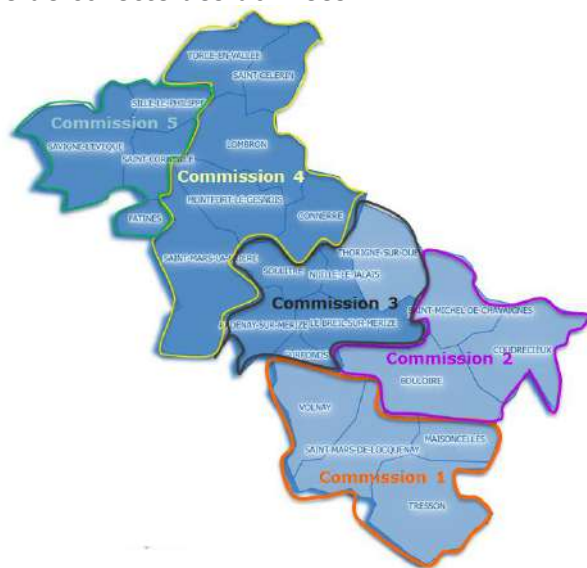
## 1.1. Les zones de collecte et d'étude

Parallèlement à un travail prospectif sur les listes des exploitations agricoles, et à la mise en place d'outils cartographiques, la Chambre d'agriculture a organisé, de mars à avril 2018, 5 commissions locales de travail.

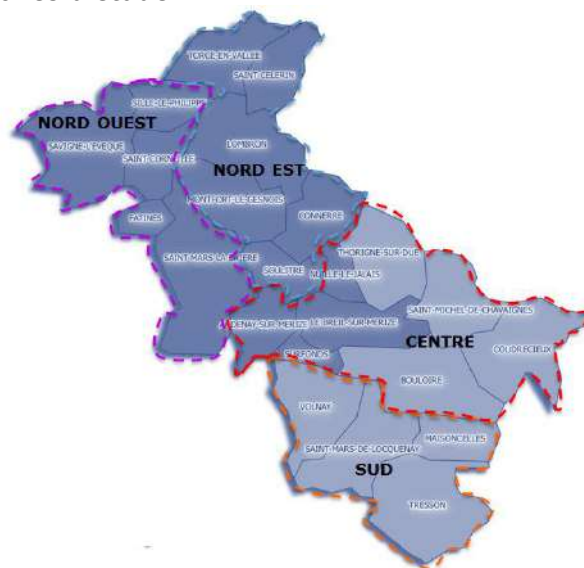
Les commissions locales ont été établies selon un découpage géographique visant à équilibrer le nombre de communes et d'exploitations agricoles concernées.

Le travail proprement-dit de collecte des données a été effectué à partir de cartes communales et de tableaux par commune.

Zone de collecte des données



Zones d'étude





Commission N°	commission 1	commission 2	commission 3	commission 4	commission 5
Date	jeudi 24 mai 2018	jeudi 24 mai 2018	vendredi 25 mai 2018	jeudi 31 mai 2018	vendredi 1er juin 2018
Horaires	de 9h30 à 12h	de 14h à 16h30	de 9h30 à 12h	de 9h30 à 12h	de 9h30 à 12h
Lieu	Mairie de St Mars de Locquenay	Mairie de Bouloire	Mairie de Le Breil sur Mézize	Mairie de Montfort le Gesnois	Mairie de Savigné l'Evêque
Salle	Salle du Conseil	Salle 1er étage	Salle du Conseil	Salle du Conseil	Salle St Exupéry
Adresse	7 place de l'Eglise	10 rue Nationale	20 rue Gambetta	22 rue de la Ferté	Place St Barthélémy
Commune	72440 ST MARS DE LOCQUENAY	72440 BOULOIRE	72370 LE BREIL SUR MERIZE	72450 MONTFORT LE GESNOIS	72460 SAVIGNE L'EVEQUE
données collectées pour les communes de :	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Maisoncelles</li> <li>2. St Mars de Locquenay</li> <li>3. Tresson</li> <li>4. Volnay</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. Bouloire</li> <li>6. Coudrecieux</li> <li>7. St Michel de Chavaignes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8. Ardenay sur Mézize</li> <li>9. Le Breil sur Mézize</li> <li>10. Nuillé le Jallais</li> <li>11. Surfonds</li> <li>12. Soultré</li> <li>13. Thorigné sur Dué</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>14. Connerré</li> <li>15. Lombron</li> <li>16. Montfort le Gesnois</li> <li>17. St Célerin</li> <li>18. St Mars la Brière</li> <li>19. Torcé en Vallée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>20. Fatines</li> <li>21. Saint Corneille</li> <li>22. Savigné l'Evêque</li> <li>23. Sillé le Philippe</li> </ul>

Calendrier des collectes

A partir de juin 2018, le territoire a été réparti en zones d'études plus pertinentes pour permettre l'exploitation statistique et cartographique, sur la base de la vérification et de la saisie informatique des données.

## 1.2. Une implication satisfaisante des élus et des agriculteurs

De 1 à 3 agriculteurs référents par commune ont été déterminés par la Chambre d'agriculture avec l'aide des mairies pour certaines, en fonction de leur implication agricole locale, de leur expérience et connaissance du territoire, ou bien de leur domaine d'activité spécifique.

Ils ont été contactés par mail et par téléphone. Ces sollicitations ont été accompagnées d'une démarche d'information et de sensibilisation sur l'importance de cette étude pour la prise en compte des enjeux agricoles dans le cadre du PLUi. Une invitation officielle par courrier leur a également été adressée.

La Chambre d'agriculture a également sollicité les mairies, à la fois pour l'organisation pratique des réunions de collecte, et pour la participation des maires et élus communaux à ces réunions.

Du 24 mai au 1er juin 2018, les rencontres en mairie ont permis une collecte très satisfaisante des données, avec une bonne participation générale, et une bonne connaissance du territoire des participants. Au total, 48 personnes, dont 36 agriculteurs et 12 élus se sont déplacés.

	Commission 1	Commission 2	Commission 3	Commission 4	Commission 5
	Secteur SUD	Secteur CENTRE	Secteur CENTRE	Secteur NORD EST	Secteur NORD OUEST
Participants	9	2	11	17	9
Agriculteurs	6	1	7	16	5
Elus	3	1 (élu et agriculteur)	4	1	4

### 1.3. Des réunions constructives

Les réunions d'enquête se sont toutes globalement déroulées de la même façon :

- présentation de la démarche (objectifs et méthode) et de son intégration à la procédure générale d'élaboration du PLUi, sensibilisation sur la nécessité de faire un recensement le plus exhaustif possible des sites agricoles,
- rappels réglementaires et définitions de base,
- travail participatif autour des cartes imprimées par commune, avec pré-localisation d'un nombre important de sièges agricoles, et autour d'un tableau également communal de données par entreprise agricole (raison sociale, noms des exploitants, âges, productions, spécialisations, diversifications, présence d'irrigation, ...).

#### ▲ Les définitions préalables

##### Qu'est-ce qu'une activité agricole ?

*Selon l'article L.311.1 du code rural « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont considérées une activité agricole à l'exclusion des activités de spectacle. [...] »*

Sont donc par conséquent considérées comme non-agricoles des activités qui consistent essentiellement à du commerce ou à de la prestation de services (aménagement paysagers, travaux agricoles, location de terrains, production d'énergie...).

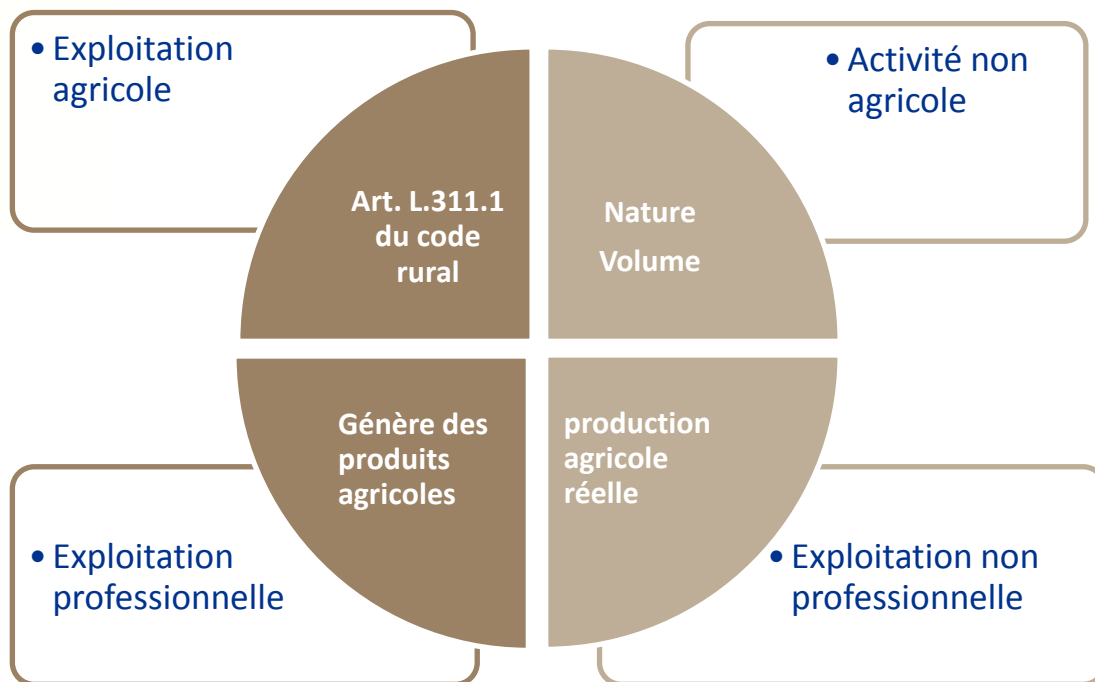
Une activité peut être réputée non agricole également du fait de son faible volume : moins de 10 ha de grandes cultures, moins de 10 vaches allaitantes, moins de 20 ruches, ou de 5 chiennes, etc...

L'étude n'a pris en compte que les activités « réellement » agricoles.

##### Quelle est la distinction entre exploitation professionnelle et non professionnelle ?

Une exploitation agricole professionnelle est une entreprise dotée d'un statut juridique, qui exerce une activité économique, à titre principal ou secondaire, et qui génère des produits agricoles. Le volume de cette production doit être suffisamment conséquent (tonnage, cheptel, surface) pour assurer un revenu permettant à l'agriculteur d'en vivre. Un repère peut être que l'activité induise de l'emploi à la hauteur de 0,75 ETP.

Le cas des double-actifs : Une activité de production agricole, en élevage ou en culture, peut être exercée à titre secondaire. Pour être de caractère professionnel, elle doit être exercée de manière significative et durable.



#### ▲ La collecte de données

Des cartes (format A0 ou A3) étaient mises à disposition, présentant un recensement provisoire des sièges d'exploitation ainsi que des tableaux sur les caractéristiques principales de ces exploitations.

Ces documents étaient corrigés et complétés avec les agriculteurs et élus de chacune des communes, certains connaissant bien à la fois leur commune de résidence mais également les territoires limitrophes.

L'implication active de tous les participants aux réunions de commissions a permis de collecter directement les informations essentielles sur la grande majorité des sites de production agricole, principaux et secondaires. Au final, peu d'informations ont dû être vérifiées auprès des exploitants absents, par contacts téléphoniques.

En plus de la collecte des renseignements utiles à la réalisation de l'état des lieux agricoles, ces réunions ont participé à la sensibilisation générale sur le PLUi et à la concertation entre les acteurs agricoles du territoire et les élus. Elles ont permis d'engager le dialogue autour des enjeux agricoles et d'apporter de premières réponses à certains questionnements.

## 2. L'espace agricole

L'agriculture a par nature un impact important sur le cadre de vie quotidien des habitants du Gesnois Bilurien. Elle occupe et met en valeur de vastes espaces. Relief, nature des sols, climat, développement de l'occupation humaine et travaux agricoles séculaires ont façonné les paysages d'aujourd'hui. La progression des techniques et les conjonctures économiques fluctuantes font encore évoluer l'agriculture et l'espace agricole.

### 2.1. La part de l'espace agricole sur le territoire

#### ▸ définitions

**Une parcelle** correspond à un champ.

**Un îlot** est un ensemble de parcelles cultivées par un même exploitant et communiquant directement entre elles

**Le parcellaire** d'une exploitation ou d'un territoire est l'ensemble de parcelles/îlots cultivés par un même exploitant ou situés sur ce territoire. Cela correspond à la SAU, Surface Agricole Utile.

Attention ! Dans les recensements agricoles (données publiées par Agreste), la SAU est attachée à l'exploitation agricole et à son siège social. La SAU d'un territoire au sens des recensements agricoles ne correspond donc pas aux espaces agricoles de ce territoire mais à la somme des SAU des exploitations dont le siège est sur ce territoire !

Dans notre étude, la SAU issue du Registre Parcellaire Graphique 2016, qui localise les surfaces agricoles déclarées à la PAC (qui correspond à une grande partie des surfaces en herbe ou cultivées de l'agriculture professionnelle), a été utilisée. Elle correspond réellement à l'espace agricole sur un territoire.

A noter : à défaut d'un accès au RPG désanonymé, il n'est pas possible de connaître le lien entre un îlot et l'agriculteur qui les exploite.

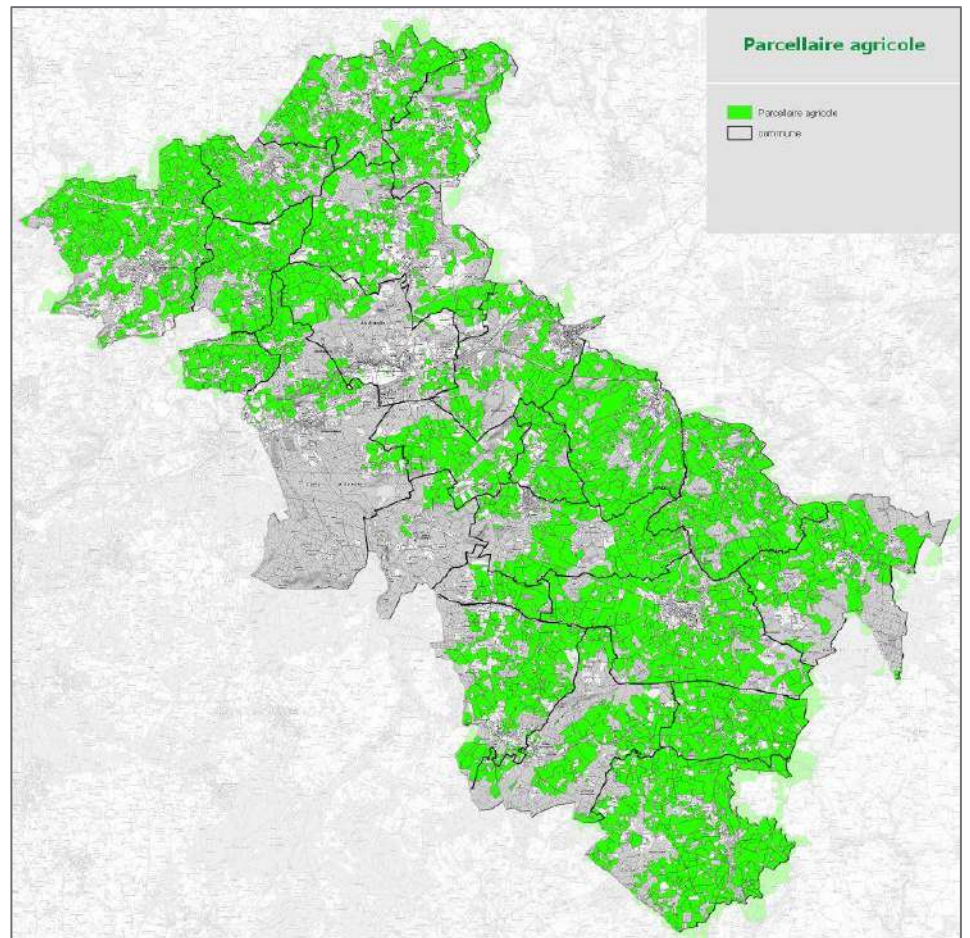
#### ▸ La Surface Agricole Utile (SAU)

##### Chiffres clés

48% de la superficie de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien comptent comme surface agricole.

Cette SAU est de 64 % pour le département de la Sarthe : la différence tient notamment à l'importance des surfaces boisées sur le territoire étudié. La SAU du Gesnois Bilurien représente au total plus de 19 400 ha.

Les communes situées au Sud ont un caractère agricole plus fort (part de la surface agricole dans la superficie communale supérieure à 50 %).



Parcelle agricole

Commune	SAU [ha]	surface communale totale [ha]	SAU en % de la surface communale
MAISONCELLES	885	1 080	82%
NUILLE-LE-JALAIS	394	570	69%
FATINES	367	544	67%
THORIGNE-SUR-DUE	1 252	1 899	66%
SAINT-CORNEILLE	722	1 110	65%
SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	1 197	1 864	64%
TRESSON	1 882	2 992	63%
BOULOIRE	1 647	2 677	62%
SAVIGNE-L'EVEQUE	1 645	2 800	59%
SILLE-LE-PHILIPPE	609	1 069	57%
TORCE-EN-VALLEE	911	1 686	54%
LE BREIL-SUR-MERIZE	961	1 835	52%
VOLNAY	991	1 984	50%
SOULITRE	528	1 100	48%
SAINT-CELERIN	636	1 347	47%
SURFONDS	213	485	44%
LOMBRON	1 042	2 411	43%
COUDRECIEUX	1 037	2 427	43%
SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	817	2 178	38%
CONNERRÉ	618	1 660	37%
MONTFORT-LE-GESNOIS	443	1 874	24%
SAINT-MARS-LA-BRIERE	486	3 469	14%
ARDENAY-SUR-MERIZE	94	1 167	8%

Sources : Répertoire parcellaire graphique de 2016, Album des maires et mairies de la Sarthe 2014-2020 (Département, AMF et CAUE de la Sarthe)



## 2.2. Une organisation parcellaire plutôt compétitive

### ▲ Définitions

Le parcellaire agricole influence beaucoup la compétitivité des entreprises agricoles locales.

Il s'étudie selon 2 critères :

- la **taille** de la « maille », c'est-à-dire des îlots, leur **forme** (nombre d'angles, caractéristique des angles). Ils impactent fortement le temps nécessaire pour cultiver une surface (manœuvres, dimension des outils de travail à adapter).
- La **continuité** de l'espace agricole influence également la compétitivité (temps passé sur la route, manœuvre pour les restrictions d'épandage par exemple). Un espace agricole discontinu est fractionné par la présence d'urbanisme (hameaux, bourgs, zones d'activité), ou d'autres éléments (forêts, éléments autoroutier ou ferroviaire).

**Un parcellaire déstructuré** est donc un parcellaire morcelé et/ou déformé et/ou fragmenté, c'est-à-dire des petites parcelles de formes complexes, fragmentées par d'autres éléments.

Le parcellaire agricole s'étudie également selon la dispersion des îlots, c'est-à-dire la distance entre les îlots et le siège. **Un parcellaire dispersé** impacte économiquement l'exploitation agricole qui use du temps et du carburant sur la route pour ses déplacements.

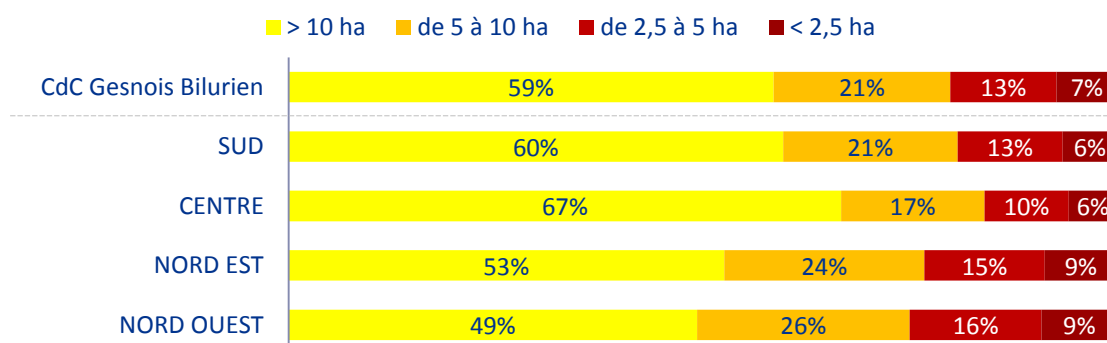
L'étude du parcellaire est un facteur important et explique la durabilité et la pérennité des espaces agricoles. Une petite parcelle déformée, à proximité de tiers et loin de son siège d'exploitation pourrait être abandonnée, car non viable économiquement. *A contrario*, une grande parcelle à proximité immédiate d'un siège d'exploitation entouré d'autres îlots agricoles promet une pérennité certaine (multiples usages possibles, accessibilité par les animaux, entretien des éléments paysagers comme les haies, pas de restriction réglementaire sur les épandages).

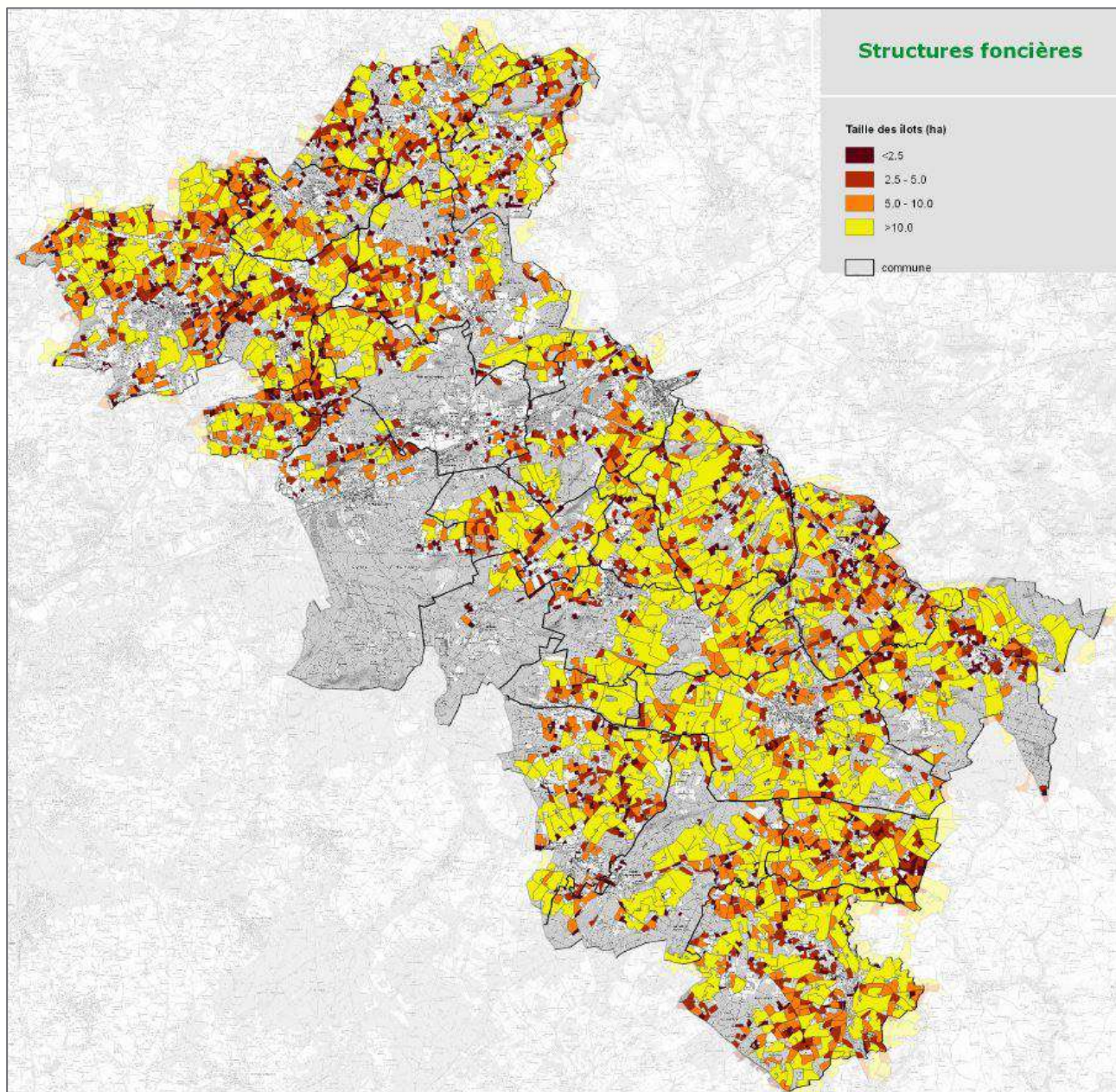
Dans le cadre de cette étude, seule la taille des îlots a été étudiée.

### ▲ Structure foncière

Les parcellaires agricoles de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien offrent une **bonne structure**, puisque plus de la moitié de la surface agricole est représentée par des îlots faisant 10 ha ou plus, et moins de 10 % par des îlots de moins de 2,5 ha.

L'organisation parcellaire est sensiblement meilleure sur la moitié sud du territoire (80 % des surfaces faisant plus de 5 ha).





structures foncières

## A retenir

Avec ses 19 400 ha, l'agriculture du Gesnois Bilurien représente environ 48% du territoire. La structure parcellaire (taille des îlots) est favorable à une activité agricole compétitive et durable. Elle représente un atout majeur pour ce territoire agricole.

## 2.3. L'usage des terres agricoles

















### ▲ Potentiel et vocations des sols

Une grande partie des sols agricoles de la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien est constituée de sables, avec des argiles en profondeur. Les sables présentent une faible réserve en eau. Par conséquent, ils sont très sensibles aux déficits hydriques et présentent un petit réservoir chimique (taux d'argile et d'humus bas, avec une rétention des éléments minéraux faibles). Ils nécessitent donc des apports réguliers de fumure de fonds (notamment organique : fumiers / lisiers / composts, etc.). Ils sont particulièrement sensibles à l'érosion (plateaux et versants) et peuvent l'être également au tassement. Les phénomènes d'érosion des sables ont créé dans certaines zones des parcelles très hétérogènes (fonds très sableux, et ronds d'argiles en hauteur), parfois complexes dans l'exploitation.

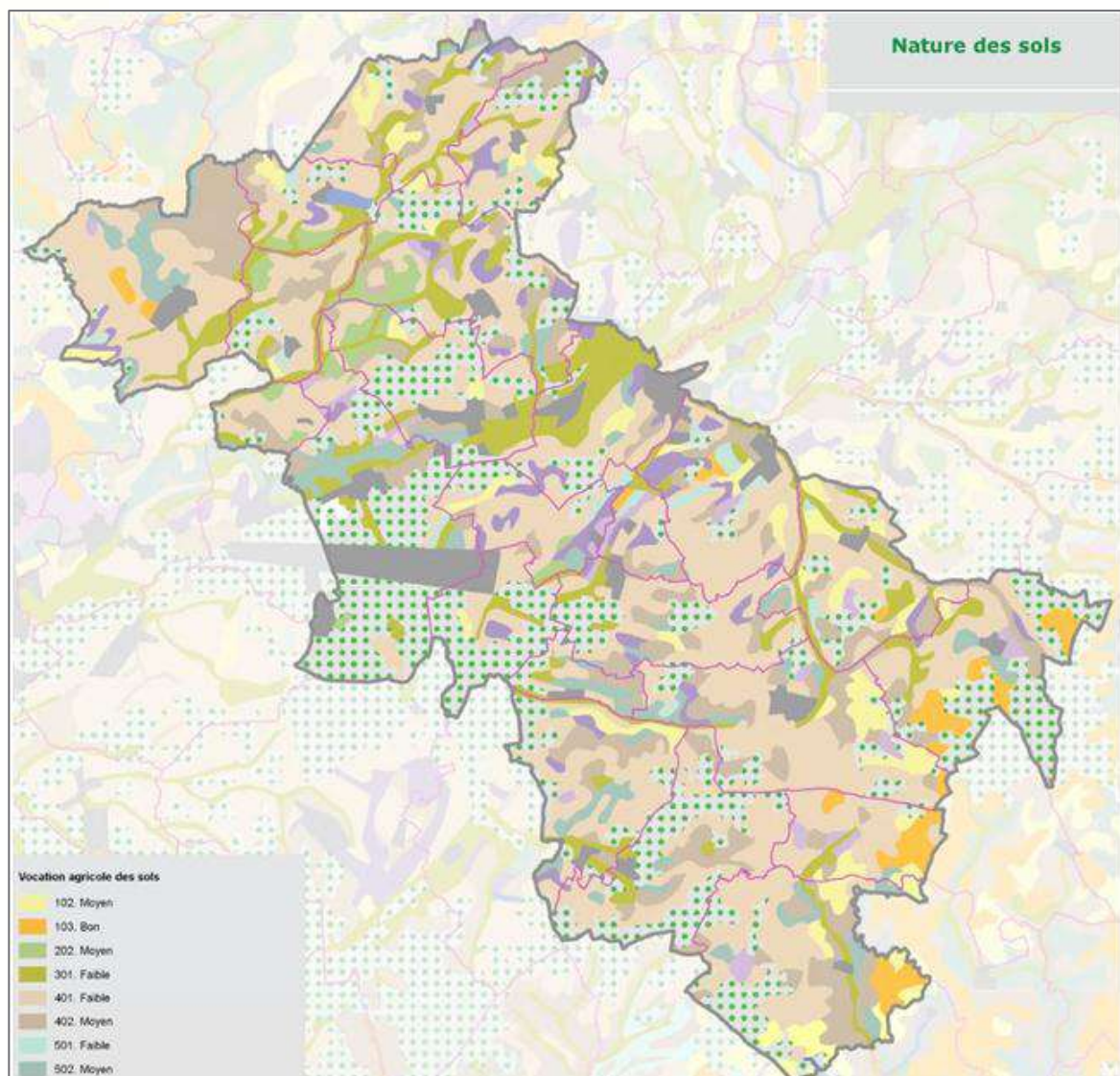
Les sols de la Communauté de communes offrent des potentiels de rendement faibles ou moyens, et inférieurs aux bassins agricoles du Marollais ou du Belinois où l'on trouve les meilleurs potentiels de rendement de la Sarthe. Ils sont plutôt adaptés aux cultures d'hiver et aux prairies qui restent en place longtemps, puisque l'été entraîne de forts déficits hydriques dans ces sols sableux. Pour des raisons agronomiques (rotations culturales), les agriculteurs implantent également des cultures de printemps. Quelques zones ponctuelles offrent des potentiels plus intéressants pour les cultures d'été au plus près du plateau calaisien (Coudrecieux, Maisoncelles, Tresson).

Les vastes investissements dans le drainage (fonds argileux) et surtout l'irrigation (sables) permettent d'améliorer les potentiels de rendements et de varier les cultures. Les agriculteurs ont d'ailleurs mis en place des cultures originales permettant de valoriser les installations d'irrigation coûteuses.

Le long des ruisseaux (Narais, Huisne, etc.), les vocations de sols sont plus contraintes puisque les sols sont gorgés d'eau une bonne partie de l'année et ne peuvent être exploités durant cette période (portance des sols insuffisante).

Vocation agricole des sols	
	102. Moyen
	103. Bon
	202. Moyen
	301. Faible
	401. Faible
	402. Moyen
	501. Faible
	502. Moyen
	503. Bon
	602. Moyen
	603. Bon
	701. Sains à moyennement hydromorphe
	702. Moyennement hydromorphe à hydromorphe
	703. Hydromorphie non précisée ou variable
	801. Secteurs boisés
	802. Secteurs anthropisés
	Communauté de communes
	Commune





Nature des sols

## A retenir

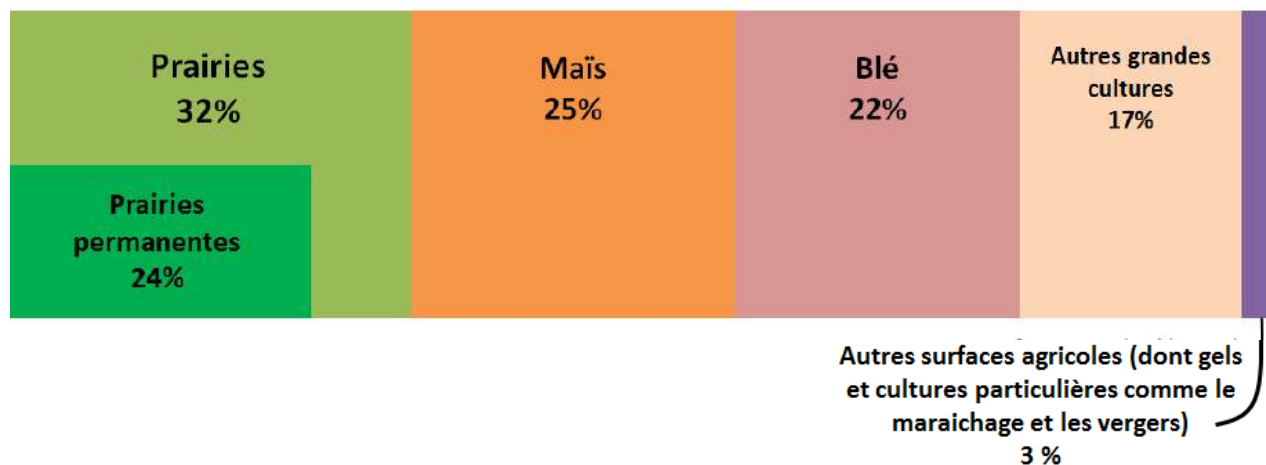
Les sables représentent la majorité des sols agricoles. Les potentiels de rendement faibles sont améliorés par les investissements fonciers, notamment l'irrigation, permettant également une diversification des cultures.

## Occupation du sol : le paysage agricole

Près d'un tiers des surfaces agricoles est occupé par les **prairies** (près d'un quart en prairie permanente). Cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne sarthoise (39 %).

Vient ensuite le **maïs** qui représente environ 25 % de la surface agricole (récolté en ensilage pour les animaux ou en grains pour les animaux ou la vente). Ces 2 premières cultures sont principalement destinées à l'alimentation des élevages, nombreux sur le territoire, soit environ 50 % de la surface, comme la moyenne sarthoise.

### Utilisation des surfaces agricoles

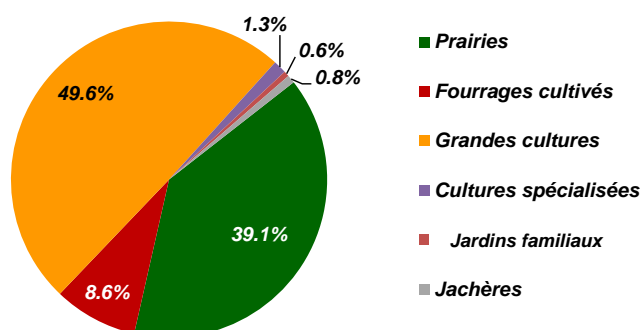


Le **blé** représente la 3<sup>ème</sup> culture du territoire. Il est également lié à la présence d'élevages, notamment les volailles (ex : contrat des éleveurs Loué avec la CAFEL). Après transformation dans les usines d'aliments sarthoises, le blé est livré aux éleveurs. Le blé et les autres céréales à paille (orge, triticale, etc.) fournissent la paille nécessaire à la litière et à l'alimentation des animaux.

Le reste des surfaces est représenté par d'autres céréales ou cultures oléo-protéagineuses, cultures légumières de plein champ comme les choux, les pommes de terre, etc.

Les surfaces maraîchères et arboricoles représentent une part très faible de l'espace agricole, puisqu'elles nécessitent de petites surfaces d'exploitation.

### Répartition de la surface agricole utilisée en Sarthe en 2016



PEP Chambre d'agriculture Pays de la Loire

Source : Agreste





## 3. L'économie agricole

Il est important, notamment dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, que l'activité agricole soit considérée comme une activité économique à part entière.

L'agriculture, avec ses filières en amont et en aval de la production, est un des moteurs de l'économie du territoire sarthois.

### 3.1. Les entreprises agricoles du territoire

#### ▲ Les entreprises agricoles

Suite à l'actualisation des données (travail préalable sur les listes et modifications liées aux réunions de collecte et aux contacts téléphoniques...), 195 entreprises agricoles ont été répertoriées comme actuellement actives sur le territoire.

11 exploitations pré-listées dans l'étude ont été retirées. De nouvelles exploitations agricoles, et de nouveaux statuts ont été également relevés.

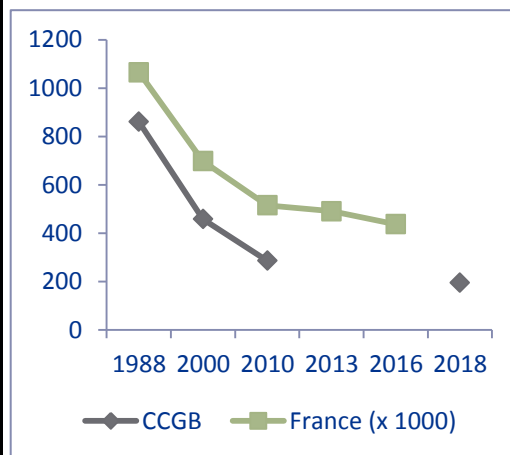
Communes	Entreprises agricoles actives
SAVIGNE-L'EVEQUE	21
BOULOIRE	18
TORCE-EN-VALLEE	16
SAINT-CORNEILLE	14
VOLNAY	13
SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	13
TRESSON	11
THORIGNE-SUR-DUE	10
LOMBRON	8
MONTFORT-LE-GESNOIS	8
LE BREIL-SUR-MERIZE	7
MAISONCELLES	7
SILLE-LE-PHILIPPE	7
SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	7
COUDRECIEUX	6
CONNERRE	5
FATINES	5
SAINT-CELERIN	5
SAINT-MARS-LA-BRIERE	5
SOULITRE	4
NUILLE-LE-JALAI	3
SURFONDS	1
ARDENAY-SUR-MERIZE	1
<b>Total général</b>	<b>195</b>

Selon les communes, le nombre d'exploitations agricoles est très variable ; cela dépend bien entendu de l'espace disponible (surfaces boisées...), de la qualité des terres, de l'histoire du développement de la commune et des évolutions structurelles agricoles.

Sur la Communauté de communes Le Gesnois Bilurien, 286 exploitations agricoles étaient comptabilisées par le RGA (Recensement Général Agricole) de 2010. Elles étaient 458 en 2000.

Source : RGA 2010

Commune	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		
	2010	2000	1988
Ardenay-sur-Mérisse	3	5	11
Bouloire	24	31	62
Le Breil-sur-Mérisse	7	13	32
Connerré	6	11	32
Coudrecieux	11	15	44
Fatines	5	9	15
Lombron	14	36	56
Maisoncelles	12	10	23
Nuillé-le-Jalais	6	6	16
Montfort-le-Gesnois	10	16	27
Saint-Célerin	11	19	23
Saint-Corneille	20	27	33
Saint-Mars-de-Locquenay	13	16	35
Saint-Mars-la-Brière	9	16	31
Saint-Michel-de-Chavaignes	18	26	54
Savigné-l'Évêque	23	50	99
Sillé-le-Philippe	15	23	37
Soullitré	7	12	26
Surfonds	2	3	7
Thorigné-sur-Dué	11	20	47
Torcé-en-Vallée	18	27	48
Tresson	27	37	62
Volnay	14	30	41
<b>Total d'exploitations agricoles</b>	<b>286</b>	<b>458</b>	<b>861</b>



La diminution du nombre d'exploitations est constatée à toutes les échelles (France, Région, Département...). Elle est due à la professionnalisation croissante, aux regroupements des exploitations (en lien avec la baisse du nombre d'actifs agricoles), et à la conjoncture économique peu sécurisante pour certaines productions. Ce phénomène de recul du nombre d'exploitations ralentit depuis 2010 (il a été de -0,8 % par an en Sarthe, de 2009 à 2016). Si la diminution du nombre d'exploitation de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle a été possible avec l'aide de la mécanisation, aujourd'hui la diminution du nombre d'exploitation exige l'augmentation de la productivité par actif agricole (temps de travail accru) ; l'adaptation du matériel, la robotisation et les outils d'aide à la décision les aidant dans une moindre mesure.

### Les sites de productions

Ont été dénombrés :

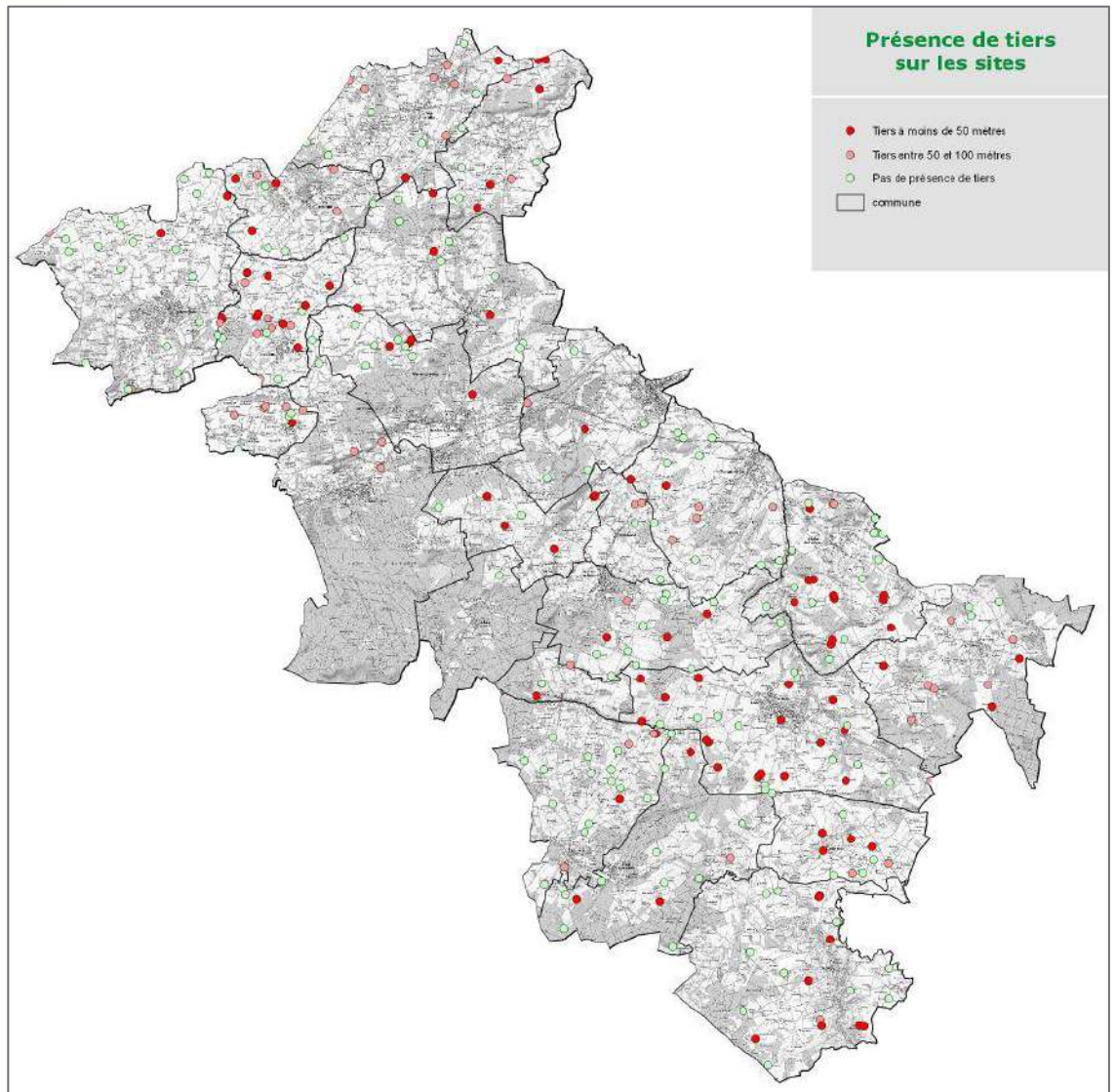
- Plus de 280 sites de productions sur le territoire, et une 40<sup>aine</sup> de bâtiments de stockage
- Une densité de sites plus forte sur les zones Centre et le Nord-Ouest.

Le nombre de sites de production est d'environ 1,5 par entreprises agricoles. Ce nombre est important en raison de la présence d'activités avicoles (poulaillers en dehors du siège d'exploitation) et la présence de sociétés agricoles (GAEC, etc.) où une partie de la production est parfois délocalisée sur un autre site de production.



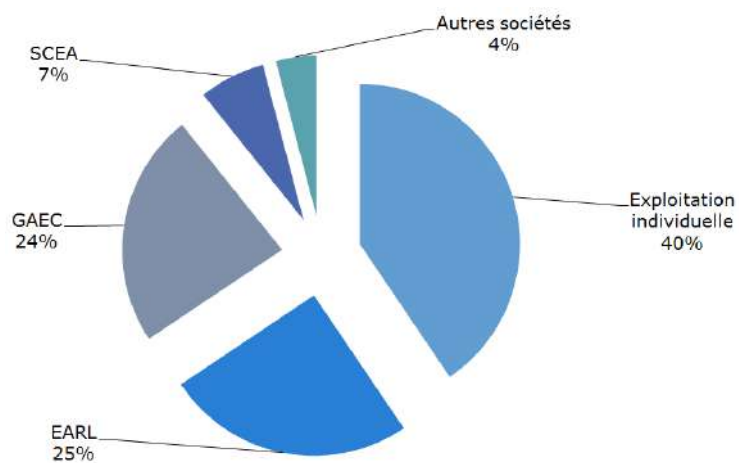


Sur la Communauté de communes, environ 1 site sur 2 est concerné par la présence d'un tiers à environ 100 m ou moins. Cela varie selon les communes et est généralement lié à la dispersion de l'habitat dans l'espace rural. Rappelons que d'après le diagnostic de territoire établi à l'occasion du PLUi, environ 1/4 des habitants se trouve en dehors des bourgs (hameaux ou habitat isolé).



Présence de tiers

### Les statuts juridiques





Statut juridique	Nb de chefs d'exploitation	Nombre d'exploitations
Exploitation individuelle	1	79
EARL	1 à 10	49
GAEC	2 à 10	46
SCEA		13
Autres sociétés SCI, SAS...	-	8

On compte une majorité d'exploitation en société (60 %) sur le territoire de la Communauté de communes. La diminution des exploitations agricoles individuelles est un phénomène général (partage du travail, optimisation des outils de production, protection du patrimoine privé, transmission progressive...). On peut noter également qu'il y a de plus en plus de chefs d'exploitation qui gèrent plusieurs structures agricoles différentes.

Sur la CCGB, la moyenne est de 1,6 exploitants par entreprise agricole.

### ▲ Les exploitants agricoles

Le territoire intercommunal compte actuellement au total 316 exploitants agricoles actifs. La moyenne d'âge de ces exploitants est de 48 ans. C'est exactement l'âge moyen des agriculteurs en Sarthe.

Au minimum 27% des exploitants sont en âge de réfléchir à leur succession sur le territoire. L'enjeu de la transmission et du renouvellement agricole est donc important à prendre en compte, notamment pour éviter la disparition de sites agricoles. La difficulté globale des jeunes à s'installer peut être ici évoquée (montant des investissements nécessaires, frilosité des banques, souci des cédants de valoriser au mieux leur patrimoine...).

## A retenir

Les 316 exploitants agricoles actifs du territoire exercent leur activité au sein de 195 exploitations agricoles et 280 sites de production du territoire.

La diminution du nombre d'exploitations agricoles se stabilise aujourd'hui sur la Communauté de communes, suivant la tendance nationale.

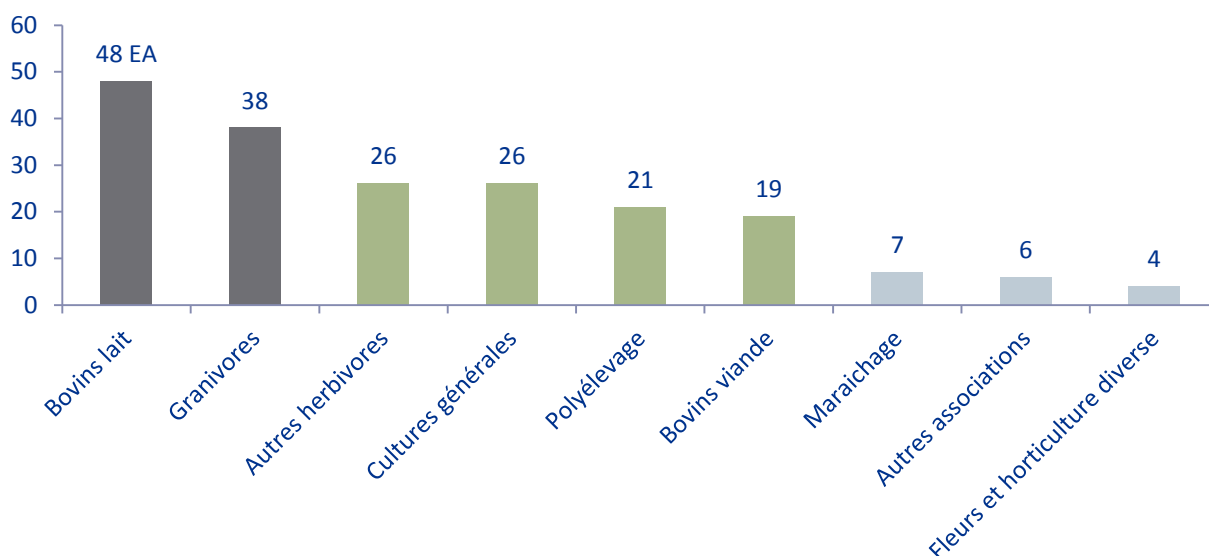
Environ la moitié des sites de production se trouve à proximité d'un tiers. Plus d'un agriculteur sur 4 est concerné par un départ à la retraite dans les 10 ans à venir.

### 3.2. Orientation économique des entreprises agricoles

Sur le territoire communautaire, plus de 8 entreprises sur 10 comprennent des productions animales. Cette proportion est la même au niveau du département.

Ainsi, sur le Gesnois Bilurien,

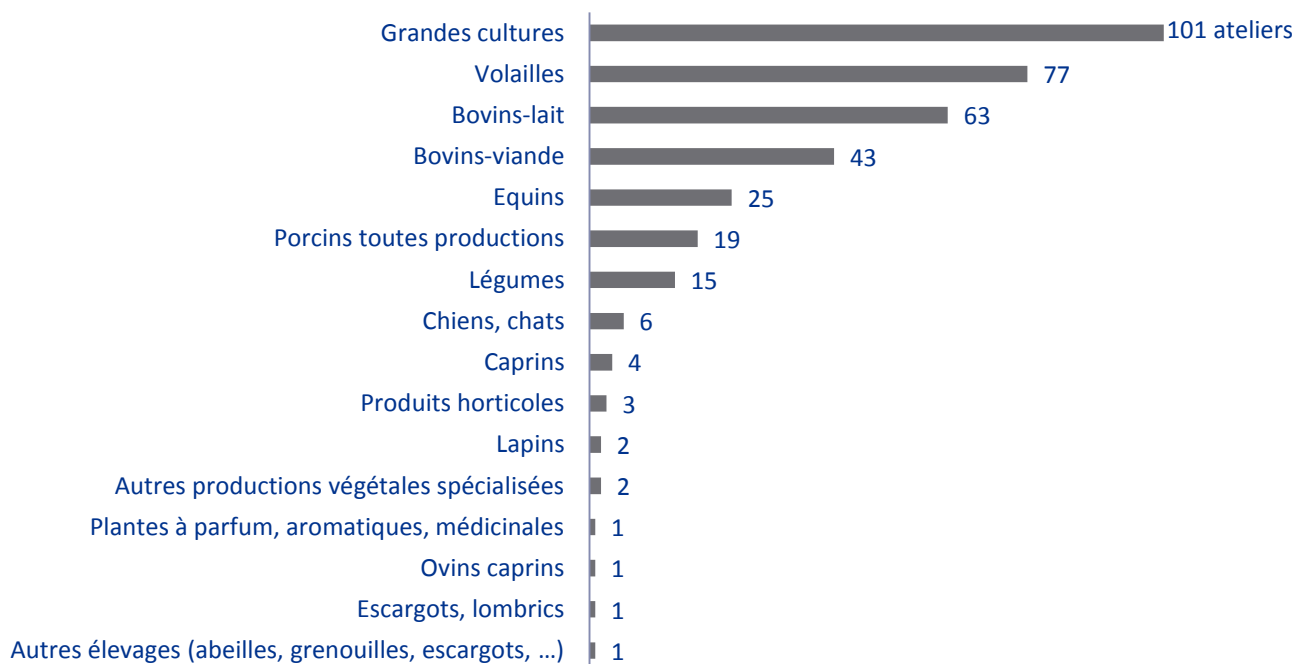
- 162 exploitations sont en Production Animale dominante,
- Et 33 en Production Végétale.



## A retenir

8 exploitations agricoles sur 10 comprennent au moins un atelier d'élevage. La présence d'élevage, notamment les vaches laitières, les volailles et les chevaux, marque profondément le paysage du Gesnois Bilurien (prairie et bocage) et assure une bonne valorisation de l'espace agricole (fonds de vallées, entretien du bocage). Elle participe également à la diversité des productions (polyculture élevage).

### 3.3. Les productions du territoire



Les productions dominantes de la Communauté de communes sont les **grandes cultures**, les **volailles**, et les **bovins** pour la production de viande et de lait.

Ces caractéristiques sont à l'image de l'agriculture sarthoise pour laquelle l'élevage et la polyculture restent le socle, avec toutefois la caractéristique d'une part importante de cultures céréalières et d'élevage de volailles.

Même si globalement le nombre de bovins est relativement stable, la cohabitation de plusieurs ateliers d'élevage différents se développe. Cette diversification des productions peut apparaître comme une « assurance » dans un contexte économique changeant.

Une des particularités du territoire est la présence d'un **secteur équin relativement développé**. 25 sites sont concernés, ce qui correspond à plus de 12 % des exploitations agricoles recensées.

Ces activités équestres professionnelles s'accompagnent de nombreuses autres exercées pour le loisir ou comme activités accessoires (pensions, écuries de propriétaires, associations....) et dont la présence est parfois bien visible dans les paysages locaux.

#### ▲ Les cultures spécialisées

En tout, ce sont environ 130 ha de cultures spécialisées qui ont été repérés au cours de l'étude (arboriculture, maraîchage, horticulture, plantes médicinales, cassis). Les cultures spécialisées sont un peu moins présentes sur le tiers sud (seulement 11 ha).

Le **cassis** est une culture bien spécifique du territoire (45 ha, notamment du sud du territoire : Le Breil sur Mérisse, Maisoncelles, Nuillé le Jalais, Surfonds, Tresson).

Les activités de maraîchage sont situées sur Le Breil sur Mérisse, Lombron, Nuillé le Jalais, St Célerin, St Michel de Chavaignes et St Mars la Brière. 6 exploitations maraîchères sont présentes sur le territoire, qui constitue une partie de la ceinture maraîchère du Mans.

La production de **choux** est aussi caractéristique du territoire, en raison de la présence d'une usine de transformation à Connerré.

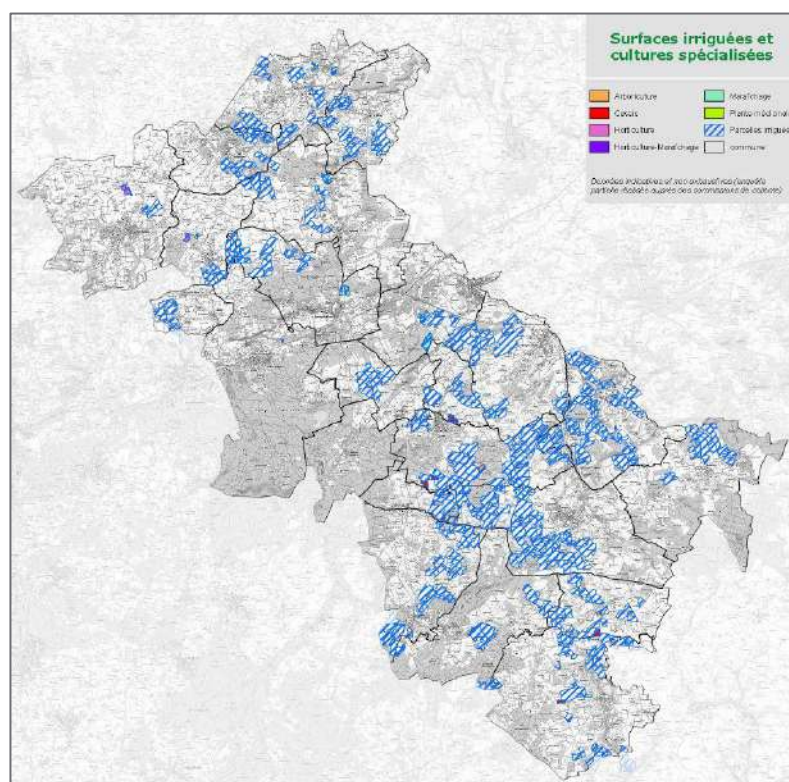
## ▲ L'irrigation

L'irrigation est un investissement qui permet d'assurer des rendements et la qualité des productions, et souvent l'affouragement des troupeaux locaux. L'irrigation permet aussi une diversification des assolements (cultures de printemps, pommes de terre, choux, et cultures spécialisées).

Dans l'étude, la donnée sur l'irrigation a été reportée sur les cartes en fonction de la connaissance des personnes présentes en réunions. *Ce repérage ne peut donc pas être considéré comme exhaustif*, mais il est toutefois indicatif. Toutes les surfaces irrigables ne sont pas nécessairement irriguées. Elles possèdent l'équipement. La part irriguée varie selon l'assolement (cultures de l'année), la main d'œuvre et le matériel disponibles durant l'été.

Notons que toutes les cultures spécialisées (maraichage, cassis, arboriculture, etc.) et les cultures légumières (choux, pommes de terre) sont irriguées.

68 exploitations irriguent tout ou partie de leur surface agricole. Avec une surface de 4 500 ha repérés comme irrigable, c'est presque 1/4 de la surface agricole qui peut être irriguée. Le centre du territoire est plus concerné (Le Breil sur Mézize, Bouloire, St Michel de Chavaignes, etc.).



Surfaces irriguées et cultures spécialisées

## A retenir

Plus d'un tiers des exploitations agricoles irriguent tout ou partie de leur surface, soit presque un quart du territoire équipé d'irrigation.

## Les signes de qualité

43 exploitations, soit 22 % des établissements, intègrent une démarche de certification ou labellisation Label Rouge (Loué) ou agriculture biologique. Il existe bien d'autres labels ou certifications.

Les certifications permettent aux exploitants de valoriser leur savoir-faire au travers de certifications et labels. Notons que ces labellisations exigent le respect des cahiers des charges, représentent un temps supplémentaire (traçabilité) et entraînent des contrôles réguliers pour la certification.

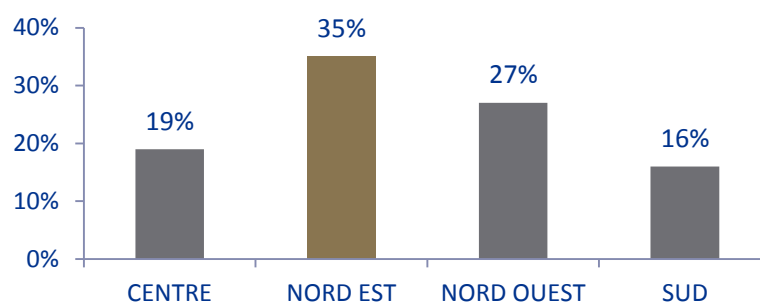
Il y a par exemple sur le territoire de la Communauté de communes 35 sites (avec plusieurs bâtiments par site) concernés par le groupement des volailles de Loué : principalement sur la moitié Sud (Centre et Sud) du territoire.

Le « bio » concerne principalement la moitié Nord de la Communauté de communes : 4 maraîchers et producteurs de plantes aromatiques, 1 éleveur caprin, 2 producteurs d'œufs, 1 producteur de viande bovine et cultures.

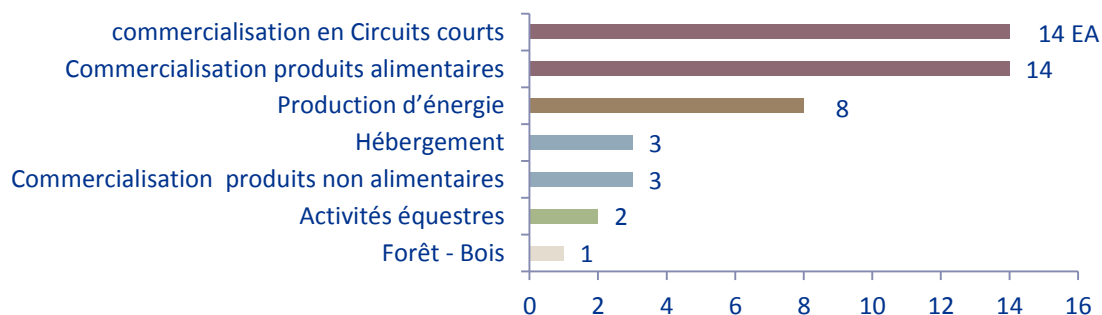
## Les activités de diversification

Face aux fluctuations de la conjoncture économique, l'agriculture doit sans cesse se transformer, se renouveler et développer des activités à plus forte valeur ajoutée.

24 % des exploitations ont au moins une activité de diversification.



Les ateliers de diversification :

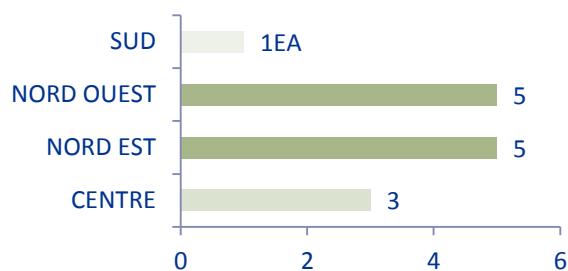


7 % des exploitations de la Communauté de communes vendent en circuits courts (14 EA), et 71 % de ces exploitations sont situées dans la partie Nord du territoire.

Cela concerne principalement les produits suivants : cultures spécialisées (horticulture, maraîchage) et autres élevages (abeilles, caprins...).



Répartition des ateliers de diversification :



Le territoire, qui constitue un territoire au potentiel méthanogène intéressant (matière organique disponible, réseau de gaz avec possibilité d'injection, etc.) compte déjà **une unité de méthanisation** en fonctionnement à Saint Michel de Chavaignes. L'étude a permis de recenser un autre projet de méthanisation à Saint Corneille. Il existe également des bâtiments photovoltaïques.

En matière d'**activités équestres** professionnelles, l'élevage prédomine, et en particulier celui de chevaux de courses, mais 2 sites sont concernés par l'activité « centre équestre » à proprement parler : le *Cercle Hippique des Brières* à Lombron, dont la Communauté de communes est propriétaire, et *Seven Passion* à Surfonds. Ces écoles d'équitation ne sont pas affiliées à la FFE (Fédération Française d'Equitation).

Ces activités sont généralement considérées comme un atelier supplémentaire pour les entreprises agricoles. Elles mobilisent du temps, des investissements, des capitaux et de nouvelles compétences, notamment la commercialisation, l'hébergement et les activités équestres.

## 4. L'agriculture et l'urbanisme

Il ne s'agit pas simplement de préserver l'agriculture dans le PLUi, mais plutôt de concilier les enjeux agricoles avec les autres enjeux du territoire, et de faire cohabiter au mieux l'activité agricole avec les autres usages de l'espace rural et péri-urbain.

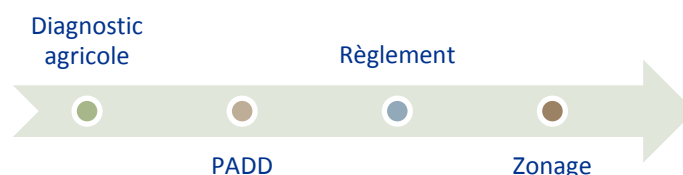
Pour cela, il faut notamment permettre le développement de l'activité économique agricole, respecter les distances réglementaires et le principe de réciprocité, éviter ou limiter fortement la consommation des terres agricoles par l'urbanisation, mieux traiter les interfaces...

### 4.1. Des enjeux agricoles multiples

De nombreux enjeux agricoles ont pu être évoqués lors des réunions de commissions.

- **L'activité agricole** est une activité économique soumise aux fluctuations de la « conjoncture » (évolution des productions, des pratiques, diversifications nécessaires...), qui **a besoin de pouvoir évoluer**, par exemple par la construction de nouvelles installations et bâtiments et d'avoir une visibilité sur la disponibilité du foncier, support principal de la production.
- La **circulation des engins agricoles** est parfois problématique sur certains axes ou dans la traversée de certains bourgs (enjeux économiques et de sécurité...).
- Les agriculteurs sont des habitants comme les autres, sensibles à une **vie rurale attractive** (vitalité des bourgs, commerces, services, accès internet et téléphone...).
- La conciliation de l'agriculture actuelle avec les **enjeux environnementaux**, les attentes sociétales, et les usages multiples de l'espace rural, n'est pas toujours évidente : règles de distances, de bon voisinage, manque de connaissance des réalités agricoles de la part des tiers...

### 4.2. Les préconisations dans le cadre du PLUi



#### ➤ A quoi sert cette étude pour le PLUi ?

Cet état des lieux agricole :

- alimentera le diagnostic territorial contenu dans le rapport de présentation du PLUi,
- viendra en appui des thématiques prises en compte dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),

- permettra la préservation et le développement des sites de production dans les règlements graphiques et écrits

### Quels sont les grands principes de la prise en compte de l'agriculture dans le PLUi ?

\* La prise en compte, au minimum, de la **règle de réciprocité** en matière de distance entre les habitations et les bâtiments agricoles est essentielle.

L'article L 111-3 du code rural prévoit en effet que les règles de distance qui s'imposent lors de la construction de nouvelles installations agricoles, par rapport aux tiers, s'imposent également à l'implantation de tout bâtiment occupé par des tiers par rapport aux bâtiments agricoles existants. La Chambre d'agriculture préconise de respecter 100 m au minimum pour garantir une bonne cohabitation et permettre le développement futur des sites agricoles.

\* En matière de consommation de terres agricoles, il est également important de mettre l'accent sur la **maîtrise de l'étalement urbain**, sur la priorité donnée au renouvellement urbain et à l'optimisation du foncier destiné à l'habitat, aux équipements et aux activités.

- \* Afin de **viser l'équilibre entre les usages de l'espace rural**, Le PLUi devra œuvrer pour :
- Maîtriser l'urbanisation diffuse,
  - Renforcer les centralités, et limiter le développement des hameaux,
  - Classer tous les sites recensés en zone Agricole et mettre en place des règles adaptées, permettant le développement et la diversification de l'activité agricole,
  - Permettre l'évolution modérée des constructions existantes, non agricoles, en zone A,
  - Encadrer les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité),
  - Limiter les changements de destination.

## A retenir

Il est essentiel que le futur PLUi de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien puisse :

- **affirmer** le rôle économique et social de l'agriculture,
- **reconnaître** son action en matière de gestion des paysages, de la biodiversité et du cadre de vie,
- **agir** en faveur de la protection d'espaces agricoles fonctionnels, du maintien et du développement d'une agriculture diversifiée,
- **promouvoir** un développement équilibré du Territoire pour qu'il reste vivant et attractif dans un souci de gestion économe de l'espace.

## 5. Conclusion

Les objectifs de cette étude ont été remplis :

- Localiser précisément tous les sites de production (sièges et sites secondaires) ainsi que les bâtiments de stockage isolés
- Actualiser et recueillir les caractéristiques essentielles des exploitations agricoles du territoire
- Participer à la concertation avec les acteurs agricoles dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Avec ses **19 400 ha**, l'agriculture du Gesnois Bilurien représente environ **48 % du territoire**. La structure parcellaire (taille des îlots) est favorable à une activité agricole compétitive et durable. Elle représente un atout majeur pour ce territoire agricole.

Les sables représentent la majorité des sols agricoles. Les potentiels de rendement faibles sont améliorés par les investissements fonciers, notamment l'irrigation, permettant également une diversification des cultures. **Plus d'un tiers des exploitations agricoles irriguent** tout ou partie de leur surface, soit presque un quart du territoire équipé d'irrigation.

Les 316 exploitants agricoles actifs du territoire exercent leur activité au sein de **195 exploitations agricoles** et 280 sites de production du territoire. La diminution du nombre d'exploitations agricoles se stabilise aujourd'hui sur la communauté de communes, suivant la tendance nationale. Plus d'un agriculteur sur 4 est concerné par un départ à la retraite dans les 10 ans à venir.

Environ la moitié des sites de production se trouve à proximité d'un tiers, contraignant largement le développement des entreprises agricoles (mises aux normes, adaptation à la demande sociétale, etc.)

8 exploitations agricoles sur 10 comprennent **au moins un atelier d'élevage**. La présence de l'élevage, notamment les vaches laitières, les volailles et les chevaux, marquent profondément le paysage du Gesnois Bilurien (prairies et bocage) et assure une bonne valorisation de l'espace agricole (fonds de vallées, entretien du bocage). Les surfaces agricoles sont principalement exploitées pour les prairies et le maïs, des cultures essentiellement destinées à l'alimentation des animaux. A l'image de la Sarthe, le Gesnois Bilurien est un territoire agricole de **polyculture élevage**.

Une entreprise agricole sur 4 a au moins une activité de diversification (commercialisation, hébergement, etc.).

Cet état des lieux permettra une meilleure prise en compte des enjeux agricoles dans le futur document d'urbanisme intercommunal car elle fournit aux élus et au bureau d'études chargé du PLUi les éléments nécessaires pour éclairer leurs choix en matière de projet de territoire et de traduction réglementaire de ce projet.

Pour un véritable projet agricole, collectif et partagé, intégré au projet global de la Communauté de communes, et en inter-relation avec les projets économiques, touristiques ou environnementaux, cette étude pourra être utilement complétée et approfondie.

Surtout, il est important que la concertation et les échanges avec les acteurs agricoles se poursuivent tout au long de la procédure de PLUi, et au-delà.

# Annexes

Sont annexés au présent rapport :

➤ **Un atlas des cartes** contenant :

à l'échelle de la Communauté de communes :

- 1 carte "localisation des sites"
- 1 carte "structures foncières"
- 1 carte "présence de tiers"
- 1 carte "occupation du sol"
- 1 carte "prairie permanente et temporaire"
- 1 carte "parcellaire agricole"
- 1 carte "surfaces irriguées et cultures spécialisées"
- 1 carte "nature des sols"

à l'échelle de chaque commune :

- 1 carte "localisation des sites"
- 1 carte "structures foncières"
- 1 carte "présence de tiers"
- 1 carte "occupation du sol"
- 1 carte "prairie permanente et temporaire"
- 1 carte "parcellaire agricole"

➤ La liste des **exploitations agricoles professionnelles par commune.**



## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de ARDENAY-SUR-MERIZE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>SCEA LAUNAY</b>	LA GRENONIERE	72370	ARDENAY-SUR-MERIZE	SCEA	Cultures générales

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de BOULOIRE

Raison sociale	Lieu dit	Code postal	commune	Statut juridique	Otex*
<b>ABRIVARD LAURENT</b>	LE PARC	72440	BOULOIRE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>BREAU SYLVAIN</b>	LA PICHONNIERE	72440	BOULOIRE	Exploitation individuelle	Autres associations
<b>EARL CHARLOT - LEPINE</b>	LA VASSOLERIE	72440	BOULOIRE	EARL	Granivores
<b>EARL DE LA PASSONNIERE</b>	LA PASSONNIERE	72440	BOULOIRE	EARL	Cultures générales
<b>EARL DES CHESNEAUX</b>	LES CHESNEAUX	72440	BOULOIRE	EARL	Polyélevage
<b>EARL DES TULIPIERS</b>	L ESSARIGNE	72440	BOULOIRE	EARL	Bovins lait
<b>EARL DU BOUQUET</b>	LE BOUQUET	72440	BOULOIRE	EARL	Bovins lait
<b>GAEC DE LA CHAPELIERE</b>	LA CHAPELIERE	72440	BOULOIRE	GAEC	Polyélevage
<b>GAEC DE LA PLUME</b>	5 LES POUVARDIERES	72440	BOULOIRE	GAEC	Granivores
<b>GAEC LAUNAY FRERES</b>	GUERET	72440	BOULOIRE	GAEC	Granivores
<b>GAEC PORTE J</b>	BAUGE	72440	BOULOIRE	GAEC	Polyélevage
<b>GAEC TROCHON LUGOVA</b>	LA FOURNERIE	72440	BOULOIRE	GAEC	Bovins lait
<b>LES RUCHERS DE LA PAUMERAIE</b>	50 RUE DU JEU DE PAUME	72440	BOULOIRE	Autres sociétés	Autres associations
<b>PORTE STEPHANE</b>	LA CHESNAIE	72440	BOULOIRE	Exploitation individuelle	Granivores
<b>SCEA DE LA GEORGETIERE</b>	LA GEORGETIERE	72440	BOULOIRE	SCEA	Cultures générales
<b>SCEA DU FACONNAGE</b>	LE GRAND ESSARIGNE	72440	BOULOIRE	SCEA	Granivores
<b>TIRONNEAU DOMINIQUE</b>	21 CHEMIN DE LA HOUSSAYE	72440	BOULOIRE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>TIRONNEAU MICHEL</b>	21 CHEMIN DE LA HOUSSAYE	72440	BOULOIRE	Exploitation individuelle	Cultures générales

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de CONNERRE

Raison sociale	lieu dit	Code postal	commune	statut juridique	otex
<b>EARL DES CHAMPS VERTS</b>	203 ROUTE DES LANDES L'ECLECHE	72160	CONNERRE	EARL	Maraichage
<b>EARL PINOT</b>	LA JEUNERIE	72160	CONNERRE	EARL	Maraichage
<b>EARL RICHARD</b>	L'HERBAUDIÈRE	72160	CONNERRE	EARL	Bovins viande
<b>GUERET JEAN-LOUIS</b>	22 RUE DE LA ROCHELLE	72160	CONNERRE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>VAUTHIER FABIEN</b>	LES ARDENTS	ELEVAGE DU VAL 72160	CONNERRE	Exploitation individuelle	Autres associations

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de COUDRECIEUX

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>EARL FROGER PAPIN</b>	LES FOSSES	72440	COUDRECIEUX	EARL	Bovins viande
<b>GAEC DES LOGES</b>	LA GRANDE FOSSE	72440	COUDRECIEUX	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC PAINEAU</b>	LA DOUTTERIE	72440	COUDRECIEUX	GAEC	Bovins viande
<b>PAINEAU FRANCOIS</b>	LES CAVES	72440	COUDRECIEUX	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>PEGASUS SARL</b>	LE CHATEAU DE LA PIERRE	72440	COUDRECIEUX	Autres sociétés	Cultures générales
<b>SCEA CHEVEREAU</b>	LA COLASIERE	72440	COUDRECIEUX	SCEA	Granivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de FATINES

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>EARL DE LA FERME DU BOURG</b>	3 RUE DE MONTFORT	72470	FATINES	EARL	Granivores
<b>EARL DE LA FROMENTINIERE</b>	LA FROMENTINIERE	72470	FATINES	EARL	Bovins lait
<b>EARL REBOURGS</b>	553 ROUTE DES PICAUDIERS	72470	FATINES	EARL	Bovins lait
<b>FENOUILLET THIERRY</b>	LA JUINIERE	72470	FATINES	Exploitation individuelle	Bovins lait
<b>GAEC DE LA PETITE NOEE</b>	LA PETITE NOEE	72470	FATINES	GAEC	Bovins lait



## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de LE BREIL SUR MERIZE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>EARL DE MORTEUVRE</b>	MORTEUVRE	72370	LE BREIL-SUR-MERIZE	EARL	Granivores
<b>EARL DES SOUCHES</b>	LES SOUCHES	72370	LE BREIL-SUR-MERIZE	EARL	Bovins lait
<b>EARL ROGER</b>	LE BOULAY	72370	LE BREIL-SUR-MERIZE	EARL	Granivores
<b>GAEC PLAIS FRERES</b>	LE PERRY	72370	LE BREIL-SUR-MERIZE	GAEC	Granivores
<b>GIRAUDET PHILIPPE</b>	GRAS BUSSON	72370	LE BREIL-SUR-MERIZE	EARL	Autres herbivores
<b>GRENECHE JEAN YVES</b>	L HEBAUDIÈRE	72370	LE-BREIL-SUR-MERIZE	Exploitation individuelle	Granivores
<b>RICHARD PATRICK</b>	LA TAILLE	72370	LE BREIL-SUR-MERIZE	Exploitation individuelle	Polyélevage
<b>SAUSSEREAU MICKAEL</b>	LE TERTRE	72370	LE BREIL-SUR-MERIZE	Exploitation individuelle	Granivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de LOMBRON

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>AHIER FRANCIS</b>	LA TREPINIÈRE	72450	LOMBRON	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>CHAMBRIER DANIEL</b>	LES CASSOIRS	72450	LOMBRON	Exploitation individuelle	Bovins lait
<b>CHEVALIER LIONEL</b>	LA SAUVAGERE	72450	LOMBRON	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>DUFRENOY DENIS</b>	RUE DE LA LEVERIE	72450	LOMBRON	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>EARL LA FERME DU HANNETON</b>	LE HERAULT	72450	LOMBRON	EARL	Maraichage
<b>PINOT LAURENT</b>	LE VIVIER	72450	LOMBRON	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>TEISSIER BRIGITTE</b>	LA FORET	72450	LOMBRON	Exploitation individuelle	Polyélevage
<b>TUFFIER PASCAL</b>	BRESTEAU	72450	LOMBRON	Exploitation individuelle	Cultures générales

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de MAISONCELLES

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>BOITTOUT MONIQUE</b>	LES MAISONNETS	72440	MAISONCELLES	Exploitation individuelle	Polyélevage
<b>EARL AVICOLE BREBION</b>	LA BESNARDIERE	72440	MAISONCELLES	EARL	Granivores
<b>EARL BLOTTIPIG</b>	LA BLOTTIERE	72440	MAISONCELLES	EARL	Granivores
<b>EARL DE LA FUIE</b>	LA FUIE	72440	MAISONCELLES	EARL	Bovins lait
<b>GAEC DE LA FORJARDIERE</b>	LA FORJARDIERE	72440	MAISONCELLES	GAEC	Polyélevage
<b>GAUDIN LIONEL</b>	BORDE BEURRE	72440	MAISONCELLES	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>ROUSSET JACQUES</b>	LIEU-DIT COUPERIES	72440	MAISONCELLES	Exploitation individuelle	Cultures générales

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de MONTFORT LE GESNOIS

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>BRILLANT GINETTE</b>	L ASNERIE	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>BRILLANT JEAN-MARC</b>	L ASNERIE	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>CRINIÈRE DIDIER</b>	LA FOUCAUDIÈRE	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>DELANGLE DIDIER</b>	LE PORT SALUT	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	Exploitation individuelle	Granivores
<b>EARL DE LA CHAUSSEE</b>	LA CHAUSSEE	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	EARL	Bovins lait
<b>EARL DELANGLE D M O</b>	LE PETIT HOUX	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	EARL	Granivores
<b>LE HARAS DE MONTFORT</b>	ROUTE DU HARAS	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	Autres sociétés	Autres herbivores
<b>SCEA LANDREAU</b>	LA PETITE MONTROLIÈRE	72450	MONTFORT-LE-GESNOIS	SCEA	Maraichage

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de NUILLE-LE-JALAIS

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>CHOPLIN LIONEL</b>	TOUCHE DE VAUX	72370	NUILLE-LE-JALAIS	Exploitation individuelle	Granivores
<b>GAEC DE LA POTERIE</b>	LA PETITE POTERIE	72370	NUILLE-LE-JALAIS	GAEC	Bovins lait
<b>RICHARD</b>	LA CIBEUDIÈRE	72370	NUILLE-LE-JALAIS	EARL	Cultures générales



## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SAINT-CELERIN

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>CRINIER ALAIN</b>	LA GARAUDIERE	72110	SAINT-CELERIN	GAEC	Bovins viande
<b>EARL PRELLE</b>	LA PRELLE	72110	SAINT-CELERIN	EARL	Cultures générales
<b>GAEC BESNIER</b>	LES MENARDIERES	72110	SAINT-CELERIN	GAEC	Bovins viande
<b>GAEC LE GRILLON</b>	LE GRILLON	72110	SAINT-CELERIN	GAEC	Maraichage
<b>GOSNET MARIE-LINE</b>	235 ROUTE DE LOMBRON LE PETIT AULNAY	72110	SAINT-CELERIN	Exploitation individuelle	Bovins lait

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SAINT-CORNEILLE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>BRUNEAU ANNICK</b>	LA RATEE	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Granivores
<b>CAILHAU ERIC</b>	LA POINTE	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>CRINIERE ANDRE</b>	CORBEAU	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>DE CHEVIGNY PAUL</b>	LA PERRIGNE	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>DELANGLE JEAN PIERRE</b>	LE BOIS D ANGERS	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Bovins lait
<b>EARL DELANGLE ALAIN</b>	LES BAS	72460	SAINT-CORNEILLE	EARL	Bovins lait
<b>EARL GAINARD</b>	LA LOUISERIE	72460	SAINT-CORNEILLE	EARL	Bovins lait
<b>FROGER DIDIER</b>	LE GAI PINCON	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Bovins lait
<b>GAEC DE LA PAUMERIE</b>	LA PAUMERIE	72460	SAINT-CORNEILLE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DE LA VIVE PARENCE</b>	LES HETRES	72460	SAINT-CORNEILLE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DULUARD PERE FILS</b>	LOUZERIE	72460	SAINT-CORNEILLE	GAEC	Bovins lait
<b>PEAN JARRY MARIE ANGE</b>	L ORMEAU	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Fleurs et horticulture diverse
<b>RIBOT LESERGENT MARIE CORINE</b>	LA POULAINERIE	72460	SAINT-CORNEILLE	Exploitation individuelle	Fleurs et horticulture diverse
<b>SCA DE LA PERRIGNE</b>	LA PERRIGNE	72460	SAINT-CORNEILLE	Autres sociétés	Autres herbivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>EARL FH DESILES</b>	LA HAUTE SAVONNIERE	72440	SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	EARL	Bovins lait
<b>EARL FOURNIER</b>	POIS	72440	SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	EARL	Granivores
<b>GAEC ALETON</b>	LA GRANDE FONTAINE	72440	SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	GAEC	Polyélevage
<b>GAUTIER SYLVAIN</b>	LA LANDE	72440	SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	Exploitation individuelle	Bovins lait
<b>SCEA FGMF</b>	CHALET DES PERREES	72440	SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	Exploitation individuelle	Granivores
<b>SCEA LA PLANTE</b>	LA PLANTE	72440	SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	SCEA	Autres herbivores
<b>SCEA MATRAS DAVID</b>	LE PETIT BREIL	72440	SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY	SCEA	Granivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SAINT-MARS-LA-BRIERE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>CORBION OLIVIER</b>	ROUTE DE BEUCHER	72470	SAINT-MARS-LA-BRIERE	Exploitation individuelle	Fleurs et horticulture diverse
<b>EARL BRUNEAU PERE ET FILS</b>	LD LA NOE	72470	SAINT-MARS-LA-BRIERE	EARL	Bovins lait
<b>GAEC MONTBESLIN</b>	MONTBESLIN	72470	SAINT-MARS-LA-BRIERE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DELANGLE FRERES</b>	CHAMP FRESNEAU	72470	SAINT-MARS-LA-BRIERE	GAEC	Bovins lait
<b>POIDVIN OLIVIER</b>	LES PONTS	72470	SAINT-MARS-LA-BRIERE	Exploitation individuelle	Bovins lait

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>DREUX THOMAS</b>	PREAU	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	Exploitation individuelle	Granivores
<b>EARL CHANTEPIE</b>	LA TOUCHE	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	EARL	Cultures générales
<b>EARL DES MIMOSAS</b>	LE PREAU	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	EARL	Granivores
<b>EARL DU JARDIN</b>	LES BOURDAINES	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	EARL	Cultures générales
<b>EARL LES BOURDAINES</b>	LIEU-DIT LES BOURDAINES	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	EARL	Granivores
<b>GAEC CHAMBRIER</b>	LA GRANDE BARDIERE	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DE LA FLEURIERE</b>	LES HUPPINIERES	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	GAEC	Granivores
<b>GAEC DESHAYES</b>	LA JOLIVERIE	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	GAEC	Cultures générales
<b>GAEC FROGER-GIRARD</b>	LA GRANDE BARDIERE	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	GAEC	Polyélevage
<b>MENU DIDIER</b>	BOIS DU LUCAS	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	Exploitation individuelle	Bovins lait
<b>PICHOT ANDRE</b>	LA BORDE DE L ETANG	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	Exploitation individuelle	Granivores
<b>SCEA GUILMET</b>	LES HUPPINIERES	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	SCEA	Granivores
<b>SCEA VOLEMBERT</b>	VOLEMBERT	72440	SAINT-MICHEL-DE-CHAVAINES	SCEA	Cultures générales



## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SAVIGNE-L'EVEQUE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>DE TARRAGON MARGERITE</b>	LA CHAUSSEE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>DEVIN HENRI</b>	LE MONT BERGIS	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>EARL BLANDAN EQUITATION</b>	L AUDINIERE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	EARL	Autres herbivores
<b>EARL DE BOIS MOREAU</b>	LE PETIT BOISGARD	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	EARL	Bovins lait
<b>EARL DE MONTARGIS</b>	MONTARGIS	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	EARL	Bovins lait
<b>EARL HERISSE</b>	LE PETIT MALESARD	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	EARL	Bovins viande
<b>EARL LAUGIS</b>	LES EPINAYS	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	EARL	Bovins lait
<b>FOULARD PIERRE</b>	GUEDRAY	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>GAEC CHASSEVENT</b>	PREVIERE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DE LA PIECE FERREE</b>	LA MAISON NEUVE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DES GOISLARDIERES</b>	LES GOISLARDIERES	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC LANGLAIS</b>	LE PLESSIS	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC SOUFFLE A L EAU</b>	SOUFFLE A L EAU	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	GAEC	Polyélevage
<b>JOUY CLAUDIA</b>	SAINTE MARIE AUX BOIS	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>JOUY MICHEL</b>	L ECUSSONNIERE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>LAUNAY GERARD</b>	LA NOUVELLE FETRIE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>MESCAM MIKAEL</b>	LONGUEVILLE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>MONCEAUX SUZANNE</b>	LA GABERIE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>RANDOUIN ARNAUD</b>	714 CHEMIN DES MORLETTES	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>SCEA MAULEPAIRE</b>	TOUVOIE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	SCEA	Autres herbivores
<b>STE D ENTRAINEMENT THOMAS TRAPENARD</b>	HARAS DE MORTRIE	72460	SAVIGNE-L'EVEQUE	SCEA	Autres herbivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SILLE-LE-PHILIPPE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>EARL GALPIN</b>	FRECUL	72460	SILLE-LE-PHILIPPE	EARL	Bovins lait
<b>GAEC DE PASSAY</b>	PASSAY	72460	SILLE-LE-PHILIPPE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC TEISSIER BRILLANT</b>	CHANTELOUP	72460	SILLE-LE-PHILIPPE	GAEC	Bovins lait
<b>GIRARD PIERRE-MARIE</b>	LA VIVE	72460	SILLE-LE-PHILIPPE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>SURCIN CHRISTELLE</b>	LIEU-DIT LE CARREFOUR	72460	SILLE-LE-PHILIPPE	Exploitation individuelle	Autres associations
<b>YVON DANIEL</b>	LA GRANDE LAIRE	72460	SILLE-LE-PHILIPPE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>SCI VOGEL</b>		72460	SILLE-LE-PHILIPPE	Autres sociétés	Autres herbivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SOULITRE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>ECURIE WAVE FRANCE</b>	LE HARAS DU QUADRIGE	72370	SOULITRE	Autres sociétés	Autres herbivores
<b>GANIER BERNARD</b>	TESSE	72370	SOULITRE	Exploitation individuelle	Polyélevage
<b>PINOT STEPHANE</b>	LA FAUVELIERE	72370	SOULITRE	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>SCI DE MAELLE</b>		72370	SOULITRE	Autres sociétés	Autres herbivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de SURFONDS

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
ELEVAGE DU ROYAUME D'ELSA	MONTMACON	72370	SURFONDS	Exploitation individuelle	Autres associations

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de THORIGNE-SUR-DUE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>EARL DE FALAISE</b>	FALAISE	72160	THORIGNE-SUR-DUE	EARL	Bovins lait
<b>EARL MEDARD MICHEL</b>	LES ETANGS	72160	THORIGNE-SUR-DUE	EARL	Bovins viande
<b>EARL TRASSARD</b>	LE CROTTIER	72160	THORIGNE-SUR-DUE	EARL	Polyélevage
<b>GAEC ALIX</b>	BRICOIN	72160	THORIGNE-SUR-DUE	GAEC	Polyélevage
<b>GAEC DASSE</b>	LE MORTIER	72160	THORIGNE-SUR-DUE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DE LA TOUCHE</b>	LA TOUCHE	72160	THORIGNE-SUR-DUE	GAEC	Polyélevage
<b>GAEC LEVEAU-GUDET</b>	LA ROCHE	72160	THORIGNE-SUR-DUE	GAEC	Polyélevage
<b>SCEA FERME DE COUBRIER</b>	COUBRIER	72160	THORIGNE-SUR-DUE	SCEA	Granivores
<b>SCEA FROGER</b>	PINCONNET	72160	THORIGNE-SUR-DUE	SCEA	Granivores
<b>VALLEE PATRICE</b>	BAS VILLIERS	72160	THORIGNE-SUR-DUE	Exploitation individuelle	Autres herbivores



## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de TORCE-EN-VALLEE

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>BENGUIGUI CAROLINE</b>	VAU	72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>BOBLET EMMANUEL</b>	COURPARENT	72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>CHEDHOMME FRANCOISE</b>	POIRIER ROND	72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Polyélevage
<b>EARL BOBLET</b>	LE COTTAGE DE COURPARENT	72110	TORCE-EN-VALLEE	EARL	Granivores
<b>EARL PIOGE</b>	L ANDOUILLETERIE	72110	TORCE-EN-VALLEE	EARL	Granivores
<b>EARL TORCE BIOMASSE ENERGIE</b>	LE CHESNAY	72110	TORCE-EN-VALLEE	EARL	Cultures générales
<b>GAEC DE LA PETITE TOUCHE</b>	LA PETITE TOUCHE	72110	TORCE-EN-VALLEE	GAEC	Polyélevage
<b>GAEC DES CHARMES</b>	LES GUYONNIERES	72110	TORCE-EN-VALLEE	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DU SABLIER</b>	CONHARD	72110	TORCE-EN-VALLEE	GAEC	Bovins lait
<b>GRIGNE FRANCINE</b>	TOUQUES	72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Maraichage
<b>LEBOUC AURELIE</b>	LE CHESNAY	72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Granivores
<b>LEHAIN FILS</b>	LA NORERIE	72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>PIOGE GERARD</b>	CHAMPS	72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Fleurs et horticulture diverse
<b>SARL DE LA VALLEE</b>	LE PETIT BOIS	72110	TORCE-EN-VALLEE	Autres sociétés	Granivores
<b>PIOGE AUGUSTE</b>		72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Maraichage
<b>GIRARD TEDDY</b>		72110	TORCE-EN-VALLEE	Exploitation individuelle	Granivores

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de TRESSON

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>CRINIÈRE BRUNO</b>	VAUBOULON	72440	TRESSON	Exploitation individuelle	Bovins lait
<b>EARL DE LA PAPILLONNIÈRE</b>	LA PAPILLONNIÈRE	72440	TRESSON	EARL	Granivores
<b>EARL HARAS DES HAYES</b>	HARAS DES HAYES	72440	TRESSON	EARL	Autres herbivores
<b>GAEC DE LA HUBINIÈRE</b>	LA HUBINIÈRE	72440	TRESSON	GAEC	Cultures générales
<b>GAEC GONSARD</b>	LE GARS NOYER	72440	TRESSON	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC MATRAS</b>	LA GAULARDIÈRE	72440	TRESSON	GAEC	Polyélevage
<b>GAEC PAUMIER</b>	LA BAZINIÈRE	72440	TRESSON	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC PORCEVAL</b>	LA HERIBOULE	72440	TRESSON	GAEC	Polyélevage
<b>JANVIER DAVID</b>	LA GAULARDIÈRE	72440	TRESSON	Exploitation individuelle	Cultures générales
<b>LEROY MARIE CHRISTINE</b>	LA GRANDE FLEURIÈRE	72440	TRESSON	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>PHILIPPE LYDIE</b>	LES HOUX	72440	TRESSON	Exploitation individuelle	Autres associations

## Exploitations agricoles professionnelles – Commune de VOLNAY

raison sociale	lieu dit	code postal	commune	statut juridique	otex
<b>BEUFILS VALERIE</b>	LA GRANDE BOUVERIE	72440	VOLNAY	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>BURRE LAURENT</b>	LA CHAUSSEE	72440	VOLNAY	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>CHRISTIANS ERIC</b>	CHATEAUROUX	72440	VOLNAY	EARL	Bovins viande
<b>COUBARD MEUNIER EDOUARD</b>	LES RATIERS	72440	VOLNAY	Exploitation individuelle	Autres herbivores
<b>EARL DE MONTLONGIS</b>	MONTLONGIS	72440	VOLNAY	EARL	Cultures générales
<b>GAEC BOISDULAIT</b>	LA FERRONNIERE	72440	VOLNAY	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC DE KERDOUAR</b>	LE PETIT GRUET	72440	VOLNAY	GAEC	Bovins lait
<b>GAEC LAUDE</b>	LE PETIT TERTRE	72440	VOLNAY	GAEC	Polyélevage
<b>GRUAU OLIVIER</b>	LES BROSSES	72440	VOLNAY	Exploitation individuelle	Granivores
<b>HERAULT CHRISTINE</b>	LA VALLEE	72440	VOLNAY	Exploitation individuelle	Bovins viande
<b>LEPROUST JEAN YVES</b>	CASSEPOT	72440	VOLNAY	Exploitation individuelle	Polyélevage
<b>SCEA N.P.F.</b>	LES BOMBARDIERES	72440	VOLNAY	SCEA	Granivores
<b>VIVET GUILLAUME</b>	LA PERCHE	72440	VOLNAY	Exploitation individuelle	Granivores





**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
PAYS DE LA LOIRE

**Siège social**

9 rue André-Brouard  
CS 70510  
49105 ANGERS Cedex 02  
FRANCE  
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00

**Site du Mans**

15 rue Jean-Grémillon  
CS 21312  
72013 LE MANS Cedex 2  
Tél. 02 43 29 24 24

[accueil@pl.chambagri.fr](mailto:accueil@pl.chambagri.fr)

[www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr](http://www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr)  
[www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr](http://www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr)  
[www.la-terre-mon-avenir.fr](http://www.la-terre-mon-avenir.fr)





## PLUi-H du Gesnois Bilurien

*« Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal valant  
programme Local de l'Habitat »*



### 1.2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# Sommaire

<b>Chapitre 1 : Des caractéristiques paysagères induisant une identité locale</b> .....	<b>5</b>
1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier .....	6
1.1. Du Nord au Sud, un succession d'unités paysagères.....	6
1.2. Un territoire caractérisé par un relief de vallée .....	8
1.3. Une géologie induisant une occupation du sol différente entre le Nord et le Sud .....	9
1.4. Du Nord au Sud, un succession d'unités paysagères qui ont évoluées avec les activités humaines .....	12
2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines .....	14
2.1. Le bocage entre l'Huisne et l'Orne Saosnoise .....	14
2.2. Les buttes boisées de Bonnétable .....	16
2.3. La vallée de l'Huisne.....	18
2.4. Les vallons boisés du Dué et du Narais.....	20
2.5. La campagne ouverte de Saint-Calais.....	22
2.6. Une infrastructure de transport ferroviaire qui modifie le paysage.....	24
<b>Chapitre 2 : Des caractéristiques environnementales favorisant un cadre de vie de qualité</b> .....	<b>27</b>
1. Des protections et des inventaires en faveur de la biodiversité sur le territoire.....	28
1.1. Des sites Natura 2000 très peu présents sur le territoire .....	28
1.2. Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sectorisées.....	30
2. Des composantes du territoire support d'une biodiversité ordinaire .....	32
2.1. Une disparité du boisements sur le territoire .....	32
2.2. Un bocage dense sur l'ensemble du territoire .....	34
2.3. Des zones humides majoritairement liées aux cours d'eau.....	35
3. La structure écologique du territoire : une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Communauté de communes.....	36
3.1. Entre réservoirs de biodiversité et corridors écologiques .....	36
3.2. L'identification d'une Trame Verte et Bleue dans un contexte plus large.....	37
3.3. L'identification d'une Trame Verte et Bleue spécifique au territoire.....	39

# Sommaire

<b>Chapitre 3 : Un territoire rural marqué par des spécificités urbaines</b> .....	<b>42</b>
1. Les premières images du paysage du territoire .....	43
1.1. Des entrées de territoire peu mise en avant .....	43
1.2. Les principales entrées de bourgs, vitrines du paysage et de l'identité intercommunale .....	45
1.3. Des franges urbaines, vouées à évoluer au rythme des nouvelles constructions en extensions .....	48
2. Les Formes urbaines .....	50
2.1. Deux grands types de structures urbaines .....	50
2.2. Les centres-bourgs .....	51
2.3. Exemples sur le territoire .....	52
3. Une nature dans les bourgs présente sur le territoire .....	54
3.1. Une nature en ville en lien avec l'eau .....	55
3.2. Une nature en ville en lien avec des espaces d'agréments existants .....	56
3.3. Une nature en ville en lien avec les dents creuses des centres bourgs .....	57
4. Des atouts du territoire lié au tourisme vert.....	58
4.1. Un patrimoine bâti remarquable réparti sur l'ensemble du territoire .....	58
4.2. Un patrimoine vernaculaire ajoutant de la typicité au territoire .....	62
4.3. Des liaisons douces qui irriguent le territoire .....	63
<b>Chapitre 4 : Une sobriété territoriale dans la gestion des ressources</b> .....	<b>65</b>
1. Un territoire impacté par le changement climatique .....	66
1.1. Un réchauffement climatique avéré .....	66
1.2. Des évolutions climatiques attendues .....	67
2. Un territoire consommateur d'énergies et émetteur de GES.....	69
2.1. Des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) majoritairement agricoles et industrielles .....	69
2.2. Deux principaux secteurs consommateurs d'énergie .....	70

# Sommaire

3. Un potentiel d'énergies renouvelables présent sur le territoire .....	72
4. Des risques enclin à augmenter avec les changements climatiques .....	74
4.1. Des risques naturels concentrées sur quelques communes .....	74
4.2. Des risques technologiques peu présents sur le territoire .....	78
4.3. Des nuisances sonores impactant certains centres bourgs .....	80
5. Une gestion de la ressource en eau maîtrisée.....	81
5.1. Alimentation en eau potable .....	82
5.2. Un territoire pourvu de stations d'épuration sur la majorité des communes .....	83
6. Une gestion des déchets adaptées au territoire .....	85
6.1. Une production de déchets en diminution .....	86
6.2. Valorisation des déchets .....	87
7. Une qualité de l'air globalement satisfaisante .....	88
<b>Annexes.....</b>	<b>91</b>

# Chapitre 1 : Des caractéristiques paysagères induisant une identité locale



# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

## 1.1. Du Nord au Sud, un succession d'unités paysagères

L'Atlas des Paysages des Pays de la Loire et plus particulièrement pour le département de la Sarthe, décrit **18 unités paysagères** dont **4 correspondant au territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien**. Ces unités paysagères sont elles-mêmes divisées en sous-unités en fonction des caractéristiques paysagères du secteur. Il s'agit des **sous-unités des buttes boisées de Bonnétable, du bocage entre l'Huisne et Orne Saosnoise, de la vallée de l'Huisne, des vallons boisés du Dué et du Narais et de la campagne ouverte de Saint-Calais**.

L'histoire géologique de la région est complexe et s'organise autour de cycles successifs qui **se reflètent aujourd'hui au niveau des sols et de la végétation, mais aussi des activités agricoles, industrielles passées et de l'habitat**. L'eau, sous toutes ses formes, a **façonné le paysage de la région et a conditionné l'aménagement de l'espace**, avec l'implantation des villages à proximité des points d'eau. En termes d'**ensembles forestiers**, ces derniers sont **plutôt rares et inégalement répartis sur l'ensemble du territoire régional** puisque principalement **concentrés à l'Est**. De même que le **bocage** qui est une **structure plutôt emblématique de l'Ouest**.

Le **paysage de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien** s'inscrit dans ces caractéristiques régionales puisqu'on constate en effet, de **nombreux massifs boisés, entrecoupés de bocage au Nord et de grandes cultures au Sud**. Le territoire est coupé en son centre par la **vallée de l'Huisne**. La présence de l'eau peu visible dans la vallée se manifeste principalement par la présence de ripisylves.

Boisements formant une limite sur l'horizon

À Thorigné-sur-Dué



Boisement sarthois



Maillage bocager

À Savigné l'Evêque

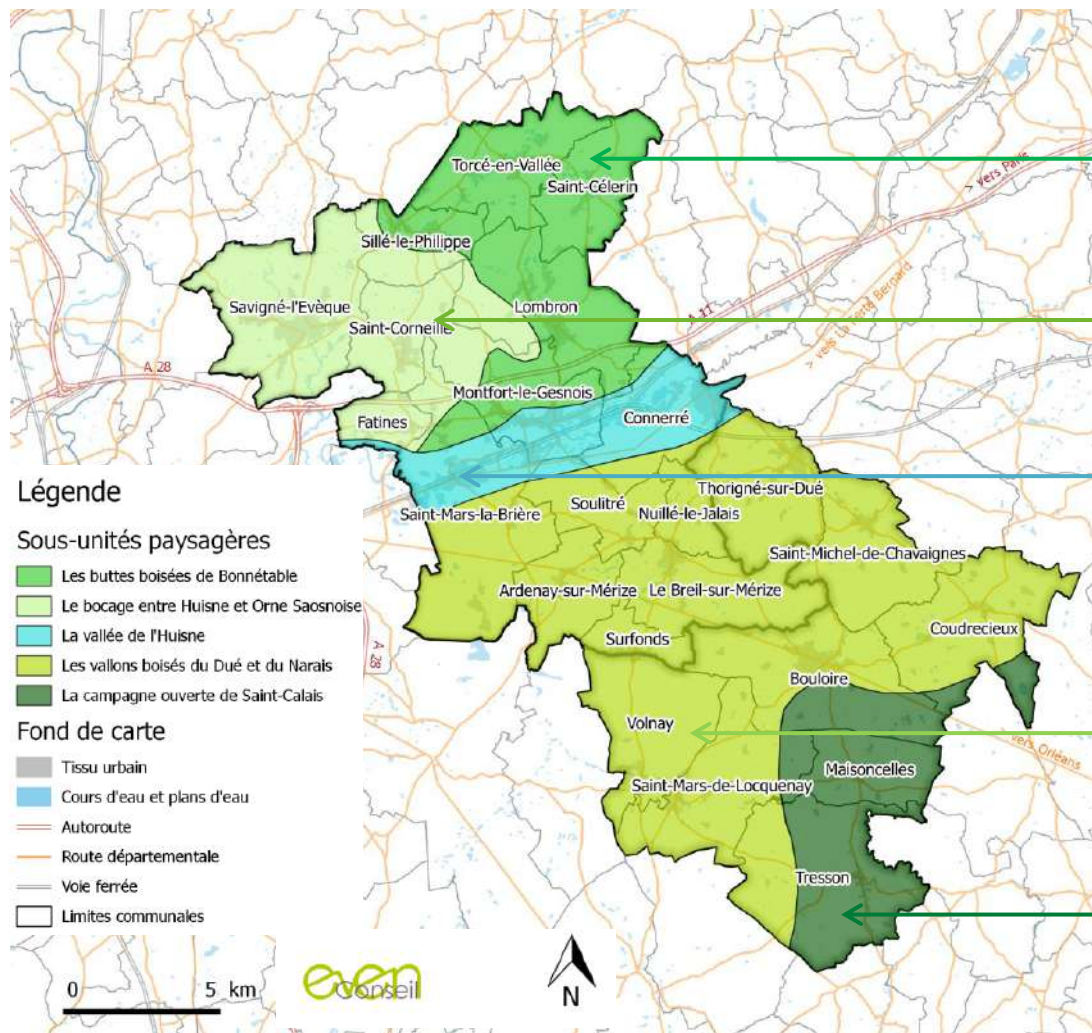


Nord Mayenne



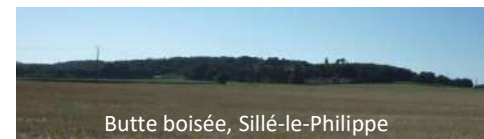
# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

## 1.1. Du Nord au Sud, un succession d'unités paysagères



Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire et Google street view

### Les buttes boisées de Bonnétable



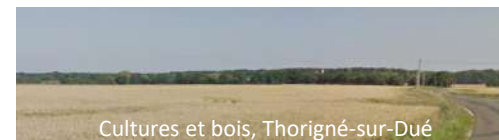
### Le bocage entre l'Huisne et Orne Saosnoise



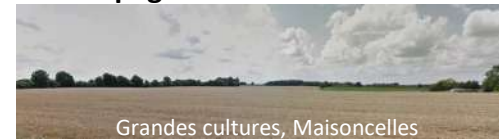
### La vallée de l'Huisne



### Les vallons boisés du Dué et du Narais



### La campagne ouverte de Saint-Calais



# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

## 1.2. Un territoire caractérisé par un relief de vallée

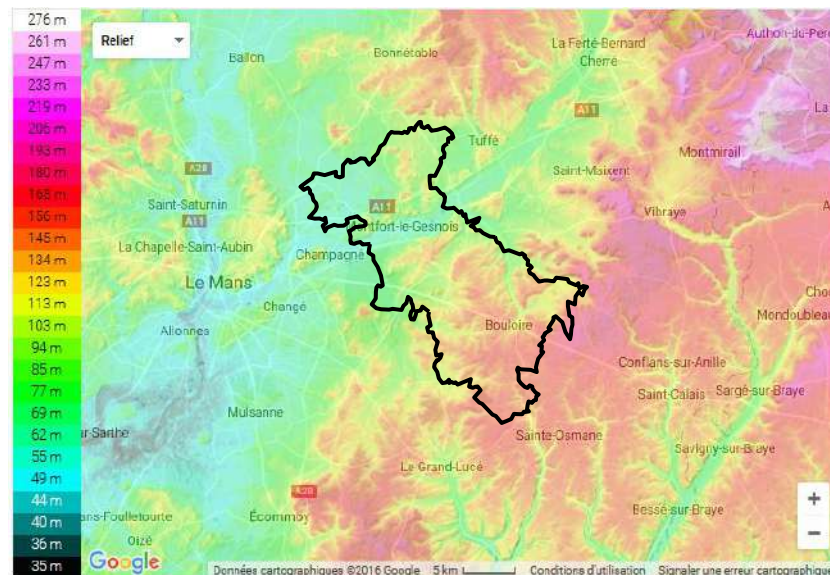
Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien présente une topographie variable allant de **57 m d'altitude en fond de vallée à 162 m sur les plateaux**.

Le réseau hydrographique qui parcourt le territoire a déterminé trois entités de relief principales :

- **La vallée de l'Huisne ;**
- **Les coteaux ;**
- **Les plateaux.**

La carte topographique, ci-contre, illustre les principales caractéristiques du relief affectant le territoire. **On observe une différence marquante au niveau des relief entre la partie Nord du territoire (entre 50 m et 120 m) et la partie Sud du territoire (entre 80 m et 170 m) avec au centre, la vallée de l'Huisne.** Cette différence d'altitude se traduit donc dans les différentes unités paysagères.

**Le relief sur le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien**



Source : <http://fr-fr.topographic-map.com/>



# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

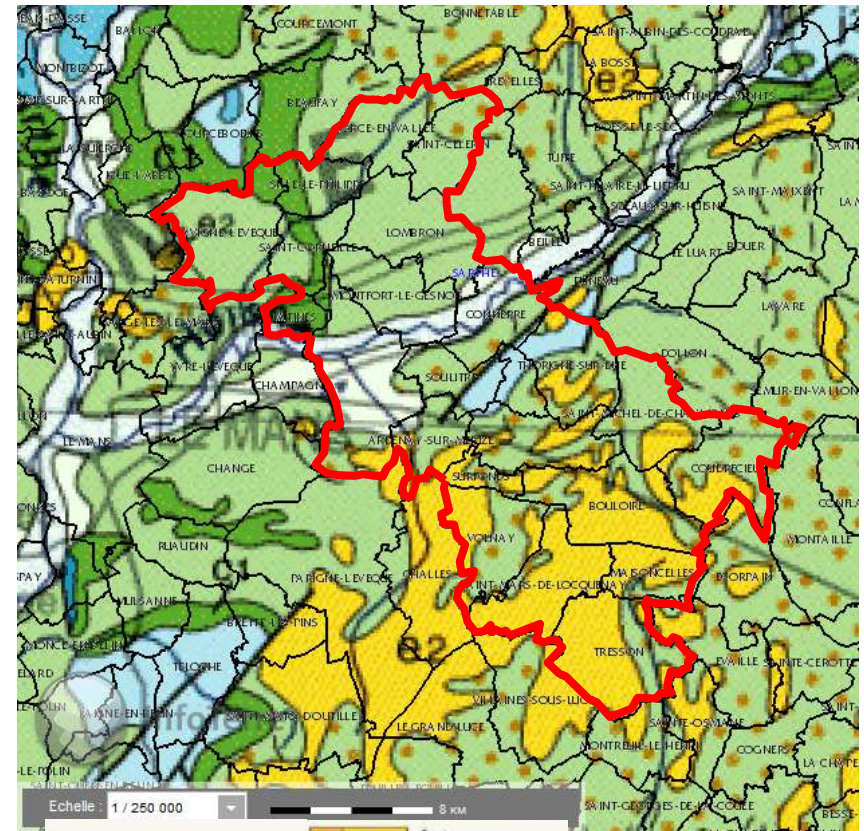
## 1.3. Une géologie induisant une occupation du sol différente entre le Nord et le Sud

Les sols et la géologie jouent un rôle majeur dans la variété des paysages du département. La **composition du sol impacte la végétation** présente à la surface mais explique également la diversité et la qualité du patrimoine architectural via la composition des matériaux de construction (silex, brique, craie, tuile, ardoise...).

Le nord du territoire se caractérise par un **plateau constitué d'argiles à silex**. Cette zone se caractérise par un **bocage plus dense et des massifs boisés**. La densité du bocage dépend toutefois de la qualité des sols.

Le centre du territoire se compose également **d'alluvions et d'argile à silex** et correspond à la **vallée de l'Huisne**. Cette zone marque la **transition entre le bocage au Nord et les grandes cultures au Sud**.

Le sud du territoire se compose de **calcaires, de sables, de marnes, de craie et de silice**. Ce sont des **sols pauvres, légers et très sensibles à la sécheresse**. Ces types de sols, moins humides, ont été **favorisés par les grandes cultures et le développement de l'élevage avicole**. Cela correspond aux unités paysagères des vallons boisés du Dué et du Narais et de la campagne ouverte de Saint-Calais.



q2-3	q3	Holocène	e	e2	Éocène moyen et supérieur
	q2	Pliocène moyen et supérieur		e1	Éocène inférieur
q1-2	q1	Pliocène inférieur	c	c2	Crétacé supérieur
p		Pliocène		c1	Crétacé inférieur
m		Miocène	j3		Jurassique supérieur
g		Oligocène	j2		Jurassique moyen
			j1		Jurassique inférieur

Source : infoterre.brgm.fr

# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

## 1.3. Une géologie induisant une occupation du sol différente entre le Nord et le Sud

L'**Inventaire national du Patrimoine Géologique (InPG)** a été lancé officiellement par le ministère en charge de l'Environnement en 2007, il s'inscrit dans le cadre de la loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité. **L'inventaire du patrimoine géologique** de l'ensemble du territoire français a pour objectif **d'identifier l'ensemble des sites et objets d'intérêt géologique**, *in situ* et *ex situ*, de collecter et saisir leurs caractéristiques sur des fiches appropriées, de hiérarchiser et valider les sites à vocation patrimoniale et d'évaluer leur vulnérabilité et les besoins en matière de protection.

Le territoire de la Communauté de commune du Gesnois Bilurien présente un **intérêt géologique** en raison de son sol. En effet, **un site a été validé et deux sites ont été pré-sélectionnés** pour l'inventaire national du patrimoine géologique.

- **Site validé :**

**La formation des sables du Perche aux Thuaudières** : parastratotype du Cénomaniens : le site, situé sur la commune de Soullitré, correspond à une petite carrière, privée, faisant parfois l'objet d'extraction et dont le front de taille a 2 à 3 m de haut. Ce site présente un **intérêt stratigraphique et sédimentologique** et est soumis à une vulnérabilité anthropique notamment en raison de l'extraction du sable.

- **Sites pré-sélectionnés :**

**Le Horst du Jalais** est un site naturel de surface localisé sur les communes de Soullitré, Nuillé-le-Jalais et Thorigné-sur-Dué.

**La carrière du Sablonnier** est un site localisé sur la commune de Sillé-le-Philippe et présente un intérêt stratigraphique.

Front de taille de la carrière des Thuaudières



Source : fiche descriptive PAL0024.

La carrière du Sablonnier

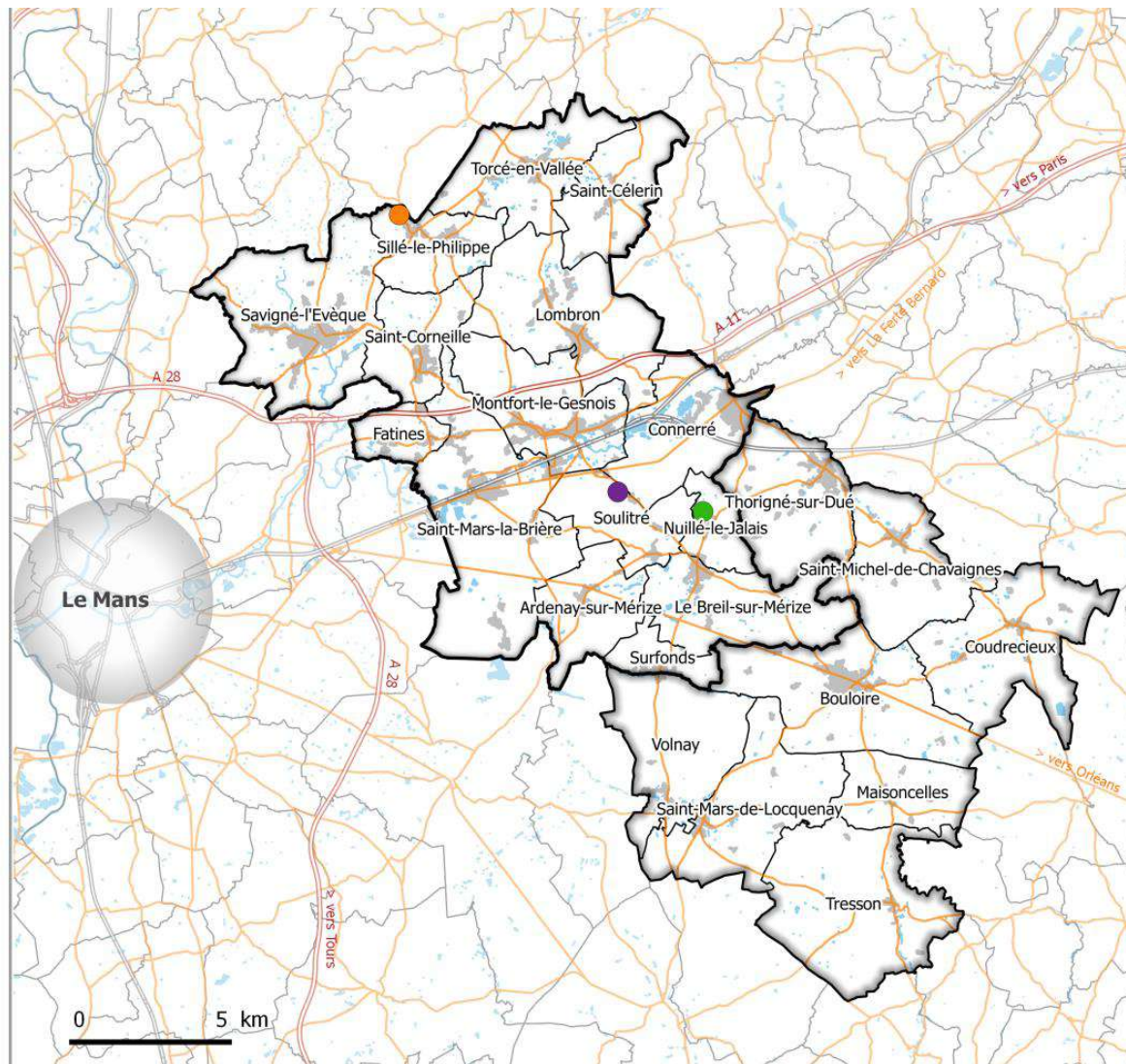


Source : fiche descriptive PAL0024.



# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

## 1.3. Une géologie induisant une occupation du sol différente entre le Nord et le Sud



### Légende

Inventaire National du Patrimoine

Géologique

- Horst du Jalais
- Carrière du Sablonnier
- Carrière des Thuaudières

Fond de carte

- Tissu urbain
- Cours d'eau et plans d'eau
- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée
- Limites communales



0 5 km

# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

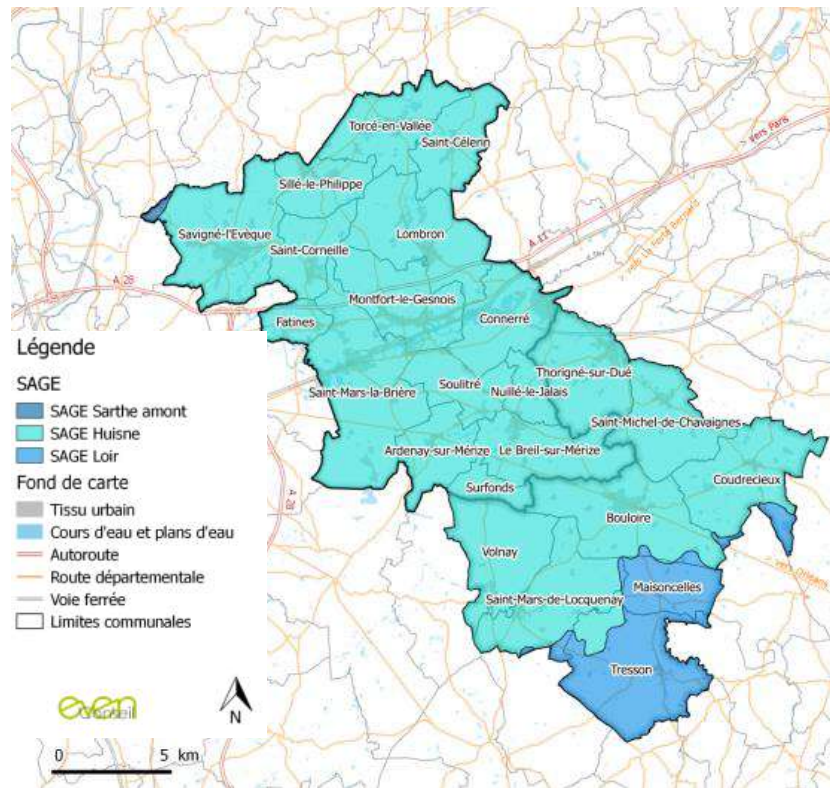
## 1.4. Une territoire caractérisé par son réseau hydrographique marqué

Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien est marqué par la **présence de nombreux cours d'eau**. Il est couvert par **trois Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**, du fait de **trois bassins versants**. La majorité du territoire fait partie du **bassin versant de l'Huisne**. La partie Sud, quant à elle, fait partie du **bassin versant du Loir**. Un petite partie au Nord-ouest de la commune de Savigné-l'Évêque fait partie du **bassin versant Sarthe amont**. **Le réseau hydrographique a façonné le paysage du territoire offrant ainsi un paysage vallonné.**

**Le territoire est marqué par la présence de nombreux cours d'eau et de leurs affluents. Les principaux sont les suivants : la Vive Parence, l'Huisne, le Dué, la MÉRIZE et la Hune.**

**La rivière de l'Huisne est le principal affluent rive gauche de la rivière Sarthe**, elle prend sa source à 180 m d'altitude sur la commune de la Perrière (61). Elle conflue avec la Sarthe au Mans (72) après un cours d'environ 165 km, à environ 40 m d'altitude. Alimentée par près de 1 780 km de cours d'eau, **l'Huisne draine un bassin versant de 2 404 km<sup>2</sup>**, qui couvre une partie des départements de l'Orne (84 communes), d'Eure-et-Loir (26 communes) et de la Sarthe (77 communes). L'Huisne et ses affluents sont principalement **alimentés par la nappe des sables du Cénomaniens ainsi que celle des craies turoniennes à l'amont du bassin**. Cette alimentation souterraine assure un bon soutien aux débits d'étiage lors des minimums pluviométriques

Le **sud du territoire** fait, quant à lui, partie du **bassin versant du Loir**. Celui-ci est situé en rive droite de la Loire.





# 1. Des unités paysagères, marqueurs d'un paysage particulier

## 1.4. Une territoire caractérisé par son réseau hydrographique marqué



### Légende

#### Eau

- Cours d'eau
- Etangs

#### Unités paysagères

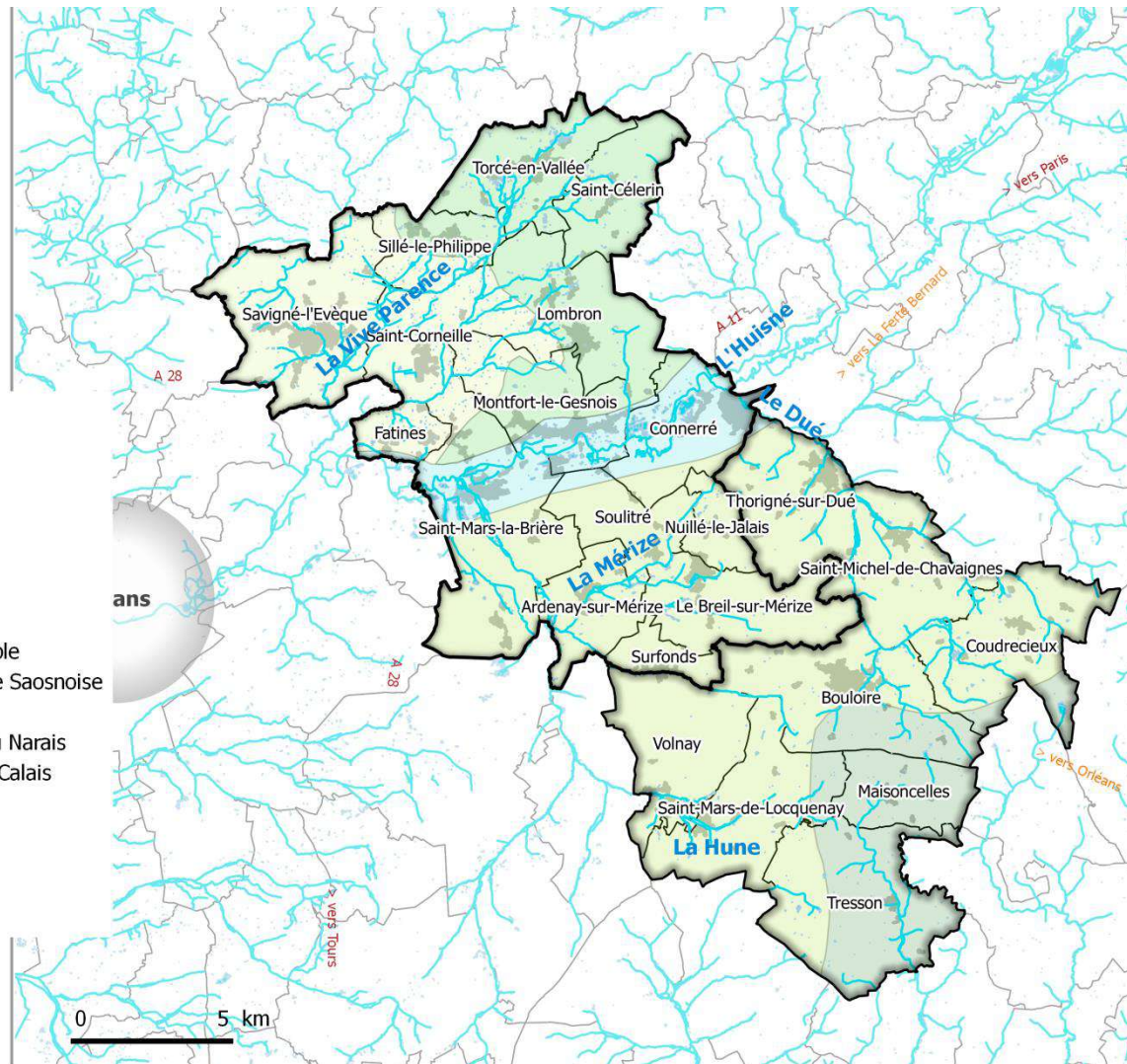
- Les buttes boisées de Bonnétable
- Le bocage entre Huisne et Orne Saosnoise
- La vallée de l'Huisne
- Les vallons boisés du Dué et du Narais
- La campagne ouverte de Saint-Calais

#### Fond de carte

- Tissu urbain
- Limites communales



0 5 km



## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

### 2.1. Le bocage entre l'Huisne et l'Orne Saosnoise

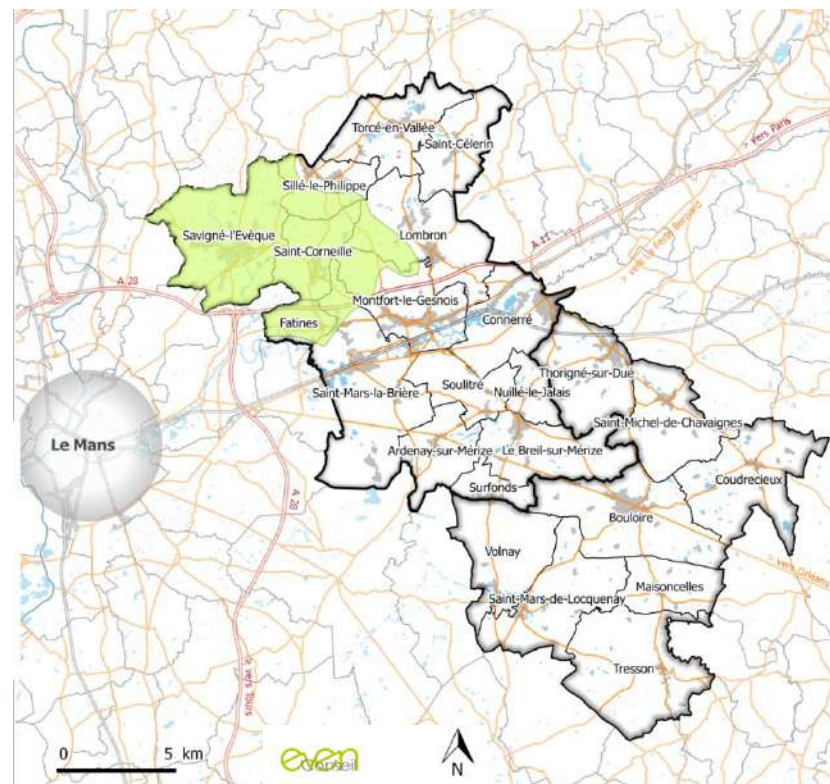
Cette unité paysagère se caractérise par un **paysage au relief faiblement ondulé** et **bordé à l'est comme à l'ouest de collines boisées**.

Le **caractère humide du bocage** se structure sur un important réseau de puits, mares et fossés, et une palette végétales associant **saules, frênes, peupliers conduits en têtard ou par recépage**. Il est également observé des **peupleraies implantés aux abords des cours d'eau**.

Les **grandes cultures ont été privilégiées sur les terres les moins humides** et ouvrent le paysage avec un développement important de la maïsiculture.

L'**habitat plutôt diffus**, dans ces paysages ouverts, a cherché à se protéger des vents dominants en s'abritant derrière un rideau de conifères.

Au sud, de **grandes propriétés équestres impactent le paysage** (barrières, espaces d'entraînement...) tandis qu'au Nord, il est observé de vieux vergers aux arbres torturés.



Bocage, Savigné l'Évêque

Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire



## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

### 2.1. Le bocage entre l'Huisne et l'Orne Saosnoise

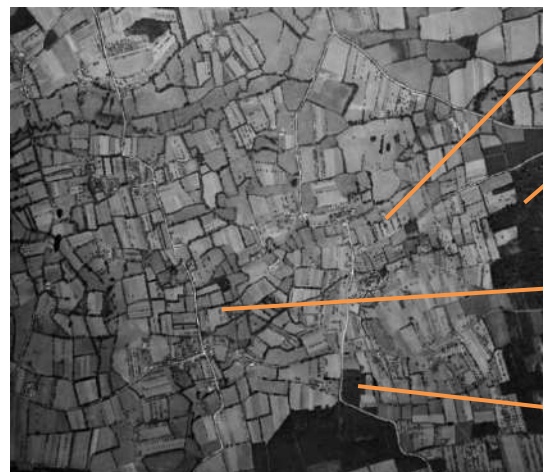
#### Evolution du paysage du secteur de Fatines entre 1949 et 2015

Le paysage est en continuelle évolution, il n'est pas figé. De nombreuses évolutions paysagères sont constatées au cours des dernières décennies. En effet, il est observé, sur le secteur de Fatines (carte ci-contre), la **disparition de nombreux vergers et la diminution du maillage bocager au profit des grandes cultures**. Les **massifs boisés** sont, quant à eux, majoritairement préserver au cours des décennies. L'**urbanisation du bourg de Fatines se développe le long des axes routiers, la D91 et la D145**, mais aussi de **manière concentrique** autour de ces axes, en privilégiant la partie Sud-ouest. Un **hameau est apparu à l'Est du bourg de Fatines**, à cheval sur les communes de Fatines et de Saint-Mars-la-Brière, au profit de parcelles cultivées, de vergers et d'un secteur boisé. Une **infrastructure routière de grande circulation** a été réalisé, il s'agit de l'A11 permettant de relier Le Mans à Chartres puis Paris.

Ainsi, ces transformations progressives ont modifié le paysage et offre un **paysage alternant massifs boisés, bocage et parcelles agricoles avec un habitat plutôt diffus**, caractéristique de la sous unité paysagère du bocage entre l'Huisne et l'Orne Saosnoise.



#### Secteur de Fatines - 1949



- Disparition des vergers
- Conservation des massifs boisés
- Diminution du maillage bocager
- Disparition d'un secteur boisé

#### Secteur de Fatines - 2015



- Augmentations des grandes cultures
- Apparition d'une infrastructure routière (autoroute)
- Augmentation de l'urbanisation



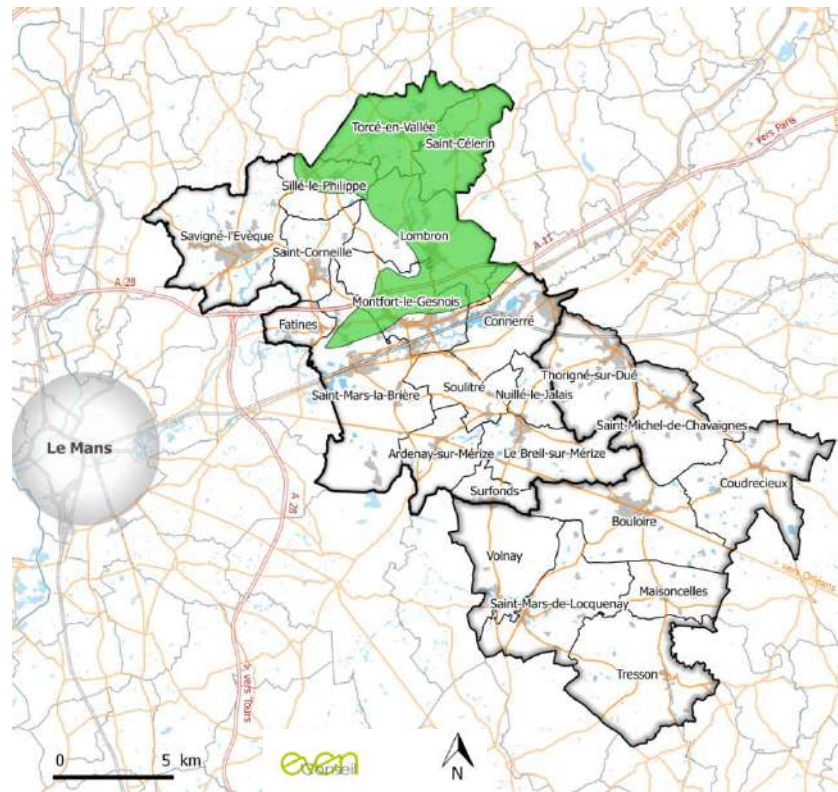
## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

### 2.2. Les buttes boisées de Bonnétable

Le paysage est **marqué par des vallées** qui donnent une impression de collines boisées avec des **vues souvent courtes depuis les points bas** (horizons proches entre haies bocagères, boisements de vallons et buttes boisées). Le **réseau bocager est marqué dans les fonds de vallons et sur les coteaux souvent refermés par des ensembles boisés**.

Cette unité présente une ambiance paysagère spécifique des vallées : un **cadre souvent bucolique mettant en scène le patrimoine bâti et naturel**.

Le **patrimoine bâti est de qualité** tant au niveau des bourgs que des châteaux associés ou non à des bourgs ou des villages, qui sont nombreux bien que discrets au sein des massifs boisés.



Butte boisée, Sillé-le-Philippe

Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire

## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

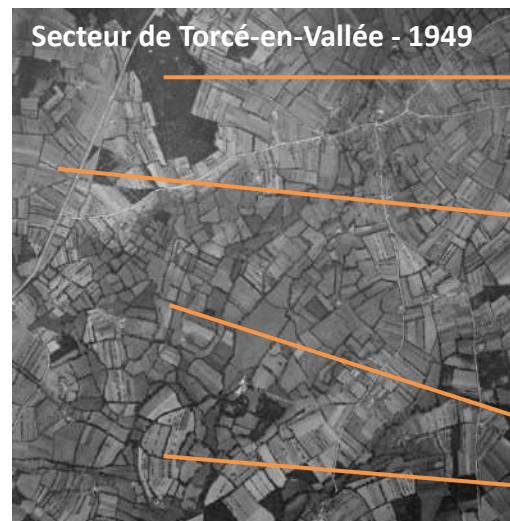
### 2.2. Les buttes boisées de Bonnétable

#### Evolution du paysage du secteur de Torcé-en-Vallée entre 1949 et 2015

Il est observé, sur le secteur de Torcé-en-Vallée, un **développement important de l'urbanisation le long des axes routiers** : la D89, D25 et D180. il est également constaté une **diminution du maillage bocager** et une **disparition des vergers au profit des grandes cultures** ainsi que des **secteurs boisés**. Les massifs boisés existant sont préservés et certains augmentent en termes de superficie.

Ainsi, ces transformations progressives ont modifié le paysage et offre un **paysage où se succède les massifs boisés, le bocage et l'urbanisation**, caractéristique de la sous unité paysagère des buttes boisées de Bonnétable.

36 Faucourt, Torcé-en-Vallée



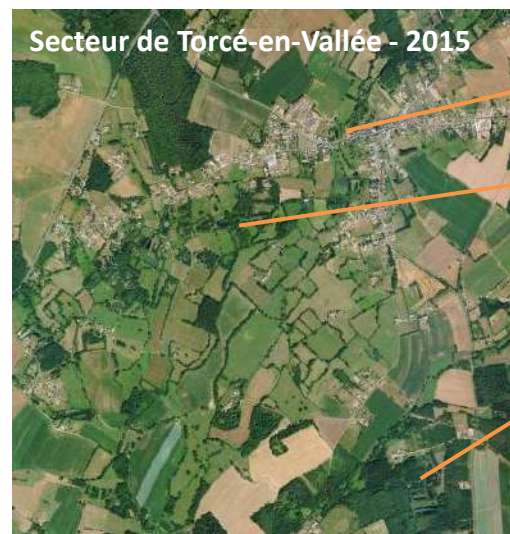
Secteur de Torcé-en-Vallée - 1949

Conservation des massifs boisés existants

Augmentations des grandes cultures

Diminution du maillage bocager

Disparition des vergers



Secteur de Torcé-en-Vallée - 2015

Développement de l'urbanisation le long des axes routiers

Création d'espaces boisés

Développement de massifs boisés

## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

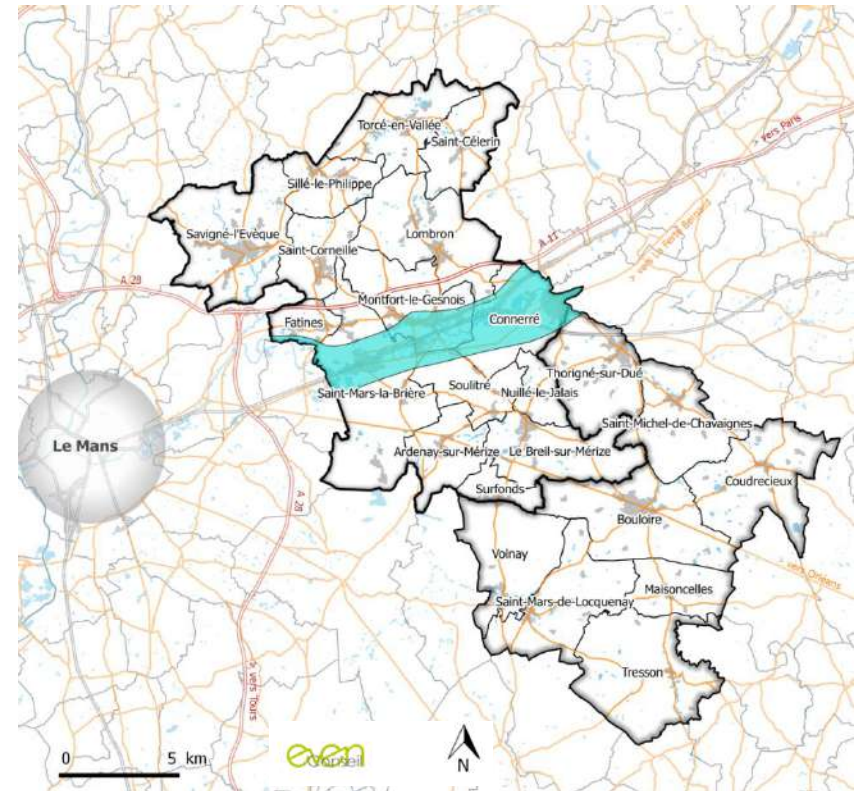
### 2.3. La vallée de l'Huisne

La vallée est plutôt large et cultivée où la rivière se fait discrète. Elle est le support de grandes infrastructures (voies ferrées, autoroutes...).

La partie ouest est bien dessinée par des coteaux boisés impactée par le développement des activités et de l'habitat (influence mancelle jusqu'à Connerré).

La partie est présente des coteaux plus doux voir à peine perceptibles, avec une vallée largement ouverte par les vallées secondaires induisant des jeux de covisibilité avec les sous-unités voisines.

Dans cette unité paysagère, la maille bocagère s'ouvre au profit des grandes cultures.



Clairière, Soultré

Source : google street



## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

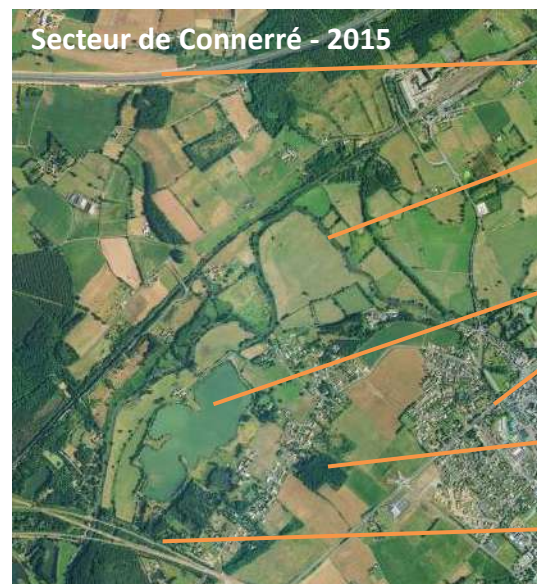
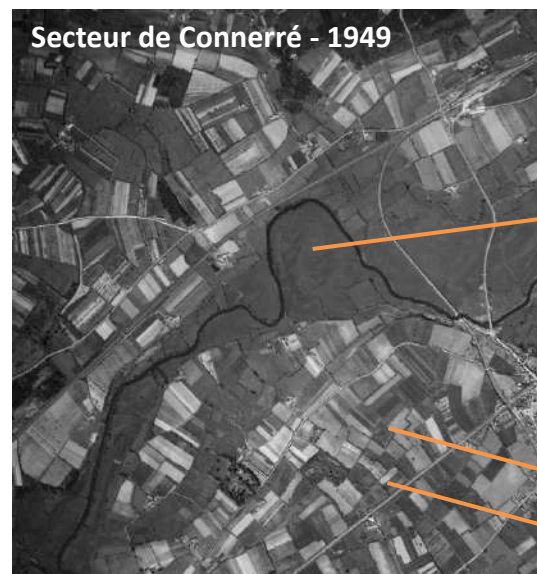
### 2.3. La vallée de l'Huisne

#### Evolution du paysage du secteur de Connerré entre 1949 et 2015

Il est observé, sur ce secteur, le **développement de l'urbanisation au niveau du bourg de Connerré**. Des secteurs bâtis se sont également développés le long de la route des Landes. Des **infrastructures routières et ferroviaires ont été** construites depuis 1949. le paysage a beaucoup évolué aux abords de l'Huisne depuis 1949. il est constaté une **modification de la végétation à ses abords, l'apparition de nombreux étangs à proximité de l'Huisne, le développement des ripisylves**. Les vergers ont également disparu au profit des grandes cultures. La vallée a également été **favorisée pour les infrastructures routières**. De plus, la maille bocagère est limitée au profit des grandes cultures.

Ainsi, ces transformations progressives ont modifié le paysage et offre un **paysage marquée par la présence de l'eau, bien que celle-ci soit peu visible en raison de la végétation de vallée**, caractéristique de la sous unité paysagère de la vallée de l'Huisne.

#### Les Petites Landes, Connerré



Modification de la végétation aux abords de l'Huisne

Augmentation des grandes cultures

Disparition de vergers

Apparition d'infrastructures routières

Développement des ripisylves

Apparition d'étangs

Développement de l'urbanisation

Développement de bois

Apparition d'infrastructures ferroviaires

## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

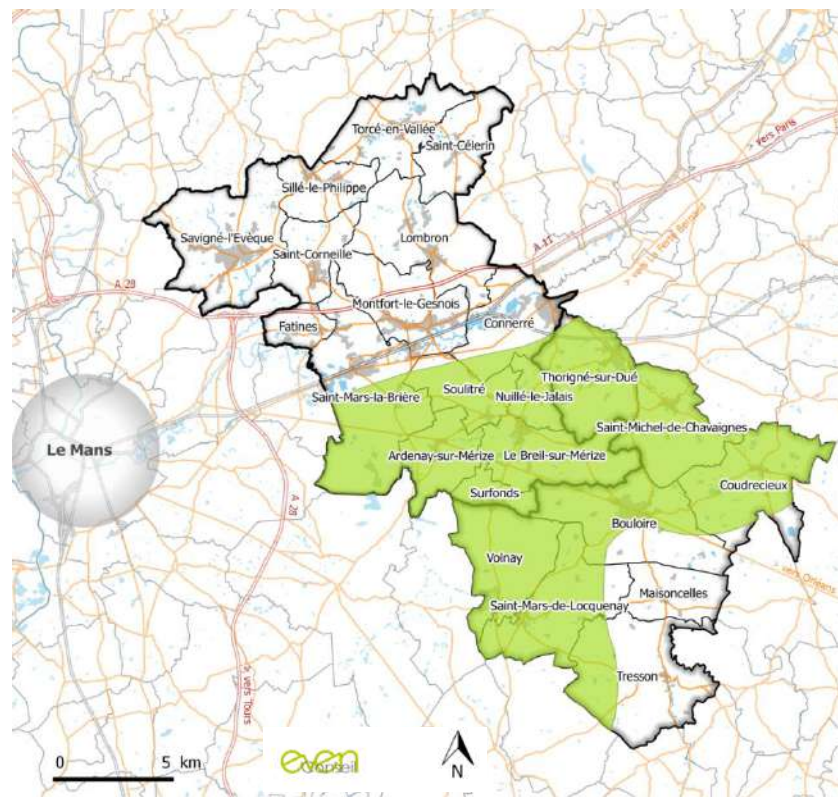
### 2.4. Les vallons boisés du Dué et du Narais

Le **relief est plus mouvementé** dans cette unité du fait des incisions profondes des vallons du Dué, du Narais et de leurs nombreux affluents.

Des **buttes mais aussi des vallons boisés** renforcent les phénomènes d'alternance entre paysages ouverts et fermés.

Des bourgs de vallée présentent pour certains une structure historique de village rue.

C'est un **paysage de grandes cultures avec un peu de maraîchage à l'ouest et le développement de bâtiments avicoles en frange est.**



Source : google street



## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

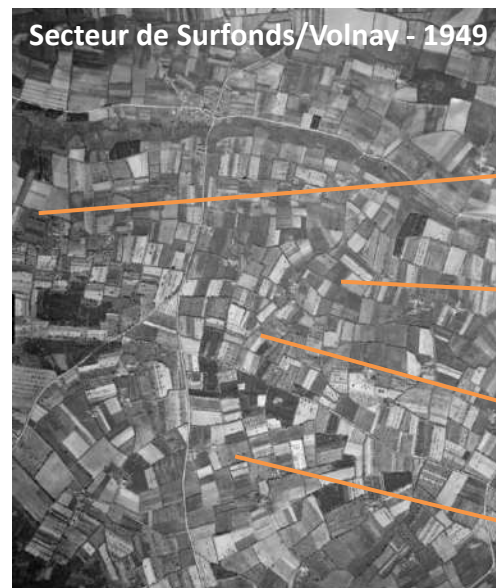
### 2.4. Les vallons boisés du Dué et du Narais

#### Evolution du paysage du secteur de Surfonds/Volnay entre 1949 et 2015

Il est observé, sur ce secteur, un **développement de l'urbanisation** le long des axes routiers, la D33 et les routes d'Ardenay et de Bouloire. Il est également constaté un **développement de la ripisylve le long du cours d'eau de la Sourice** ainsi que **l'apparition de petits étangs** le long de celui-ci. Les **massifs boisés existants se sont développés** tandis que dans d'autres secteurs, des **massifs boisés sont apparus**. La **maille bocagère et les vergers ont, quant à eux, respectivement diminué ou disparu au profit des grandes cultures**.

Ainsi, ces transformations progressives ont modifié le paysage et offre un **paysage marquée par une alternance de massifs boisés et de grandes cultures avec un peu de bocage**, caractéristique de la sous unité paysagère des vallons du Dué et du Narais.

D33, Volnay



Développement des massifs boisés

Augmentation des grandes cultures

Disparition des vergers

Diminution du maillage bocager



Développement de l'urbanisation le long des axes routiers

Développement de ripisylves

Apparition de petits étangs le long du cours d'eau de la Sourice

Développement des massifs boisés

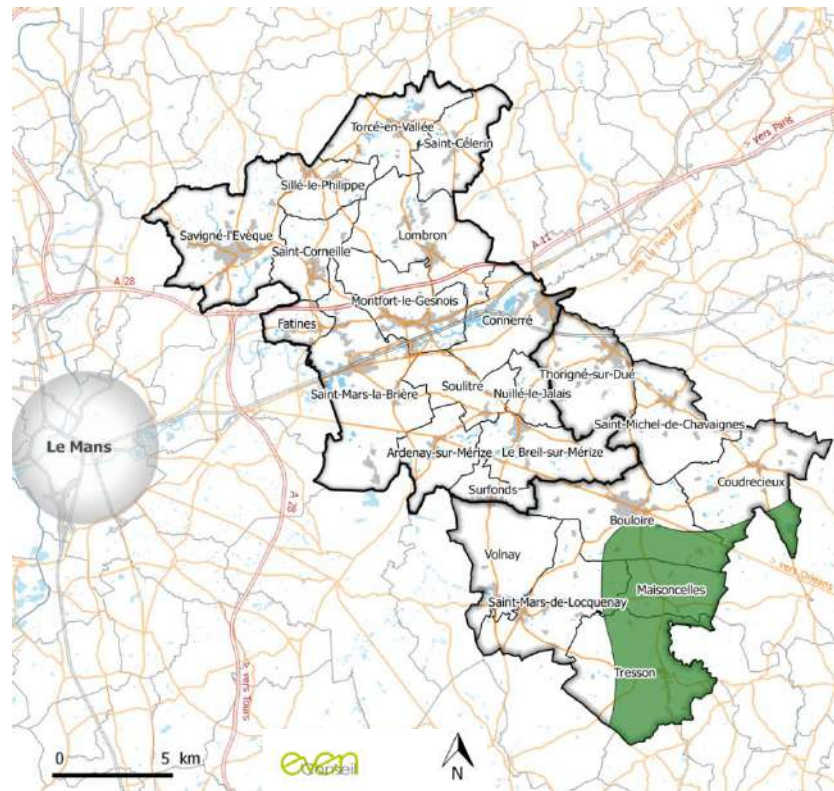
## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

### 2.5. La campagne ouverte de Saint-Calais

Le plateau agricole se caractérise par de grandes cultures aux ondulations amples et douces liées à des vallées espacées et aux versants bocagers qui incisent le plateau de manière rapide et profonde.

Il en résulte un couvert végétal moins important et des phénomènes d'alternances plus espacés.

En matière de composition du bâti rural, la brique domine en complément du tuffeau et du pisé.



Grandes cultures, Maisoncelles

Source : google street



## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

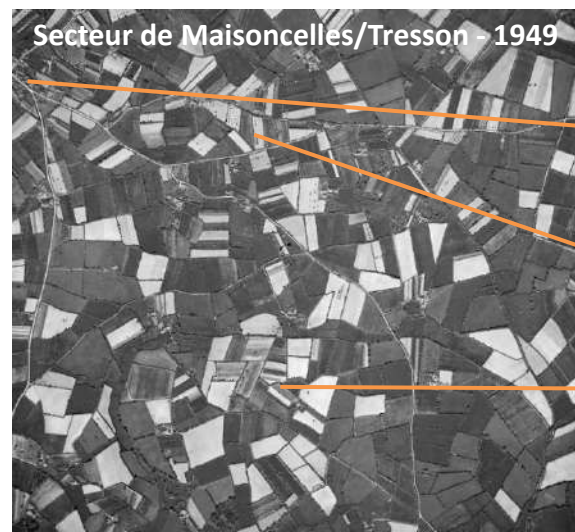
### 2.5. La campagne ouverte de Saint-Calais

#### Evolution du paysage du secteur de Maisoncelles/Tresson entre 1949 et 2015

Il est observé, sur ce secteur, un **développement limité de l'urbanisation** dans le bourg de Maisoncelles. L'**habitat** isolé a été maintenu, de même que les fermes isolées. La **diminution du maillage bocager** et la **disparition des vergers** ont laissé place à l'**augmentation des grandes cultures**.

Ainsi, ces transformations progressives ont modifié le paysage et offre un **paysage ouvert avec peu de bocage et de grandes cultures**, caractéristique de la sous unité paysagère de la campagne ouverte de Saint-Calais. Ce secteur ayant été **favorisé par l'activité agricole en raison des sols propices au développement de l'agriculture**.

D34, Tresson



Développement limité du bourg de Maisoncelles

Disparition des vergers

Diminution du maillage bocager



Maintien de l'habitat et fermes isolés

Augmentation des grandes cultures

## 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

### 2.6. Une infrastructure de transport ferroviaire qui modifie le paysage

Le territoire est concerné par la prolongement de la LGV Atlantique Paris – Le Mans : **la future ligne LGV Bretagne – Pays de la Loire**.

Sa réalisation a modifié le paysage et engendré des impacts divers sur :

- **Le milieu physique** : la réalisation du projet peut provoquer des impacts sur le sol et sous-sol, avec des éventuels glissements de terrains et mise à jour de cavités mais également sur les eaux souterraines et superficielles, avec des possibilités de modifications des conditions d'écoulement et de la qualité de l'eau
  - **Les milieux naturels** : la réalisation du projet peut avoir des impacts directs dont des effets de substitution (résultant du remplacement de milieux naturels par des zones artificialisées), de coupure (interruption des déplacements de la faune sauvage), de bordure (ouverture dans les massifs forestiers) et de mortalité directe (collisions entre faune et matériel roulant) et des impacts indirects liés à l'exploitation mais également à l'aménagement foncier (appauvrissement de la diversité spécifique du territoire remembré).
  - **L'agriculture** : la réalisation du projet peut avoir des effets de substitution (correspondant au prélèvement de terres agricoles), de coupure (destruction des exploitations et de l'espace agricole et modification des itinéraires de déplacement), sur l'élevage, sur le milieu physique.
  - **Les boisements et la sylviculture** : la réalisation du projet provoque des effets similaires à ceux relatifs à l'agriculture. Les déboisements sont à l'origine d'effets de bordure, en lisière des massifs et d'effets sur les sols mis à nu lors des travaux.
- **Le patrimoine et le paysage** : le projet n'entraîne aucune destruction de monuments historiques classés ou inscrits. Le passage du projet aux abords de certains d'entre eux a fait l'objet d'études paysagères spécifiques. La réalisation entraînera une modification du cadre de vie de certains riverains.
  - **Le milieu humain** : la réalisation du projet a des impacts sur la propriété foncière, l'urbanisme et le bâti mais également sur les servitudes et les réseaux ainsi que sur les voies de communications et de trafics.
  - **L'acoustique, la qualité de l'air et les effets sur la santé humaine** : la réalisation du projet peut avoir des impacts sonores générés par le passage de trains. Les TGV circulant grâce à une alimentation électrique ne génèrent pas de pollution en exploitation et en raison des reports des passagers, les émissions de polluants atmosphériques seront diminuées par l'ouverture de la LGV. Des études réalisées concluent également à un très faible risque vibratoire. Les risques pour la santé humaine seront également limités.



# 2. Des unités paysagères qui évoluent avec les activités humaines

## 2.6. Une infrastructure de transport ferroviaire qui modifie le paysage

### Les mesures envisagées pour les supprimer, les réduire ou les compenser

Au vu des impacts de cette infrastructure de transport ferroviaire sur l'environnement, des mesures sont envisagées afin de supprimer, de réduire ou de compenser ces impacts.

- **Le milieu physique :**
  - Mesures spécifiques prises lors de la traversée de ces zones.
  - Des mesures de préventions de pollutions accidentelles seront mises en place ainsi que des consignes particulières en matière de désherbage et ne fera pas barrage aux écoulements.
- **Les milieux naturels :**
  - Création de milieux de substitution, déplacements d'espèces protégées au sein d'habitats favorables, mise en place de clôture adaptée à la faune, plantation de haies bocagères, mise en place de passages à faune, réalisation de boisements compensatoires...
- **L'agriculture :**
  - Une indemnisation des exploitants et une relocalisation des agriculteurs, rétablissements de voiries, aménagements hydrauliques, échanges de terres...
- **Les boisements et la sylviculture**
  - Il sera veiller à limiter les surface à défricher, à gérer les isolats générés par le projet et n'autorisant plus en l'état la poursuite de l'exploitation forestière.
- **Le patrimoine et le paysage :**
  - Un Schéma Directeur Paysager a été élaboré afin de définir les orientations paysagères à prescrire sur l'ensemble de la ligne. En complément 34 études paysagères spécifiques ont été réalisées sur les sites les plus sensibles du point de vue paysager : franchissement de grandes vallées, proximité d'un monument historique...

- **Le milieu humain**
  - Les principaux réseaux traversés seront préserver mais certains d'entre eux devront être déplacés ou déviés. Les voies de communications seront adaptées au projet.
- **L'acoustique, la qualité de l'air et les effets sur la santé humaine**
  - Afin de limiter l'impact sonore, des protections (melons ou écrans) seront mises en place dans les secteurs où les niveaux sonores dépassaient les seuils réglementaires) soit 29 km de protections, de même que la mise en place de protections adéquates sur les constructions.

### Exemple des mesures envisagées



Source : résumé non technique - Etude d'impact – Pièce E



# Synthèse – Paysage

## Constats

- Alternance de paysages boisés entrecoupés d'un maillage bocager plus ou moins dense et un paysage de vallée.
- Un territoire plutôt rural sous l'influence de l'agglomération du Mans.
- Un territoire avec une riche environnementale.
- Développement de l'activité agricole sur les sols plutôt calcaire.
- Développement de l'urbanisation le long des axes routiers.
- Evolution du paysage avec une augmentation des grandes cultures engendrant une diminution de la maille bocagère.
- Réalisation d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire qui traverse le territoire

## Chiffres clés

- **5 sous unités paysagères** ;
- Relief : **57 m à 162 m d'altitude** ;
- **3 SAGE** : SAGE de l'Huisne, SAGE du Loir et SAGE Sarthe amont.
- **5 cours d'eau principaux** : l'Huisne, la Vive Parence, le Dué, la Mérisse et la Hune.

## Besoins induits / Enjeux

- Préservation de la diversité des paysages du territoire.
- Maîtrise de l'urbanisation en fond de vallée afin de préserver les paysages spécifique de la vallée.
- Préservation des boisements, de la maille bocagère ainsi que des zones humides faisant partie intégrante du paysage du territoire.
- Maintien de la maille bocagère tout en conciliant l'activité agricole (réorganisation parcellaire...).
- Affirmation de l'identité rurale.
- Favorisation de l'implantation de haies bocagères aux abords des infrastructures de transport afin d'en limiter l'impact visuel.
- Limitation de l'impact visuel du développement urbain via des intégrations paysagères.

## **Chapitre 2 : Des caractéristiques environnementales favorisant un cadre de vie de qualité**

# 1. Des protections et des inventaires en faveur de la biodiversité sur le territoire

## 1.1. Des sites Natura 2000 très peu présents sur le territoire

Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien est bordé par le **site Natura 2000** : « **FR52000647, Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan** ». Trois communes sont concernées : Saint-Mars-la-Brière, Ardenay-sur-Mérize et Surfonds.

Ce site Natura 2000 regroupe **les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé**. Plusieurs étangs et zones humides sont enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours.

Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des **vieux arbres remarquables, habitats potentiels du cortège des insectes sapro-xylophages** (qui se nourrissent de bois en décomposition).

Le site présente une **intéressante diversité d'habitats et de groupements** végétaux : étangs à riche végétation aquatique et amphibie, cours d'eau à courant vif, landes humides à Ericacées ...

En termes de **vulnérabilité**, les **aménagements hydrauliques du Narais et les enrésinements sont les principales sources potentielles de dégradation des habitats**. La **maîtrise des pollutions d'origine agricole est satisfaisante** pour l'instant, mais la qualité des milieux aquatiques justifie une attention particulière à ce problème. La conservation de vieux arbres en forêt de Bercé et dans le bocage environnant est une condition indispensable à la conservation des sapro-xylophages. Or, la fréquentation touristique en forêt de Bercé pourrait conduire, pour des raisons de sécurité, à éliminer les plus vieux arbres.

### Définition

#### **Site Natura 2000**

*est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Leurs deux objectifs sont de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.*

*Les deux textes importants sont :*

- *La **Directive « Oiseaux » de 1979** dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Elle prévoit la désignation des sites les plus adaptés à la conservation de ces espèces en **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**.*
- *La **Directive « Habitats » de 1992** qui vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie. Elle est venue compléter la directive « Oiseaux ». Il s'agit plus particulièrement de protéger les milieux et espèces (hormis les oiseaux) rares, remarquables ou représentatifs de la biodiversité européenne, listés dans la directive, en désignant des **Zones Spéciales de Conservations (ZSC)**.*

*L'ensemble des ZPS et ZSC constitue le réseau Natura 2000.*

# 1. Des protections et des inventaires en faveur de la biodiversité sur le territoire

## 1.1. Des sites Natura 2000 très peu présents sur le territoire



### Légende

#### Natura 2000

■ Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)

#### Fond de carte

■ Tissu urbain

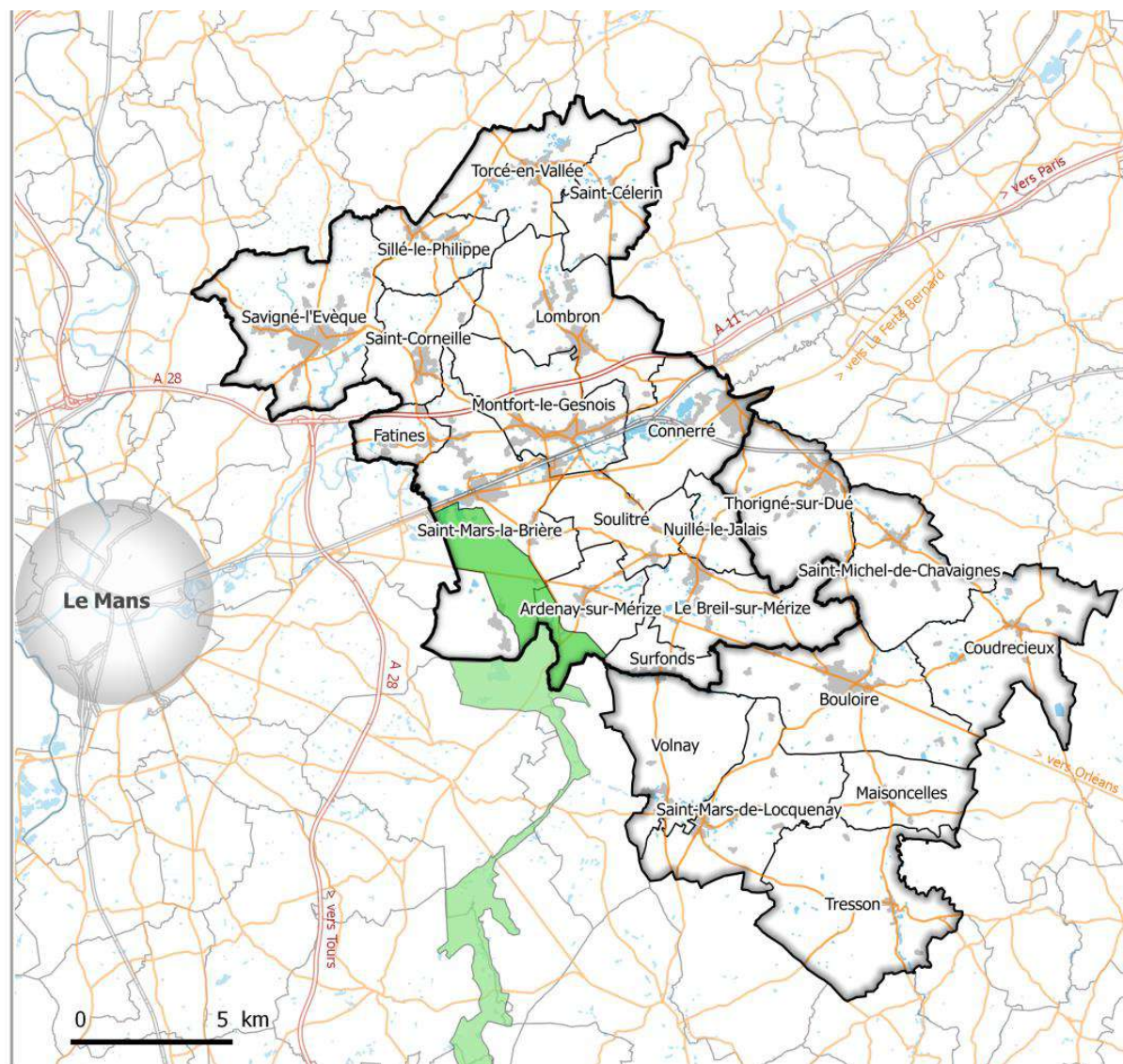
■ Cours d'eau et plans d'eau

■ Autoroute

■ Route départementale

■ Voie ferrée

□ Limites communales



0 5 km



# 1. Des protections et des inventaires en faveur de la biodiversité sur le territoire

## 1.2. Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sectorisées

Le territoire dénombre au total **16 ZNIEFF de type 1 et de type 2**. Ces dernières présentent des **habitats variables** comme des prairies humides, des bois marécageux, des étangs ou encore des landes humides. De même que des **espèces animales et végétales protégées au niveau national** telles que la Pilulaire à globules (*Pilularia globulifera*) ou **régional**, telles que le Sélin à feuilles de Carvi (*Selinum carvifolium*), la Canche grèle (*Deschampsia setacea*) et le Lézard vert (*Lacerta viridis*).

Certaines de ces espèces se font également **rares** et présentent des **intérêts patrimoniaux** comme la Gesse anguleuse (*Lathyrus angulatus*), l'Aconit napel (*Aconitum napellus subsp. lusitanicum*), la Libellule à quatre tâches (*Libellula quadrimaculata*) et la Cordulie bronzée (*Cordulia aenea*), qu'il convient de préserver.

**La présence de ZNIEFF souligne la diversité et la richesse du patrimoine naturel qui s'inscrivent dans des entités naturelles plus larges.**

Liste complète en annexe 1 et 2

### Espèces présentes sur le territoire

L'Aconit napel



La Cordulie bronzée



Le lézard vert



### Définition

#### ZNIEFF type 1 et 2

ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Etabli pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Deux types de ZNIEFF se distinguent :

- Les **ZNIEFF de type 1** sont des secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les **ZNIEFF de type 2** correspondent à de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés ou qui offrent des possibilités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs zones de type 1.



# 1. Des protections et des inventaires en faveur de la biodiversité sur le territoire

## 1.2. Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sectorisées



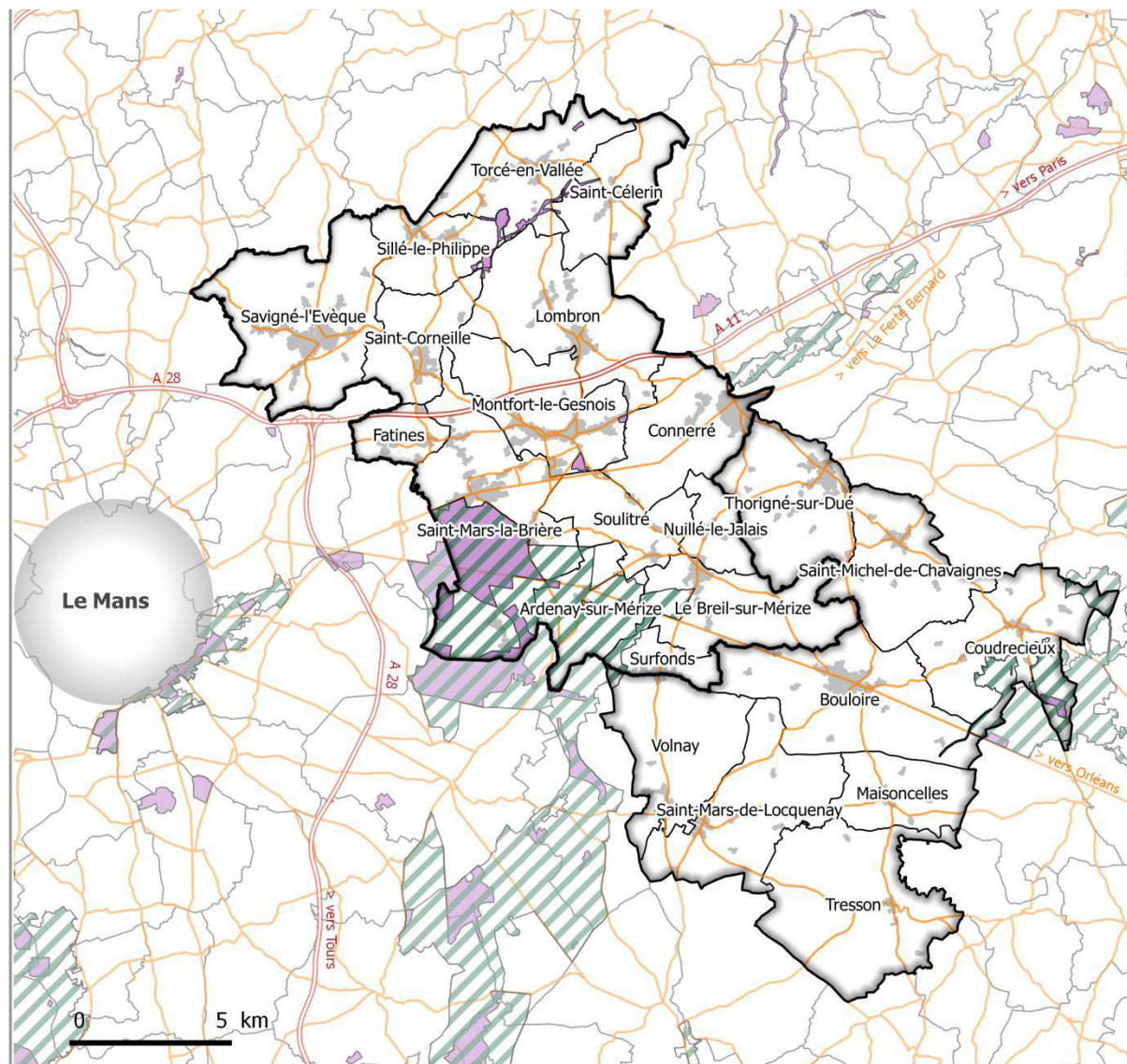
### Légende

#### ZNIEFF

- ZNIEFF type 1
- ZNIEFF type 2

#### Fond de carte

- Tissu urbain
- Cours d'eau et plans d'eau
- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée
- Limites communales



## 2. Des composantes du territoire support d'une biodiversité ordinaire

### 2.1. Une disparité du boisements sur le territoire

Sur le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien, les boisements sont principalement présents au centre du territoire. Sur l'ensemble du territoire, **5 200 ha sont sous Plans Simples de Gestion (PSG)**, soit plus de la moitié de la surface totale de boisements (9 600 ha). De plus, **90 ha sont sous Code de Bonne Pratique Sylvicole (CBPS)** soit 9 propriétés et **4 520 ha sont des propriétés inférieures à 25 ha, qui ne sont pas soumises à l'obligation d'un PSG.**

Au **Nord**, les massifs forestiers sont présents sur les buttes et se prolongent avec le bocage plus dense. On y retrouve le **bois de Montfort** sur la commune de Montfort-le-Gesnois et le **bois de la Noës** sur la commune de Lombron. Ces derniers sont composés de **conifères et de feuillus**. Ces bois sont de plus faible superficie que les bois présents au Sud du territoire.

Au **centre** dans la vallée de l'Huisne, **les coteaux boisés sont impactés par les activités et l'habitat.**

Au **Sud**, dans les vallons boisés du Dué et du Narais, les massifs boisés sont de **plus importante superficie**. On y trouve le **Bois de Loudon** majoritairement sur la commune de Saint-Mars-la-Brière, le **bois de la Croix** sur la commune de Connerré, le **bois des Chesneaux** et **bois des Vallées** sur Bouloire, **domaine de Pescheray** et **bois du Pain de Sucre** sur le Breil-sur-Mérize, la **forêt de la Chesnaye** ainsi que le **bois de Corbuon** sur Saint-Mars-de-Locquenay, le **bois de Puisard** sur la commune de Tresson et le **bois des Loges** sur la commune de Coudrecieux. Ils sont **principalement composés de conifères ou de feuillus.**

**Quelques landes sont présentes sur le territoire**, principalement sur Saint-Mars-la-Brière, Ardenay-sur-Merize et Saint-Mars-de-Locquenay.

Sur les dernières décennies, les **massifs boisés ont été préservés et quelques uns se sont développés** notamment au Sud du territoire (dans la sous-unité paysagères des vallons boisés du Dué et du Narais).

Boisement, vue de la Couture, à Saint-Mars-la-Brière



Boisement, voie de la liberté, Connerré



Boisement sur la D83, à Montfort-le-Gesnois





## 2. Des composantes du territoire support d'une biodiversité ordinaire

### 2.1. Une disparité du boisements sur le territoire



#### Légende

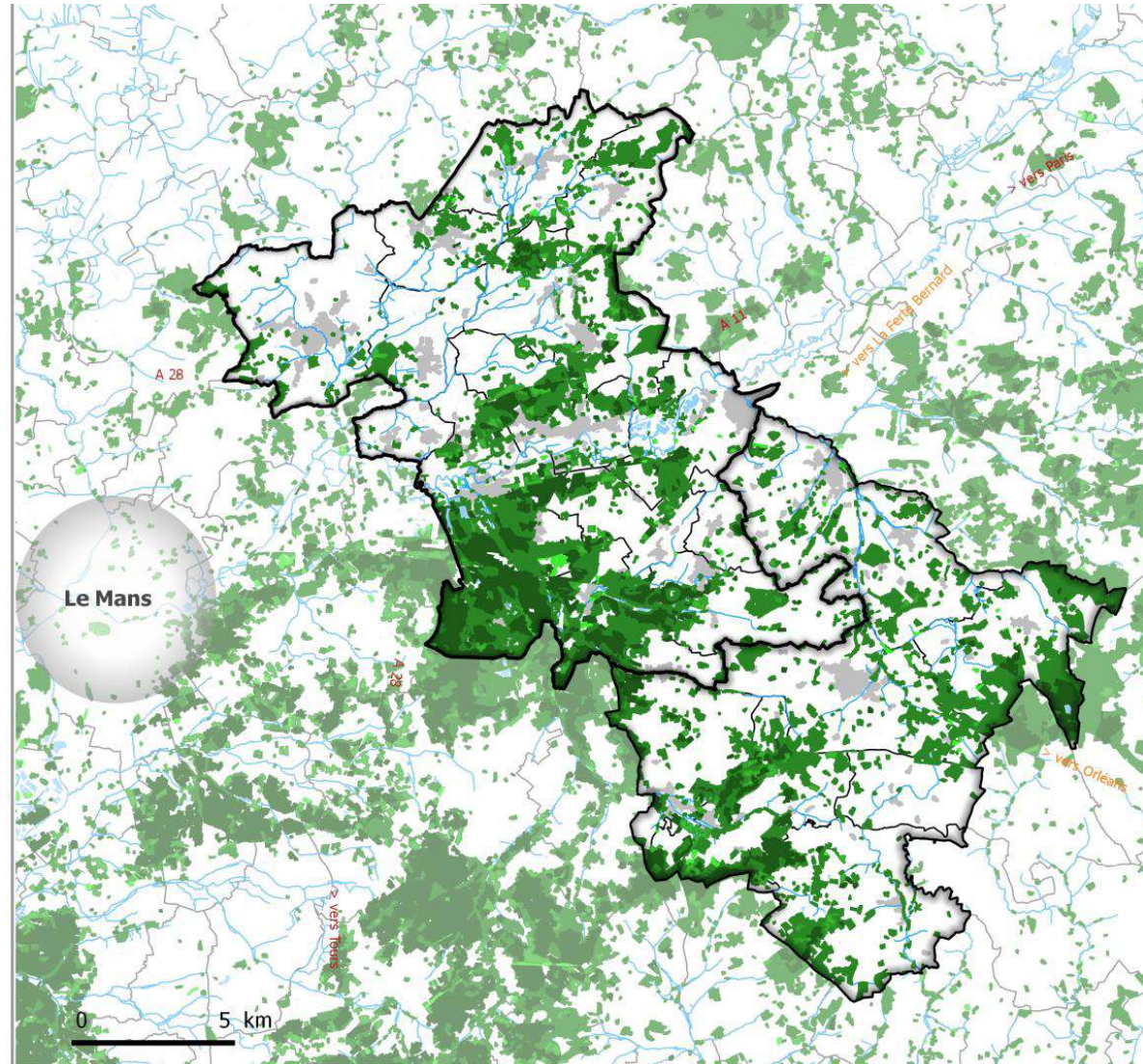
##### Végétation

- Forêt fermée de conifères
- Forêt fermée de feuillus
- Forêt fermée mixte
- Lande ligneuse

##### Fond de carte

- Tissu urbain
- Limites communales

Source : BD Topo



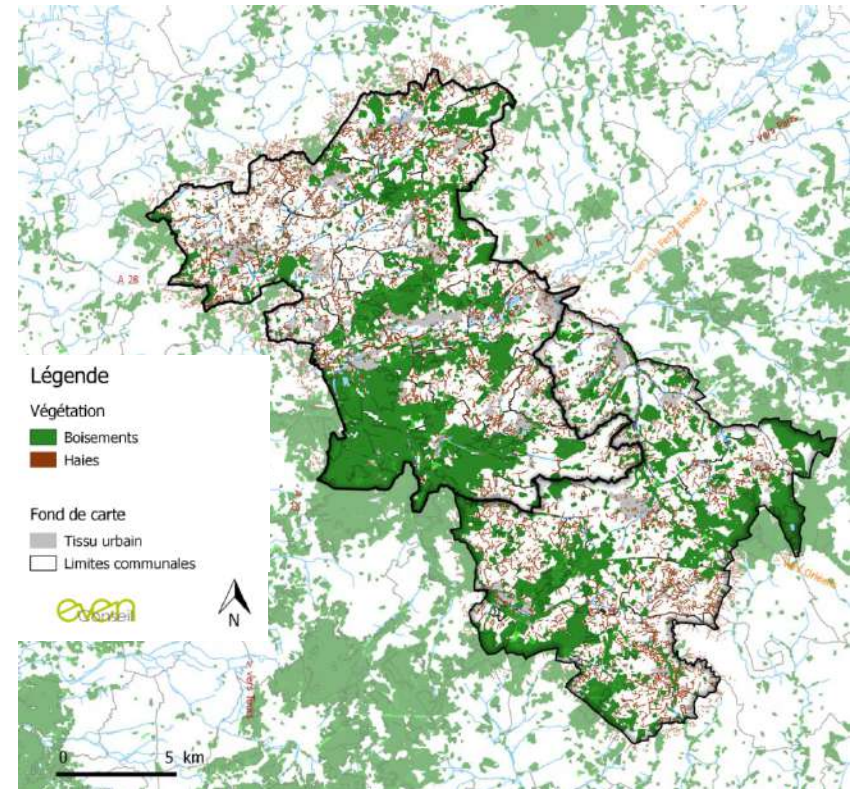


## 2. Des composantes du territoire support d'une biodiversité ordinaire

### 2.2. Un bocage dense sur l'ensemble du territoire

Le **bocage actuel résulte des pratiques agricoles passées et actuelles**. Celui-ci est **multi-fonctionnel**. Celui-ci **structure le paysage traditionnel du territoire** et participe à la **construction de l'identité territoriale** et à la **qualité du cadre de vie**. Il permet également la **protection de la qualité de l'eau et de sa régulation** ainsi que de la conservation des sols, de la filtration des substances polluantes. Il sert également de **lieux de refuge, de reproduction et de nourritures aux espèces animales**. Le bocage **protège également les cultures et les troupeaux**. Il représente aussi une **source de matières premières de bois et d'énergie renouvelable**.

Sur le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien, le bocage présente des caractères différents selon sa localisation. Le **Nord** est couvert par une **maille bocagère plus dense** que pour le centre du territoire, où celui-ci est plus clairsemé. Au cours des dernières décennies, il a été constaté une **diminution du maillage bocager du fait de la modernisation des pratiques agricoles, amenant ainsi à une simplification du paysage**. Ceci a été **observé de manière plus significative au Nord** du territoire, pour les sous-unités paysagères du bocage entre l'Huisne et l'Orne Saosnoise et des buttes boisées de Bonnétable qui sont caractérisées par une alternance de massifs forestiers et de bocage mais aussi pour la **campagne ouverte de Saint-Calais, mais dans une moindre mesure du fait que le bocage y était déjà moins présent**.



Trame bocagère, Savigné-l'Évêque



## 2. Des composantes du territoire support d'une biodiversité ordinaire

### 2.3. Des zones humides majoritairement liées aux réseau hydrographique dense

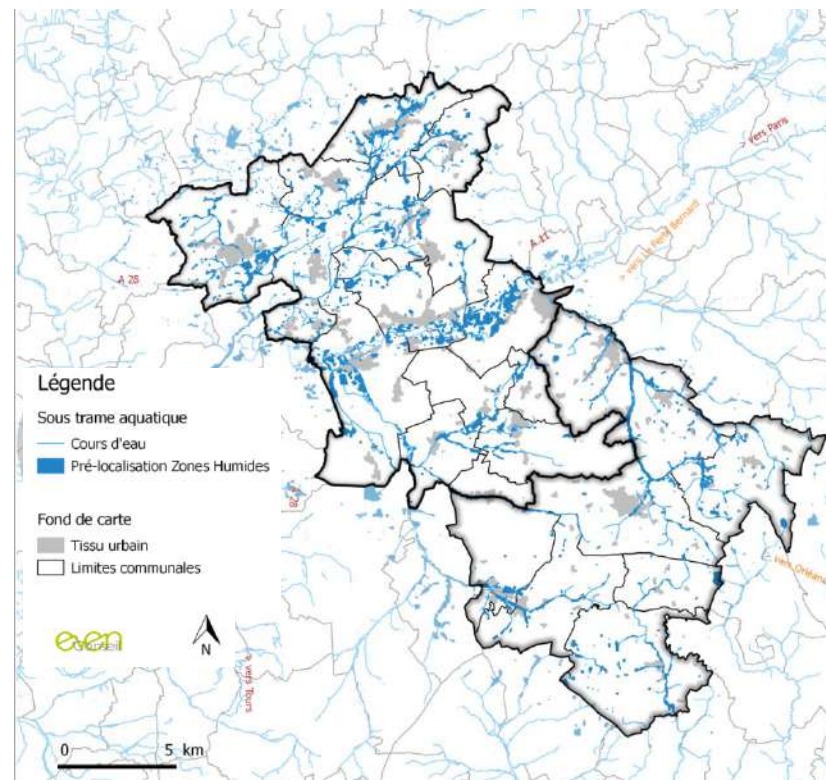
Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien est marqué par la **présence de nombreux cours d'eau**, dont les principaux sont : l'Huisne, la Vive Parence, le Dué, le Narais, la Mérisse et la Hune.

Il a été fait une **pré-localisation des zones humides** par la DREAL, qui permet de localiser ces dernières.

La pré-localisation des zones humides sur le territoire a été réalisé **en identifiant des marais et zones humides probables via la photo-interprétation de la BD Ortho** (DREAL Pays de la Loire). C'est un pré-repérage et non un inventaire des zones humides.

Cette **pré-localisation situe des secteurs de zones humides plus important au Nord du territoire, en lien avec le réseau hydrographique très développé.**

Les zones humides jouent un rôle important dans la **préservation de la ressource en eau, la régulation de l'épuration et la prévention des crues**. Par leurs multiples facettes entre terre et eau (marais, tourbières, prairies hybrides, lagunes, mangroves...), elles **contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau**. Leur **préservation représente donc des enjeux environnementaux, économiques et sociaux**.





# 3. La structure écologique du territoire : une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Communauté de communes

## 3.1. Entre réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

La fragmentation des habitats naturels liée à l'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, infrastructures, intensification de l'agriculture) est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité.

Pour répondre à cet enjeu, le Grenelle de l'environnement a mis en place l'élaboration d'une Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle nationale, régionale et locale. Ainsi, la région Pays de la Loire a élaboré son **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**.

Le code de l'environnement assigne à la TVB les objectifs suivants:

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Préserver les zones humides visées ;
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux que fixent les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

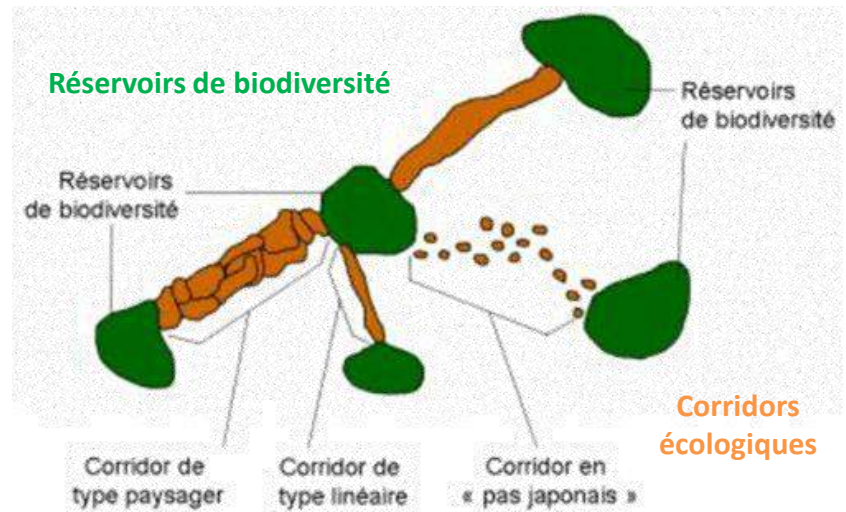
La TVB doit également contribuer à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau et l'identification et la délimitation des continuités écologiques de la Trame verte et bleue doivent notamment **permettre aux espèces animales et végétales** dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional **de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.**

### Définition

#### Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est constituée de continuités écologiques :

- « Réservoirs de biodiversité » : Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil ;
- « Corridors écologiques » : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, ...) ou de trames jardinées (Trame Verte en ville) ; ces espaces de transition permettent les échanges entre les différents réservoirs de biodiversité.



# 3. La structure écologique du territoire : une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Communauté de communes

## 3.2. L'identification d'une Trame Verte et Bleue dans un contexte plus large

La mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue de la communauté de communes se fait dans un contexte où cette réflexion s'est déjà faite aux échelles supérieures.

**Les Pays de la Loire sont couverts par une Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** est élaboré en cohérence avec les orientations nationales de la trame verte et bleue nationale. C'est un outil de mise en cohérence des politiques existantes qui constitue **une référence pour la déclinaison des trames vertes et bleues locales**. Ainsi au niveau local, les documents d'urbanisme ou de planification devront prévoir une trame verte et bleue, cohérente avec les deux précédentes.

Le SRCE comprend **un diagnostic des enjeux des continuités écologiques, l'identification et la spatialisation des continuités écologiques, des atlas cartographiques des continuités écologiques et des objectifs de maintien ou de restauration qui leur sont assignés, un plan d'action stratégique et une évaluation environnementale du schéma.**

Quelques données existantes sur le territoire du Gesnois Bilurien sont les suivantes :

- Des réservoirs de biodiversité boisement sur les communes de St-Mars-la-Brière, Coudrecieux, St-Mars-de-Locquenay, le Breil-sur-Mérize et Connerré ;
- Des corridors « territoire » au Nord-est et au Sud-ouest du territoire ;
- Des corridors « vallées » dans la vallée de l'Huisne et pour le cours d'eau de l'Etangsort.

### Définition

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue.

Le contenu des SRCE est fixé par le code de l'environnement et précisé dans les orientations nationales pour la préservation et le la remise en bon état des continuités écologiques



Des orientations nationales

Choix stratégiques / Enjeux nationaux et transfrontaliers

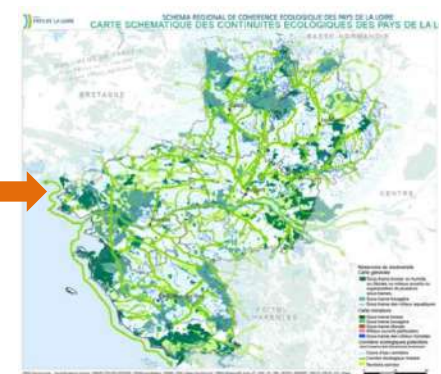


Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Adopté le 30/10/2015  
Échelle régionale : 1/100 000<sup>ème</sup>

# 3. La structure écologique du territoire : une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Communauté de communes

## 3.2. L'identification d'une Trame Verte et Bleue dans un contexte plus large



### Légende

#### BGPB

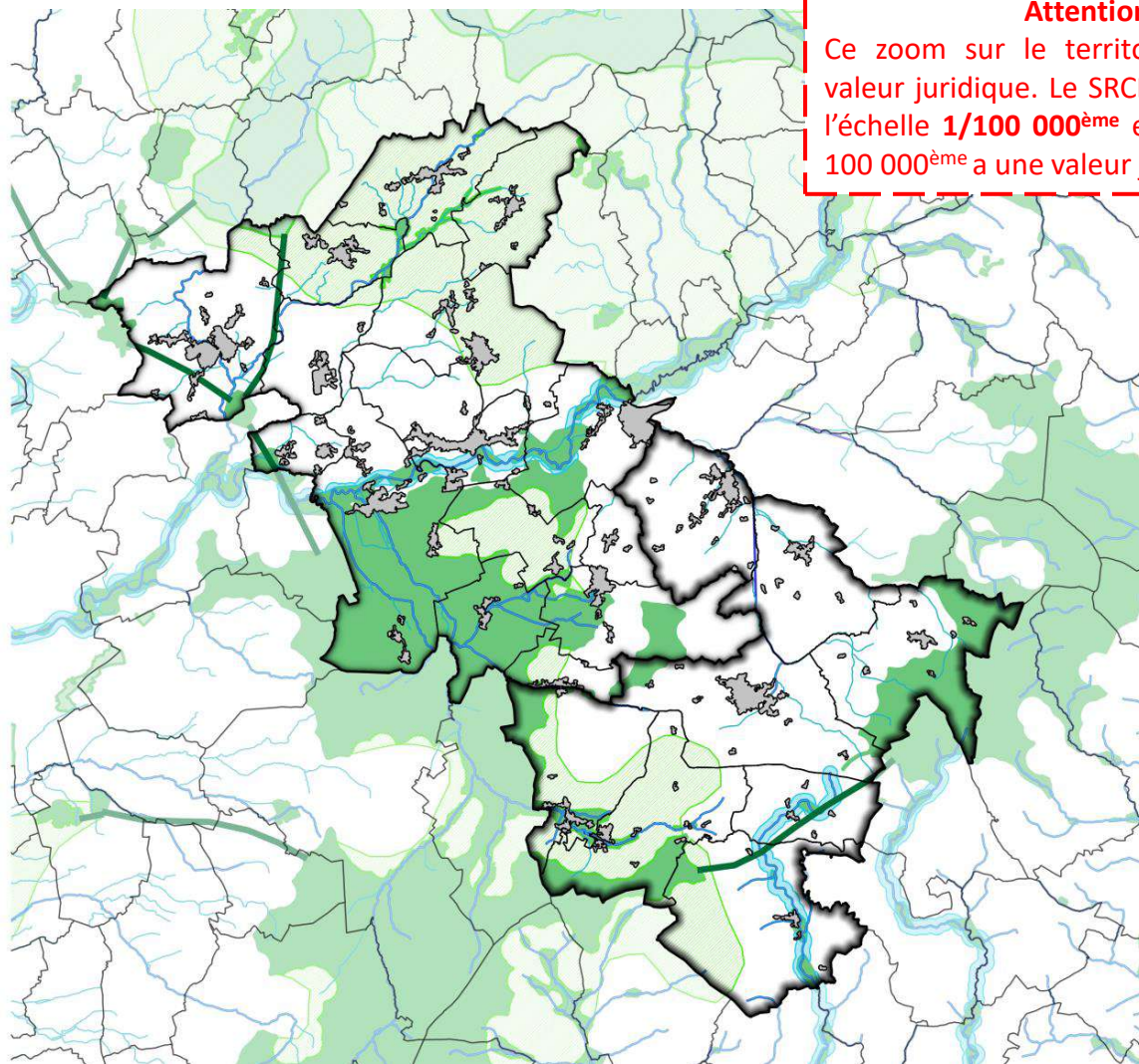
- Communes CCPB
- Enveloppes Urbaines

#### Réservoirs de biodiversité

- Sous trame boisée
- Sous trame bocagère
- Cours d'eau

#### Corridors écologiques

- Corridor "territoire"
- Corridor "vallée"
- Trame bleue
- Corridor linéaire



**Attention**  
Ce zoom sur le territoire n'a pas de valeur juridique. Le SRCE a été réalisé à l'échelle 1/100 000<sup>ème</sup> et seul l'atlas au 100 000<sup>ème</sup> a une valeur juridique.



# 3. La structure écologique du territoire : une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Communauté de communes

## 3.3. L'identification d'une Trame Verte et Bleue spécifique au territoire

**Les éléments pris en compte pour l'identification des réservoirs de biodiversité majeurs : le site Natura 2000 ainsi que les ZNIEFF de type 1 et 2.** Les deux types de ZNIEFF sont pris en compte en raison de la richesse en termes de biodiversité mais également du fait que le SRCE a qualifié ces zones de réservoirs de biodiversité.

### L'identification de la sous trame boisée :

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame boisée sont construits à partir des bois ayant une superficie supérieure à 50 ha formant une seule entité. Ces réservoirs de biodiversité sont des espaces où les espèces peuvent y réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction).

⇒ Les bois supérieurs à 25 ha ont un plan simple de gestion qui permet aux propriétaires forestiers de réaliser périodiquement un diagnostic de leur forêt afin de définir un programme d'intervention en accord avec leurs objectifs.

Les autres boisements servent d'appui pour les corridors écologiques liés aux boisements. Ces espaces sont favorables à la vie et aux déplacements des espèces et permettent de faire le lien entre les réservoirs de biodiversité.

### L'identification de la sous trame bocagère :

Les réservoirs de biodiversité de la sous trame bocagère sont construits à partir des zones de bocage plus dense (environ 70ml/ha).

Les corridors sont construits à partir des zones bocagères moins denses et permettent de relier les zones de bocages plus denses correspondant aux réservoirs de biodiversité de la sous trame bocagère.

### L'identification de la sous trame milieu aquatique :

Les réservoirs de biodiversité « cours d'eau » majeurs concordent avec ceux identifiés par le SRCE.

Les autres cours d'eau correspondent aux continuités écologiques existantes.

Ces derniers sont des espaces où les espèces peuvent y réaliser tout ou partie de leur cycle de vie.

L'ensemble des cours d'eau fait également office de corridors écologiques pour les espaces animales et végétales puisque ce sont des milieux favorables à la vie et aux déplacements des espèces.

### Les éléments de fragmentation/secteurs à enjeux :

Les éléments de fragmentation sont issus du SRCE et correspondent à des obstacles à l'écoulement pour les cours d'eau et à des éléments fragmentant les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques tels que les routes et les voies ferrées.

Les espaces à enjeux sont les espaces bâtis situés à proximité des réservoirs de biodiversité. Une réflexion concernant des intégrations paysagères et écologiques seraient à mettre place lors d'éventuels projets d'extensions urbaines.

### Les données utilisées pour la constitution de la Trame Verte et Bleue :

- Les sites remarquables (protégés, inventoriés)
  - DREAL (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2)
- Sous trame boisée
  - BD Topo (végétation)
- Sous trame bocagère
  - BD Topo (végétation => haies)
- Sous trame milieux aquatiques
  - BD Topo (cours d'eau)
  - Cours d'eau SRCE
  - Pré-localisation des zones humides

# 3. La structure écologique du territoire : une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Communauté de communes

## 3.3. L'identification d'une Trame Verte et Bleue spécifique au territoire



### Légende

#### Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité majeurs
- Réservoirs de biodiversité majeurs aquatiques
- Réservoirs complémentaires bocagères
- Réservoirs complémentaires boisés

#### Corridors écologiques

- Ensemble des cours d'eau
- Corridors écologiques entre réservoirs complémentaires

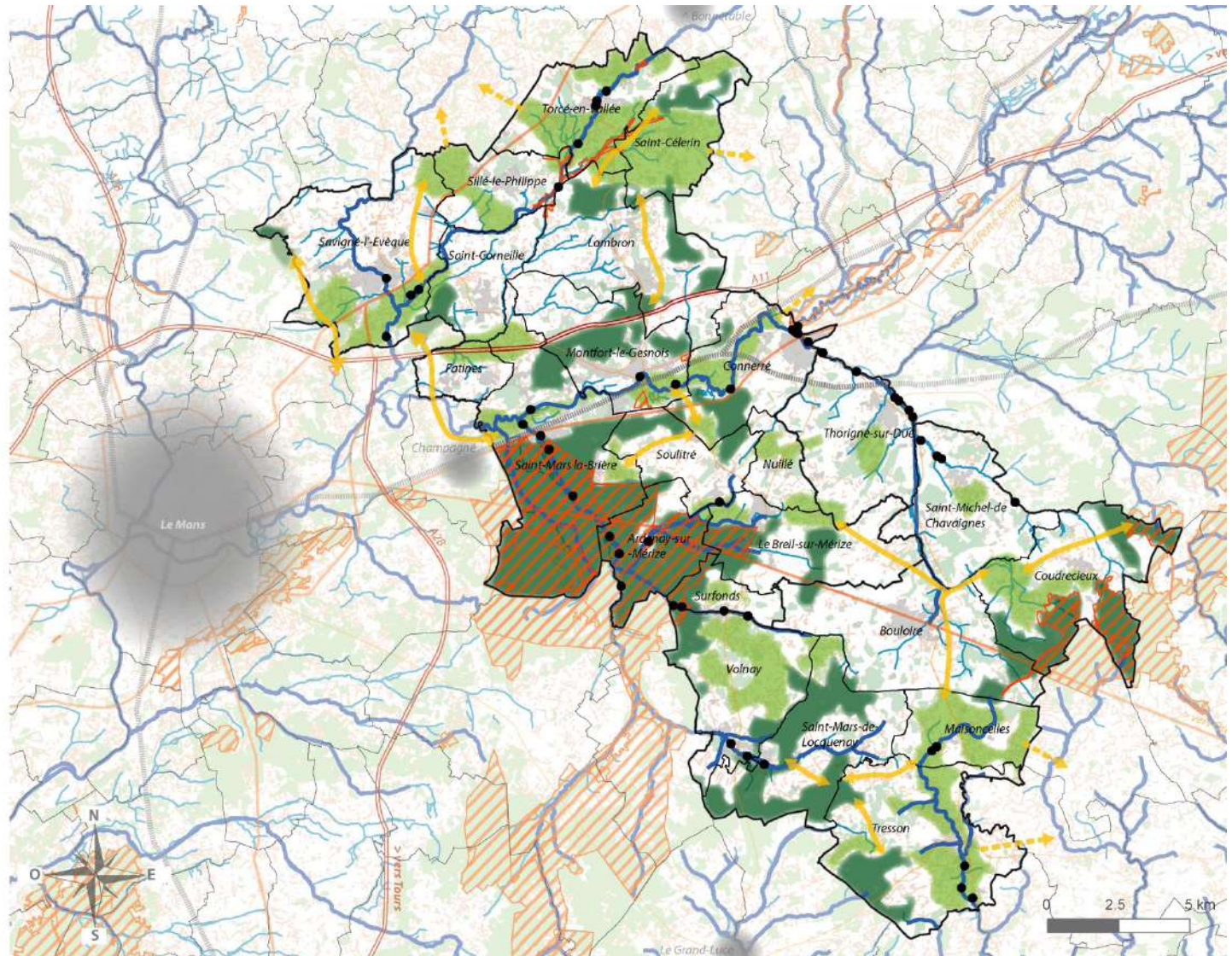
#### Elements fragmentants

- Autoroutes
- Routes principales
- Tissu urbain
- Obstacles à l'écoulement

#### Supports de biodiversité

- Boisements
- Haies

Sources : BD TOPO, ortho 2013, INPN, DREAL, SRCE, Ortho 2013





# Synthèse – Biodiversité

## Constats

- Identification d'une Trame Verte et Bleue au niveau supra-communal (SRCE).
- Diversification des milieux sur le territoire : boisés, bocager, humides...
- Protection de la biodiversité via des protections et inventaires en sa faveur.
- Répartition inégale des massifs boisés.
- Une maille bocagère plus dense au Nord et au Sud du territoire.
- Corrélation entre un réseau hydrographique dense et présence de zones humides sur le territoire.

## Chiffres clés

- **1 site Natura 2000** « FR52000647, Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » ;
- **16 ZNIEFF de type 1 et 2** (12 de type 1 et 4 de type 2) ayant des attraits diversifiés en matières de bocages, d'espèces animales et végétales.
- **5 principaux cours d'eau** : un réseau hydrographique dense.

## Besoins induits

- Protection des éléments naturels d'intérêt reconnus (Natura 2000, ZNIEFF).
- Préservation des boisements, de la maille bocagère, des zones humides en lien avec la diversité des milieux.
- Maintien des grands boisements.
- Limitation des impacts du développement de l'urbanisation sur les sites naturels protégés.
- Préservation des massifs boisés et du réseau bocager comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame terrestre.
- Préservation des cours d'eau, des zones humides et des étangs comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame aquatique.

# Chapitre 3 : Un territoire rural marqué par des spécificités urbaines

# 1. Les premières images du paysage du territoire

## 1.1. Des entrées de territoire peu mise en avant

Les entrées de territoire de la Communauté de commune du Gesnois Bilurien ne sont pas marquée. **Aucune indication n'informe l'entrée sur le territoire.**

Les principales entrées se font sur les axes routiers principaux :

- Au **Nord**, venant de Bonnétable, **par Torcé-en-Vallée via la D301** ;
- À l'**Est**, venant de la Ferté-Bernard, **par Connerré via la D323** ;
- Au **Sud**, venant de Saint-Calais/Vendôme, **par Bouloire via la D357** ;
- À l'**Ouest**, venant du Mans :
  - **par Saint-Mars-la-Brière via la D323 ou la D357** ;
  - **Par Savigné l'Evêque via la D301.**

En termes de paysage, les entrées du territoire sont **principalement situés sur les plateaux, qu'ils soient cultivés ou couverts par des espaces boisés**, notamment à Bouloire ou à Torcé-en-Vallée, ou bien via la vallée de l'Huisne, notamment à Saint-Mars-la-Brière.

Bien que le territoire soit desservi par le réseau ferroviaire, **l'utilisation de l'automobile reste largement dominante au sein du territoire.**

**L'autoroute A11 passe au Nord, de Fatines à Lombron. Toutefois, aucune sortie n'est présente sur le territoire.**

Concernant la signalisation informant l'entrée sur le territoire, **aucune indication ne permet d'informer le visiteur de son entrée sur le territoire.**

Entrée Bouloire, via Saint-Calais D357



Entrée Saint-Mars-la-Brière, via le Mans D323



Entrée Connerré, via la Ferté-Bernard D323



# 1. Les premières images du paysage du territoire

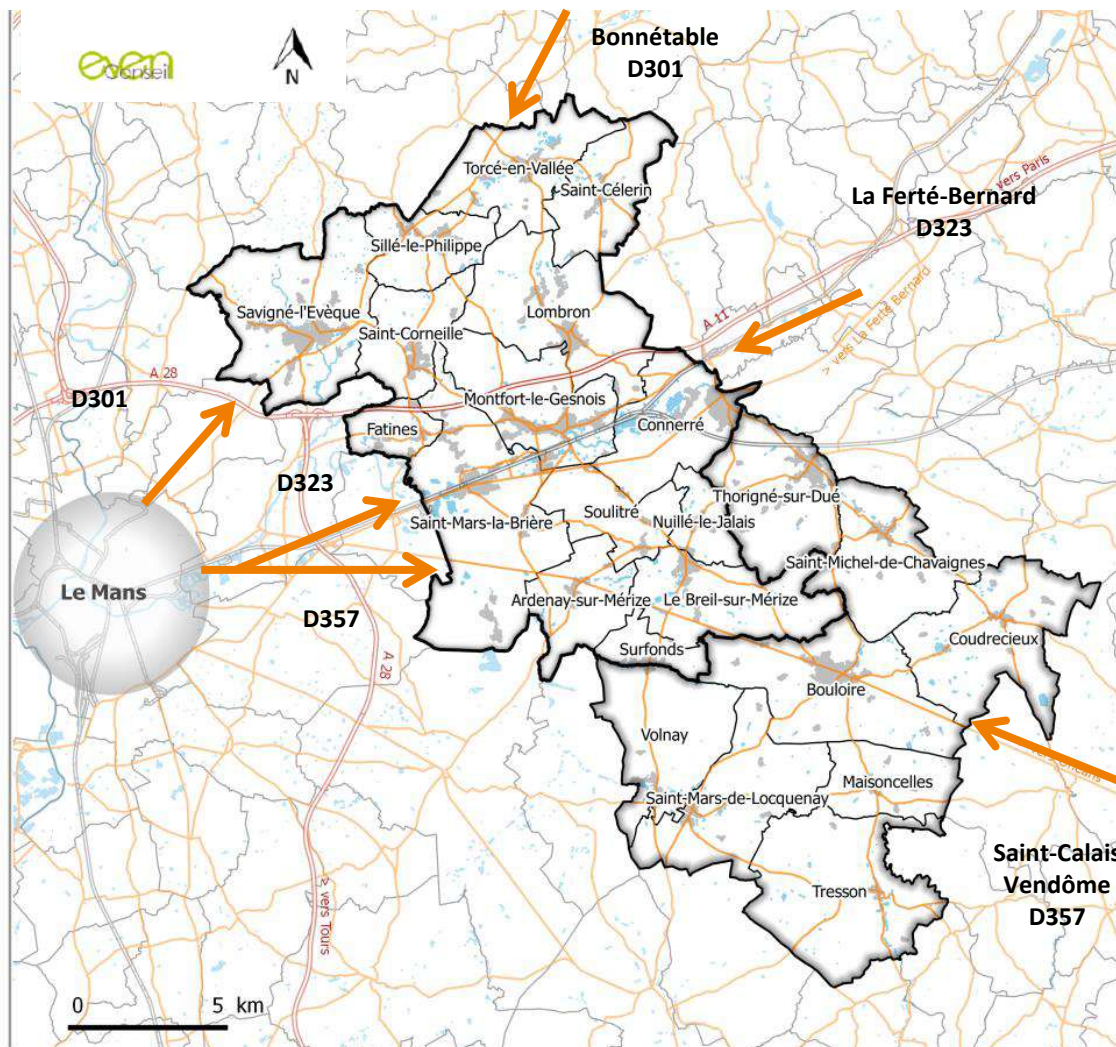
## 1.1. Des entrées de territoire peu mise en avant



### Légende

#### Fond de carte

- Tissu urbain
- Cours d'eau et plans d'eau
- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée
- Limites communales
- Entrées sur le territoire





# 1. Les premières images du paysage du territoire

## 1.2. Les principales entrées de bourgs, vitrines du paysage et de l'identité intercommunale

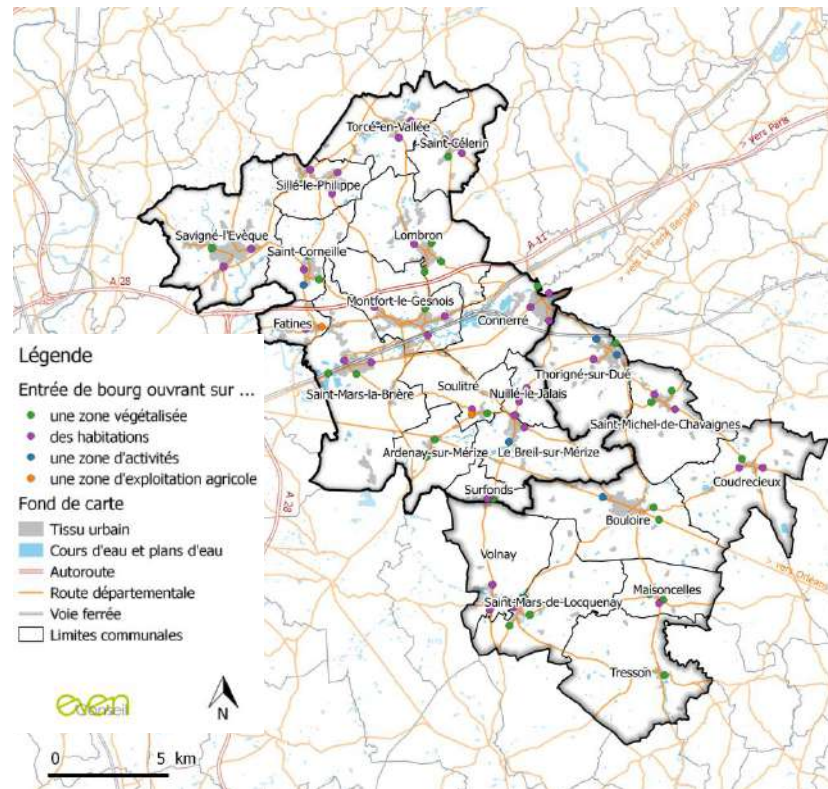
Une entrée de bourg désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès à la ville, conséquence des politiques d'aménagement du territoire et de l'évolution des modes de vie. Elle représente un atout majeur pour l'image de la ville et joue un rôle important sur les interactions entre la ville/bourg, la périphérie et les espaces naturels et agricoles dans lesquels elle s'inscrit.

Les entrées de bourg sont identifiées à partir des axes routiers majeurs du territoire traversant les enveloppes urbaines importantes.

Quatre catégories d'entrée de bourgs ont été répertoriées sur le territoire :

- Entrée de bourg végétalisée ;
- Entrée de bourg ouvrant sur les habitations ;
- Entrée de bourg ouvrant sur une zone d'activité ;
- Entrée de bourg ouvrant sur une exploitation agricole.

Le développement des entrées de bourg coïncide avec la croissance des villes, de l'extension urbaine et du réseau routier. Ainsi, l'enjeu majeur des entrées de bourg est de concilier le développement de l'urbanisation et de mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans ces espaces en perpétuelle mutation.





# 1. Les premières images du paysage du territoire

## 1.2. Les principales entrées de bourgs, vitrines du paysage et de l'identité intercommunale

### ▪ Entrée de bourg végétalisée

Certaines entrées de bourg du territoire sont végétalisées et offrent une **transition progressive entre les espaces ruraux et urbains** ainsi qu'une **bonne intégration paysagère des franges urbaines**. La végétation permet également la dissimulation des habitations via les jardins ou haies bocagères.



Entrée Nord, Saint-Mars-de-Loquenay, D65



Source : google street

### ▪ Entrée de bourg ouvrant sur les habitations

Sur le territoire, certaines entrées de bourg ouvrent sur une zones d'habitations, engendrant une **transition nette entre les habitations et les espaces agricoles et naturels**. Il est observé une urbanisation qui s'étend le long des routes principales. En termes d'architecture, il est rencontré une architecture typique des maisons en entrée de bourg mais également des zones pavillonnaires. Des intégration paysagère permettrait de limiter l'impact de ces habitations sur le paysage.



Entrée Ouest, Fatines, D91



Source : google street

# 1. Les premières images du paysage du territoire

## 1.2. Les principales entrées de bourgs, vitrines du paysage et de l'identité intercommunale

### ▪ Entrée de bourg ouvrant sur une zone d'activité

Certaines entrées de bourg du territoire ouvrent sur une zone d'activités, essentiellement **bordées par des activités commerciales à l'architecture standardisée**. Cela renvoie une **image plus routière qu'urbaines**. De même que ces zones d'activités **s'accompagnent généralement d'une surcharge publicitaire engendrant une pollution visuelle**. Ces entrées de bourg sont brutes et peu qualitatives. Une intégration paysagère permettrait de limiter l'impact de ces zones sur le paysage.



Entrée Nord-ouest, Torigné-sur-Dué, D302



### ▪ Entrée de bourg ouvrant sur une exploitation agricole

Certaines entrées de bourg du territoire ouvrent sur une exploitation agricole, **souvent de taille imposante**. L'exploitation agricole engendre donc un **impact visuel important dans le paysage par sa taille**.



Entrée Est, Fatines, D91



# 1. Les premières images du paysage du territoire

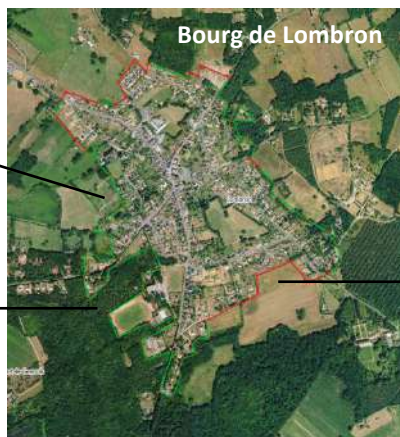
## 1.3. Des franges urbaines, vouées à évoluer au rythme des nouvelles constructions en extensions

### Définition

Les **franges urbaines** sont les espaces périphériques du village, d'une épaisseur variable, qui assurent l'interface entre le village et le territoire agricole ou forestier. Elles constituent la première image du village vue depuis l'extérieur.

Sur le territoire, les franges urbaines sont variables. Il est observé des **franges urbaines douces**, qui se caractérisent par une **transition progressive entre le village et l'espace agricole et forestier, via des intégrations paysagères** ou par la présence de la végétation des jardins, ou la présence de résidus de haies bocagères. Il est également observé des **franges urbaines brutes**, qui se caractérisent pas une **transition nette entre le village et l'espace agricole et forestier**. Ainsi, de l'extérieur du village, le regard se pose directement sur les habitations ou encore sur les bâtiments d'activités qui ne sont pas camouflés par des intégrations paysagères.

Maintien de haies bocagères en fond de jardins



Conservation des massifs boisés aux abords des activités

Absence d'insertion paysagère autour des habitations, en fond de jardins

Maintien de haies bocagères en fond de jardins

Conservation des massifs boisés aux abords des activités



Absence d'insertion paysagère autour des habitations, en fond de jardins



# 1. Les premières images du paysage du territoire

## 1.3. Des franges urbaines, vouées à évoluer au rythme des nouvelles constructions en extensions



### Légende

#### Franges urbaines

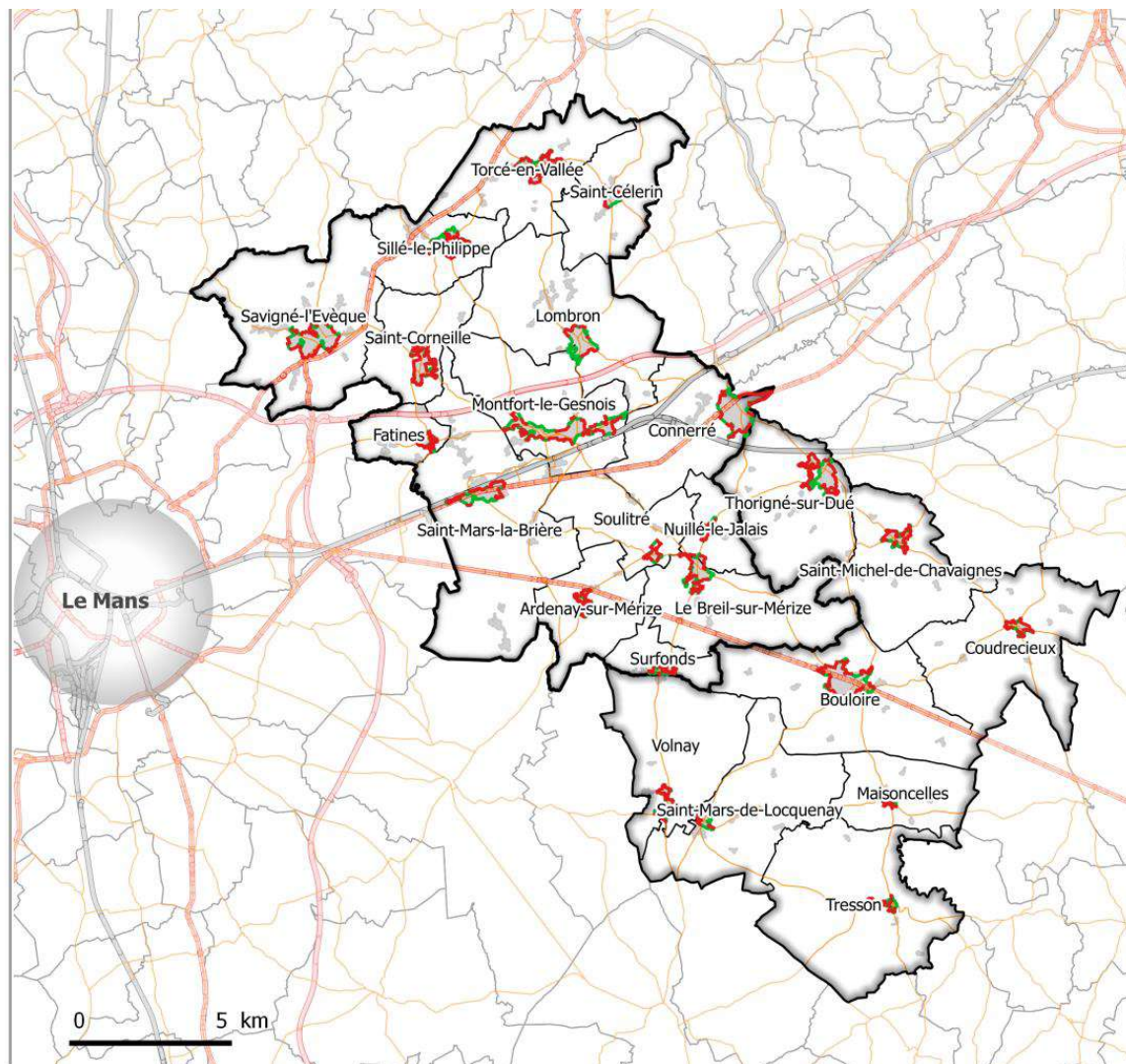
- Franges urbaines douces
- Franges urbaines brutes

#### Fond de carte

- Voie ferrée
- Autoroutes
- Routes départementales
- Tissu urbain
- Limites communales



0 5 km



# 2. Les Formes urbaines

## 2.1. Deux grands types de structures urbaines

*L'analyse réalisée dans ce chapitre met en avant l'organisation spatiale du Gesnois Bilurien.*

*L'analyse permet d'une part, de comprendre l'évolution de l'urbanisation, d'autre part de caractériser les différentes formes d'habitat du territoire. L'étude des espaces bâtis du Gesnois Bilurien distingue plusieurs secteurs homogènes du point de vue de leur tissu urbain et de leur bâti.*

Il existe sur le territoire deux grands types de structures urbaines des bourgs et villages. Les structures urbaines de type « carrefour » et celles de type « rue ». Les exemples ci-après illustrent ces deux catégories.

Le territoire est constitué de villages historiquement importants, et marqués par les axes routiers. On distingue ainsi :

- Des centres bourgs denses, agglomérés, présentant un bâti à l'alignement et un parcellaire laniéré;
- Des faubourgs développés dans les années 50 à 70 le long des axes structurants du territoire (exemple des rues de Paris, Ledru-Rolin et de la Jatterie à Connerré) ;
- Des pôles d'équipements périphériques en réponse à la croissance démographique observée;
- Des lotissements pavillonnaires en extension des cœurs de bourgs;
- Des zones d'activités principalement implantées le long des axes stratégiques innervant le territoire ;
- Des villages et hameaux étendus à mesure du développement du territoire ;
- Des projets en cours .



# 2. Les Formes urbaines

## 2.2. Les centres-bourgs

Présentant des implantations variables en fonction de leur inscription dans le relief (village sur coteau, village rue entre vallées...), les centres-bourgs du territoire présentent les caractéristiques communes suivantes :

- Des parcelles de taille réduite;
- Un bâti à l'alignement sur la voie, en façade;
- Des constructions implantées en mitoyenneté;
- Des constructions élevées sur un niveau (parfois + combles);
- Des parcelles peu larges (façade sur rue de l'ordre de 10 mètres);
- Des espaces privatifs situés en intérieur d'îlots et peu accessibles, propices aux jardins potagers;
- Des murs de clôture (séparatives ou sur rue, dans le prolongement de la façade) de hauteur importante;
- Une densité relativement élevée ;
- Une diversité des fonctions urbaines (commerces, services en rez-de-chaussée) relativement conséquente pour les communes les plus attractives;
- Une diversité des fonctions tendant à s'amenuiser au sein des communes les plus rurales et des communes spécifiquement périurbaines, posant la question de l'animation des centres-bourgs et du taux d'occupation des logements ;
- Des espaces publics structurants y sont souvent implantés. Dans les communes les plus rurales, les centres-bourgs se distinguent par le traitement différencié de l'espace public : revêtement, place accordée au piéton, éclairage public...
- Des voies relativement peu larges ;
- Des maisons de maître et bâtisses d'intérêt structurent les centres-bourgs du territoire.

**Alignement de constructions d'habitations en centre-bourg de Montfort le Gesnois**



**Espace public structurant le bourg de Bouloire (mixité des fonctions, patrimoine remarquable et formes urbaines caractéristiques)**



**Commerces et logements inoccupés en cœur de bourg de Tresson**



## 2. Les Formes urbaines

### 2.3. Exemples sur le territoire

#### Exemple : Coudrecieux

Surface de l'îlot	8 700 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitations	17
<b>Densité nette</b>	<b>20 logements / hectare</b>
<b>Densité brute</b> (voies de desserte incluses)	<b>16 logements / hectare</b>
Emprise au sol moyenne	Attente fichiers fonciers
Surface moyenne des parcelles	Attente fichiers fonciers
Coefficient d'Emprise au sol moyen	Attente fichiers fonciers
Hauteur moyenne des constructions	R à R+1
Implantation sur la parcelle	Alignement sur voie majoritaire
Largeur de la voie de desserte	< 6 mètres



Des espaces privés agrémentés et clos



Des façades en alignement le long de voies étroites (rue principale)





## 2. Les Formes urbaines

### 2.3. Exemples sur le territoire

#### Exemple : Connerré

Surface de l'îlot	1 600 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitations	12
<b>Densité nette</b>	<b>75 logements / hectare</b>
<b>Densité brute</b> (voies de desserte incluses)	<b>40 à 50 logements / hectare</b>
Emprise au sol moyenne	Attente fichiers fonciers
Surface moyenne des parcelles	Attente fichiers fonciers
Coefficient d'Emprise au sol moyen	Attente fichiers fonciers
Hauteur moyenne des constructions	R+1
Implantation sur la parcelle	Alignement sur voie / mitoyenneté
Largeur de la voie de desserte	4 à 7 mètres



Une mixité commerces - logement



Des arrières réservés au stationnement

# 3. Une nature dans les bourgs présente sur le territoire

Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien est un **territoire rural sous influence de l'agglomération du Mans**.

La **nature en ville est plutôt hétérogène sur le territoire**, il peut s'agir :

- **d'espaces d'agrément au sein du bourg ;**
- **une nature en lien avec la présence de l'eau ;**
- **la végétation des propriétés ;**
- **des jardins privés ;**
- **la continuité d'espaces naturels d'importance au sein du bourg.**

Certaines communes regroupent plusieurs de ces formes de nature en ville offrant un cadre de vie verdoyant aux habitants.

## Définition

### **Nature en ville**

*concerne l'ensemble des espaces et ressources naturels (eau, espèces animales et végétales) et des écosystèmes présents sur le territoire. Sont aussi concernées les espaces non bâtis ayant une valeur d'usage pour les habitants (production agricole, loisirs, qualité de vie) et les espaces bâtis qui peuvent accueillir également de la nature ou avoir un impact sur les ressources et les écosystèmes. Il s'agit également d'identifier la nature ordinaire dans les espaces urbanisés, privés comme publics, au-delà du seul inventaire des espaces et espèces remarquables.*

Espace d'agrément, Bouloire



Espace d'agrément en lien avec l'eau, Torcé-en-Vallée



Espace d'agrément, Thorigné-sur-Dué



# 3. Une nature dans les bourgs présente sur le territoire

## 3.1. Une nature en ville en lien avec l'eau

L'eau est un élément naturel qui permet de faire « entrer » de la nature en ville de façon induite.

Le réseau hydrographique est important sur le territoire, avec le passage de l'Huisne et ses affluents. Pour certaines communes, le cours d'eau à proximité permet d'offrir des espaces naturels ou d'agrément non loin du bourg, comme Montfort-le-Gesnois.

Pour d'autres, bien que l'Huisne traverse le territoire communal, le cours d'eau se fait plus discret du fait qu'il se situe à l'extérieur du bourg et qu'il soit dissimulé par la végétation.

Le territoire possède également de nombreux étangs, naturels ou artificiels, principalement le long de l'Huisne

Cet ensemble offre un cadre de vie agréable pour les habitants.



Montfort-le-Gesnois, traversée par l'Huisne



Torcé-en-Vallée, traversée par la Vive Parente



Connerré, traversée par l'Huisne





# 3. Une nature dans les bourgs présente sur le territoire

## 3.2. Une nature en ville en lien avec des espaces d'agrément existants

De nombreux espaces d'agrément de qualité sont présents sur le territoire. En effet, certaines communes ont aménagés quelques espaces afin de les valoriser, que ce soit une rue comme Savigné l'Evêque, ou bien l'église de la commune comme Lombron et Saint-Michel-de-Chavaignes.

Ces espaces offrent une cadre de vie agréable aux habitants du territoire et diminue le caractère minéral du bourg.

Fatines



Savigné l'Evêque



Torcé-en-Vallée



Volnay



Saint-Michel-de-Chavaignes



Lombron



# 3. Une nature dans les bourgs présente sur le territoire

## 3.3. Une nature en ville en lien avec les dents creuses des centres bourgs

Quelques communes n'ont pas de grands espaces d'agrément ou de cours d'eau à proximité du bourg. **La nature en ville se trouve alors plus inaccessible avec des éléments naturels d'importance autour du bourg** (massifs forestiers, petits boisements) mais aussi **des jardins particuliers**.

D'autres **communes cumulent les espaces naturels en ville**, que ce soit via la présence de l'eau, des espaces d'agrément ou via la présence de jardins particuliers, comme pour Savigné l'Evêque.

Jardin en ville, Saint-Mars-de-Locquenay



Jardin en ville, Savigné l'Evêque



Jardin en ville, Saint-Michel-de-Chavaignes



Jardin en ville, Sillé-le-Philippe



Jardin en ville, Connerré



Torcé-en-Vallée





# 4. Des atouts du territoire lié au tourisme vert

## 4.1. Un patrimoine bâti remarquable réparti sur l'ensemble du territoire

Le territoire possède un bâti ancien. Il compte **22 édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (MH)**. Ces derniers sont **répartis sur 15 communes**. La commune la plus impactée est Montfort-le-Gesnois avec 3 édifices inscrits au titre des Monuments Historiques. Certains de ces monuments peuvent être visités, toutefois, d'autres sont des propriétés privées et ainsi, aucune visite n'est permise.

Le **patrimoine est principalement religieux et seigneurial**. Témoins de l'histoire du territoire, leur **préservation et mise en valeur relèvent de l'identité territoriale, l'attractivité touristique et l'activité économique possible qui en résultent**.

Ce patrimoine diversifié rend le **territoire attractif en matière de tourisme**. Les touristes peuvent partir, à pieds ou à vélo, à la découverte du patrimoine présent sur le territoire, via les sentiers de randonnées.

Eglise Notre-Dame et Dolmen, Torcé-en-Vallée



Eglise Notre-Dame et pont, Montfort-le-Gesnois



Château, Bouloire



Château de Saint-Mars, Saint-Mars-la-Brière



Eglise, Lombron



# 4. Des atouts du territoire lié au tourisme vert

## 4.1. Un patrimoine bâti remarquable réparti sur l'ensemble du territoire



### Légende

#### Patrimoine

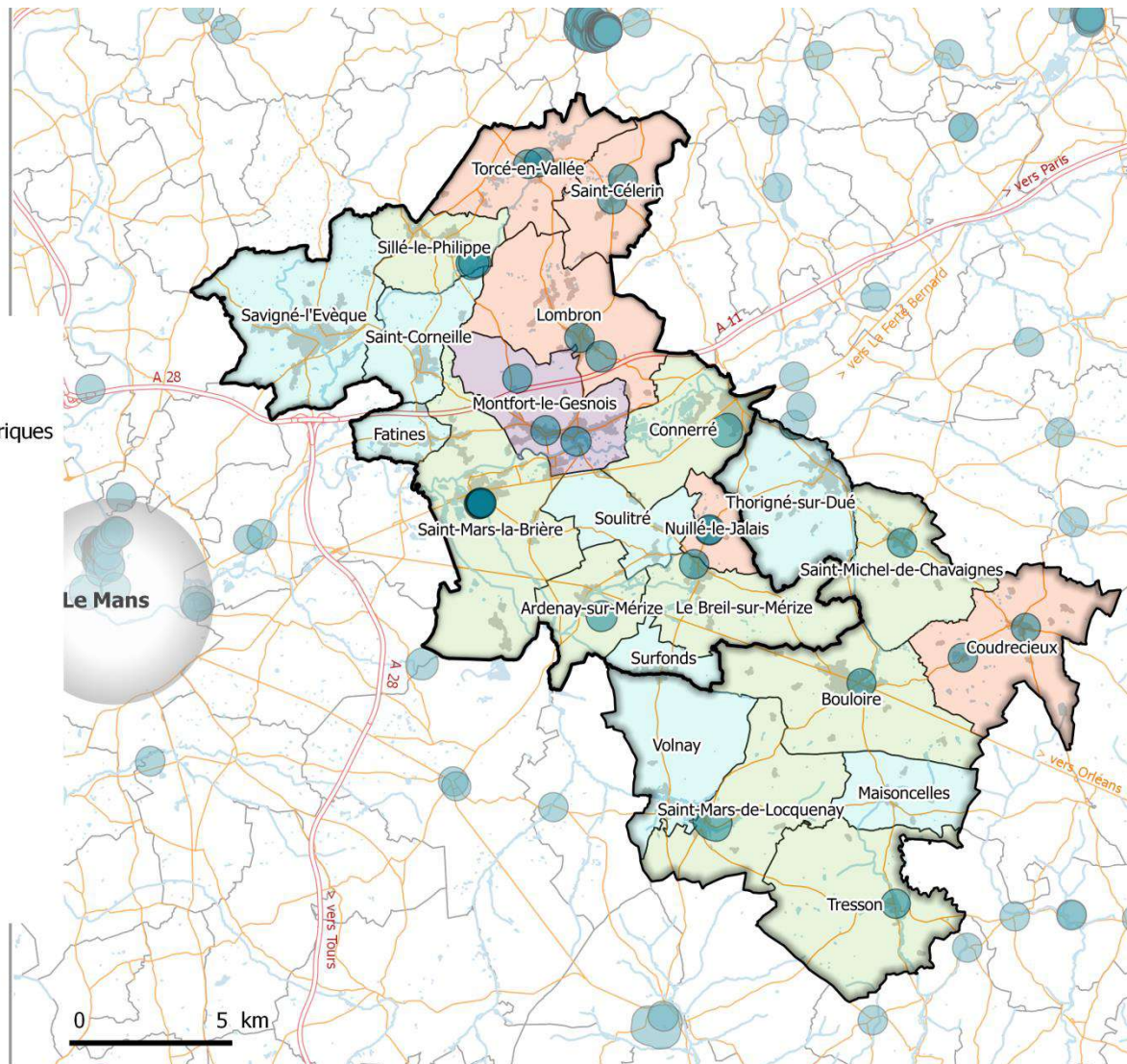
■ Périmètre des monuments historiques

#### Nombre de MH par commune

- 0 MH
- 1 MH
- 2 MH
- 3 MH

#### Fond de carte

- Cours d'eau
- Etangs
- Routes départementales
- Autoroutes
- Tissu urbain
- Limites communales



0 5 km



# 4. Des atouts du territoire lié au tourisme vert

## 4.1. Un patrimoine bâti remarquable réparti sur l'ensemble du territoire

### Impacts des abords des Monuments Historiques

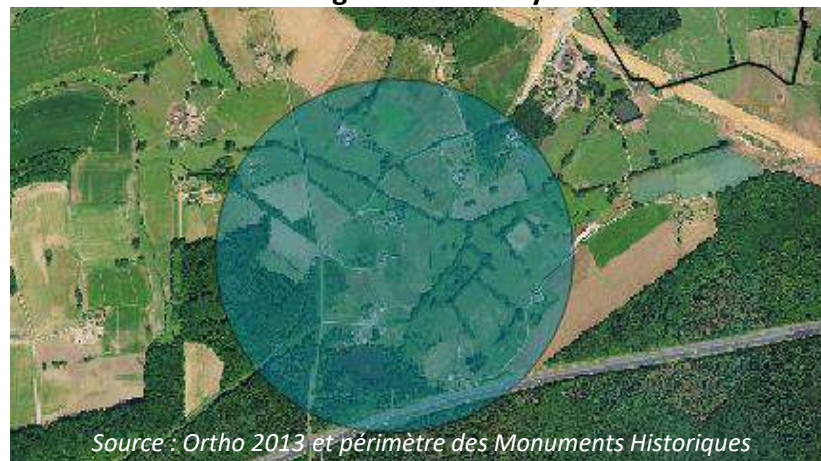
Indissociable de l'espace qui l'entoure, l'inscription ou le classement d'un édifice au titre des Monuments Historiques instaure un périmètre de protection de 500 m, pouvant être adapté en fonction des spécificités du secteur. Il s'agit, non pas de figer l'évolution de l'espace environnant, mais bien de conserver les immeubles témoignant de l'histoire du territoire, représentatifs d'une époque ou d'un style en apportant une réflexion sur son évolution et ses enjeux.

Ce périmètre a des conséquences sur les paysages de son environnement immédiat. Ainsi, tout aménagement dans le périmètre est soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La protection consiste à veiller à la qualité des modifications extérieures du bâti (façades, toitures, matériaux) et des espaces publics (traitement des sols, mobilier urbain, éclairage) voire interdire toute construction nouvelle. Cela peut également bloquer la rénovation/isolation extérieure du bâti et donc la performance énergétique de celui-ci.

Sur le territoire, les Monuments Historiques sont principalement localisés dans les bourgs comme pour les communes de Bouloire, Coudrecieux, Montfort-le-Gesnois... ou encore isolés en campagne telle que l'église de Saussay à Montfort-le-Gesnois.

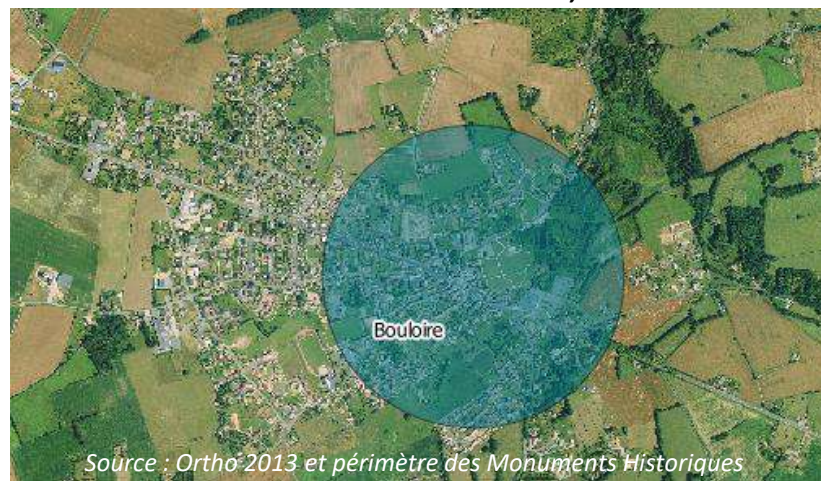
Ainsi, sur le territoire, des secteurs bâtis peuvent être impactés par ces monuments historiques (cf. carte).

Zoom sur la commune de Montfort-le-Gesnois  
L'église de Saussay



Source : Ortho 2013 et périmètre des Monuments Historiques

Zoom sur la commune de Bouloire, le château



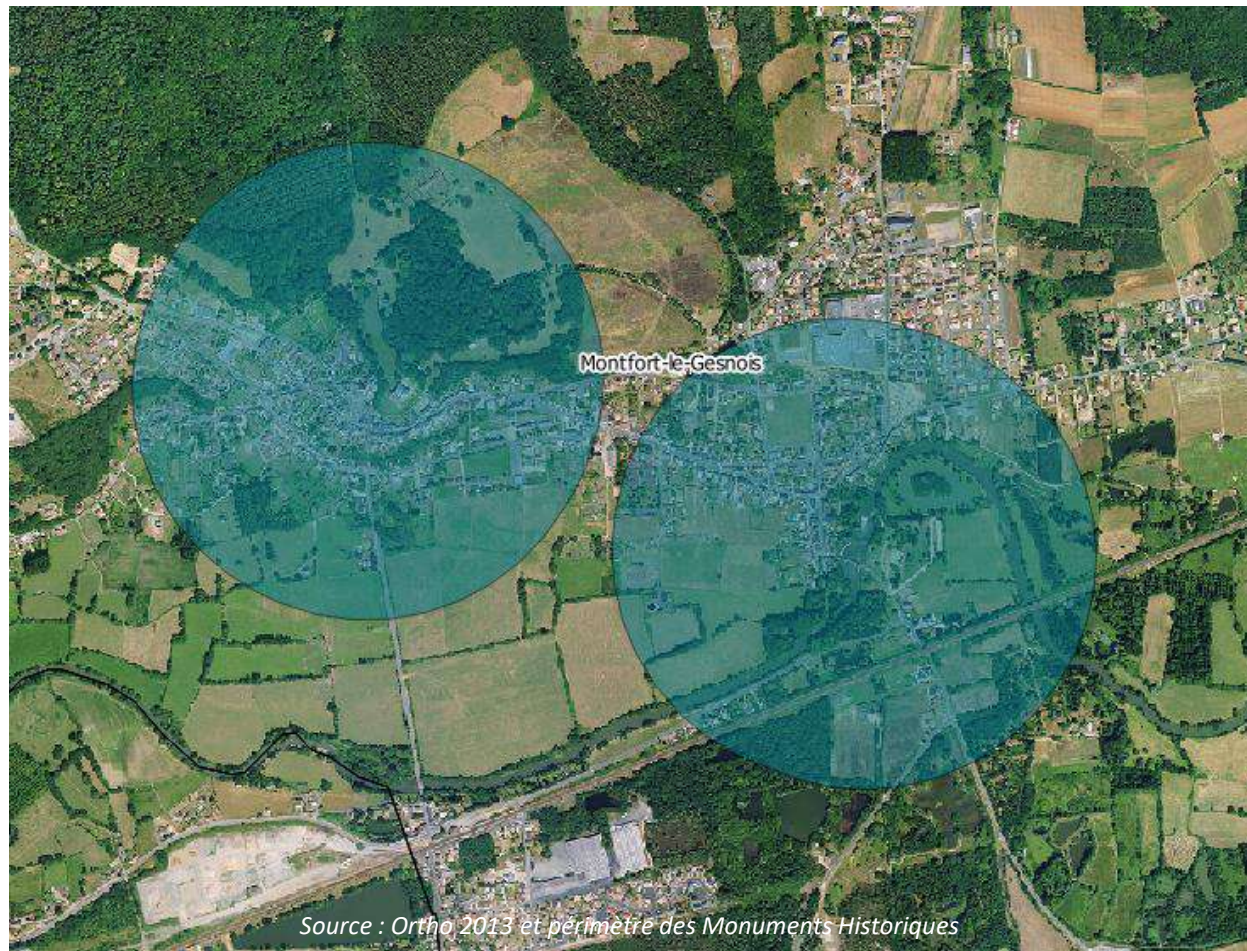
Source : Ortho 2013 et périmètre des Monuments Historiques



# 4. Des atouts du territoire lié au tourisme vert

## 4.1. Un patrimoine bâti remarquable réparti sur l'ensemble du territoire

Zoom sur la commune de Montfort-le-Gesnois  
*L'église Notre-Dame et le pont sur l'Huisne*



# 4. Des atouts du territoire lié au tourisme vert

## 4.2. Un patrimoine vernaculaire ajoutant de la typicité au territoire

Le **patrimoine vernaculaire**, moins remarquable que les Monuments Historiques ou sites inscrits/classés, n'en demeure pas moins **constitutif de l'identité locale du territoire**. Des puits à mitre, des lavoirs, des églises, des chapelles, des manoirs, des corps de ferme, des points de vue... sont autant d'éléments disséminés sur le territoire, **relevant du patrimoine religieux, seigneurial, civil ou agricole**.

**Constituant une plus-value caractéristique du Gesnois Bilurien**, l'enjeu de protection du patrimoine vernaculaire concerne le choix des éléments à protéger dans une logique identitaire et de qualité du cadre de vie.

Sur le territoire, de **nombreux éléments notamment visibles depuis l'espace public et les voies de circulation, témoignent de l'histoire locale, d'un style architectural et des pratiques sociales d'autrefois**.

Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, **certaines communes du territoire ont protégé des éléments patrimoniaux considérés comme faisant partie intégrante de l'identité de la commune**, notamment la commune de Connerré ou encore Saint-Mars-la-Brière.

Ce petit patrimoine est une **source d'attractivité pour le territoire**. En effet, ces éléments permettent d'attirer sur le territoire, des touristes en quête de découverte.

**Maison de maîtres Le Bourray et la Chapelle St-Denis du Tertre, St-Mars-la-Brière**



Source : RP PLU St-Mars-la-Brière

**Lavoir, Montfort-le-Gesnois**



**Puits à mitre, Connerré**



Source : RP PLU Connerré



# 4. Des atouts du territoire lié au tourisme vert

## 4.3. Des liaisons douces qui irriguent le territoire

Du fait de son environnement, le territoire présente un certains nombres de sentiers, permettant aux randonneurs de découvrir un patrimoine culturel et architectural riche ainsi qu'un environnement offrant une grande variété de paysages.

Des cartes de sentiers sont disponibles sur les sites internet des communes ou du pays (cf. carte suivante).

Pour chaque commune, **plusieurs circuits sont proposés**. À titre d'exemple, sur la commune de Saint-Michel-de-Chavaignes, **trois circuits sont proposés** : le premier circuit représente 9km, le second propose un circuit de 14 km et le troisième offre un parcours de 19,5 km. Ainsi, avec ces distances variables, ces circuits sont **accessibles à un public diversifié**, pour des promenades familiales et/ou plus actives (randonneurs plus aguerris).

Carte des sentiers sur Saint-Michel-de-Chavaignes



Source : <http://www.cc-paysbilurien.fr/>

# Synthèse – Ambiance urbaine

## Constats

- Signalisation des entrées de territoire absente.
- Diversification des entrées de ville : entrées paysagères, ouvrant sur des habitations, sur des zones d'activités ou sur des bâtiments agricoles.
- Diversification de la nature en ville, apportée par le réseau hydrographique ou des espaces d'agrément mais aussi des jardins.
- Importance du patrimoine bâti conséquent pour le territoire (richesse historique, attrait touristique...).

## Chiffres clés

- **22 édifices classés ou inscrits** au titre des Monuments Historiques.
- Plusieurs sentiers de promenades.

## Besoins induits

- Signalisation des entrées de territoire permettant d'informer le visiteur de son entrée sur le territoire.
- Valorisation des entrées de ville, atout de la commune.
- Traitement des entrées de ville et des franges urbaines de qualité via l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Poursuite de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti (monuments historiques, patrimoine vernaculaire, liaisons douces, vues, ...), atout du territoire en matière de tourisme.
- Maintien des liaisons douces qui est un atout en matière de tourisme de randonnées.
- Valorisation de la nature en ville qui offre un cadre de vie attractif.

# Chapitre 4 : Une sobriété territoriale dans la gestion des ressources



# 1. Un territoire impacté par le changement climatique

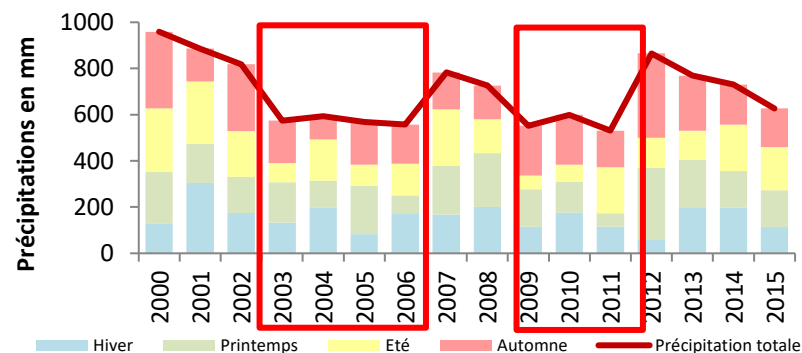
## 1.1. Un réchauffement climatique avéré

Bien que les conclusions d'une étude climatique menée uniquement sur une décennie soient à relativiser, les relevés climatiques des 15 dernières années mettent en évidence deux périodes de sécheresse combinant des températures élevées et des précipitations faibles :

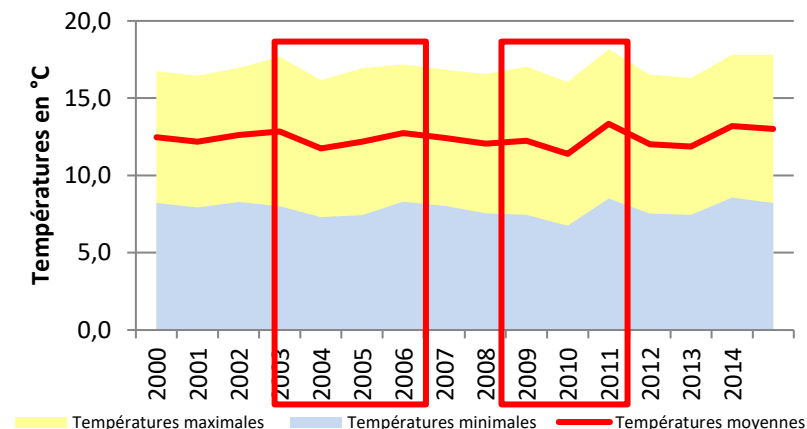
- La **période 2003-2006** se distingue par des **précipitations faibles (573 mm en moyenne)** et cumule **5 des 10 mois les plus chauds de la période étudiée**. Cette période se caractérise par une **canicule en août 2003** qui a entraîné une **augmentation considérable de la mortalité**, en particulier chez les personnes âgées et des **conséquences sur les élevages d'animaux** (difficultés pour les nourrir).
- La **période 2010-2011** se distingue par des **précipitations faibles (565 mm en moyenne)** et des **étés chauds**. Cette période se caractérise par une **période de sécheresse** qui a marqué l'activité agricole que ce soit en termes de rendements ou bien pour l'activité d'élevage.

Ces périodes de sécheresses sont des marqueurs de l'évolution du climat qui montre une **hausse des températures moyennes annuelles d'environ 0,9°C sur les années les plus chaudes** (2011 et 2014). En effet, la température moyenne sur la période étudiée (15 dernières années) est de 12,4°C contre 13,3°C en 2014

### Évolution des températures



### Évolution des précipitations



Source : Météo France

# 1. Un territoire impacté par le changement climatique

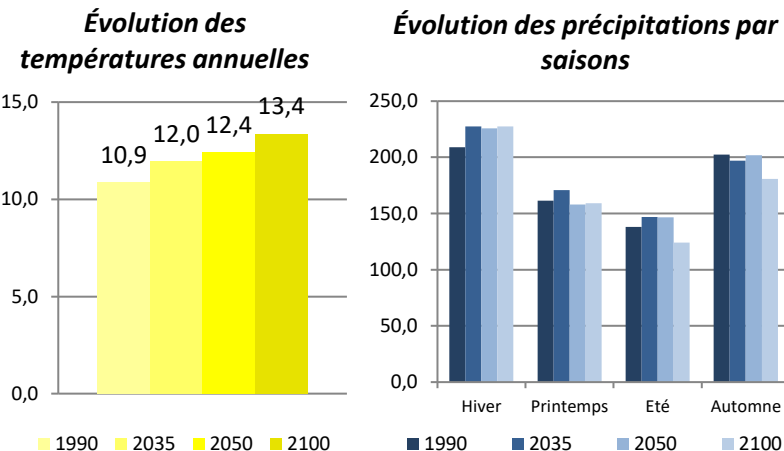
## 1.2. Des évolutions climatiques attendues

Les projections climatiques issues des scénarios du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur le Climat (GIEC) prévoient une évolution marquée des températures et une stagnation des précipitations à l'avenir.

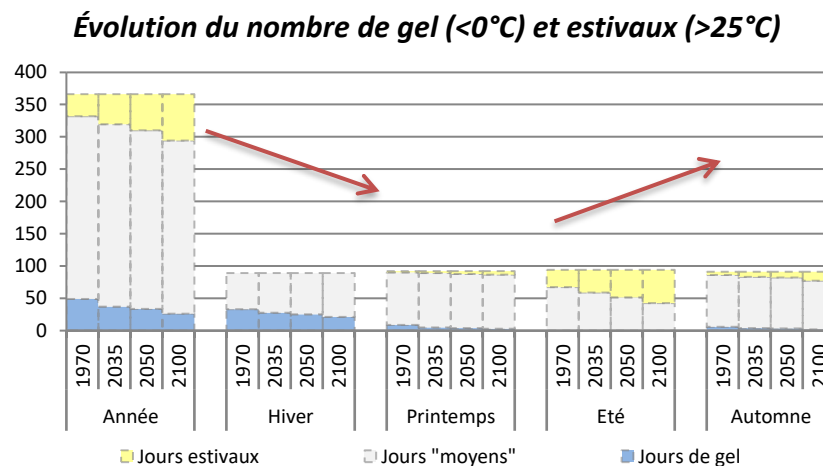
L'étude de l'évolution des températures et des précipitations sur 3 périodes : horizon proche (2021-2050), moyen (2041-2070) et lointain (2071-2100), s'appuyant sur la moyenne de 3 scénarios proposés par le GIEC, met ainsi en évidence pour le territoire :

- Une **augmentation de la température de +1,5°C d'ici 2050 et de 2,5°C d'ici 2100.**
- Une **stabilisation des précipitations**, avec une baisse de seulement 19,4 mm d'ici 2100 et une répartition des pluies modifiée avec des étés plus secs et des hivers plus pluvieux.
- Une **saisonnalité changeante** avec plus de jours estivaux (>25°C) et moins de jours de gel.

De nombreux effets sont attendus sur le territoire au vu de ces changements climatiques.



Source : DRIAS



Source : DRIAS

# 1. Un territoire impacté par le changement climatique

## 1.2. Des évolutions climatiques attendues

De nombreux effets sont attendus sur le territoire au vu de ces changements climatiques.

### Une ressource en eau fragilisée

La modification de la période de précipitations pourrait entraîner une **augmentation de la période d'étiage et une reprise plus tardive de la période des écoulements**, entraînant une **réduction des débits des cours d'eau et du niveau des nappes phréatiques**.

Même si les impacts sur la qualité de l'eau sont moins connus, **des problématiques, quant à sa qualité, seraient à prévoir** en raison de la modification de la répartition des pluies. Ainsi, des **impacts sur l'alimentation en eau potable** seraient à prévoir.

### Une trame verte et bleue aux caractéristiques nouvelles

Des effets sur la trame verte et bleue seront également observés. D'une part, les **zones humides seraient impactées par la modification de l'étiage et des précipitations** et d'autre part, le **territoire sera conquis par des espèces méridionales** et notamment des espèces pouvant être dangereuses pour la santé publique tandis que **d'autres espèces en limite d'aire de répartition devraient migrer plus au Nord**.

### Des risques aggravés impactant la santé publique

L'augmentation des températures devrait **impacter la qualité de l'air notamment dans les zones les plus urbanisées**. Par ailleurs, la modification des précipitations au cours de l'année et notamment **l'augmentation des précipitations hivernales**, ainsi que la disparition du bocage pourrait **aggraver les risques d'inondation** déjà connus sur le territoire.

### Des attentes pouvant être bénéfiques pour les activités primaires à conditions de pratiques agricoles adaptées

La flore sera également impactée avec une augmentation de la productivité sur certaines espèces, favorisant ainsi l'activité céréalière et forestière. Par ailleurs, **la diminution du nombre de jours de gel devrait entraîner une augmentation des rendements** notamment pour les forêts et pour les prairies et certaines cultures comme le blé.

### Des conséquences positives sur le tourisme

L'augmentation de la période estivale (climat plus doux et plus secs) devrait avoir des **conséquences positives sur la fréquentation du territoire et offrir des perspectives de développement touristique**. En effet, le territoire pourrait attirer de nombreuses personnes en quête de fraîcheur avec la **présence des plans d'eau et de l'Huisne**.

### Une demande en énergie en augmentation en période estivale

L'augmentation des températures pourrait **entraîner une augmentation des besoins énergétiques en été**, du fait principalement de **l'installation de climatiseurs** dans les bâtiments, climatiseurs qui eux même **participent à l'ilot de chaleur urbain dans les villes**. Mais, cette **augmentation de chaleur peut aussi concourir à la diminution de ces besoins en hivers**.

# 2. Un territoire consommateur d'énergies et émetteur de GES

## 2.1. Des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) majoritairement agricoles et industrielles

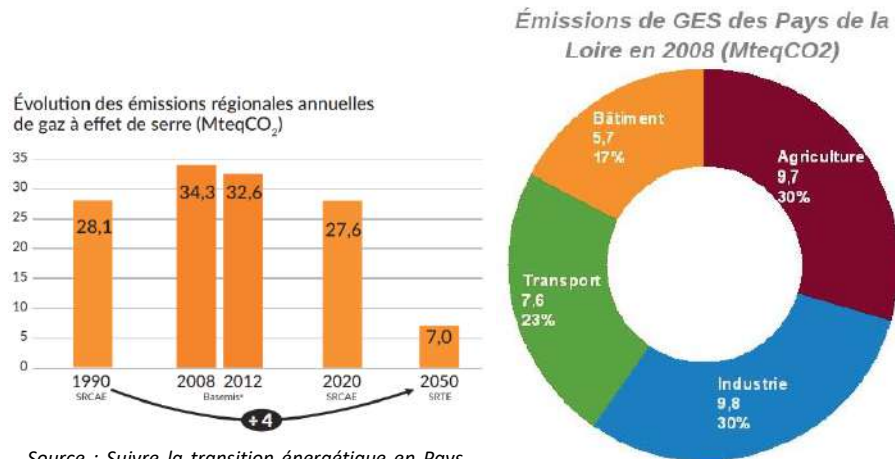
Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des composés gazeux, présents dans l'atmosphère, qui retiennent la chaleur. Ils sont soit naturels soit créés par l'activité humaine. Les principaux GES sont le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>), l'oxyde d'azote (N<sub>2</sub>O) ou encore les gaz fluorés.

En matière d'émissions de GES, l'objectif à l'échelle nationale est une diminution de 40% des émissions de GEZ.

Pour la région des Pays de la Loire, pour 2020, l'objectif est une stabilisation des émissions par rapport à 1990. Compte tenu de l'accroissement de la population au cours de la période, cela représente une diminution de 23% des émissions par habitants. À l'horizon 2050, la région suit l'engagement national, à savoir une division par 4 des émissions.

Les émissions de GES s'élèvent à 32,8 Mte.qCO<sub>2</sub> en 2008. elles tendent à augmenter avec l'accroissement de la population. L'industrie et l'agriculture, qui représentent 22% des consommations régionales, sont responsables de près de 60% des émissions. Près de 80% des émissions agricoles sont non énergétiques, liées aux processus de digestion des ruminants et à l'utilisation d'engrais minéraux azotés. Les émissions liées au transport sont principalement dues à un recours important au mode routier. Le secteur du bâtiments, bien que premier responsable du niveau de consommation énergétique, est moins émissif (17%). Cela s'explique par un recours plus important à l'électricité, énergie fortement décarbonée, que les autres secteurs.

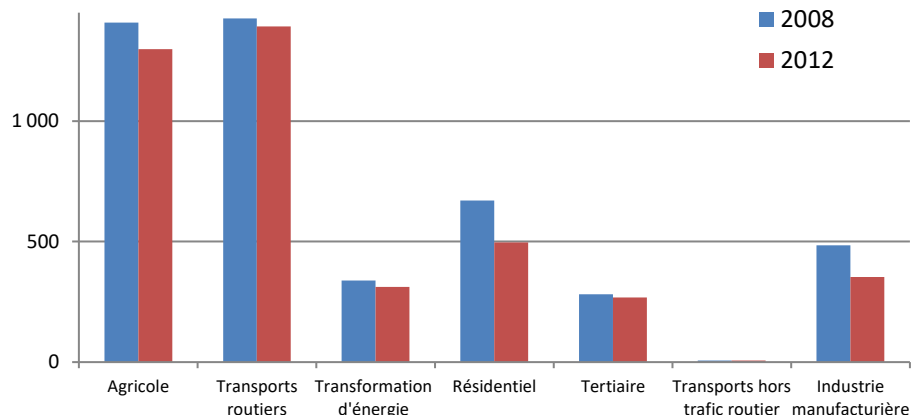
SRTE\*: Stratégie Régionale de Transition Energétique



Source : Suivre la transition énergétique en Pays de la Loire, ORES.

Source : SRCAE Pays de la Loire

### Les émissions de gaz à effet de serre par secteur en Sarthe



Source : Observatoire Régional Economique et Social Pays de la Loire.

# 2. Un territoire consommateur d'énergies et émetteur de GES

## 2.2. Deux principaux secteurs consommateurs d'énergie

En matière de consommation énergétique, **l'objectif à l'échelle nationale est une baisse de 20% de la consommation d'énergie.** À l'échelle des Pays de la Loire, l'analyse des possibilités d'économies d'énergie dans les différents secteurs conduit à proposer **pour 2020 un objectif total de réduction de la consommation annuelle de l'ordre de 1 280 ktep.** Par rapport à la consommation tendancielle prévue en 2020, **cela représente une baisse de 23 %.** L'objectif fixé pour 2050 est une consommation de 5 020 ktep, soit la moitié de la consommation tendancielle totale prévue.

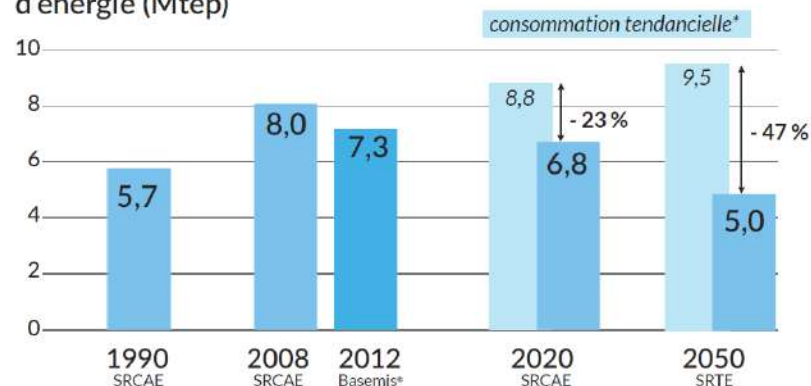
Avec **une consommation énergétique finale de 8030 ktep en 2008, la région pèse pour près de 5% de la consommation énergétique finale de la France.** En matière de consommations d'énergie sur la région, deux secteurs sont de grands consommateurs d'énergies : **le secteur résidentiel et le secteur des transports.** Ces deux secteurs représentent à eux seuls plus de 75% de la consommation énergétique.

### Un parc de bâtiments anciens, axé sur l'individuel

Dans la région, **la plupart des logements ont été construits avant 1975, et donc avant les premières réglementations thermiques.** Leur consommation est relativement importante. À forte dimension individuelle (72%), les logements utilisent majoritairement une énergie fossile (fioul, gaz) pour le chauffage et de l'électricité pour les autres usagers. Le tertiaire se caractérise par une forte consommation d'électricité bureautique.

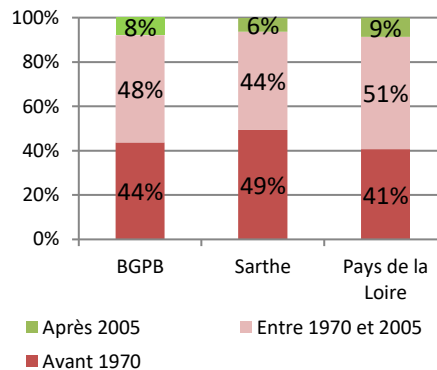
Dans le territoire, l'habitat est vieillissant, ce qui entraîne une perte énergétique. Les formes urbaines ont également un impact sur la consommation énergétique. L'habitat isolé consomme plus que les formes mitoyenne ou collective.

Évolution de la consommation régionale annuelle d'énergie (Mtep)



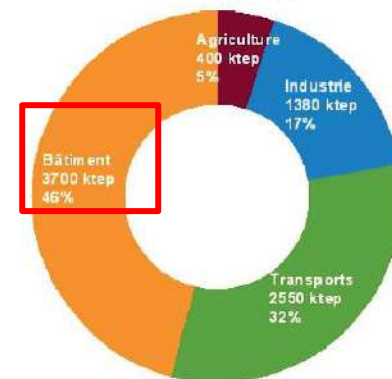
Source : Suivre la transition énergétique en Pays de la Loire, ORES.

Age des logements



Source : INSEE, données locales 2013

Consommation d'énergie finale des Pays de la Loire en 2008 par secteur [ktep]



Source : SRCAE Pays de la Loire



# 2. Un territoire consommateur d'énergies et émetteur de GES

## 2.2. Deux principaux secteurs consommateurs d'énergie

### La part prépondérante du mode routier dans les transports

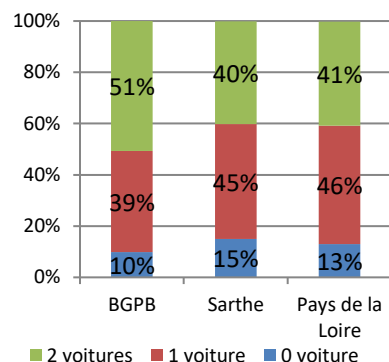
Le **transport routier** (personnes, marchandises) est le mode le plus utilisé dans les Pays de la Loire mais aussi le plus consommateur. L'usage des transports collectifs est légèrement supérieur à la moyenne nationale (6% des déplacements contre 5,7% au niveau national). Les modes doux (vélos, marche) restent peu développés en raison notamment d'un étalement urbain important.

L'automobile est privilégiée sur le territoire pour les déplacements, puisqu'elle est utilisée à 85% pour le trajet domicile-travail. De plus, 90% des ménages du territoire possède au moins un véhicule.

### L'industrie et l'agriculture : des secteurs stratégiques de la région

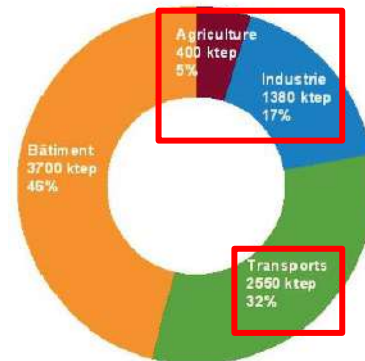
Représentant près de 25% des emplois régionaux, les secteurs de l'industrie et de l'agriculture consomment au total près de 1780 ktep. Le premier est caractérisé par une forte consommation (78% de la consommation du secteur) des entreprises de production et transformation de l'énergie. Le deuxième se caractérise par un recours massifs (80% de la consommation du secteur) aux énergies fossiles.

Nombre de voitures par ménage (%)



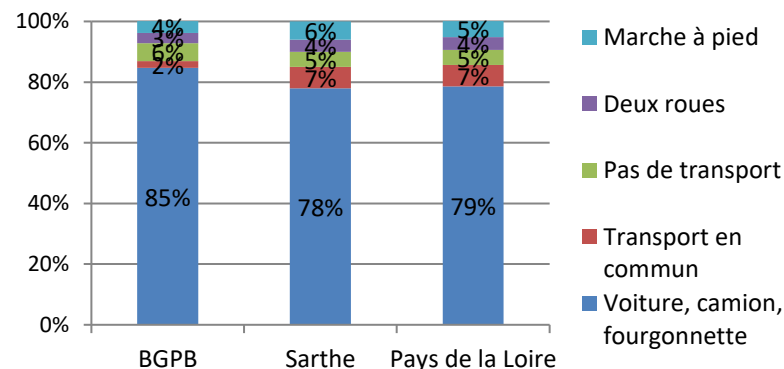
Source : INSEE, données locales 2013

Consommation d'énergie finale des Pays de la Loire en 2008 par secteur [ktep]



Source : SRCAE Pays de la Loire

Transport utilisé pour trajet domicile-travail



Source : INSEE, données locales 2013

### 3. Un potentiel d'énergies renouvelables présent sur le territoire

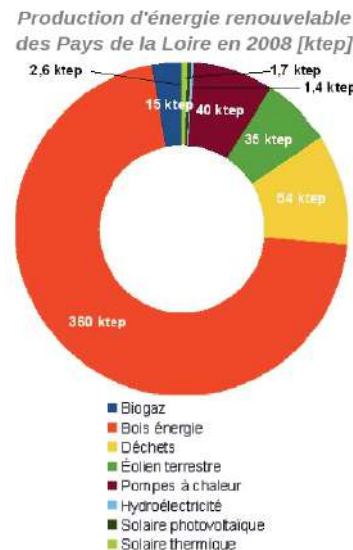
En matière d'énergies renouvelables, l'**objectif à l'échelle nationale est une hausse de la part des énergies renouvelables dans la production énergétique à 32%**.

À l'échelle des Pays de la Loire, en 2020, l'objectif proposé représente **une multiplication par 3 des productions d'énergies renouvelables**, ce qui permettrait à la région de contribuer de façon significative aux objectifs nationaux, notamment grâce au développement des filières éoliennes. La SRTE prévoit qu'en 2050, plus de la moitié de l'énergie consommée en région sera d'origine renouvelable.

En 2008, la région a produit 510 ktep d'énergies renouvelables, ce qui porte à **6% la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale de la région**.

Deuxième région en termes d'activités de transformation du bois, les Pays de la Loire ont à disposition un **certain potentiel de ressources mobilisables pour le bois énergie**. Ce dernier représente près de **71% de la production d'énergie renouvelable régionale en 2008 (360ktep)**, 400 000 foyers sont équipés d'un chauffage au bois. Les pompes à chaleur et la valorisation des déchets ménagers sont respectivement 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> sources d'énergie renouvelable employées dans la région.

Les Pays de la Loire dispose d'un **potentiel important pour la filière éolienne du fait de sa façade atlantique**. Cette filière constitue la 4<sup>ème</sup> source d'énergie renouvelable de la région. Parmi les premières régions agricoles, les Pays de la Loire disposent d'un gisement important de matières pouvant produire du biogaz par méthanisation : estimée à 15 ktep en 2008, la méthanisation offre une perspective intéressante de valorisation des déchets.



Source : SRCAE Pays de la Loire

Évolution de la production d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie (Mtep)



Source : Suivre la transition énergétique en Pays de la Loire, ORES.

SRTE\*: Stratégie Régionale de Transition Énergétique

Les objectifs à l'horizon 2020 en matière de production d'énergies (SRCAE):

- Éolien : 1750 MW ;
- Photovoltaïque : 650 MW ;
- Biogaz : 45 MW ;
- Bois Energie : 31 MW ;
- Hydraulique : 14 MW.

**Soit une puissance de 2490 MW à l'horizon 2020 pour l'ensemble des installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable.**

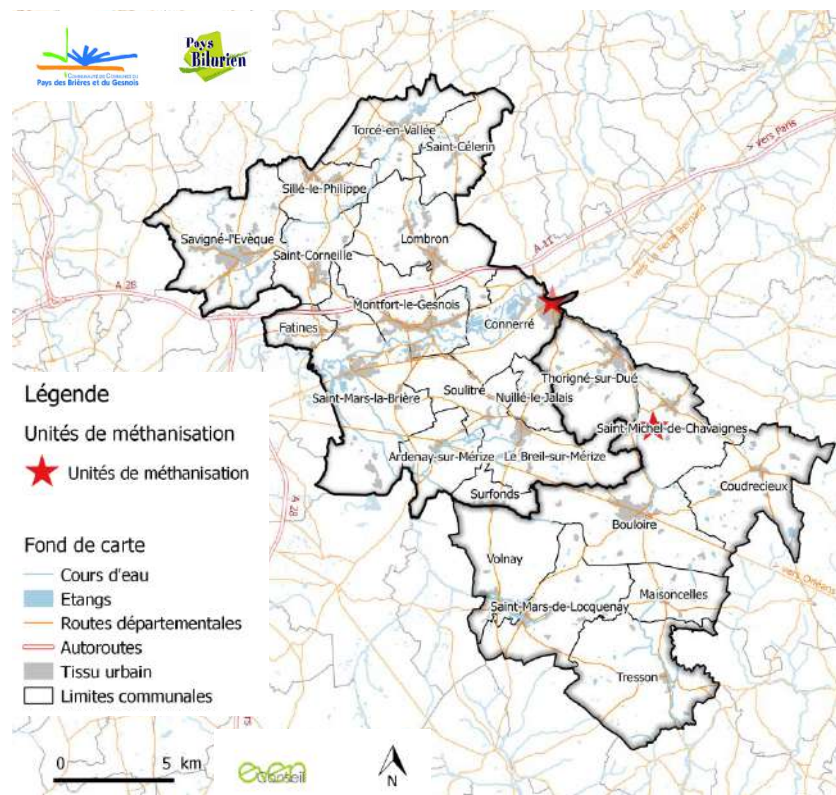
### 3. Un potentiel d'énergies renouvelables présent sur le territoire

La méthanisation (ou « digestion anaérobie ») consiste en la dégradation de la matière organique par des micro-organismes, en conditions contrôlées et en l'absence d'oxygène. Cette dégradation effectuée au sein d'une cuve appelée « digesteur » aboutit à la production :

- d'un **produit humide, le « digestat »**, riche en matière organique partiellement stabilisée. Sous réserve de respect d'exigences de qualité agronomique et sanitaire, **il est susceptible d'être épandu sur des terres agricoles** ou peut devenir, après une phase de compostage et de maturation, un amendement organique ;
- de **biogaz, mélange gazeux composé d'environ 50% à 70% de méthane**, qui, épuré et enrichi, **peut être valorisé sous différentes formes (électricité, chaleur, carburant) en tant qu'énergie renouvelable.**

Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien possède deux unités de méthanisation, localisées sur les communes de Connerré et de Saint-Michel-de-Chavaignes :

- Connerré : entreprise Christ : **méthanisation des déchets** :
  - Type d'installation : **industrie** ;
  - Type de valorisation : **chaudière** ;
  - **Puissance thermique : 240 kWth.**
- Saint-Michel-de-Chavaignes : **méthanisation à la ferme** GAEC Froger-Girard
  - Type d'installation : **à la ferme** ;
  - Type de valorisation : **cogénération** ;
  - Puissance électrique maximale installée : **180 kWe** ;
  - **Puissance thermique : 172 kWth** ;
  - **Type de déchets : lisiers et fumiers.**



**Ces unités de méthanisation permettent la production d'une puissance thermique de 410 kWth. Ainsi, ce potentiel d'énergies renouvelables, présent sur le territoire, est à valoriser et à encourager.**

# 4. Des risques enclin à augmenter avec les changements climatiques

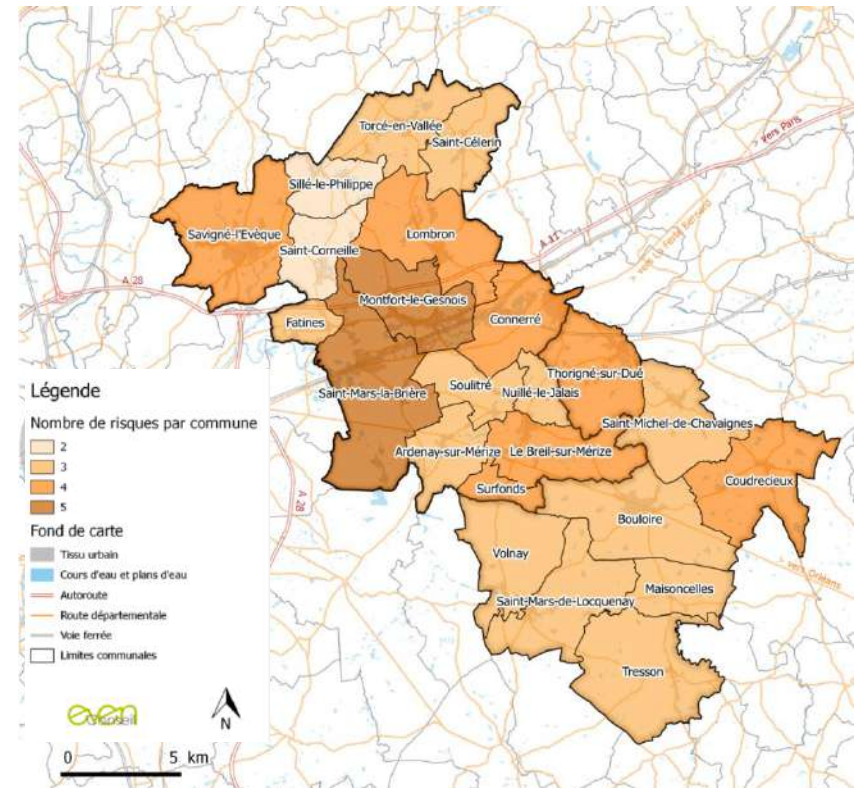
## 4.1. Des risques naturels concentrés sur quelques communes

Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien est soumis à des risques naturels majeurs de différentes nature :

- **Risque inondation**
- **Risque mouvement de terrain**
- **Phénomène lié à l'atmosphère**
- **Risque feu de forêt**
- **Risque sismique**

Les communes du territoire sont impactés par 2 à 5 risques naturels.

Avec les changements climatiques, ces risques seront aggravés. En effet, l'augmentation des températures devrait **impacter la qualité de l'air** notamment dans les zones les plus urbanisées. Par ailleurs, la **modification des précipitations au cours de l'année et notamment l'augmentation des précipitations hivernales, ainsi que la disparition du bocage pourrait aggraver les risques d'inondation déjà connus sur le territoire.**









# 4. Des risques enclin à augmenter avec les changements climatiques

## 4.1. Des risques naturels concentrés sur quelques communes

### Risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain regroupe un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou humaine.

Le terme « mouvement de terrain » regroupe plusieurs types de phénomènes différents :

- Les affaissements et les effondrements ;
- Les éboulements et les chutes de pierres et de blocs ;
- Les glissements de terrain ;
- Le retrait et gonflement des argiles.

Le territoire est impacté par le risque de mouvement de terrain que ce soit lié à l'aléa retrait/gonflement des argiles, qui va d'un aléa qualifié de « faible » à « fort » et réparti de manière hétérogène sur le territoire (cf. carte suivante), ou à la présence de cavités souterraines ou encore lié à un glissement de terrain, un effondrement de terrain ou bien à l'érosion des berges.

Dix communes sont concernées par ce risque de mouvement de terrain.

### Phénomène lié à l'atmosphère

Ce risque concerne la qualité de l'air sur le territoire.

### Risque sismique

Le risque sismique est très faible sur le territoire.



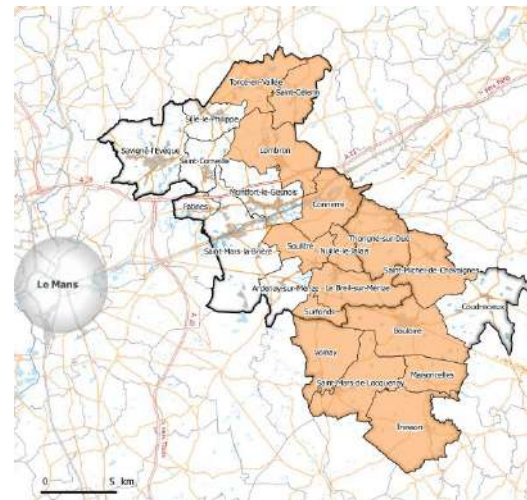
Légende

Risque

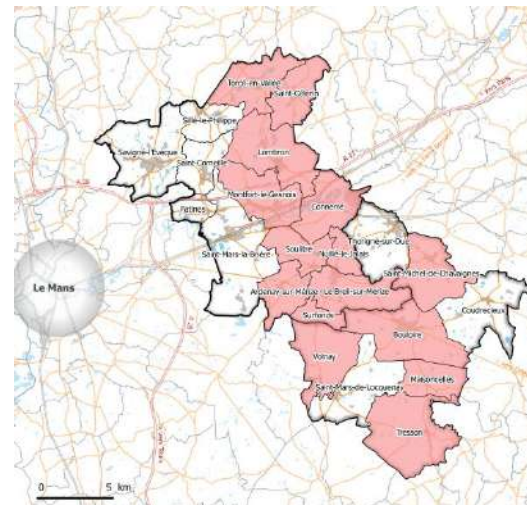
- Cavités souterraines
  - Mouvement de terrain
  - Feu de Forêt
- Fond de carte
- Tissu urbain
  - Cours d'eau et plans d'eau
  - Autoroute
  - Route départementale
  - Voie ferrée
  - Limites communales



Communes touchées par le risque cavités souterraines



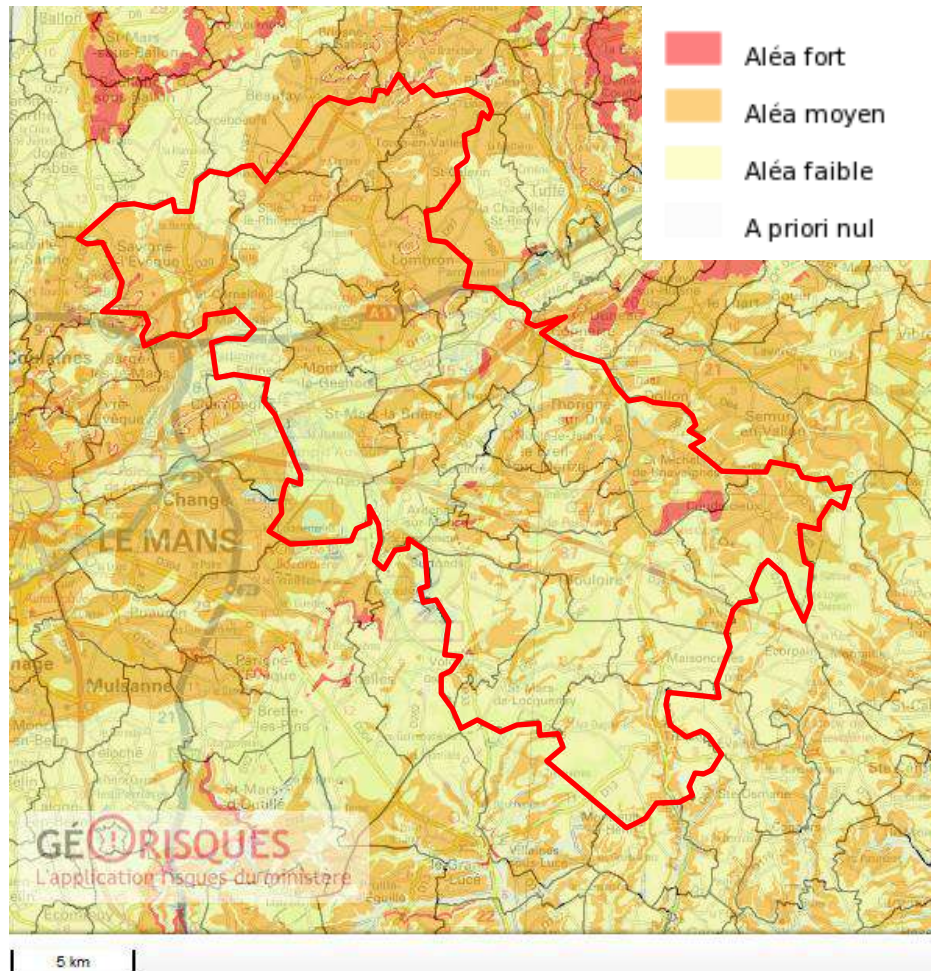
Communes touchées par le risque mouvement de terrain



# 4. Des risques enclin à augmenter avec les changements climatiques

## 4.1. Des risques naturels concentrés sur quelques communes

Communes touchées par le risque argiles





# 4. Des risques enclin à augmenter avec les changements climatiques

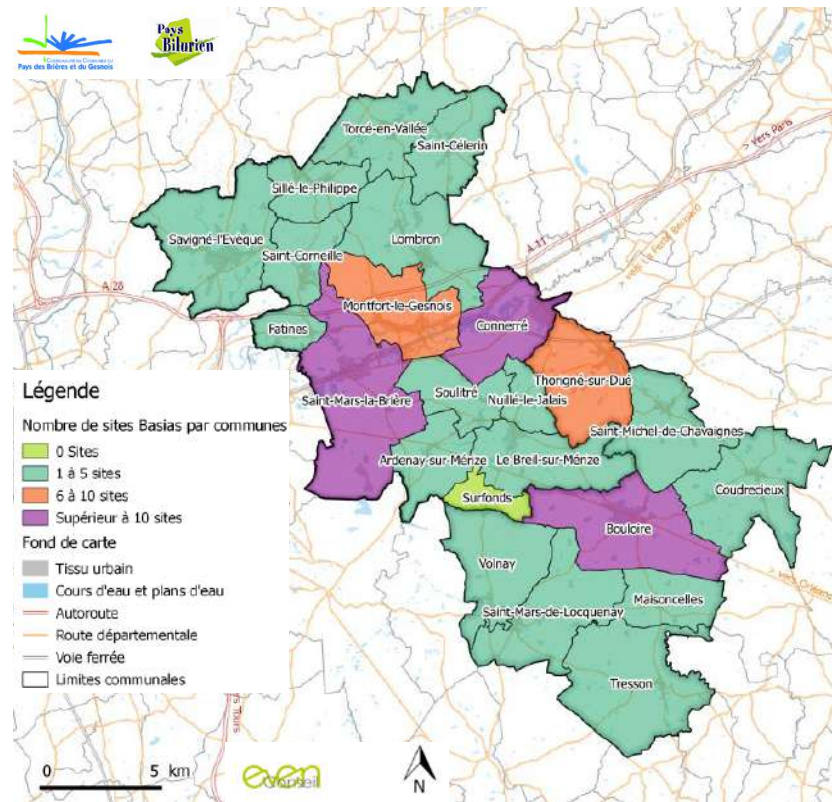
## 4.2. Des risques technologiques peu présents sur le territoire

Des sites **BASIAS** (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de services), susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, sont présents sur le territoire de la Communauté de commune du Gesnois Bilurien.

Ces derniers sont **localisés pour majorité au sein du bâti**. La volonté de recenser ces sites répond à deux enjeux principaux :

- **connaître l'origine et l'étendue d'une pollution**, car celle-ci peut avoir, à plus ou moins long terme, des conséquences directes sur la santé humaine et sur l'environnement, notamment à travers l'altération de la ressource en eau (eaux superficielles, souterraines...), de la qualité de l'air (émanations toxiques) ou de l'écosystème,
- **évaluer les contraintes pouvant en découler pour l'aménagement du territoire**, de manière à appréhender au mieux les possibilités d'usage des différents sites.

**Aucun site BASOL n'est présent sur le territoire.**



# 4. Des risques enclin à augmenter avec les changements climatiques

## 4.2. Des risques technologiques peu présents sur le territoire

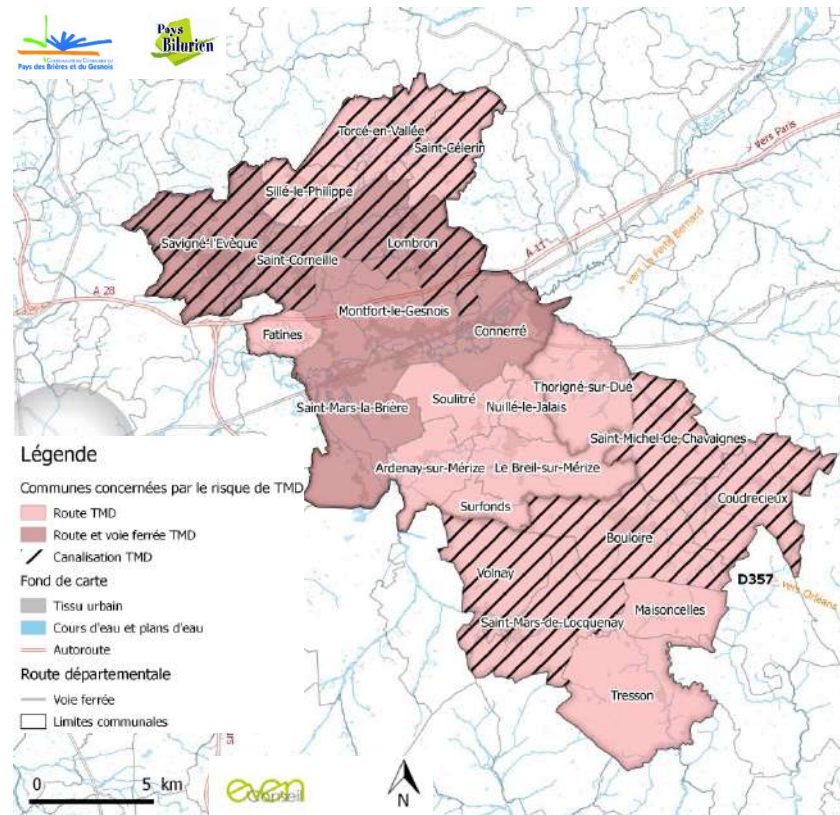
Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

En tenant compte des multiples destinations et voies de circulation drainant des flux de transport de matières en tout genre, un **accident lié au TMD peut subvenir pratiquement n'importe où**. Certains secteurs et axes routiers présentent cependant une **prédisposition plus forte sur le territoire, du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation**.

L'ensemble du territoire est concerné par le risque de TMD. Certaines communes, à savoir Savigné l'Évêque, Saint-Corneille et Lombron, cumulent les trois risques TMD : risque de TMD par la route, voie ferrée et par canalisation.

Par son caractère diffus ce risque concerne l'ensemble des infrastructures du département. On soulignera cependant sur le territoire la présence :

- l'autoroute A11 ;
- des routes départementales D357, D323 ;
- ligne SNCF le Mans-Paris et la nouvelle ligne LGV.
- un gazoduc (Montoire de Bretagne vers Ile de France) sur les communes de Savigné l'Évêque, Saint Corneille, Lombron, et également des autres artères de distribution gaz.
- un oléoduc (Donges Melun Metz) sur les communes de Volnay, Bouloire, Saint Michel de Chavaignes, Coudrecieux.



# 4. Des risques enclin à augmenter avec les changements climatiques

## 4.3. Des nuisances sonores impactant certains centres bourgs

Le **bruit est une nuisance** particulièrement ressentie par les habitants des milieux urbains et ruraux. Ses **origines sont diverses** : **trafic, voisinage, diffusion de musique amplifiée, loisirs...**

Le **territoire est impacté par des pollutions sonores**. Ce sont des nuisances ponctuelles et traditionnellement dues aux transports.

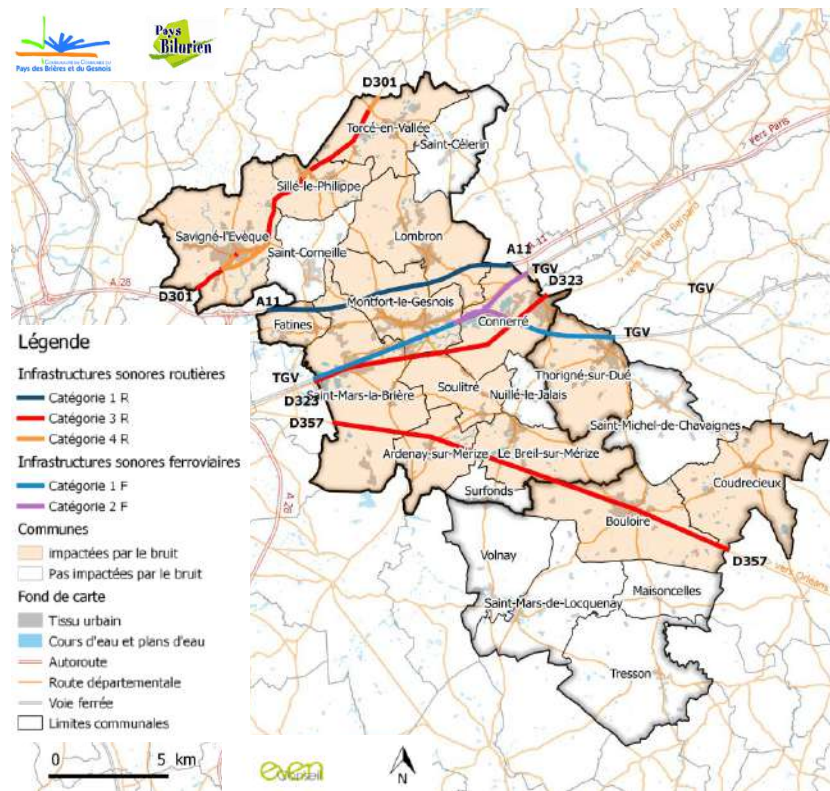
**Une bande, différente selon la catégorie (cf. tableau), est définie de part et d'autre des infrastructures classées.** Celles-ci concernent différents secteurs : **naturel ou urbains**. Leur impact est donc variable en termes de nombre d'habitants touchés par ces infrastructures. Ainsi, le classement de ces structures routières comme infrastructures sonores entraîne des règles de construction fixant des performances acoustiques que les futurs bâtiments devront respecter.

Ainsi, sur le territoire, **plusieurs axes routiers génèrent des secteurs exposés à la nuisance sonore** :

- **L'A11 de catégorie 1**, traversant le territoire de Fatines à Lombron ;
- **La D323 et la D357 de catégorie 3**, traversant le territoire respectivement de Saint-Mars-la-Brière à Connerré et de Saint-Mars-la-Brière, impactant des secteurs bâtis ;
- **La D301 de catégories 4 et 3**, traversant le territoire de Savigné l'Evêque à Torcé-en-Vallée, impactant des secteurs bâtis ;

**De même, un axe ferroviaire génère également des secteurs exposés à la nuisance sonore** :

- La ligne TGV Atlantique, traversant le territoire de Saint-Mars-la-Brière à Connerré, avec des bandes de nuisance sonore de 250 m et 300 m de part et d'autre de la chaussée (catégorie 2 et 1), impactant des secteurs bâtis.



Catégorie	Zone affectée par le bruit, de part et d'autre de la voie
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m



## 5. Une gestion de la ressource en eau maîtrisée

### Documents Cadres

Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien est concerné par :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Huisne ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loir ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe amont

### Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Préserver les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoire et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

### Documents Cadres

#### Les objectifs du SAGE

- Améliorer la qualité, sécuriser et optimiser quantitativement la ressource en eau;
- Restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques et améliorer leur fonctionnalités hydrologiques ;
- Assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages et des activités et protéger la population contre le risque inondation.

### Documents Cadres

#### Les objectifs du PGRI

- Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues.
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des risques.
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zones inondables.
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

# 5. Une gestion de la ressource en eau maîtrisée

## 5.1. Alimentation en eau potable

La distribution d'eau potable est un service majeur à la population. Un premier **Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (AEP)** a été réalisé en 1995, définissant un certain nombre de priorités à mettre en œuvre durant la période de 1996-2006. Le schéma actuel constitue une suite de ce premier schéma avec **pour priorité la sécurisation de l'AEP. Un des enjeux de la sécurisation étant la diversification des ressources, le regroupement des petites collectivités n'ayant qu'un seul forage, est à promouvoir.**

Concernant l'alimentation en eau potable sur le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien, **certaines communes sont regroupées en structures intercommunales pour la production d'eau potable et/ou distribution de l'eau, tandis que d'autres communes sont indépendantes.**

Deux modes de gestion sont possibles : **la gestion directe ou la gestion déléguée par l'affermage.**

Syndicat	Communes du territoire	Gestionnaire	Type de gestion
SIAEP du Jalais	Ardenau-sur-Mérize, Connerré, le Breil-sur-Mérize, Nuillé-le-Jalais, Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars-la-Brière, Saint-Michel-de-Chavaignes, Soultré, Surfonds, Thorigné-sur-Dué et Volnay	Véolia eau	Affermage
SIAEP de la région de Vive-Parence	Torcé-en-Vallée, Saint-Celerin, Lombron et Sillé-le-Philippe		
SIAEP de la région de Bouloire	Bouloire, Volnay, Saint-Mars-de-Locquenay, Maisoncelles et Tresson		
SIAEP de Montfort-le-Gesnois	Fatines, Saint-Corneille, Saint-Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois	Véolia eau	Affermage
Coudrecieux	Coudrecieux		
Savigné l'Evêque			

*L'ensemble des données liées à l'alimentation en eau potable est traité dans l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.*

# 5. Une gestion de la ressource en eau maîtrisée

## 5.2 Un territoire pourvu de stations d'épuration sur la majorité des communes

L'ensemble des données liées aux stations d'épuration des communes est traité dans l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce document décrit l'état initial de l'assainissement collectif de chaque commune du territoire.

Une mise à jour a été faite en 2021 sur la base des données 2019 et confirme un état dégradé de l'ensemble du parc épuratoire de la communauté de communes.

Sur la base des données 2019, seules les stations de Ardenay-sur-Mérize et de Volnay ne présentent pas de défaut de conformité au regard des 4 indicateurs clés :

- Surcharge ;
- Surdébit ;
- Conformité équipement ;
- Conformité performance.

13 stations d'épuration parmi les plus importantes présentent un ou plusieurs points de non-conformité parmi lesquelles les plus importantes en matière de capacité nominale. La station de Conneré traite deux fois plus d'eaux usées qu'elle est en capacité d'en traiter. 3 stations sont en limite de capacité tandis que les autres n'ont pas pu être analysées convenablement par manque de données.

Les stations d'épuration rejettent leurs eaux dans 7 milieux récepteurs : Due, l'Huisine, Le Narais, Lomberon, Veuve, Lobe et Vive Parence. Ces 6 milieux récepteurs sont situés dans la zone sensible en azote et en phosphore de la « la Loire, de l'estuaire à sa confluence ». A ce titre, le parc épuratoire participe à fragiliser les milieux naturels par une pollution répétée et permanente.

	Stations	Stations conformes	Stations non conformes	Stations en limite de capacité	Données insuffisantes	Capacité nominale (EH)	Capacité en entrée (EH)
Due	5	0	4	1	0	4800	2323
Huisne	5	0	4	1	0	39650	72281
Le Narais	4	2	1	0	1	3000	1345
autres	1	0	0	0	1	120	0
Lomberon	1	0	1	0	0	1500	581
Veuve	1	0	0	0	1	300	140
Lobe	1	0	1	0	0	300	203
Vive Parence	5	0	2	1	2	5400	4805

	Stations	Stations conformes	Stations non conformes	Stations en limite de capacité	Données insuffisantes	Capacité nominale (EH)	Capacité en entrée (EH)
Biofiltre	1	0	0	0	1	500	0
Boue activée	11	1	8	1	1	51050	80096
Disques biologiques	1	0	1	0	0	300	203
Filtres plantés	1	1	0	0	0	500	249
Inconnu	1	0	0	0	1	120	0
Lagunage	7	0	3	2	2	2600	1130

# 5. Une gestion de la ressource en eau maîtrisée

## 5.2 Un territoire pourvu de stations d'épuration sur la majorité des communes

Exploitant	Commune ou commune déléguée d'installation	Commune ou commune déléguée desservie	Mise en service	Capacité nominale (EH)	Charge max en entrée (EH)	Conf. Capacité	Capacité résiduelle	Débit de réf (m3/j)	Débit entrant moyen (m3/j)	Conformité Débit	Conformité Equipement	Conformité Performance
Veolia Eau	Montfort-le-Gensois	Montfort-le-Gensois	2003	4000	6646	166%	0	1150	512	45%	Oui	Non
Suez Eau	Ardenay-sur-Mérisse	Ardenay-sur-Mérisse	2012	500	249	50%	251	45	35	78%	Oui	Oui
Veolia Eau	Bouloire	Bouloire	1982	1500	1080	72%	420	609	308	51%	Oui	Non
SAUR	Connerré	Connerré, Duneau	2000	31900	64927	204%	0	1490	937	63%	Oui	Non
<b>Inc.</b>	Coudrecieux	Coudrecieux	1972	700	282	40%	418	92	77	84%	Oui	Oui
Veolia Eau	Fatines	Fatines	2018	600	232	39%	368	38	34	89%	Oui	Inc
Veolia Eau	Le Breil-sur-Mérisse	Le Breil-sur-Mérisse	2012	2000	1096	55%	904	502	208	41%	Oui	Non
Veolia Eau	Lombron	Lombron	2003	1200	476	40%	724	193	125	65%	Oui	Non
<b>Inc.</b>	Maisoncelles	Maisoncelles, Saint Mars de Locqueray	2012	120	0	0%	120	0	0	?	Non	Inc
Veolia Eau	Nuillé-le-Jalais	Nuillé-le-Jalais	1987	200	90	45%	110	30	41	137%	Oui	Oui
Veolia Eau	Saint-Célerin	Saint-Célerin	1976	300	203	68%	97	45	89	198%	Oui	Oui
Suez Eau	Saint-Corneille	Saint-Corneille	2010	1500	581	39%	919	172	213	124%	Oui	Oui
Veolia Eau	Saint-Mars-la-Brière	Saint-Mars-la-Brière	2003	1950	0	0%	1950	576	0	0%	Non	Inc
Saint-Michel-de-Chavaignes	Saint-Michel-de-Chavaignes	Saint-Michel-de-Chavaignes	2003	600	220	37%	380	120	125	104%	Oui	Oui
Veolia Eau	Savigné-l'Évêque	Savigné-l'Évêque	1994	3500	3781	108%	0	3500	1128	32%	Oui	Oui
<b>Inc.</b>	Sillé-le-Philippe - Chanteloup	Sillé-le-Philippe	1999	300	0	0%	300	60	0	0%	Oui	Inc
Suez Eau	Sillé-le-Philippe - route de Loubrom	Sillé-le-Philippe	2012	1000	576	58%	424	170	112	66%	Oui	Inc
Veolia Eau	Soulitré	Soulitré	1982	200	156	78%	44	40	36	90%	Oui	Inc
<b>Inc.</b>	Surfonds	Surfonds, Volnay	2015	500	0	0%	500	68	31	46%	Oui	Inc
Suez Eau	Thorigné-sur-Dué	Thorigné-sur-Dué	2000	1800	651	36%	1149	270	366	136%	Oui	Oui
Suez Eau	Torcé-en-Vallée	Torcé-en-Vallée	2000	400	292	73%	108	80	111	139%	Oui	Oui
<b>Inc.</b>	Tresson	Tresson	1998	300	140	47%	160	40	0	0%	Oui	Inc
<b>Inc.</b>	Volnay	Volnay	2017	850	198	23%	652	203	119	59%	Oui	Oui

# 6. Une gestion des déchets adaptées au territoire

## Documents Cadres

### Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés (PDEDMA)

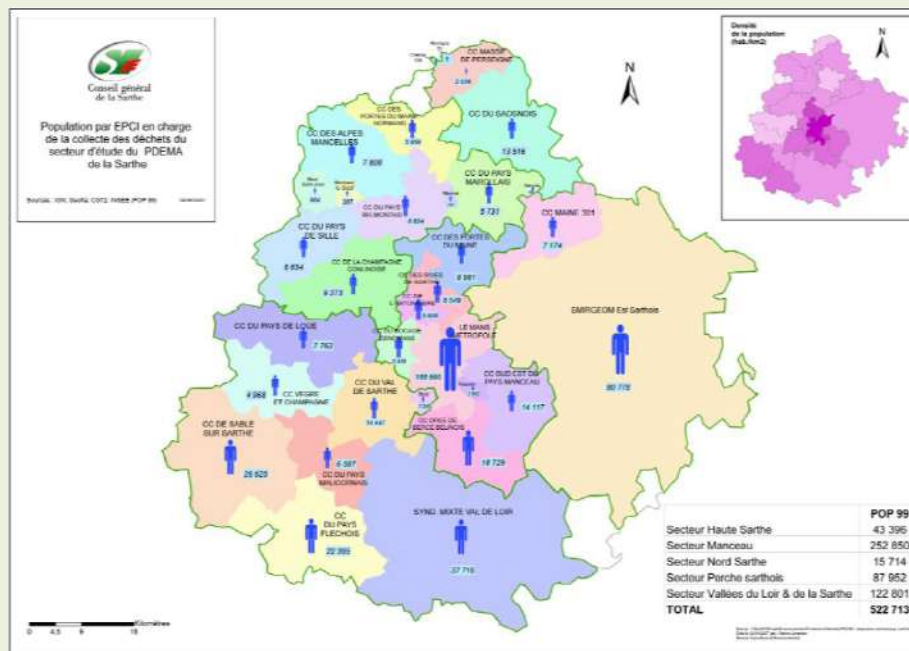
Les lois du 15 juillet 1975 et 13 juillet 1992 ont défini un cadre pour la modernisation de la gestion des déchets. Elles disposent que chaque département doit être couvert par un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et chaque région par un plan d'élimination des déchets industriels spéciaux. La loi 2004-809 du 13 août 2004 transfère au département la compétence d'élaboration et de suivi du plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et autres déchets. Le département de la Sarthe est couvert par un PDEDMA depuis 1996. En 2006, le plan en vigueur datait de 1996, dans la mesure où celui de 2004 avait été annulé par décision du Tribunal Administratif du 10 janvier 2006. Le PDEDMA du département de la Sarthe actuellement en vigueur a été approuvé en octobre 2009.

Le plan distingue trois types de déchets :

- les déchets des ménages (et collectés avec les déchets des ménages),
- les déchets non ménagers (DNM) et non dangereux des entreprises et des administrations et établissements publics, qui sont traités dans les mêmes installations que les déchets municipaux, sans sujétions particulières,
- les déchets de l'assainissement (boues de stations d'épuration, graisses, sables, refus de dégrillage des stations d'épuration et matières de vidange).

Le PEDMA définit des objectifs que les collectivités locales et organismes privés doivent suivre en matière de gestion des déchets ménagers et assimilés.

### Périmètre technique du PEDMA de la Sarthe



Source : PEDMA de la Sarthe



## 6. Une gestion des déchets adaptées au territoire

### 6.1. Une production de déchets en diminution

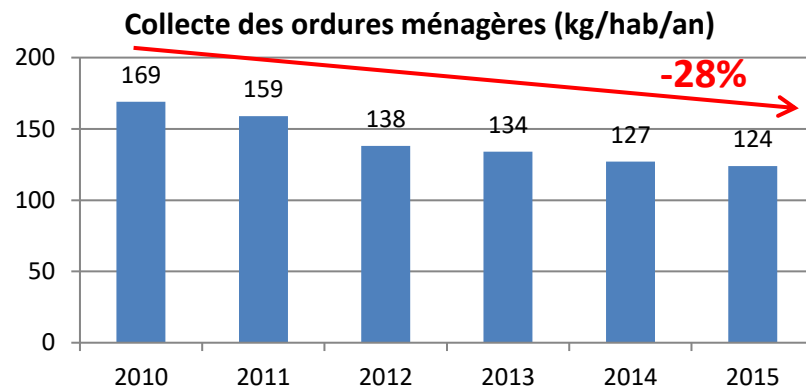
Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien a **délégué l'exercice de la compétence en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers au SMIRGEOMES** (Syndicat Mixte Intercommunal de Réalisation et de l'Élimination des Ordures Ménagères du secteur Est de la Sarthe). Le SMIRGEOMES est un établissement public. Il **gère la collecte des ordures ménagères résiduelles et sélectifs, les points d'apport volontaires et les déchèteries**, au nombre de cinq sur le territoire, ainsi que le **traitement des déchets** (tri, valorisation matière ou énergétique et élimination des résiduels).

Depuis janvier 2013, le SMIRGEOMES exerce la compétence « traitement » pour le SICTOM de Montoire-sur-le-Loir – La Chartre-sur-le-Loir.

Les objectifs du SMIRGEOMES sont de répondre aux orientations et obligations issues du Grenelle de l'environnement, réduire la production de déchets, favoriser la valorisation des déchets et le réemploi et maîtriser les coûts.

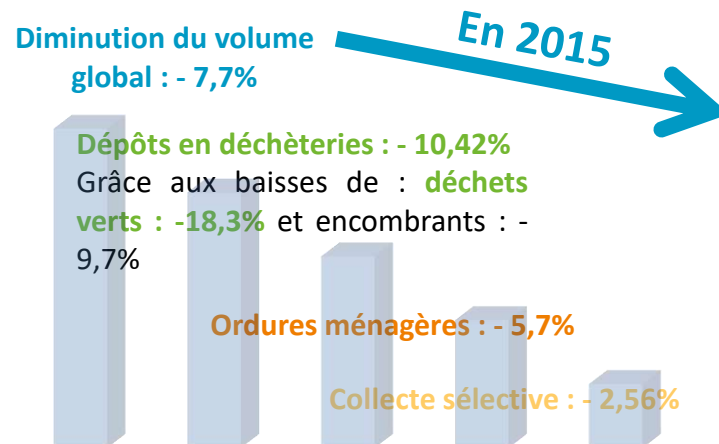
Les moyens mis en place pour la collecte des déchets sont les suivants : la **collecte en porte à porte des Ordures Ménagères résiduelles**, la **collecte sélective en porte à porte pour les emballages**, la **collecte en point d'apport volontaire (PAV)**, un réseau de **5 déchèteries** sur le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien, **un centre de tri** (site du Ganotin, extérieur au territoire), **une usine de traitement** (site du Ganotin) et **une redevance incitative** sur 5 Communautés de communes et 2 communes de l'ensemble du territoire desservis par le SMIRGEOMES.

L'ensemble des données liées à la gestion des déchets est traité dans l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



Source : SMIRGEOMES, rapport annuel 2015.

Objectif du Grenelle de l'environnement de **-7% d'ordures ménagères résiduelles** atteint : **-28% d'ordures ménagères résiduelles** entre 2010 et 2015.



# 6. Une gestion des déchets adaptées au territoire

## 6.2. Un territoire qui valorisation ses déchets

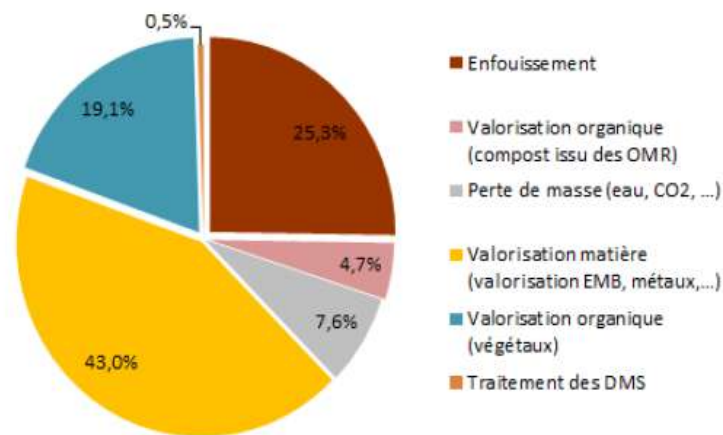
Les différents modes de traitements et/ou de valorisation mis en œuvre sur le territoire du SMIRGEOMES permettent de valoriser près de 67% des 40 689 tonnes de déchets collectés soit un résultat supérieur aux 45% de valorisation « matière » proposé comme objectif par le Grenelle de l'environnement.

Le SMIRGEOMES a également mis en place des outils incitatifs à la démarche de réduction des déchets :

- Le compostage individuel et collectif ;
- La lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- La sensibilisation des usagers ;
- La SEDD 2015 = Semaine Européenne du Développement Durable ;
- Des conseils pour les Eco-Manifestations ;
- Le soutien à l'achat de gobelets lavables ;
- La réduction des papiers de bureau, au SMIRGEOMES ;
- Le suivi qualité du tri ;
- Des campagnes de Communication.

Ces actions de prévention sont menées avec l'ensemble des acteurs locaux susceptibles d'être relais du message de réduction des déchets.

Traitement des ordures ménagères résiduelles



Source : SMIRGEOMES, rapport annuel 2015.

Mode de traitement	En tonnes	En %
Enfouissement	10 275	25,3
Valorisation organique (compost issu des OMR)	1 901	4,7
Perte de masse (eau, CO2, ...)	3 084	7,6
Valorisation matière (valorisation emballage, métaux, ...)	17 489	43,0
Valorisation organique (végétaux)	7 752	19,1
Traitement des DMS (déchets dangereux des ménages)	189	0,5
Total	40 690	100

# 7. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

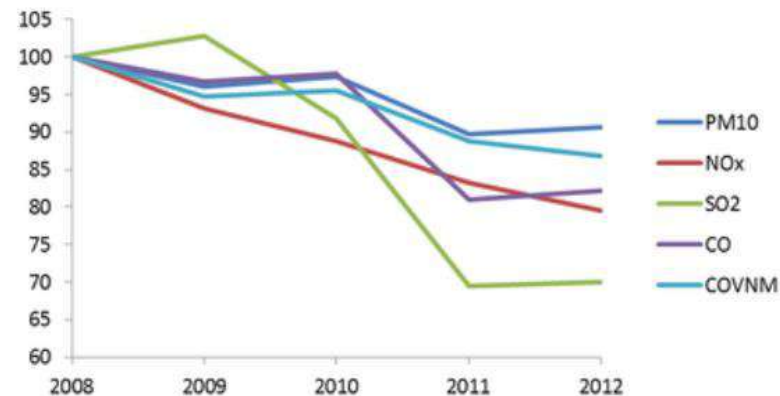
Le suivi de la qualité de l'air réalisé par Air Pays de la Loire montre que **les valeurs limites de qualité de l'air sont dans l'ensemble largement respectées.**

Cependant, en raison notamment d'un trafic routier important, certaines communes sont considérées comme sensibles au regard de la qualité de l'air. Il est constaté par ailleurs que les orientations et les objectifs visés dans le SRCAE ont un impact globalement positif sur la qualité de l'air (diminution du trafic routier, limitation de l'usage des engrais minéraux, utilisation moindre des énergies fossiles...).

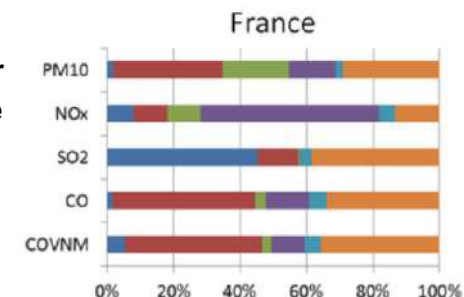
Selon Air Pays de la Loire, les **polluants atmosphériques suivent la même tendance que les gaz à effet de serre entre 2008 et 2012 avec une baisse de :**

- 9% pour les particules fines PM10 ;
- 20% pour les NOx, 30% pour le SO<sub>2</sub> ;
- 18% pour le CO et 13 % pour les COVNM.

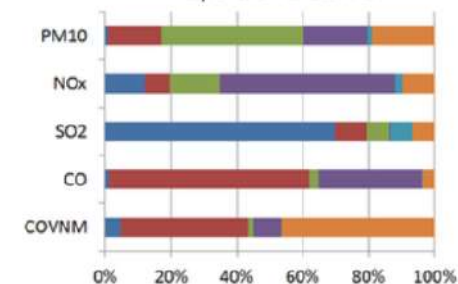
Emissions de polluants en région (base 100 en 2008)



Emissions de polluants par secteur en Pays de la Loire et en France



Pays de la Loire



Source : <http://www.airpl.org>

# 7. Une qualité de l'air globalement satisfaisante

À l'échelle du département de la Sarthe, les concentrations des polluants sont inférieures à la limite de pollutions.

Les mesures de la qualité de l'air (tableau) sont des moyennes de l'ensemble des stations de mesure présentes dans le département de la Sarthe et faisant l'objet d'un suivi par les AASQA (Associations Agréées pour la Surveillance de la Qualité de l'Air).

Polluants	Sarthe : concentration	Moyenne nationale	Limite de pollution
Monoxyde de carbone (CO)	nc	295,5 µg/m <sup>3</sup>	nc
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )	16,5 µg/m <sup>3</sup>	25,8 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Ozone (O <sub>3</sub> )	54,0 µg/m <sup>3</sup>	52,0 µg/m <sup>3</sup>	nc
Dioxyde de soufre (SO <sub>2</sub> )	0,0 µg/m <sup>3</sup>	2,6 µg/m <sup>3</sup>	50 µg/m <sup>3</sup>
Particules en suspension (PM <sub>10</sub> )	19,0 µg/m <sup>3</sup>	22,3 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>

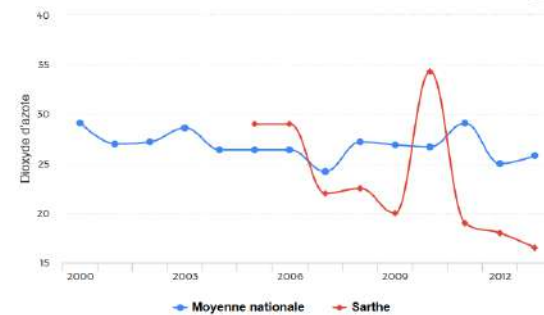
Source : <http://www.linternaute.com/actualite/pollution/sarthe/departement-72/pollution-air>

Selon un décret de 2010, la valeur limite de **dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)** pour la protection de la santé humaine a été établie à 40 µg/m<sup>3</sup>/an. Sa concentration sur le département de la Sarthe est nettement inférieure (**16,5 µg/m<sup>3</sup>**).

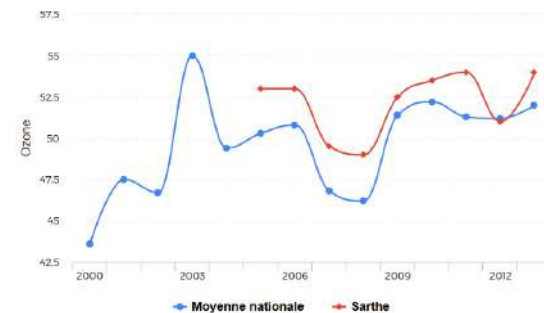
Selon les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), la **quantité de particules fines (PM<sub>10</sub>)** présente dans l'air ne devrait pas dépasser 20 µg/m<sup>3</sup>/an. **Sa concentration sur le département de la Sarthe est à la limite des recommandations de l'OMS avec 19,0 µg/m<sup>3</sup>.**

Source : <http://www.linternaute.com/actualite/pollution/sarthe/departement-72/pollution-air>

Evolution de la quantité de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) dans la Sarthe



Evolution de l'accumulation d'ozone dans l'air (O<sub>3</sub>) dans la Sarthe



Evolution de la quantité de particules fines (PM<sub>10</sub>) dans la Sarthe



# Synthèse – Sobriété territoriale

## Constats

- Augmentation de la température de + 2,5°C d'ici 2100.
- Deux principaux secteurs émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) : l'agriculture et l'industrie.
- Deux principaux secteurs consommateurs d'énergie : le résidentiel et les transports.
- Dépendance à la voiture (85% des déplacements domicile-travail en véhicule individuel).
- Des communes concernées par au moins deux risques naturels ou technologiques.
- Diminution de la production de déchets.
- Qualité de l'air globalement satisfaisante.

## Chiffres clés

- **+ 0,9°C de l'année la plus chaude (2014).**
- **2 périodes sèches** avec des répercussions sur le monde agricole et la santé publique.

## Besoins induits

- Diminution des consommations d'énergies dans les secteurs résidentiels et de transports.
- Développement de formes urbaines plus performantes.
- Poursuite du développement des énergies renouvelables en cohérence avec les objectifs nationaux.
- Amélioration de l'efficacité énergétique du territoire et la lutte contre la précarité énergétique des ménages et la dépendance aux énergies fossiles.
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Limitation de l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques.
- Limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores.
- Renforcement de la connaissance des sites à risques (cavités/marnières, pollution) et leur prise en compte dans le développement de l'urbanisation.
- Anticipation des évolutions des risques naturels liées au changement climatique, notamment le risque inondation.
- Protection des ressources en eau potable.
- Gestion économe de la ressource en eau en réponse aux sécheresses attendues et à l'augmentation de la demande en eau potable.



# Annexes

# ANNEXE 1 – Listes des ZNIEFF I

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520006708	VALLEE DE L'HUISNE DE CONNERRE A SCEAUX-SUR-HUISNE	5,7	0,014%
<p>Cette zone comprend entre Sceaux-sur-Huisne et Connerré, les prairies alluviales les moins dégradées de cette partie de la vallée de l'Huisne, et conserve encore un fort intérêt paysager. Situé dans le lit majeur du cours d'eau, ce secteur est une mosaïque de prairies bocagères fauchées ou pâturées, la plupart mésophiles, quelques unes étant restées plus humides. Considérablement atteintes dans leur fonctionnement écologique (rectification, régularisation, assainissement du cours d'eau, mise en culture de parcelles, morcellement, implantation de peupleraies, creusement de plans d'eau,...), ces prairies, qui étaient autrefois régulièrement inondées et fauchées tardivement, se sont rapidement banalisées par assèchement progressif. On peut y noter une grande régression, voire une disparition complète des espèces les plus typiques qui participaient à la composition des biocénoses les plus remarquables. Si quelques prairies (les plus humides) ont conservé jusqu'à maintenant un intérêt floristique certain, l'ensemble du secteur a beaucoup perdu sur le plan ornithologique.</p>		<p>Ce secteur n'a pas échappé à l'évolution catastrophique constatée sur l'ensemble de la vallée dans les vingt dernières années; cependant, et bien qu'ayant assez souffert, il n'a pas fait encore l'objet "d'aménagements irrémédiables" tels l'implantation de gravières à grande échelle, phénomène qui a largement défiguré le reste de la vallée. Il n'empêche que la gestion actuelle du cours d'eau nuit totalement au maintien des écosystèmes qui y sont associés, contribuant même à leur destruction à moyen terme. Par ailleurs, il convient de conserver cette zone d'expansion des crues, encore régulièrement inondée, qui contribue à limiter les inondations en zone urbaine de la Ferté-Bernard.</p>	
520006675	VALLEE DE L'ANILLE ET MASSIF FORESTIER DE VIBRAYE, MARCHEVERT, LA PIERRE ET LES LOGES	653,7	1,618%
<p>Il s'agit d'un ensemble de plusieurs massifs forestiers formant la zone boisée la plus vaste de l'est du département, au sein de laquelle s'écoulent de nombreux petits ruisseaux et où l'on trouve plusieurs étangs très anciens, sièges d'une grande richesse floristique avec notamment des espèces végétales très rares et protégées que l'on trouve uniquement ici dans le département. Outre cet intérêt floristique (se reporter aux différentes ZNIEFF de type I pour plus de détail), c'est l'intérêt écologique d'un tel massif qu'il faut souligner : diversité des formations végétales et qualité de celles-ci vont de paire avec une richesse spécifique importante concernant amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères, insectes, champignons... De grandes populations d'ongulés trouvent ici les différents biotopes nécessaires à leur développement et il est important de veiller à ne pas morceler leur territoire, ce qui diminuerait considérablement les possibilités de mobilité et d'échange.</p>		<p>Entièrement privée, l'accès nord de la zone est autorisé partiellement au public qui conduit à une surfréquentation de certains sites (ex : la Mare aux Loups), alors que le sud de la zone, strictement fermé au public, est difficile d'accès pour la majorité des naturalistes locaux. Il est cependant indéniable que c'est grâce à ces grandes propriétés privées (vouées à la sylviculture et à la chasse), que de tels écosystèmes perdurent ; il est urgent dorénavant de sensibiliser le petit nombre de propriétaires (certains sont déjà conscients de la richesse de leur patrimoine), afin d'éviter d'éventuelles actions néfastes sur certains milieux.</p>	

# ANNEXE 1 – Listes des ZNIEFF I

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520016276	PELOUSES, TALUS ET FOSSES DE BORDS DE ROUTE OU DE CHEMINS (NON INCLUSES DANS AUTRES ZONES DE TYPE II)	12,4	0,031%
<p>De nombreux abords de routes et chemins de la Sarthe constituent des milieux refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales au sein de régions agricoles fortement restructurées par la modernisation des modes d'exploitations agricoles. Ces milieux sont constitués de pelouses, de végétation pionnière, voire de landes humides sur les risberme, mais aussi, de fossés et talus. Ils constituent parfois des espaces relictuels des structures prairiales exploitées de façon extensive, pour la plupart actuellement disparues. Certains secteurs précis abritent une flore rare ou protégée. On peut pour mémoire citer quelques plantes comme <i>Aceras anthropophorum</i>, <i>Selinum carvifolium</i>, <i>Peucedanum gallicum</i>... Les pelouses sur terrains calcaires recèlent souvent plusieurs espèces d'orchidées.</p> <p>Un site abrite un amphibien particulièrement rare dans la région, en limite ouest de son aire de répartition: Le Sonneur à ventrejaune (<i>Bombina variegata</i>). Toutes ses zones ont été identifiées en ZNIEFF de type 1, regroupées au sein de la présente zone de type 2</p>		<p>Les risques portant sur ces espaces relictuel sont lié à de possibles modification des modes d'entretien actuels qui ont favorisés la conservation ou l'apparition de milieux abritant des espèces végétales ou animales devenues rares dans le contexte agricole environnant perturbé par la modernisation des pratiques culturales. Des conventions de gestion avec les gestionnaires publics de ces abords de route peuvent permettent de renforcer et pérenniser l'intérêt biologique de ces espaces relictuels par une gestion adaptée: fauches tardives, absence de phytosanitaires ou d'engrais,... Le Conseil - Général de la Sarthe a mis en place des conventions de ce type en partenariat avec le Conservatoire Départemental du Patrimoine Naturel Sarthois et l'Equipement pour la voirie départementale. Ces actions, ayant l'objet d'une information par la mise en place de signalisation, et la formation des agents d'entretien présentent un caractère d'exemplarité à poursuivre.</p>	
520012323	VALLEE DU NARAIS ET AFFLUENTS	3132,1	7,751%
<p>La Vallée du Narais et de ses affluents (ruisseau du pont aux Brebis, du Fretays, du Vivier, de la Hune) se distingue par la présence de nombreuses zones humides disposées le long du bassin versant et formant un ensemble de grand intérêt patrimonial : plaques tourbeuses alcalines, landes humides, bois tourbeux, étangs, marais , prairies marécageuses, zones tourbeuses dénudées. Restée à l'abri des grands aménagements hydrauliques qui ont perturbé l'environnement des principales rivières Sarthoises, le Narais offre des intérêts écologique, paysager et scientifique évidents. Sur le plan floristique, plusieurs espèces végétales protégées sont présentes. De même la variété des biotopes rencontrés permet à la quasi totalité des mammifères répertoriés dans le département d'être présents.</p>		<p>Bien que semblant avoir échappé à de nombreuses agressions ce qui lui permet aujourd'hui de rester une zone remarquable, la vallée du Narais n'en demeure pas moins une zone fragile dont l'équilibre risque d'être perturbé par des pratiques agricoles et sylvicoles inadaptées à la nature des sols et sous-sol sableux ; tout aménagements hydraulique de grande envergure (restification et recalibrage systématique des cours d'eau, drainage, etc...) aurait de conséquences catastrophiques sur les milieux naturels.</p>	

# ANNEXE 1 – Listes des ZNIEFF I

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520620054	VALLEE DE L'ETANGSORT ENTRE COURDEMANCHE ET TRESSON	46,7	0,116%
Dans le prolongement de la ZNIEFF n* 520007289 "Vallée du Loir de Pont-de-Braye- à Bazouges sur le Loir", entre Courdemanche et Tresson, la vallée de la rivière Etangsort comprend un ensemble bocager d'intérêt avec notamment de nombreuses prairies de fauche et des boisements alluviaux.		Information non disponible	

## ANNEXE 2 – Listes des ZNIEFF II

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520006667	ETANGS DE SAINT-MARS-LA-BRIERE ET CAMP D'AUVOURS	994,58164	2,461%
<p>Située juste au sud de la confluence entre le Narais et l'Huisne, cette zone correspond à une vaste dépression alluvionnaire à dominante sableuse entrecoupée de ruisseaux. Cette ZNIEFF est composée principalement de deux parties : le camp militaire d'Auvours et les étangs de Saint-Mars-la-Brière (Etang de la Lande, le Grand Etang, Etang de Pérogord). Etangs, roselières, landes humides, sèches, pelouses xérophiles, bois tourbeux, inèdes, plaques tourbeuses dénudées, ceinture de végétation aquatique, cladiaie,... font de ce secteur une mosaïque remarquable, d'un fort intérêt paysager et d'un patrimoine biologique exceptionnel pour la flore et la faune. La concentration de plantes est notable. Les étangs constituent une zone de nourrissage et de repos pour les oiseaux migrateurs et conviennent pour le stationnement hivernal d'anatidés. Plusieurs espèces d'odonates, d'amphibiens et reptiles y ont été recensées. L'intérêt mammalogique reste à déterminer. À noter la présence de la Loche d'étang, rare dans la région. En 2019, le périmètre de la ZNIEFF a été modifié pour intégrer l'ensemble du Camp d'Auvours (habitats de landes et de pelouses sèches) dans le site Natura 2000 et supprimer la propriété au lieu-dit Mirson au Sud pour gestion cynégétique très intensive (milieu très dégradé).</p>		<p>Les zones intéressantes présentes sur le terrain militaire ne semblent pas menacées ; une sensibilisation des autorités militaires seraient à envisager pour assurer la pérennité des milieux fragiles. Quant aux propriétaires des étangs, ils sont informés de l'intérêt des milieux qu'ils possèdent ; un petit secteur est géré avec le concours du Conservatoire du Patrimoine Naturel Sarthois. L'accès au public étant interdite sur la majeure partie de la ZNIEFF et la pression d'exploitation y étant réduite, les seules menaces pesant en définitive (hormis tout projet d'aménagement routier) sont l'évolution naturelle des milieux (dynamique de la végétation) conduisant aux comblements et à l'assèchement des zones marécageuses.</p>	
520620016	PRAIRIES ET BOIS DE LA BELLE ETOILE ET DE PUISARD	131,491401	0,325%
<p>Ensemble bocager comprenant forêts et prairies, où le cours d'eau, la Veuve, prend sa source. Le site abrite des amphibiens tels que la Rainette arboricole (<i>Hyla arborea</i>) et le Triton alpestre (<i>Ichtyosaura alpestris</i>), la Vipère aspic (<i>Vipera aspis</i>) ou encore le Miroir (<i>Heteropterus morpheus</i>), l'Échiquier (<i>Carterocephalus palaemon</i>) et le Pique-prune (<i>Osmoderma eremita</i>).</p>		<p>Information non disponible</p>	



## ANNEXE 2 – Listes des ZNIEFF II

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520006668	ETANGS ET BOIS DE LOUDON	129,714013	0,321%
<p>Il s'agit d'une vaste zone sableuse constituée de deux ensemble d'étangs au sein d'un contexte forestier dominé par le pin maritime, avec des lambeaux de chênaies entrecoupés de lan de sèche présentant un fort intérêt paysager et une richesse biologique remarquable. Situés au sud de la zone, une série d'étangs accueillant au niveau d'une lande humide (avec plaques tourbeuses dénudées) et d'un bois tourbeux neuf espèces végétales protégées, à titre national comme les Rossolis à feuilles rondes et intermédiaires (<i>Drosera rotundifolia</i>, <i>D. intermedia</i>) et le Lycopode inundé (<i>Lycopodiella inundata</i>), ou à titre régional comme la Gentiane pneumonanthe (<i>Gentiana pneumonanthe</i>), l'Oreopteris à sores marginaux (<i>Oreopteris limbosperma</i>), la Grasette du Portugal (<i>Pinguicula lusitanica</i>), le Rhynchospora blanc (<i>Rhynchospora alba</i>), l'Utriculaire mineure (<i>Utricularia minor</i>) et le Scirpe cespiteux (<i>Trichophorum cespitosum</i>). A l'inverse les étangs localisés au nord-ouest de la zone (Etangs de Loudon) présentent, parmi les saulaies, roselières et touradons de laïches, une faune non dénuée d'intérêt avec vingt et une espèce d'odonates (six figurant sur la proposition de liste des espèces déterminantes régionale) et surtout une avifaune bien représentée, ces étangs constituant une zone de nourrissage et de repos pour les oiseaux migrateurs et convenant également pour le stationnement hivernal d'anatidés. Sont également présentes trois plantes protégées sur l'ensemble du site : la Céphalanthère à longues feuilles (<i>Cephalanthera longifolia</i>), le Jonc squarreux (<i>Juncus squarossus</i>) et le Genêt poilu (<i>Genista pilosa</i>). L'intérêt mammalogique reste à déterminer ; il semble toutefois que le massif de Loudon serve d'habitats pour des populations d'ongulés relativement importantes, demeurant ainsi une halte migratoire entre les massifs de Bercé et de Vibraye pour ces populations.</p>		<p>Ce secteur ne semble pas menacé dans l'ensemble ; toutefois une sensibilisation du propriétaire de la zone exceptionnelle où croissent les plantes de tourbière (étang au sud de la zone) est à envisager rapidement afin d'éviter toute dégradation du milieu.</p>	
520420033	VALLEE DE LA VIVE PARENCE ET DU MOULIN AU MOINE DE SAINT-CELERIN A SILLE-LE-PHILIPPE	109,975601	0,272%
<p>Cours d'eau abritant le log de leurs berges, au sein de dépressions et prairies marécageuse, d'aulnaies et fourrés tourbeux des cortèges floristiques originaux, avec notamment la présence abondante de trois espèces protégées en Pays de la Loire et en limite de leur aire de répartition dans le département : la Cardamine amère (<i>Cardamine amara</i>), la Parisette (<i>Paris quadrifolia</i>) et surtout l'Aconit napel (<i>Aconitum napellus</i> subsp. <i>lusitanicum</i>), espèce rare et en régression sur l'ensemble du territoire national. Les cours d'eau présentent un intérêt patrimonial pour l'ichtyofaune de part la présence d'espèces rares ou peu communes.</p>		<p>Il faut éviter la multiplication des pièces d'eau de loisirs le long de ces cours d'eau, activité très préjudiciable au bon fonctionnement de ces écosystèmes (celles déjà présentes étant bien assez nombreuses), ainsi que la coupe de tous boisements adjacents. Une sensibilisation des services d'entretien des cours d'eau serait à envisager.</p>	

## ANNEXE 2 – Listes des ZNIEFF II

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520620044	HIPPODROME DE LA LAITERIE	34,776507	0,086%
L'hippodrome de la Laiterie et ses abords à Savigné-l'Évêque sont composés de plusieurs habitats, notamment des prairies pâturées extensivement par des chevaux et une pelouse siliceuse. Y sont présentes plusieurs espèces patrimoniales comme le Faux-Sésame ( <i>Sesamoides purpurascens</i> ), l'Orobanche pourpre ( <i>Phelipanche purpurea</i> ), le Lupin réticulé ( <i>Lupinus angustifolius</i> ), l'Espargoutte à cinq étamines ( <i>Spergula pentandra</i> ), la Koélerie grêle ( <i>Koeleria macrantha</i> ), l'Orpin de Forster ( <i>Sedum forsterianum</i> ) et le Rosier rubiginoux ( <i>Rosa rubiginosa</i> ).		Information non disponible	
520006682	ETANG SALLÉ	33,529919	0,083%
Il s'agit d'une zone forestière enrésinée sur limons de plateaux, d'un étang séparé en deux parties par un chemin d'accès forestier bitumé et de zones marécageuses à tendance acide qui l'entoure. Les berges en pentes douces de l'étang présentent une ceinture de végétation avec des associations très typiques du point de vue phytosociologique ( <i>Littorellion uniflorae</i> , <i>Sphagno-utricularion</i> , <i>Ericion tetralicis</i> ...) accueillant plusieurs espèces végétales rares ou très rares pour le département et protégées sur le plan national comme la Pilulaire à globules ( <i>Pilularia globulifera</i> ), la Rossolis intermédiaire ( <i>Drosera intermedia</i> ), la Littorelle à une fleur ( <i>Littorella uniflora</i> ), ou au niveau régional comme la Canche grêle ( <i>Aristavena setacea</i> ), la Petite Utriculaire ( <i>Utricularia minor</i> ) et la Cicendie naine ( <i>Exaculum pusillum</i> ). Par ailleurs, plusieurs autres espèces végétales non protégées présentent un intérêt de par leur rareté départementale ou régionale comme le Jonc à feuilles dissemblables ( <i>Juncus heterophyllus</i> ). La faune paraît tout aussi intéressante avec la présence de plusieurs espèces d'odonates d'intérêt patrimonial telles que la Libellule à quatre tâches ( <i>Libellula quadrimaculata</i> ), la Cordulie bronzée ( <i>Cordulia aenea</i> ) et le Sympetrum vulgaire ( <i>Sympetrum vulgatum</i> ). Il faut également noter l'intérêt mammalogique avec la présence de plusieurs espèces plus ou moins inféodées au milieu aquatique. L'intérêt ornithologique et herpétologique reste à déterminer.		La zone, située au sein d'un grand ensemble privé (forêt de la Pierre) ne semble pas actuellement menacée malgré un fort appauvrissement de la végétation semi-aquatique ces dernières années.	

## ANNEXE 2 – Listes des ZNIEFF II

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520015183	PRAIRIES TOURBEUSES DE COMBRAY	17,328299	0,043%
<p>Il s'agit d'une ancienne zone marécageuse réputée pour la richesse de sa flore, fortement appauvrie aujourd'hui par modification du site : peupleraie, drainage et abandon de certaines parcelles ont nuit au maintien des espèces les plus originales ; y demeurent tout de même deux espèces végétales protégées en Pays de la Loire, la Gentiane pneumonanthe (<i>Gentiana pneumonanthe</i>) et le Trèfle d'eau (<i>Menyanthes trifoliata</i>).</p>		<p>Une partie du site peut encore être réhabilitée ; il est impératif de stopper l'implantation de nouvelles peupleraies et la réalisation de nouveaux drainages.</p>	
520006670	GRAVIERES-SABLIERES DE LA BELLE INUTILE	17,287879	0,043%
<p>Ces anciennes ballastières, depuis l'abandon de leur exploitation, sont recolonisées par une flore pionnière très intéressante. Les pelouses xérophiles, les landes acidophiles, les taillis, les mares et autres dépressions humides accueillent des espèces d'affinité méridionale en limite nord absolue de leur aire de répartition, parmi lesquelles deux sont protégées au niveau régional : le lupin à feuilles étroites et à graines réticulées (<i>Lupinus angustifolius</i> subsp. <i>reticulatus</i>) et l'Ornithope comprimé (<i>Ornithopus compressus</i>). Parmi les autres espèces bénéficiant du même statut de protection, se trouvent la Pyrole mineure (<i>Pyrola minor</i>) et l'unique site départemental de l'Adénocarpe à feuilles pliées (<i>Adenocarpus complicatus</i>). Insectes, amphibiens et reptiles sont aussi présents sur le site.</p>		<p>Cette zone souvent remaniée a subi diverses agressions : dépôts d'ordures, comblements par des matériaux d'origine divers, enrésinement ou bien encore création d'un circuit tout-terrain contigu ; cependant elle fait l'objet d'aménagements prenant en compte la richesse biologique, en relation avec le Conservatoire du Patrimoine Naturel Sarthois, ce qui devrait mettre un terme à toute nuisance.</p>	
520420047	BORD DE ROUTE DU BOIS DE LA COUDRAIE AU BOIS MINOT	12,378558	0,031%
<p>Bordures de route, fossés et lisières accueillant des populations très abondantes de deux espèces d'Apiacées protégées au niveau régional, la première étant en limite nord-ouest de son aire de répartition : le Peucedan de France (<i>Peucedanum gallicum</i>) et le Sélin à feuilles de Carvi (<i>Selinum carvifolium</i>).</p>		<p>Information non disponible</p>	
520620014	VALLON DU COURT-S'IL-PLEUT	7,083751	0,018%
<p>Ensemble bocager du vallon du Court-s'il-pleut. L'emprise exclue le village de Sainte-Osmane et comprend une variété intéressante d'habitats avec notamment des prairies de fauche, des mares et étangs, des petits boisements, des cultures ainsi que le ruisseau du Court-s'il-pleut, où est présent notamment l'Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>). La zone abrite également deux espèces de Vertigo, le Triton alpestre (<i>Ichtyosaura alpestris</i>) ou encore l'Azuré des Cytises (<i>Glaucopsyche alexis</i>), rhopalocère relativement rare en Sarthe. A noter également la présence de nombreux oiseaux patrimoniaux, dont l'Oedicnème criard (<i>Burhinus oedicnemus</i>), nicheur possible dans la zone.</p>		<p>Information non disponible</p>	

## ANNEXE 2 – Listes des ZNIEFF II

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520420038	FRICHE ENTRE LA PELOUSE ET LES DÉBATS	6,184734	0,015%
Ensemble de parcelles sablonneuses sur lesquelles s'est établies une végétation pionnière présentant des espèces peu communes et rares dans le département, d'affinité méditerranéenne, comme la Gesse anguleuse ( <i>Lathyrus angulatus</i> ) et l'Ornithope comprimé ( <i>Ornithopus compressus</i> ), protégé au niveau régional et en limite nord absolue de son aire de répartition.		Information non disponible	
520420046	D. 74 DE BUSSE CARREE A LA LOGE DU PARC	5,447696	0,013%
Bord de route accueillant en abondance une espèce végétale protégée sur le plan régional : le Sélin à feuilles de Carvi ( <i>Selinum carvifolium</i> ).		La zone n'est pas menacée.	
520420036	ABORDS DE LA VIVE PARENCE AU GRAND BAURAY	5,079216	0,013%
Prairie humide, berges et bois marécageux situés aux abords de la Vive Parence forment un ensemble présentant une flore avec des espèces peu communes et parmi lesquelles la Cardamine amère ( <i>Cardamine amara</i> ), protégée en Pays de la Loire, et en limite de son aire de répartition dans le département. Cette zone présente également des intérêts herpétologique et odonatologique que des inventaires plus appuyés devraient confirmer.		Information non disponible	
520006674	VALLON DE L'ETANG DE GARDONNIERE	1,365623	0,003%
Vallon occupé par une série d'étangs et d'un bas-marais, le tout étant situé au sein d'un environnement forestier dominé par le pin maritime. Zone marécageuse à tendance alcaline, cladiaie, bois tourbeux, lambeaux de lande humide aux abords des berges, ceintures de végétation semi-aquatique font de cette zone un milieu écologiquement remarquable accueillant des espèces très rares dans le département. La flore se distingue ici par la présence de plusieurs espèces protégées : la Rossolis à feuilles rondes ( <i>Drosera rotundifolia</i> ), le Sélin à feuilles de Carvi ( <i>Selinum carvifolia</i> ), la Gentiane pneumonanthe ( <i>Gentiana pneumonanthe</i> ), le Trèfle d'eau ( <i>Menyanthes trifoliata</i> ), la Grassette du Portugal ( <i>Pinguicula lusitanica</i> ) et la Grassette vulgaire ( <i>Pinguicula vulgaris</i> ), cette dernière ne subsistant actuellement qu'ici en Sarthe, à la limite de l'extinction. L'intérêt odonatologique est important avec notamment la présence de l'Agriion de Mercure ( <i>Coenagrion mercuriale</i> ). L'intérêt herpétologique reste à déterminer de manière plus précise. Le site présente également un intérêt patrimonial pour l'ichtyofaune		Il est impératif pour la sauvegarde de ce milieu d'éviter absolument le creusement de nouveaux étangs dans la partie ouest de la zone ainsi que toute tentative de drainage. Des mesures de gestion conservatoire devraient être envisagées afin de pérenniser la présence de la Grassette vulgaire sur le site.	

## ANNEXE 2 – Listes des ZNIEFF II

CODE MNHN	NOM	Surface en ha	Part du territoire
520420045	BORD DE ROUTE A BUSSE CARREE	1,193994	0,003%
Lisière de bois et bord de route abritant une espèce végétale protégée au niveau régional et en limite nord-ouest de son aire de répartition : le Peucedan de France ( <i>Peucedanum gallicum</i> ).		La station ne paraît pas menacée.	
520420040	BORD DE ROUTE DU PETIT POIL DE TRUIE AU BOIS DU CORBEAU	1,021721	0,003%
Bords de route accueillant une espèce végétale protégée sur le plan régional : le Sélin à feuilles de Carvi ( <i>Selinum carvifolium</i> ).		Information non disponible	





## 1.3 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



<b>Résumé non technique .....</b>	<b>5</b>
I. Présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale .....	5
II. Articulation du PLUi avec les autres documents-cadres .....	6
III. Etat initial de l'Environnement.....	7
IV. Les incidences du PLUi sur les composantes de l'environnement .....	13
V. Evaluation environnementale des secteurs de projet .....	17
VI. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000.....	18
VII. Critères, indicateurs et modalités de suivi .....	19
<b>Présentation générale .....</b>	<b>20</b>
I. Contexte réglementaire .....	20
II. L'évaluation environnementale, un dispositif récent.....	20
III. La méthode d'évaluation environnementale .....	21
<b>Articulation du PLUi avec les documents cadres .....</b>	<b>24</b>
I. Orientations des documents cadres avec lesquels le PLUi doit être compatible.....	25
II. Orientations des documents cadres que le PLUi doit prendre en compte.....	28
<b>Perspectives d'évolution au fil de l'eau .....</b>	<b>31</b>
<b>Evaluation des incidences du PLUi sur l'environnement et mesures envisagées .....</b>	<b>37</b>
I. Habitats naturels et biodiversité .....	38



1. <i>Incidences négatives attendues</i> .....	38
2. <i>Mesures d'évidement et de réduction et points de vigilance</i> .....	39
<b>II. Paysages, patrimoine et cadre de vie</b> .....	<b>51</b>
1. <i>Incidences attendues</i> .....	51
2. <i>Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance</i> .....	51
<b>III. Climat, énergie et mobilité</b> .....	<b>57</b>
1. <i>Incidences négatives attendues</i> .....	57
2. <i>Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance</i> .....	57
<b>IV. Nuisances, Risques et Pollutions</b> .....	<b>62</b>
1. <i>Incidences négatives attendues</i> .....	62
2. <i>Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance</i> .....	62
<b>V. Gestion de l'eau et des déchets</b> .....	<b>66</b>
1. <i>Incidences négatives attendues</i> .....	66
2. <i>Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance</i> .....	66
<b>Evaluation des incidences des sites de projets et des projets d'importance notable</b> .....	<b>76</b>
I. <b>Introduction et Méthodologie</b> .....	<b>76</b>
II. <b>Evaluation des secteurs à enjeux</b> .....	<b>79</b>
<b>Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000</b> .....	<b>93</b>
I. <b>Description des sites Natura 2000 du territoire</b> .....	<b>93</b>
II. <b>Prise en compte dans le PLUi et incidences</b> .....	<b>95</b>

**Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi ..... 100**



# Résumé non technique



## I. Présentation des méthodes utilisées pour établir l'évaluation environnementale



### Les textes régissant l'évaluation environnementale



L'évaluation environnementale repose sur des textes récents, à savoir une directive européenne de 2001 transcrite dans le droit français par des dispositions de 2004 et 2005.



En effet, la directive européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- **S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;**
- **S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;**
- **Informers les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.**

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le préfet du département. Ce texte, qui a fait l'objet d'une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006, prévoit que l'avis du préfet est préparé sous son autorité par la Direction régionale de l'environnement, en liaison avec les services de l'Etat concernés. **L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.**

### La méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un état d'esprit : **il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLUi et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact.**

La méthode de travail s'appuie sur un « *processus itératif* » entre le maître d'ouvrage et l'organisme indépendant chargé de l'évaluation. L'objectif est de procéder à **une analyse critique des documents produits**, afin d'identifier les risques d'incidences problématiques pour l'environnement et d'y apporter des solutions. La méthode s'est appuyée notamment par une intégration forte de l'équipe en charge de l'évaluation environnementale au sein du processus d'élaboration du PLUi en participant aux réunions d'élaboration et de concertation tout au long de la mission.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLUi au plus tard



dans un délai de 6 ans après son approbation, **de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus**, et quelles sont les incidences environnementales du document.



### La présentation de l'évaluation environnementale du PLUi



Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Gesnois Bilurien, le processus d'évaluation a débuté en même temps que le début de la mission d'élaboration du document d'urbanisme. En effet, la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire impose la réalisation d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUi.



L'évaluation environnementale est basée sur :



- Un rappel des constats et enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement ;
- L'analyse des incidences du projet sur les thématiques environnementales, qu'elles soient positives ou négatives, sur la base des objectifs du PADD ;
- L'analyse des incidences des sites de projet susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet ;
- La mise en évidence des mesures prises par le PLUi dans le zonage et le règlement éviter, réduire ou compenser les incidences ;
- La mise en place d'indicateurs de suivi pour chaque thématique afin de permettre la réalisation de bilan et du suivi de l'évaluation environnementale du PLUi.



## II. Articulation du PLUi avec les autres documents-cadres

La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien n'étant actuellement pas couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans, celui-ci n'ayant pas encore été approuvé, **le PLUi devra être compatible avec les documents suivants :**

- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Huisne, Loir (uniquement sur Tresson, Maisonnelles et une partie de Saint Mars de Locquenay, Coudrecieux et Bouloire), Sarthe Amont (uniquement pour une partie de la commune de Savigné l'Evêque – la compatibilité avec le SAGE ne sera donc pas analysée)
- Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021 ;
- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), celui de la région Pays de la Loire n'est pas encore adopté. L'évaluation environnementale ne peut donc pas encore vérifier la compatibilité du PLUi avec ce document. Le PLUi devra donc être compatible avec les règles du SRADDET lors de sa prochaine révision.

**Le PLUi devra également prendre en compte :**

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Pays de la Loire ;
- Le Schéma Régional des carrières (SRC), en cours d'élaboration ; le SDR s'applique tant que le SRC des Pays de la Loire n'est pas adopté ; L'évaluation environnementale ne peut donc pas encore vérifier la compatibilité du PLUi avec ce document. Le

PLUi aura 3 ans, après approbation de ce document pour le prendre en compte.

- Les objectifs du SRADET. Le PLUi devra prendre en compte les objectifs du SRADET lors de sa prochaine révision.



**Le PLUi intègre l'ensemble des orientations de ces documents cadres au travers un PADD et des dispositions réglementaires suffisantes dans l'ensemble des domaines environnementaux. Il faut tout de même noter que la protection des zones humides pourrait être mise en avant de manière plus forte, comme demandé par le SAGE Huisne.**



### III. Etat initial de l'Environnement

Située en bordure Est de l'agglomération urbaine de Le Mans Métropole, la Communauté de communes Gesnois Bilurien bénéficie de la proximité de ce bassin d'emploi et d'un cadre de vie préservé.

Les infrastructures majeures que sont l'autoroute A 11, la RD 323, la RD 357 ou encore la LGV reliant Paris à Rennes permettent de connecter le territoire aux pôles majeurs. La Communauté de Communes regroupe 23 communes pour une superficie de plus de 402 km<sup>2</sup> et accueille plus de 31 200 habitants.

Ses compétences obligatoires sont l'action économique et l'aménagement de l'espace et ses compétences optionnelles et facultatives concernent le tourisme et les loisirs, les sports, l'environnement et le cadre de vie, le logement, le centre intercommunal d'action sociale, les voiries, l'urbanisme, le scolaire, le périscolaire.

Le paysage, notamment sculpté par les rivières et le bocage, ainsi que les éléments de patrimoines naturel et architectural fondent le cadre de vie de qualité du Gesnois Bilurien élément d'attractivité tant pour les ménages que pour les acteurs économiques.

**L'ensemble des caractéristiques du territoires sur les différentes thématiques environnementales est détaillé dans les tableaux, pages suivantes. Ces tableaux regroupent les principaux constats, les chiffres clés et les enjeux qui ont découlé de l'Etat Initial de l'Environnement.**

**Synthèse sur l'habitat et le logement**



**Constats**

- Une hausse de la population constante et significative sur Brières et Gesnois, et en hausse modérée mais constante sur le Pays Bilurien.
- Un solde migratoire positif et en hausse depuis 1990 à l'échelle intercommunale
- Une concentration de la population dans les principaux pôles d'emploi (Connerré, Savigné, Montfort le Gesnois, Saint Mars la Brière)
- ...mais une dynamique de croissance démographique dans les communes périphériques (Nuillé le Jalais, Saint Célerin, Fatines...)
- Une population plus jeune hors des pôles urbains
- Le constat d'un vieillissement de la population sur Brières et Gesnois, et un rajeunissement progressif au Sud du territoire
- Une diminution de la taille moyenne des ménages à l'échelle de la CdC mais d'importantes disparités infra-territoriales : peu de variation au Sud
- Un territoire au foncier particulièrement attractif

**Chiffres clés**

- 30 968 habitants
- Savigné, Montfort et Connerré concentrent 1/3 de la population des deux CdC
- Indice de jeunesse : 1,07
- - de 30 ans : 35,8% de la population
- + de 60 ans : 25,4% de la population
- Taille des ménages : 2,38
- 27,3% des ménages sont composés d'une personne seule
- 78,1 % des résidences principales sont composées d'au moins 4 pièces

**Besoins induits**

- Adaptation du parc de logements aux besoins sociodémographiques (en particulier pour les publics pouvant rencontrer plus de difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins : jeunes actifs, familles monoparentales...)
- Définition d'un équilibre territorial à l'échelle intercommunale : un développement résidentiel à organiser et à coordonner

Synthèse sur le développement économique



## Constats

- Concentration des emplois sur les communes les plus peuplées, et en évolution en hausse
- Un poids important des ouvriers et employés dans l'économie locale : 63% des actifs repartis principalement respectivement à l'Est et sur la frange Ouest du territoire
- Une attractivité résidentielle de plus en plus forte en périphérie des communes pôles d'emploi, en relative déprise résidentielle
- Une monopolarisation économique extérieure au territoire : la ville du Mans
- Une économie qui répond de plus en plus aux besoins locaux
- Un territoire attractif pour les actifs travaillant sur le Mans (situation géographique idéale et des infrastructures permettant les migrations pendulaires), une attractivité résidentielle qui soutient les activités de la sphère présente

## Chiffres clés

- 6 963 emplois
- 14 458 actifs ayant un emploi sur la CDC
- 65% des emplois se concentrent sur 5 communes : Connerré, Bouloire, Montfort le Gesnois, Savigné et Saint-Mars la Brière
- ICE : 0,48
- 3 zones d'activités communautaires sur le territoire
- 70% des actifs travaillent sur Le Mans
- 1926 entreprises, dont 54% concernent les commerces et services
- 80 % des équipements concernent la gamme de proximité

## Besoins induits

- Accompagnement des acteurs économiques : cohérence entre l'offre foncière à vocation économique et les besoins des acteurs locaux
- Prise en compte des évolutions structurelles à venir compte tenu de leur impact sur le nombre d'emplois
- Adapter le parc de logements pour répondre à l'accueil des actifs (jeunes apprentis notamment)

## Synthèse sur le Paysage et le patrimoine



### Constats

- Alternance de paysages boisés entrecoupés d'un maillage bocager plus ou moins dense et un paysage de vallée.
- Un territoire plutôt rural sous l'influence de l'agglomération du Mans.
- Un territoire avec une riche environnementale.
- Développement de l'activité agricole sur les sols plutôt calcaire.
- Développement de l'urbanisation le long des axes routiers.
- Evolution du paysage avec une augmentation des grandes cultures engendrant une diminution de la maille bocagère.
- Réalisation d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire qui traverse le territoire
- Diversification de la nature en ville, apportée par le réseau hydrographique ou des espaces d'agrément mais aussi des jardins.
- Importance du patrimoine bâti conséquent pour le territoire (richesse historique, attrait touristique...).

### Chiffres clés

- **5 sous unités paysagères ;**
- Relief : **57 m à 162 m d'altitude ;**
- **3 SAGE** : SAGE de l'Huisne, SAGE du Loir et SAGE Sarthe amont.
- **5 cours d'eau principaux** : l'Huisne, la Vive Parence, le Dué, la Mérisse et la Hune.
- **22 édifices classés ou inscrits** au titre des Monuments Historiques.
- Plusieurs sentiers de promenades.

### Besoins induits / Enjeux

- Préservation de la diversité des paysages du territoire.
- Maîtrise de l'urbanisation en fond de vallée afin de préserver les paysages spécifiques de la vallée.
- Préservation des boisements, de la maille bocagère ainsi que des zones humides faisant partie intégrante du paysage du territoire.
- Maintien de la maille bocagère tout en conciliant l'activité agricole (réorganisation parcellaire...).
- Affirmation de l'identité rurale.
- Favorisation de l'implantation de haies bocagères aux abords des infrastructures de transport afin d'en limiter l'impact visuel.
- Limitation de l'impact visuel du développement urbain via des intégrations paysagères.
- Traitement des entrées de ville et des franges urbaines de qualité via l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Poursuite de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti (monuments historiques, patrimoine vernaculaire, liaisons douces, vues...), atout du territoire en matière de tourisme.
- Maintien des liaisons douces qui est un atout en matière de tourisme de randonnées.
- Valorisation de la nature en ville qui offre un cadre de vie attractif.



## Synthèse sur la Biodiversité



### Constats

- Identification d'une Trame Verte et Bleue au niveau supra-communal (SRCE).
- Diversification des milieux sur le territoire : boisés, bocager, humides...
- Protection de la biodiversité via des protections et inventaires en sa faveur.
- Répartition inégale des massifs boisés.
- Une maille bocagère plus dense au Nord et au Sud du territoire.
- Corrélation entre un réseau hydrographique dense et présence de zones humides sur le territoire.

### Chiffres clés

- **1 site Natura 2000** « FR52000647, Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » ;
- **16 ZNIEFF de type 1 et 2** (12 de type 1 et 4 de type 2) ayant des attraits diversifiés en matière de bocages, d'espèces animales et végétales.
- **5 principaux cours d'eau** : un réseau hydrographique dense.

### Besoins induits / Enjeux

- Protection des éléments naturels d'intérêt reconnus (Natura 2000, ZNIEFF).
- Préservation des boisements, de la maille bocagère, des zones humides en lien avec la diversité des milieux.
- Maintien des grands boisements.
- Limitation des impacts du développement de l'urbanisation sur les sites naturels protégés.
- Préservation des massifs boisés et du réseau bocager comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame terrestre.
- Préservation des cours d'eau, des zones humides et des étangs comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame aquatique.

## Synthèse sur le Climat, l'énergie, les Risques et les ressources



### Constats

- Augmentation de la température de + 2,5°C d'ici 2100.
- Deux principaux secteurs émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) : l'agriculture et l'industrie.
- Deux principaux secteurs consommateurs d'énergie : le résidentiel et les transports.
- Dépendance à la voiture (85% des déplacements domicile-travail en véhicule individuel).
- Des communes concernées par au moins deux risques naturels ou technologiques.
- Un parc épuratoire globalement non conforme
- Diminution de la production de déchets.
- Qualité de l'air globalement satisfaisante.

### Chiffres clés

- **+ 0,9°C de l'année la plus chaude (2014).**
- **2 périodes sèches** avec des répercussions sur le monde agricole et la santé publique.

### Besoins induits / Enjeux

- Diminution des consommations d'énergies dans les secteurs résidentiels et de transports.
- Développement de formes urbaines plus performantes.
- Poursuite du développement des énergies renouvelables en cohérence avec les objectifs nationaux.
- Amélioration de l'efficacité énergétique du territoire et la lutte contre la précarité énergétique des ménages et la dépendance aux énergies fossiles.
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Limitation de l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques.
- Limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores.
- Renforcement de la connaissance des sites à risques (cavités/marnières, pollution) et leur prise en compte dans le développement de l'urbanisation.
- Anticipation des évolutions des risques naturels liées au changement climatique, notamment le risque inondation.
- Protection de la ressource en eau potable et de sa disponibilité
- Gestion économe de la ressource en eau en réponse aux sécheresses attendues et à l'augmentation de la demande en eau potable.
- Mise en conformité du parc épuratoire

## IV. Présentation du PADD et du dispositif réglementaire



### 1.1. Le PADD

Étant donné sa dénomination, le Gesnois Bilurien (fusion de deux Communautés de Communes : Communauté de Communes du Pays des Brières et du Gesnois et Communauté de Communes du Pays Bilurien) traduit la volonté et la réalité du dépassement des entités géographiques communales. **Tant pour les habitants que pour les activités, le bassin de vie s'est substitué progressivement aux frontières administratives.** Le projet de PLUi doit d'abord prendre en compte cette réalité.

**Le PADD exprime une somme de réponses transversales** aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic partagé :

- **La dilatation de l'aire urbaine de l'agglomération mancelle** marque la frange Nord et Ouest du territoire et risque à terme d'amplifier le déséquilibre territorial Nord/Sud ;
- La proximité **du pôle d'emploi du Mans** facilement accessibles par la route ;
- La structuration du territoire est assurée par 5 pôles urbains : Connerré, en tant que pôle d'équilibre, Savigné-l'Évêque, Saint-Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois en tant que pôles péri-urbains et Bouloire, pôle de bassin de vie rural ; **5 pôles principaux dont les dynamiques et vocations devront être complémentaires ;**
- **Trois pôles intermédiaires** renforcent l'armature territoriale en tant que relais du développement entre pôles urbains et bourgs ruraux : Lombron, Thorigné-sur-Dué et Le Breil-sur-Mérize.

- Le territoire offre **un cadre de vie** de qualité avec un paysage bocager très présent, **une ambiance rurale à sauvegarder**, une identité réelle en lien avec son ancrage au sein du Perche Sarthois (caractère rural, paysage, habitat, mode de vie, etc...) qui doit être préservée.

- Un **bon niveau d'équipements et de services de proximité** maillé sur le territoire intercommunal, facteur d'attractivité ;

- Des opportunités dans le développement du **tourisme rural** (patrimoine riche, activités de pleine nature...)

L'élaboration du PADD est donc l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les dix prochaines années. Au-delà de la vision prospective, le PADD offre également un cadre stratégique global dans lequel les acteurs locaux notamment institutionnels pourront s'inscrire.

La stratégie territoriale souhaitée pour le Gesnois Bilurien est nourrie par les ambitions suivantes :

> Mettre au Coeur du projet la notion d'équilibre territorial : Par la mise en œuvre d'un maillage transversal de pôles d'équilibre principaux et de bourgs ruraux, l'intercommunalité privilégie un développement équilibré

> Considérer le développement économique comme un préalable au développement territorial : La somme des actions et politiques publiques transversales mises en œuvre à l'avenir devront concourir, d'une part, à accompagner les acteurs économiques en place dans leur stratégie et développement, d'autre part, faciliter l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire. Le projet désire conforter les atouts concurrentiels du territoire et faire du Gesnois Bilurien un

acteur économique incontournable à une échelle élargie. Les secteurs agricole, agro-alimentaire, de l'artisanat ou encore touristique sont des leviers d'attractivité efficaces que le projet de territoire souhaite valoriser et approfondir.



> Affirmer les identités territoriales du Gesnois Bilurien : Le territoire, identifié comme rural et agricole, est composé d'entités géographiques imbriquées présentant des caractéristiques singulières (patrimoine bâti, patrimoine naturel, etc.). Le projet réaffirme la valorisation de ces entités territoriales telles que la Vallée de l'Huisne en confirmant leurs vocations territoriales privilégiées (tourisme, agriculture, etc.). La protection de ces entités et identités locales est un axe majeur de ce projet.



**Au regard de ces objectifs généraux, qui ont vocation à se décliner de manière cohérente dans l'ensemble des politiques impulsées par les collectivités du territoire, le présent PADD identifie les 3 orientations majeures qui suivent, et dont le PLUi a plus spécifiquement vocation à permettre la mise en œuvre.**



### 1.2. Le dispositif réglementaire

Le zonage est réparti selon les surfaces décrites dans le tableau suivant. Chacune des zones dispose de règles d'aménagement et de constructions spécifiques.

Les communes du Gesnois Bilurien sont structurées autour de typologies de formes urbaines, la première liée aux centres-bourgs et formes bâties héritées dans les hameaux (zonage Ua ou Uh), la seconde liée à un développement pavillonnaire (zonage Ub).

Libellé	Hectares	
1AU	41,07	58,04
1AUe	1,62	
1AUz	15,35	
2AU	17,9	35,59
2AUe	5,02	
2AUz	12,67	
A	23418,5	23418,5
N	9476,7	15275,82
Nbd	0,36	
Nce	28,39	
Nf	5118,7	
Ngv	2,45	
Nj	11,29	
Nl	43,45	
Nmi	551,84	
Nph	26,99	
Nz	15,65	
Ua	271,25	1569,93
Ub	980,35	
Ue	36,73	
Uh	66,3	
Uz	203,5	
Uzc	11,8	

Les orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

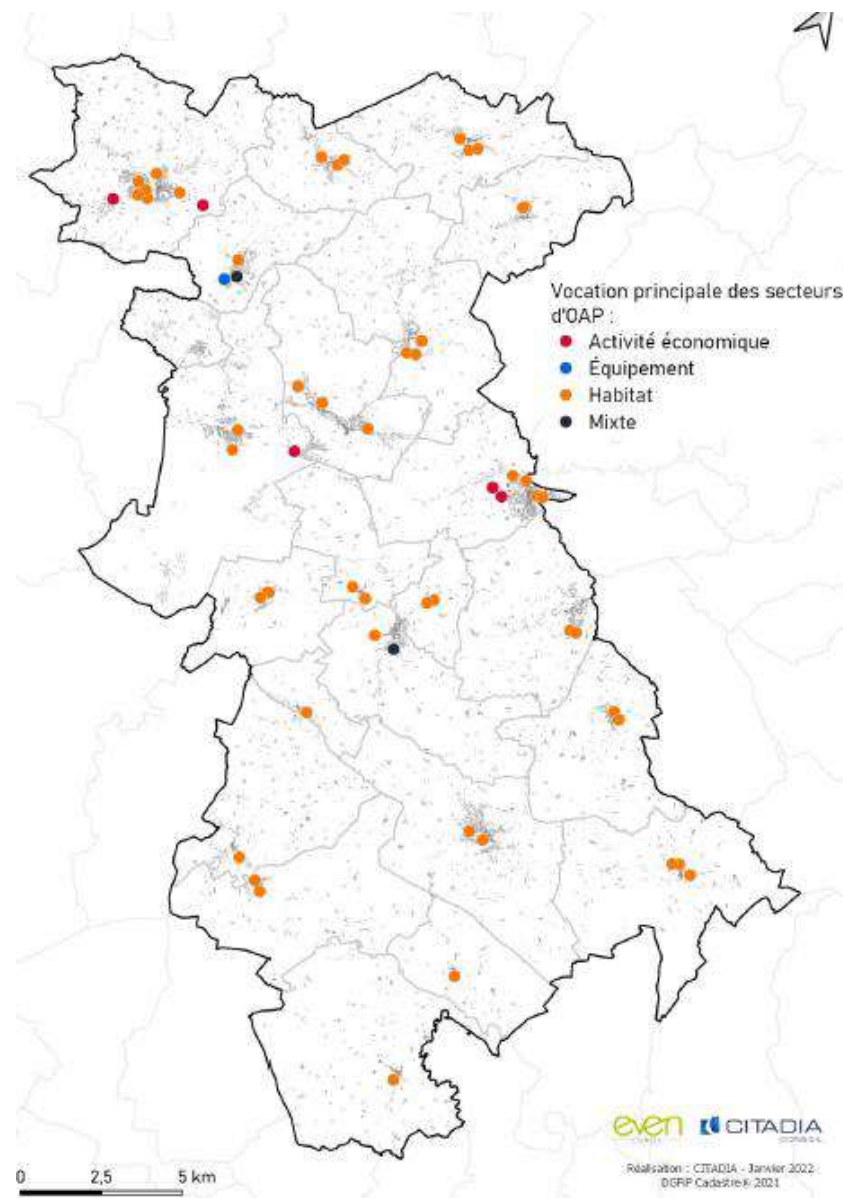
- D'habitat ;
- De développement économique ;
- De renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs)
- De paysage et de prise en compte de l'environnement

Les orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à permettre le respect des objectifs du PADD en matière

de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

La programmation globale du PLUi synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses. En effet, 25% des surfaces identifiées en tant que site de projet sont localisées en renouvellement urbain.





Bilan de la programmation des OAP Habitat :

	OAP en RU (Ha)	Densité min imposée	Nombre de logements produits en renouvellement urbain	OAP en extension (IAU) (Ha)	Densité min imposée	Nombre de logements produits en extension	TOTAL LOGTS
Ardenay sur Merize				1,3	16	20	20
Bouloire	2.9	17	49				49
Connerré	1,3	20	26	4,3	20	86	122
Coudrecieux	0.7	15	10	0.4	15	6	16
Fatines							
Le Breil sur Merize	1	17	17	3,5	17	60	77
Lombron	0,7	17	12	3	17	51	63
Maisoncelles	0.4	15	6				6
Montfort le Gesnois	0,5	18	8	3,8	18	68	76
Nuillé le Jalais	0.3	15	5	0,9	15	14	19
Saint Célerin	0,9	16	15				15
Saint Corneille	0,5	16	8	3,3	16	53	61
Saint Mars de Locquenay				1	15	15	15
Saint Mars la Brière	0.9	18	17	5	18	90	107
Saint Michel de Chavaignes				1,9	15	28	28
Savigné l'Evêque	2.9	20	58	5,5	20	110	168
Sillé le Philippe	0.5	16	8	1,9	16	30	38
Soulitré				1,2	16	19	19
Surfonds				1.4	15	21	21
Thorigné sur Dué				2,4	17	41	41
Torcé en Vallée	1.25	16	20	2,6	16	48	68
Tresson	0.5	15	8				8
Volnay	0.3	15	5				5
	Surface Totale OAP RU (Ha)	Nombre de logements produits en RU	Part de la production de logements en RU	Surface Totale OAP extension (Ha)	Nombre de logements produits en extension (IAU)	Part de la production de logements en extension	TOTAL LOGEMENTS OAP
<b>BILAN</b>	<b>15,55</b>	<b>266</b>	<b>26%</b>	<b>41,6</b>	<b>760</b>	<b>74%</b>	<b>1026</b>

Bilan de la programmation des OAP économie :

Surface OAP économie en extension (Ha)	
Connerré	10
Savigné l'Evêque	5,4
Saint Mars la Brière	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>16,9</b>

Bilan de la programmation des OAP équipement :

Surface OAP équipement en extension (Ha)	
Saint Corneille	1.6

## V. Les incidences du PLUi sur les composantes de l'environnement

L'analyse thématique du PLUi s'appuie sur 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

- Habitats naturels et biodiversité (Trame Verte et Bleue) ;
- Paysage, patrimoine et cadre de vie ;
- Climat, énergie et mobilité ;
- Risques, nuisances et pollutions ;
- Gestion de l'eau et des déchets.

L'analyse thématique a été menée de façon à identifier comment les orientations et les **objectifs du zonage et du règlement permettent**

**d'éviter voire de réduire les incidences attendues du projet retenu** sur l'environnement et la santé publique (dégradation des milieux naturels et du paysage liés à l'augmentation des besoins en logements et en parcs d'activités économiques ; augmentation de la population soumise au risques liés à des extensions urbaines dans des secteurs cumulant des risques importants...).



S'il s'avère que les dispositions réglementaires ne sont pas suffisantes pour éviter ou réduire les incidences attendues, ces dernières devront être prises en compte au travers des mesures dites « compensatoires ».



**Ainsi, en termes de consommation d'espace, la communauté de communes suit et respecte un principe de diminution par rapport aux 10 dernières années avec une baisse de 52% de la consommation d'espace attendu. Le zonage réglementaire est en accord avec les objectifs fixés dans le PADD**



**Concernant la thématique « Biodiversité »,** les éléments naturels existants sont bien protégés dans le PLUi (zonage et OAP), avec des outils variés et adaptés en fonction de l'enjeu de l'élément naturel (haies, boisements, cours d'eau...). Cependant, le développement touristique pourrait nuire à la biodiversité notamment dans la zone Natura 2000 où une aire de stationnement est prévue et dans les ZNIEFF où de nombreux chemins sont envisagés. En effet, les besoins de sécurisation des milieux empruntés par les promeneurs pourraient induire le retrait de bois mort, pourtant nécessaire à la survie de saproxylophage. Par ailleurs, en zone Natura 2000, le rejet d'eaux usées mal-traitées dans le Narais constituent un risque de pollution qui devrait se renforcer à terme avec le développement urbain attendu. Aussi, dans les ZNIEFF, le développement urbain d'Ardeany-sur-Mérisse pourrait dégrader le milieu écologique.

Concernant la protection des zones humides, il n'existe aucun inventaire communal sur les communes du Gesnois Bilurien. C'est dans ce sens que des inventaires sur les secteurs de projets ont été réalisés. Cela a permis de ne pas ouvrir à l'urbanisation certains secteurs identifiés entièrement en secteur de zone humide. Cette analyse est à poursuivre sur les autres zones (certaines zones 2AU...) qui n'ont pas été inventoriées dans le cadre du PLUi. Cependant, les zones humides font l'objet de mesure de préservation au travers le règlement limitant ainsi les risques de destruction.

**Par rapport à la thématique du paysage et du patrimoine, la protection du petit patrimoine est non exhaustive, ainsi, 7 communes n'ont pas inventorié de petit patrimoine à protéger dans le cadre du PLUi. Pour le reste, le patrimoine identifié devrait être préservé à terme.**

Concernant la thématique « gestion de l'eau », la surcharge de plusieurs stations d'épuration ne devrait pas permettre l'ouverture à l'urbanisation immédiate de certaines zones identifiées en 1AU. A cela s'ajoute d'autres défaut de bon traitement des eaux usées rendant complexe l'ouverture à l'urbanisation d'autres communes.

**A propos des risques, le PLU ne prend pas en compte le feu de forêt conférant un risque pour les populations et biens concernés.**

**Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire pour les thématiques sur le Climat, l'énergie et nuisances.**

## VI. Evaluation environnementale des secteurs de projet

Dans ce chapitre, sont considérées comme zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet du territoire, **les zones qui ne**

sont pas urbanisées mais qui ont vocation à l'être, ainsi que les espaces naturels faisant l'objet d'une protection et susceptibles d'être touchés de manière indirecte par la mise en œuvre du plan : OAP, Emplacement Réservé (ER) et STECAL.



Les données retenues pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, les zones humides et les cours d'eau recensés, les secteurs à risque (zones PPRi, Atlas des Zones Inondables), les nuisances et les éléments de patrimoine (ZPPA...).



**Les sites de projet auront inéluctablement des incidences négatives sur l'environnement du fait notamment d'une artificialisation du sol.**

Cependant, l'analyse montre une prise en compte en amont des sensibilités environnementales permettant de limiter fortement les incidences du projet sur l'environnement. De plus, spécifiquement pour les OAP, elles disposent au travers d'orientations et de prescriptions réglementaires d'un **ensemble de mesures de réduction et d'évitement** des incidences négatives attendues en matière de préservation de la trame verte et bleue, de prise en compte des risques et nuisances, de gestion de l'eau et de consommations énergétiques.



Ainsi, les engagements demandés aux porteurs de projet dans le cadre de projet individuel ou d'opérations d'ensemble au travers du règlement ou des OAP et déjà cités dans ce document (végétalisation, intégration paysagère, liaisons douces, bioclimatisme...) viennent renforcer les mesures du projet dans les secteurs moins ou peu sensibles.

**Il existe cependant des incidences résiduelles du projet sur certains milieux et de risques pour les populations.**

**Même si elle n'est pas actuellement en mesure de préciser ces projets, la collectivité devra porter une attention particulière pour intégrer des mesures efficaces de réduction des incidences.**

## VII. Evaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000

Le chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLUi sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 pouvant être impacté.

Le site Natura 2000 du territoire a principalement fait l'objet d'un zonage N ou Nf sur les parties naturelles des sites et présentant des habitats liés à ceux ayant fait l'objet d'une désignation.

**Les autres zonages concernent :**

- **Des espaces naturels spécifiques lié aux boisements (Nf),**
- **Des espaces naturels spécifiques lié au terrain militaire (Nmi),**
- **Des espaces urbanisés à vocation d'activités ou d'équipements (zones Uz et Nz) déjà en place.**

**Malgré la superficie importante de la zone Natura 2000, les outils réglementaires permettent globalement d'assurer la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone Natura 2000. Cependant, le PLUi présente deux risques de dégradation des fonctionnalités écologiques de la zone Natura 2000 en encourageant indirectement la fréquentation de l'espace forestier où sont présentes des saproxylophages et en confortant un développement urbain alors même que la station d'épuration de Breuil-sur-Autize rejetant ces eaux dans le milieu récepteur du Narais n'est pas en mesure de les traiter qualitativement. Il est d'ailleurs possible que la station d'épuration de Surfonds induit les mêmes risques.**

## VIII. Critères, indicateurs et modalités de suivi



Au nombre de 24, les indicateurs de suivi permettront de mesurer, à l'échéance prévue par la loi voire à une échéance intermédiaire, si les objectifs fixés par le PADD sont tenus ou en voie de l'être. Ils portent uniquement sur des thématiques et variables sur lesquelles le PLUi est susceptible d'avoir une incidence plus ou moins directe et importante dans le cadre de sa mise en œuvre.

# Présentation générale

## I. Contexte réglementaire



L'article R104-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Le PLUi de la communauté de communes du Gesnois Bilurien est concerné par le premier point, sans procédure d'examen au cas par cas. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien est donc soumis à une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du PLUi et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLUi, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

## II. L'évaluation environnementale, un dispositif récent

La directive européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;



- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.



Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet du département. Ce texte, qui a fait l'objet d'une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006, prévoit que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction régionale de l'environnement, en liaison avec les services de l'Etat concernés. **L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.**



### III. La méthode d'évaluation environnementale

Le processus d'évaluation a débuté en 2016, au démarrage de la mission d'élaboration du PLUi et a porté sur toutes les étapes de la procédure, depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'achèvement du règlement et du zonage. L'analyse critique des documents et les propositions formulées ont aidé à parfaire l'intégration de l'environnement.

Le rapport final d'évaluation produit à l'issue de ce processus est composé de tous les éléments indiqués dans l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'il :

« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

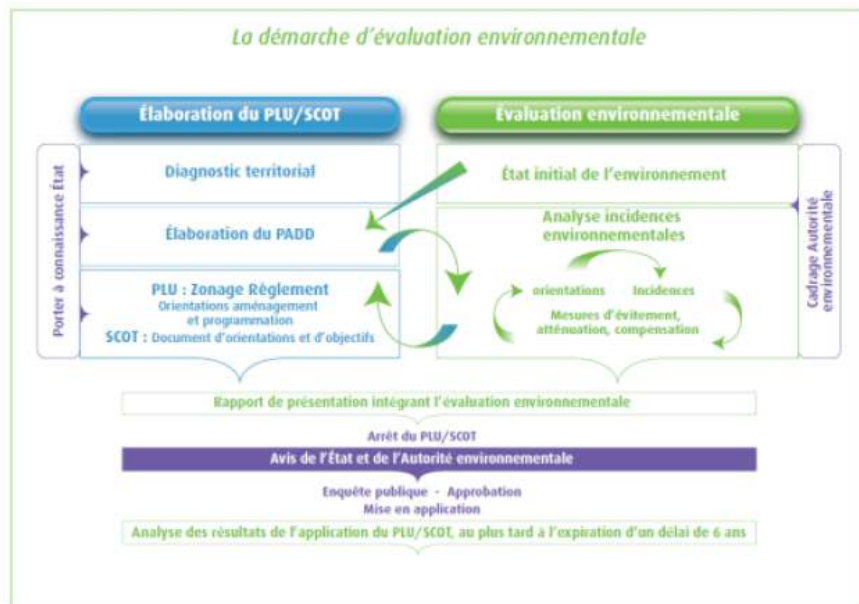
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur

*l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »*



Source : L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme -, décembre 2011, commissariat du développement durable

En tant qu'état d'esprit, l'évaluation environnementale doit aider à réussir un projet, en intégrant « naturellement » la dimension environnementale et à l'enrichir. Elle doit aussi permettre de prévenir

des difficultés, en identifiant les problèmes environnementaux et en leur cherchant des solutions le plus tôt possible.

La Communauté de communes a fait le choix de confier cette démarche d'évaluation à EVEN Conseil. Le bureau d'études a par ailleurs participé à l'élaboration du PADD, du zonage et du règlement du PLUi, s'inscrivant directement dans l'émergence d'un document d'urbanisme intercommunal renforçant ainsi la prise en compte de l'environnement et assurant ainsi une démarche itérative de l'évaluation environnementale.

En tant que méthode de travail, l'évaluation a comporté deux volets :

- > L'accompagnement de l'élaboration du PLUi : il s'est concrétisé par des rapports, des échanges et du conseil aux différentes étapes de la procédure (état initial de l'environnement, PADD et règlement) avec entre autres les acteurs locaux. La participation des collaborateurs des bureaux d'études au sein même des réunions d'élaboration et de rédaction du PLUi ont permis d'assurer une culture commune sur la thématique environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux dans le document. Parmi les réunions, auxquelles les bureaux d'études, ont participées : des comités techniques, des comités de pilotage, des séminaires d'élus et des ateliers de travail avec les acteurs locaux ;
- > La production du rapport final constituant l'évaluation globale du projet de PLUi : c'est la « partie visible » de la démarche pour les destinataires du PLUi.

L'évaluation environnementale est basée sur :

- > Un rappel des constats et enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement ;
- > L'analyse des incidences du projet sur les thématiques environnementales, qu'elles soient positives ou négatives, sur la base des objectifs du PADD ;
- > L'analyse des incidences des sites de projet susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet ;
- > La mise en évidence des mesures, prises par le PLUi dans le zonage et le règlement, « éviter, réduire ou compenser » les incidences ;
- > La mise en place d'indicateurs de suivi pour chaque thématique afin de permettre la réalisation de bilan et du suivi de l'évaluation environnementale du PLUi.



Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLUi au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document.

## Articulation du PLUi avec les documents cadres



La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien n'étant actuellement pas couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans, celui-ci n'ayant pas encore été approuvé, **le PLUi devra être compatible avec les documents suivants :**



- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Huisne, Loir (uniquement sur Tresson, Maisoncelles et une partie de Saint Mars de Locquenay, Coudrecieux et Bouloire), Sarthe Amont (uniquement pour une partie de la commune de Savigné l'Evêque – la compatibilité avec le SAGE ne sera donc pas analysée)
- Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021 ;
- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), celui de la région Pays de la Loire n'est pas encore adopté. L'évaluation environnementale ne peut donc pas encore vérifier la compatibilité du PLUi avec ce document. Le PLUi devra donc être compatible avec les règles du SRADDET lors de sa prochaine révision.

**Le PLUi devra également prendre en compte :**






- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Pays de la Loire ;
- Le Schéma Régional des carrières (SRC), en cours d'élaboration ; le SDR s'applique tant que le SRC des Pays de la Loire n'est pas adopté ; L'évaluation environnementale ne peut donc pas encore vérifier la compatibilité du PLUi avec ce document. Le PLUi aura 3

ans, après approbation de ce document pour le prendre en compte.

- Les objectifs du SRADDET. Le PLUi devra prendre en compte les objectifs du SRADDET lors de sa prochaine révision.

*A noter, l'élargissement du SCoT à venir, pour intégrer la totalité du territoire du Gesnois Bilurien, a été pris en compte dans la réflexion d'élaboration du PLUi, par la présence d'un représentant du SCoT à la majeure partie des réunions liées au PLUi. Cela a permis de connaître et de prendre en compte (dans la mesure du possible) les attentes du SCoT en termes de densité, de consommation d'espaces...*

## I. Orientations des documents cadres avec lesquels le PLUi doit être compatible

Document	Objectifs / orientations	Traduction dans le PLUi
     <p><b>SDAGE Loire Bretagne</b></p> <p>Territoire/périmètre concerné : <b>Bassin Loire-Bretagne</b></p> <p>Date / Etat d'avancement : <b>Arrêté le 18 novembre 2015</b></p> <p>Rapport réglementaire au PLUi : <b>Compatibilité</b></p> <p>Thématique(s) de l'EIE concernée(s) : <b>Eau, Espaces naturels et biodiversité, Risques naturels</b></p>	<p><b>SDAGE Loire Bretagne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Repenser les aménagements des cours d'eau,</li> <li>▪ Réduire la pollution par les nitrates,</li> <li>▪ Réduire la pollution organique,</li> <li>▪ Maîtriser la pollution par les pesticides,</li> <li>▪ Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,</li> <li>▪ Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,</li> <li>▪ Maîtriser les prélèvements en eau,</li> <li>▪ Préserver les zones humides,</li> <li>▪ Préserver la biodiversité aquatique,</li> <li>▪ Préserver le littoral,</li> <li>▪ Préserver les têtes de bassin versant,</li> <li>▪ Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,</li> <li>▪ Mettre en place des outils réglementaires et financiers,</li> <li>▪ Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.</li> </ul>	<p><u>Protection des cours d'eau :</u></p> <p>Pour répondre à la disposition des SAGE (essentiellement le SAGE Loir) et du SDAGE, le projet de PLUi protège les cours d'eau en inscrivant au sein du règlement écrit une règle qui fixe une marge <b>de recul de 5 m à partir des berges</b>. Le règlement écrit du PLUi fait référence à la disposition du SAGE concernant la protection des cours d'eau, le PLUi est donc compatible avec ces documents d'ordre supérieur. Il préserve également <b>la végétation associée par un classement en Espace Boisé Classé ou au titre de la loi Paysage</b>. En complément, les abords des cours d'eau majeurs sont situés en <b>zone naturelle</b> limitant tout risque d'urbanisation des abords.</p> <p><u>Protection des zones humides :</u></p> <p>Le PLUi a réalisé un inventaire des zones humides sur <b>les secteurs de projets</b> du territoire, c'est à dire là où il y a le plus de risque de détruire une zone humide (par de l'urbanisation). Cet inventaire ne répond pas totalement à la disposition des SAGE sur la meilleure connaissance des zones humides du territoire, cependant cela a permis de modifier les périmètres de secteurs de projet (OAP) en fonction des zones humides identifiées. On retrouve cet inventaire en annexe du PLUi, au sein du zonage et des Schéma d'OAP.</p> <p>Le SAGE Huisne interdit la destruction des zones humides. Sur ce point, le PLUi ne le précise pas et se réfère aux dispositions de SAGE de manière générale dans le règlement.</p> <p><u>Protection du bocage :</u></p> <p>Le PLUi protège les haies au sein de son règlement graphique et écrit par le biais de la « Loi Paysage », au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Comme</p>





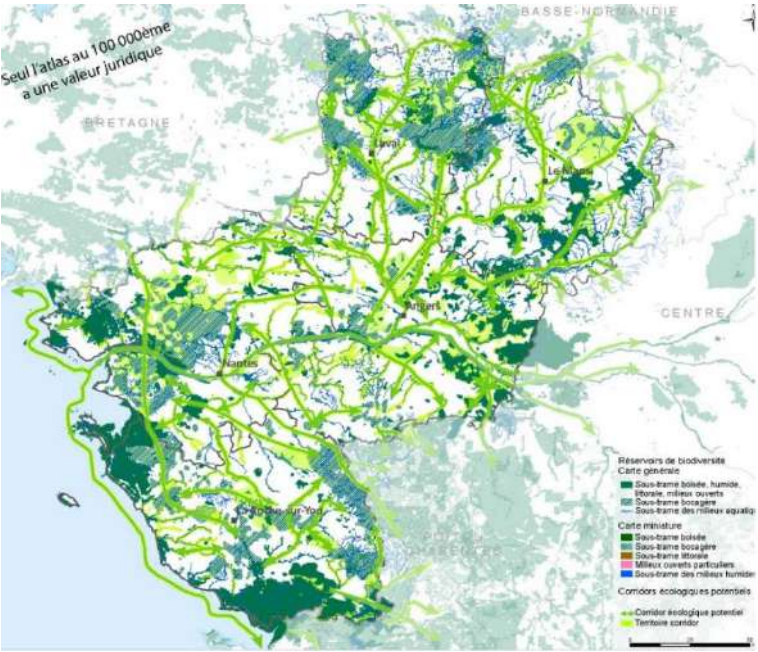
<p><b>SAGE Huisne</b></p> <p>Territoire/périmètre concerné :  <b>Bassin versant de l’Huisne</b>  Date / Etat d’avancement :  <b>Approuvé le 27 janvier 1999 et modifié le 4 mai 2017</b>  Rapport règlementaire au PLUi :  <b>Compatibilité</b>  Thématique(s) de l’EIE concernée(s) :  <b>Eau / Espaces naturels et biodiversité / Risques naturels</b></p>	<p>Le SAGE Huisne fixe les objectifs et orientations suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La mobilisation par la connaissance et la sensibilisation</li> <li>▪ La lutte contre l'érosion des sols</li> <li>▪ L'atteinte et le maintien du bon état des milieux aquatiques</li> <li>▪ L'optimisation quantitative de la ressource en eau</li> <li>▪ La protection des personnes et des biens et la lutte contre les inondations</li> <li>▪ Limiter le recours au curage du lit des cours d'eau</li> <li>▪ Consolider ou protéger les berges par l'emploi de méthodes douces</li> <li>▪ Interdire la destruction des zones humides</li> <li>▪ Limiter la création de nouveaux plans d'eau</li> <li>▪ Encadrer la réalisation d'ouvrages dans les zones d'expansion de crue.</li> </ul>	<p>conseillé par les SAGE, il a été privilégié l'échelle intercommunale pour identifier les haies à protéger au sein du document d'urbanisme. De plus, afin de mettre en avant les haies d'intérêt, 3 critères de sélection ont été mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le critère écologique ;</li> <li>▪ Le critère paysager ;</li> <li>▪ Et le critère hydraulique.</li> </ul> <p>Ainsi, le PLUi est compatible avec les SAGE car il prend en compte la protection des haies et il les protège avec l'outil « Loi Paysage » proposé par le SAGE.</p> <p><u>Préservation des zones inondables (ZEC) :</u>  Un inventaire des zones d'expansion des crues existe sur le territoire du Gesnois Bilurien. Cependant, le PLUi prend en compte partiellement cet enjeu de zones inondable avec l'intégration du PPRI dans le document d'urbanisme intercommunal. En complément, les abords des cours d'eau majeurs sont situés en zone naturelle limitant tout risque dans les secteurs les plus concernés par ces zones inondables (en plus des secteurs concernés par le PPRI).  <b>Cependant, le PLUi aurait pu aller plus loin en identifiant les zones d'expansion des crues (aléa très fort) sur les zones en renouvellement urbain (OAP) qui sont actuellement en zone Urbaine (U). Ce cas particulier fait référence aux OAP de la commune de Connerré. Pour toutes les autres zones, le risque d'inondation est bien pris en compte.</b></p>
<p><b>SAGE du Loir :</b></p> <p>Territoire/périmètre concerné :  <b>Bassin versant du Loir</b>  Date / Etat d’avancement :  <b>Approuvé le 25 septembre 2015</b>  Rapport règlementaire au PLUi :  <b>Compatibilité</b>  Thématique(s) de l’EIE concernée(s) :  <b>Eau / Espaces naturels et biodiversité / Risques naturels</b></p>	<p>Le SAGE Loir fixe les objectifs et orientations suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la qualité, sécuriser et optimiser quantitativement la ressource en eau ;</li> <li>▪ Restaurer et préserver les écosystèmes aquatiques et améliorer leurs fonctionnalités hydrologiques ;</li> <li>▪ Assurer le développement équilibré, cohérent et durable des usages et des activités et protéger la population contre le risque inondation.</li> </ul> <p><b>Plus spécifiquement pour les documents d'urbanisme, le SAGE souhaite :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mieux connaître les cours d'eau et préserver l'hydromorphologie des cours d'eau</b></li> <li>▪ <b>Identifier, caractériser les zones humides « effectives » du territoire</b></li> <li>▪ <b>Intégrer les zones humides « effectives » dans</b></li> </ul>	<p><u>Améliorer la gestion des eaux pluviales et usées :</u>  Le PLUi impose dans son règlement écrit des emprises au sol différentes suivant les zones mais aussi une superficie minimum d'espaces libres par unité foncière. Par exemple pour les zones Urbaines (U), la superficie minimale d'espaces libres est de 20 % de l'unité foncière. Cela permet entre autres de limiter l'imperméabilité des sols. En adéquation avec les recommandations des SAGE, le PLUi privilégie la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention dans les dispositions générales (applicable à toutes les zones) du règlement.</p>



	<p><b>les documents d'urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Réduire les transferts de pesticides</b> (protection du bocage)</li> <li>▪ <b>Mieux connaître et préserver les zones d'expansion des crues (ZEC)</b></li> <li>▪ <b>Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</b></li> </ul>	<p>La mise en œuvre du PLUi devrait cependant renforcer les risques de pollution des milieux récepteurs du parc épuratoire, celui-ci étant globalement dégradé. En outre, un certain nombre de stations d'épuration en surcharge en 2019 devrait pouvoir traiter les eaux usées de nouvelles constructions.</p>
<p><b>PGRi Loire Bretagne :</b></p> <p>Territoire/périmètre concerné :  <b>Bassin Loire Bretagne</b></p> <p>Date / Etat d'avancement :  <b>2016- 2021</b></p> <p>Rapport règlementaire au PLUi :  <b>Compatibilité</b></p> <p>Thématique(s) de l'EIE concernée(s) :  <b>Eau / Risques</b></p>	<p>Ce document fixe les objectifs en matière de <b>gestion des risques d'inondations</b> et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines</li> <li>▪ Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</li> <li>▪ Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable</li> <li>▪ Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale</li> <li>▪ Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation</li> <li>▪ Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.</li> </ul>	<p>Le projet de PLUi inscrit comme objectif au sein de son PADD de prendre en compte les risques et nuisances et de réduire plus spécifiquement les risques inondation.</p> <p>Ainsi, il prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le respect du zonage et du règlement du PPRi du territoire,</li> <li>▪ La protection des éléments permettant le ralentissement des crues (zones humides, haies...)</li> <li>▪ La prise en compte des zones d'expansion des crues (très élevé).</li> </ul> <p><b>Le PLUi est ainsi compatible avec le PGRi.</b></p>

## II. Orientations des documents cadres que le PLUi doit prendre en compte



Document	Objectifs / orientations	Traduction dans le PLUi
<p><b>SRCE Pays de la Loire :</b></p> <p>Territoire/périmètre concerné :  <b>Région Pays de la Loire</b></p> <p>Date / Etat d'avancement :  <b>Adopté le 6 octobre 2015</b></p> <p>Rapport règlementaire au PLUi :  <b>Prise en compte</b></p> <p>Thématique(s) de l'EIE concernée(s) :  <b>Espaces naturels / Biodiversité</b></p>	<p>Les objectifs du SRCE concernant les documents d'urbanisme sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Expliciter la « prise en compte » des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme et de planification des collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que pour les projets de l'Etat ;</li> <li>▪ Préserver et restaurer les continuités écologiques au sein du tissu urbain et péri-urbain (Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme) ;</li> <li>▪ Mettre en cohérence les politiques de préservation de la biodiversité et d'aménagement du territoire ;</li> <li>▪ Proposer aux territoires des recommandations et bonnes pratiques pour les continuités écologiques.</li> </ul> <p>Pour l'ensemble des milieux, préserver et restaurer les continuités écologiques suppose :                      La maîtrise de l'étalement urbain (densifier tout en préservant des perméabilités), notamment sur les espaces rétro-littoraux ou sous influence périurbaines qui subissent la plus forte pression</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le maintien de la diversité des pratiques agricoles et des paysages,</li> <li>▪ La reconquête des milieux liés aux cours d'eau,</li> <li>▪ Le renfort du réseau de zones humides,</li> </ul>	 <p><i>Les éléments identifiés à l'échelles de la communauté de communes sont les suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des réservoirs de biodiversité boisement sur les communes de St Mars la Brière, Coudrecieux St Mars de Locquenay le Breil sur Mérisse et Connerré ;</li> <li>▪ Des corridors « territoire » au Nord-est et au Sud-ouest du territoire ;</li> <li>▪ Des corridors « vallées » dans la vallée de l'Huisne et pour le cours d'eau de l'Etangsort.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La lutte contre les espèces exotiques envahissantes,</li> <li>▪ L'amélioration et le partage de la connaissance des territoires et de la biodiversité.</li> </ul>	<p>La démarche d'élaboration de la Trame Verte et Bleue dans le cadre du PLUi s'est appuyée sur une approche visant à hiérarchiser les milieux selon leur intérêt pour la biodiversité, en prenant en compte les données des documents cadres et les données locales existantes.</p> <p>La Trame Verte et Bleue du PLUi reprend ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éléments de la trame Verte (réservoirs de biodiversité et corridors territoire...);</li> <li>▪ Les éléments de la trame Bleue (corridors vallées...);</li> <li>▪ Le réseau hydrographique inscrit au SRCE (cours d'eau majeurs).</li> </ul> <p>La description plus fine des éléments et de la méthode est reprise dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p><b>Le PLUi reprend donc et affine les éléments du SRCE dont la délimitation a été réalisée à une échelle plus large.</b></p> <p>En matière de prise en compte des enjeux de maintien des fonctionnalités écologiques, il apparait que le PLUi engage une consommation d'espace relativement importante du fait d'un scénario démographique validée supérieur à l'évolution connue depuis 1999. Aussi, le PLUi induit le traitement d'un volume d'eaux usées conséquents au regard des nouvelles constructions. Or de nombreuses stations sont déjà en surcharge ou connaissent d'autres défauts de conformité en matière de traitement qualitatif des eaux usées.</p>
<p><b>Schéma Départemental des Carrières</b></p> <p>Territoire/périmètre concerné : <b>Département de la Sarthe</b></p>	<p>Les orientations du Schéma départementale des carrières de la Sarthe sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Passer la part de matériaux recyclés à 10% de la production départementale</li> <li>▪ Prise en compte, par les collectivités</li> </ul>	<p>Le territoire du Gesnois Bilurien n'a pas de carrière en activité. Aucun zonage spécifique n'a donc été mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>



<p>Date / Etat d'avancement :  <b>Approuvé le 6 octobre 2017</b>                  Rapport règlementaire au PLUi :  <b>Prise en compte</b>                  Thématique(s) de l'EIE concernée(s) :  <b>Risques et nuisances</b></p>	<p>locales et les EPCI, de leurs besoins en matériaux de carrière dans les documents d'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Remettre le site en état au fur et à mesure</li> <li>▪ Privilégier le remblayage des excavations et la remise en état en terres agricoles ou forestières</li> <li>▪ Privilégier les réaménagements conduisant à s'intégrer dans la</li> <li>▪ Biodiversité locale</li> </ul>	
---	--	--



## Perspectives d'évolution au fil de l'eau



**Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 10 ans le développement constaté au cours des dernières années.** Cela correspond à établir les perspectives d'évolution du territoire en l'absence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



Une synthèse par thématique des constats observés sous forme d'enjeux relevés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement permet de déterminer les tendances pressenties dans le scénario « fil de l'eau ».



**Ce scénario au fil de l'eau permet de mieux comprendre quel est l'apport spécifique du PLUi en matière d'aménagement du territoire.**

Ainsi, d'une manière générale, le principal apport du PLUi réside dans une organisation rationnelle, à long terme et économe de la vocation des espaces et de l'implantation d'équipements de toute nature.

Il est détaillé pour chaque thématique environnementale : risque, nuisances, gestion de l'eau et des déchets, paysages et patrimoine, consommation d'espaces, et biodiversité.

*L'ensemble de ce scénario par thématique est détaillé dans les tableaux pages suivantes.*



Synthèse du diagnostic territorial	Scénario au « fil de l'eau »
<p>→ <b>Milieux naturels et biodiversité</b></p>	
<p><b>Chiffres clés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1 site Natura 2000</b> « FR52000647, Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » ;</li> <li>▪ <b>16 ZNIEFF de type 1 et 2</b> (12 de type 1 et 4 de type 2) ayant des attraits diversifiés en matière de bocages, d'espèces animales et végétales.</li> <li>▪ <b>5 principaux cours d'eau</b> : un réseau hydrographique dense.</li> <li>▪ Identification d'une Trame Verte et Bleue au niveau supra-communal (SRCE).</li> <li>▪ Diversification des milieux sur le territoire : boisés, bocager, humides...</li> <li>▪ Protection de la biodiversité via des protections et inventaires en sa faveur.</li> <li>▪ Répartition inégale des massifs boisés.</li> <li>▪ Une maille bocagère plus dense au Nord et au Sud du territoire.</li> <li>▪ Corrélation entre un réseau hydrographique dense et présence de zones humides sur le territoire.</li> </ul>	<p>En l'absence d'élaboration du PLUi, les espaces naturels existants pourraient rencontrer des difficultés à être mis en valeur. De plus ces espaces pourraient être dégradés de manière ponctuelle par des usages non encadré (décharges sauvages...).</p> <p>Les différents éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue pourraient tous ne pas être protégés. En effet, sur certaines communes, il existe déjà des documents d'urbanisme qui protègent des éléments de la Trame Verte et Bleue, mais d'autres communes n'en n'ont pas. Ainsi, les haies bocagères existantes, ainsi que les petits boisements pourraient disparaître (surtout sur ces communes). C'est donc là un des enjeux du PLUi.</p> <p>Enfin, en l'absence d'élaboration du PLUi et en lien avec la dynamique de mise en valeur des espaces naturels notamment dans leur vocation d'espaces de loisirs et de rencontre, une certaine pression pourrait s'exercer sur les milieux naturels sensibles du territoire, les perturbant et les fragilisant (nuisances sonores, piétinement...).</p>
<p><b>Enjeux qui en découlent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection des éléments naturels d'intérêt reconnus (Natura 2000, ZNIEFF).</li> <li>▪ Préservation des boisements, de la maille bocagère, des zones humides en lien avec la diversité des milieux.</li> <li>▪ Maintien des grands boisements.</li> <li>▪ Limitation des impacts du développement de l'urbanisation sur les sites naturels protégés.</li> <li>▪ Préservation des massifs boisés et du réseau bocager comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame terrestre.</li> <li>▪ Préservation des cours d'eau, des zones humides et des étangs comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame aquatique.</li> </ul>	

Synthèse du diagnostic territorial	Scénario au « fil de l'eau »
<p>→ <b>Paysages et patrimoine</b></p>	
<p><b>Chiffres clés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>5 sous unités paysagères</b> ;</li> <li>▪ Relief : <b>57 m à 162 m d'altitude</b> ;</li> </ul>	<p>En l'absence d'élaboration du PLUi, certains éléments patrimoniaux pourraient disparaître petit à petit par un manque d'entretien et/ou de protection. En effet, dans le même cas que pour les haies, uniquement quelques documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire protègent le petit patrimoine (hors monuments historiques) qui risque d'être détruit.</p>



- **3 SAGE** : SAGE de l’Huisne, SAGE du Loir et SAGE Sarthe amont.
- **5 cours d’eau principaux** : l’Huisne, la Vive Parence, le Dué, la Mérisse et la Hune
- **22 édifices classés ou inscrits** au titre des Monuments Historiques.
- Plusieurs sentiers de promenades.
  
- Alternance de paysages boisés entrecoupés d’un maillage bocager plus ou moins dense et un paysage de vallée.
- Un territoire plutôt rural sous l’influence de l’agglomération du Mans.
- Un territoire avec une riche environnementale.
- Développement de l’activité agricole sur les sols plutôt calcaire.
- Développement de l’urbanisation le long des axes routiers.
- Evolution du paysage avec une augmentation des grandes cultures engendrant une diminution de la maille bocagère.
- Signalisation des entrées de territoire absente.
- Diversification des entrées de ville : entrées paysagères, ouvrant sur des habitations, sur des zones d’activités ou sur des bâtiments agricoles.
- Diversification de la nature en ville, apportée par le réseau hydrographique ou des espaces d’agrément mais aussi des jardins.
- Importance du patrimoine bâti conséquent pour le territoire (richesse historique, attrait touristique...).
  
- Réalisation d’une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire qui traverse le territoire

De plus, le caractère évolutif des entrées de ville en lien avec les routes qui sillonnent le territoire pourrait transformer les premières images que donne à voir le territoire. Les entrées de ville pourraient devenir de plus en plus identiques et dégradées par la présence d’éléments non qualitatifs d’un point de vue architectural ou paysager (extensions pavillonnaires de maisons identiques) sur l’ensemble du territoire.

Cela est d’autant plus vrai, en raison de la proximité de l’agglomération du Mans, des lotissements se développent en extension de manière importante, engendrant une banalisation des paysages d’un point de vue de l’architecture du bâti.

Enfin, en l’absence d’élaboration du PLUi, les différentes unités paysagères qui composent le paysage de la Communauté de communes pourraient se confondre et perdre en diversité paysagères.

Enjeux qui en découlent :

- Préservation de la diversité des paysages du territoire.
- Maîtrise de l’urbanisation en fond de vallée afin de préserver les paysages spécifiques de la vallée.



- Préservation des boisements, de la maille bocagère ainsi que des zones humides faisant partie intégrante du paysage du territoire.
- Maintien de la maille bocagère tout en conciliant l'activité agricole (réorganisation parcellaire...).
- Affirmation de l'identité rurale.
- Favorisation de l'implantation de haies bocagères aux abords des infrastructures de transport afin d'en limiter l'impact visuel.
- Limitation de l'impact visuel du développement urbain via des intégrations paysagères.
- Signalisation des entrées de territoire permettant d'informer le visiteur de son entrée sur le territoire.
- Valorisation des entrées de ville, atout de la commune.
- Traitement des entrées de ville et des franges urbaines de qualité via l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Poursuite de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti (monuments historiques, patrimoine vernaculaire, liaisons douces, vues, ...), atout du territoire en matière de tourisme.
- Maintien des liaisons douces qui est un atout en matière de tourisme de randonnées.
- Valorisation de la nature en ville qui offre un cadre de vie attractif.

Synthèse du diagnostic territorial	Scénario au « fil de l'eau »
<p><b>→ Risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des communes concernées par au moins deux risques naturels ou technologiques.</li> <li>▪ Des stations d'épuration globalement non conformes</li> <li>▪ Une crise climatique connue mais peu anticipée</li> </ul>	<p>En l'absence d'élaboration du PLUi, bien que le risque inondation n'est pas présent sur toutes les communes du territoire, l'augmentation de l'imperméabilité du sol, ainsi que la gestion non maîtrisée des eaux pluviales pourront engendrer des ruissellements urbains plus conséquents, accentuant le risque inondation des habitations les plus sensibles au risque inondation (terrains mal drainés, en bas de pente, proche des cours d'eau...). Aussi, ces évolutions pourraient confortés le mauvais traitement des eaux usées alors que la majorité des stations d'épuration présentent déjà des défauts de conformité depuis plusieurs années.</p> <p>De manière plus générale, les changements climatiques pourront induire une augmentation de tous les risques naturels du territoire. Les communes concernées par ces risques pourront être touchées d'un point de vue matériel et/ou économique...</p> <p>En l'absence de l'élaboration du PLUi, l'augmentation de population sur les communes pourra induire l'augmentation du nombre de véhicules circulant sur des routes à risque de transport de matières dangereuses, mais aussi pourra augmenter le nombre d'habitations à proximité de ces routes ou canalisations. Ainsi, il pourrait y avoir une augmentation du nombre de personnes exposées à ce risque majeur. Il en va de même pour les nuisances sonores engendrées par ces routes qui pourraient toucher plus de personnes.</p>

Les nuisances sonores sont en partie déjà prises en compte dans les secteurs déjà urbanisés. Les nouveaux projets qui verront le jour sur le territoire pourront ne pas prendre en compte ces nuisances sonores.

Enjeux qui en découlent :

- Limitation de l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques.
- Limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores.
- Renforcement de la connaissance des sites à risques (cavités/marnières, pollution) et leur prise en compte dans le développement de l'urbanisation.
- Amélioration du système de gestion des eaux pluviales
- Mise en conformité des stations d'épuration
- Anticipation des évolutions des risques naturels liées au changement climatique, notamment le risque inondation.



Synthèse du diagnostic territorial	Scénario au « fil de l'eau »
<b>→ Climat et énergie</b>	
<p><b>Chiffres clés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>+ 0,9°C de l'année la plus chaude (2014).</b></li> <li>▪ <b>2 périodes sèches</b> avec des répercussions sur le monde agricole et la santé publique.</li> <li>▪ Augmentation de la température de + 2,5°C d'ici 2100.</li> <li>▪ Deux principaux secteurs émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) : l'agriculture et l'industrie.</li> <li>▪ Deux principaux secteurs consommateurs d'énergie : le résidentiel et les transports.</li> <li>▪ Dépendance à la voiture (85% des déplacements domicile-travail en véhicule individuel).</li> <li>▪ Diminution de la production de déchets.</li> <li>▪ Qualité de l'air globalement satisfaisante.</li> </ul>	<p>En l'absence d'élaboration du PLUi, les risques naturels de type inondation peuvent être susceptibles de s'intensifier dans le futur (cf. <i>tableau risques et nuisances du scénario fil de l'eau</i>).</p> <p>En dehors du cadre du PLUi, les constructions neuves de plus en plus performantes en termes de sobriété énergétique seront règlementées par les réglementations thermiques en vigueur, diminuant ainsi les risques de précarité de ces ménages.</p> <p>En l'absence d'élaboration du PLUi, la croissance démographique attendue pourrait engendrer une consommation d'énergie supplémentaire sur le territoire ainsi que des émissions de gaz à effets de serre venant renforcer la participation du territoire au phénomène de réchauffement climatique. La précarité des ménages liée à une augmentation de la consommation énergétique du bâti, même si la hausse régulière du coût des énergies fossiles, pourrait augmenter surtout pour les ménages les plus fragiles (notamment propriétaires occupants aux revenus faibles, parfois âgés, famille monoparentale, etc...).</p> <p>Pour les énergies renouvelables, des projets ont déjà vu le jour à l'échelle communale. Ainsi, sans l'élaboration du PLUi, les initiatives en faveur des énergies renouvelables devraient se prolonger, comme c'est déjà le cas actuellement.</p> <p>En l'absence de l'élaboration du PLUi, la qualité des eaux pourrait rester médiocre et tendre vers une dégradation lente, par la construction à proximité des cours d'eau. La biodiversité qui s'y trouve</p>





pourra diminuer et les continuités liées aux cours d'eau se trouveraient donc réduites. Cependant la présence du SDAGE et du SAGE sur le territoire diminue ce risque par la gestion de ces espaces en dehors du cadre du PLUi.

L'eau potable étant actuellement suffisante, elle pourrait continuer à l'être même avec une augmentation de la population sur les communes.

Avec l'augmentation de population attendue sur le territoire, la conformité des équipements liés à l'assainissement collectif et non collectif risque de se dégrader. Le risque sur la santé des personnes ayant des installations non conformes pourrait se renforcer. De plus, les stations d'épuration pourraient avoir une capacité de moins en moins adaptée à l'augmentation de population.

En l'absence d'élaboration du PLUi, la gestion de l'eau pluviale pourrait ne pas être maîtrisée. Lié au changement climatique et à la répartition des pluies à travers les saisons (plus en hiver et moins en été), les eaux pluviales risqueraient de poser des problèmes d'inondation ou de rétention d'eau sur les secteurs les plus imperméabilisés.

En l'absence d'élaboration du PLUi, l'augmentation d'habitants sur les communes induira une augmentation du nombre de déchets produit, qui pourrait ne pas être prise en compte dans les politiques à mettre en place sur le territoire.

Enjeux qui en découlent :

- Diminution des consommations d'énergies dans les secteurs résidentiels et de transports.
- Développement de formes urbaines plus performantes.
- Poursuite du développement des énergies renouvelables en cohérence avec les objectifs nationaux.
- Amélioration de l'efficacité énergétique du territoire et la lutte contre la précarité énergétique des ménages et la dépendance aux énergies fossiles.
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Protection des ressources en eau potable.
- Gestion économe de la ressource en eau en réponse aux sécheresses attendues et à l'augmentation de la demande en eau potable.

# Evaluation des incidences du PLUi sur l'environnement et mesures envisagées



L'évaluation des incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLUi sur l'environnement et la santé publique.

Une première étude est réalisée en appui des thématiques environnementales regroupés autour de 5 items, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble du PADD et des pièces réglementaires du PLUi sont établies.

La démarche proposée s'appuie sur plusieurs étapes :

1. **L'identification des incidences négatives attendues (⚠)** au regard des éléments majeurs du projet urbain, démographie, consommation d'espaces et enjeux environnementaux.
2. **L'identification des mesures d'évitement (E) et de réduction (R) et des mesures positives (+) inscrites dans le PADD** qui répondent aux incidences négatives. Si celles-ci ne sont pas suffisantes sont précisés les points de vigilance (❓) que les dispositifs réglementaires devront prendre en compte.
3. **L'assurance que les dispositifs réglementaires permettent la réalisation des mesures de réduction (R) et d'évitement (E) et des mesures positives (+) identifiés dans le PADD**

4. **La vérification que les dispositifs réglementaires répondent aux points de vigilance du PADD** et la mise en place de **mesures compensatoires** dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté c'est-à-dire lorsque les mesures issues du PADD n'ont pas fait l'objet de dispositifs réglementaires ou qu'ils sont jugés insuffisants et lorsque les points de vigilance n'ont pas été pris en compte.

Pour chaque thème, un bref rappel des enjeux thématiques déterminés dans le diagnostic est présenté, puis **l'analyse des incidences est développée.**

**L'analyse du PADD et les mesures d'évitement et de réduction qui en découle provient de la démarche itérative de l'évaluation environnementale. En effet, la communauté de communes a pris le parti-pris d'inclure dès le début de la démarche le bureau d'étude en charge de l'évaluation environnementale (Even Conseil) dans le processus d'élaboration du PLUi. Ainsi, dès la phase PADD, Even Conseil a pu proposer à la collectivité des orientations permettant d'enrichir le PADD pour limiter les impacts sur l'environnement et ainsi assurer un nombre d'incidences sur l'environnement en phase réglementaire beaucoup plus faible. C'est pour cela, qu'un focus est réalisé sur les orientations du PADD qui ne vont pas assez loin en termes de mesures d'évitement ou de réduction. Ces éléments sont complétés par les**

**mesures compensatoires dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté (avec le dispositif règlementaire).**

De plus, la démarche itérative s’est appuyée sur une note portant sur les outils réglementaires pouvant être mis en œuvre et sur la présence en réunion des experts en environnement du bureau d’études. Ainsi, elle a été complétée ensuite par des allers-retours avec les élus et les services techniques via la participation à des réunions de travail et des notes écrites.



## I. Habitats naturels et biodiversité

### 1. Incidences négatives attendues

Le projet urbain prévoit des perspectives démographiques à hauteur de 3000 nouveaux habitants à l’horizon 2030 soit une production de 155 logements par an. Ainsi, ce PADD prévoit une consommation d’espace en extension d’environ 60 hectares à vocation résidentielle et de 25 hectares à destination économique, sur la période d’application du PLUi (2022-2030) soit 9.4 ha par an. Ainsi, environ 85 hectares devraient être consommés dans les 9 prochaines années contre 196 hectares entre 2010 et 2020 (en dehors de 2017-2018), sans considérer les équipements et les infrastructures. Ainsi, une réduction de la consommation d’espace de 52% est attendue par an et pendant 9 an. Une analyse par habitant de la consommation d’espace met en exergue une consommation de 520m<sup>2</sup>/hab nécessaires au développement économique et démographique du territoire sur la période 2010-2020. Entre 2022-2030, il est attendu un besoin de 283 m<sup>2</sup>/hab soit une baisse de 45%.

Bien que le projet urbain soit plus modéré en matière de consommation d’espaces que les projets urbains précédents, il peut être considéré une consommation d’espaces superflue puisque le PADD espère une augmentation annuelle de 333 habitants supplémentaires chaque année pour les 9 prochaines années contre 258 habitants supplémentaires par an constatés sur la période 1999-2018, et même 67 habitants sur la période 2013-2018. En reproduisant le développement démographique annuel de la période 1999-2018 sur la période 2022-2030, ce sont 19 hectares qui seraient retirés de la consommation d’espace voire 68 hectares si le développement démographique de la période 2013-2018 se maintient. Également, avec 70% de la population accueillie hors enveloppe urbaine, il est attendu une densité de 35hab/ha en extension soit 15.8 logements/hab. Cette moyenne semble compatible avec les objectifs affichés dans le PADD entre 15 et 20 log/hab selon le type polarité.

La polarisation du territoire est conforme entre les objectifs du PADD et les prescriptions réglementaires puisque le poids de chaque pôle devrait se maintenir avec une légère baisse du Pôle de Montfort-le-Gesnois et de Bouloire au profit de Connerré, Savigné-l’Evêque et Monfort-le-Gesnois. Le poids démographique des autres communes baissera également.





		Habitants		
		2018	2031	Evolution
Pôle d'équilibre	Connerré	10%	10%	3%
Pôles périphériques	Savigné-l’Evêque	13%	13%	1%
	Montfort-le-Gesnois	10%	10%	-1%
	Saint Mars la Brière	9%	9%	2%

Pôle de bassin de vie rural	Bouloire	7%	7%	-3%
Autres	Autres	52%	52%	-1%





Ainsi, la consommation d'espace induite, bien que modérée, mais pouvant être jugée pour une partie superflue, serait à même de conduire un certain nombre de nuisances pour les milieux naturels et agro-naturels. Ainsi, il est attendu 4 incidences négatives majeures :



 1	Une consommation d'espaces agricoles ou naturels alors que ceux-ci participent à la définition de la trame verte et bleue et que l'activité agricole participe à la gestion des milieux naturels ordinaires notamment
 2	Une dégradation des espaces naturels majeurs, reconnus localement et nationalement voire une possible artificialisation de ceux-ci
 3	Une rupture des corridors écologiques du fait du développement urbain et économique et des infrastructures, plus particulièrement dans la vallée de l'Huisne
 4	Une dégradation des continuités écologiques dans le tissu urbain en lien avec la nature en ville notamment.


Également, le projet urbain s'inscrit dans le développement de certaines filières économiques notamment agricoles, énergétiques et touristiques. Or celles-ci pourraient présenter des incidences négatives, notamment :

 5	Une surfréquentation des milieux naturels d'intérêt du fait d'un développement touristique non maîtrisé dans les espaces naturels terrestres et aquatiques ;
 6	Une dégradation des milieux naturels du fait d'un développement de certaines filières énergétiques (éoliens,

solaires, méthanisation...) qui pourraient engendrer une surexploitation de la ressource ou l'artificialisation de certaines surfaces.

## 2. Mesures d'évidement et de réduction et points de vigilance

Le PADD et le règlement intègrent des mesures permettant d'éviter et réduire l'impact des aménagements et constructions futures sur les milieux naturels. Ils définissent une trame verte et bleue pour laquelle un certain nombre de mesures de préservation et de protection sont définies répondant ainsi aux incidences négatives attendues.

 1 Une consommation d'espaces agricoles ou naturels alors que ceux-ci participent à la définition de la trame verte et bleue et que l'activité agricole participe à la gestion des milieux naturels ordinaires notamment

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

(E)	Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles sur le territoire de la communauté de communes en réduisant de 52% la consommation d'espaces liés à l'activité résidentielle par la polarisation du territoire et une volonté de densifier le tissu urbain et favoriser le renouvellement urbain notamment dans les centres urbains majeurs. De plus des densités minimales ont été établi en fonction des pôles du territoire permettant de limiter la consommation d'espace dans les zones en extension.
(E)	Définir des typologies de logements offrant intensité et compacité permettant ainsi une consommation d'espaces moins importantes, typologie de logements qui seront définies dans le cadre du POA (Programme d'Orientations et d'Actions).



(E)	Conditionner le développement de l'activité économique à la moindre consommation d'espaces par une ouverture à l'urbanisation de 25 hectares réparties sur l'ensemble du territoire en fonction des différents pôles.
<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures d'évitement :</b>	
(R)	On retrouve 55,52 ha de zones à ouvrir à l'urbanisation à vocation habitat (dont 39,75 ha en zone 1AU et 15,77 ha en 2AU). Toutes les surfaces ne sont pas ouvertes à l'urbanisation à court terme (seulement 39,75 ha). De plus, cela représente bien une diminution par rapport aux 10 dernières années comme indiqué dans le PADD. Pour les surfaces à vocation économique, 24,64 ha sont ouvert à l'urbanisation (15,36 ha en 1AUz et 9,28 ha en zone 2AUz). Cela correspond bien aux objectifs affichés dans le PADD.
(E)	Le projet prévoit l'ouverture de zones à l'urbanisation qui aura forcément des incidences sur les milieux qui seront directement artificialisés. Mais certaines communes du territoire ne vont se développer qu'au sein de leur enveloppe urbaine, comme les communes de Tresson et Maisoncelles.
<b>Au regard des mesures d'évitement et de réduction et des incidences positives attendues, jugées suffisantes. Aucun point de vigilance n'est soulevé.</b>	

**⚠ 2** Une dégradation des espaces naturels majeurs, reconnus localement et nationalement voire une possible artificialisation de ceux-ci

<b>Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :</b>	
(R)	Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs constitués des ZNIEFF et du site Natura 2000 de toute nouvelle construction, à l'exception de quelques-unes si elles démontrent leur faible incidence. Cette mesure devrait permettre de limiter les

	risques de dégradation de ces milieux naturels majeurs. Ainsi, 2 sites de projet sont identifiés sur la zone Natura 2000 mais deux concernent des sites déjà urbanisés et un emplacement réservé prévoit la création d'une aire de stationnement. Ce dernier pourrait augmenter la fréquentation de l'espace forestier qui héberge des saproxylophages. Les besoins de sécurisation des promeneurs pourraient induire la suppression des arbres morts, pourtant nécessaires au développement de ces animaux. Aussi, 1 des 4 stations d'épuration ayant pour milieu récepteur Le Narais n'ait pas en mesure d'assurer une bonne gestion des eaux actuellement mais aussi de répondre au développement urbain attendu. Les sources de pollution devraient être confortées voire renforcées.
(R)	Protéger les abords des réservoirs de biodiversité majeurs. Cette mesure devrait permettre ainsi d'améliorer la préservation de ces espaces importants pour la trame verte et bleue
(R)	Assurer le maintien des réservoirs complémentaires bocagers et boisés, une mesure qui sans les protéger strictement devrait conditionner les aménagements et activités futures à leur préservation au maintien des fonctionnalités écologiques de ces espaces.
(R)	Protéger les éléments constituant la trame bleue notamment les cours d'eau, les étendues d'eau et les zones humides.
En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :	
+	Restaurer certains éléments constitutifs de la trame verte et bleue notamment les zones humides. Une telle mesure devrait améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire ou à défaut les compenser.
+	Conforter l'activité agricole et sylvicole sur son territoire. Or celle-ci participe à la gestion de des espaces agro-naturels et





	des éléments inhérents à la trame verte et bleue. Ainsi, de telles mesures en faveur de l'activité agricole et sylvicole devrait assurer le maintien des fonctionnalités de la trame verte et bleue.
+	Développer l'énergie-biomasse en lien avec la ressource locale. Cette mesure devrait assurer une nouvelle fonction économique aux boisements et haies, assurant ainsi leur maintien à moyen et long terme.
+	Conditionner les aménagements et constructions à l'intégration paysagère. Cette mesure devrait assurer le maintien des éléments inhérents à la trame verte et bleue notamment dans les réservoirs de biodiversité et leurs abords.
+	Maintenir les puits-carbone en vue de compenser les émissions de gaz à effet de serre. Une telle mesure devrait favoriser le maintien des parcelles agricoles, notamment les prairies humides et les espaces boisés. Ainsi, cette orientation devrait indirectement conforter la trame verte et bleue.
<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction :</b>	
(R)	Pour chaque élément de la Trame Verte et Bleue, plusieurs outils ont été utilisés pour pouvoir traduire les enjeux de la Trame Verte et Bleue (réservoirs et corridors) au sein du zonage et du règlement du PLUi. Chaque réservoir ou corridor du territoire n'a pas trouvé la même traduction réglementaire. Chaque élément de la Trame Verte et Bleue a été traduit de manière adaptée aux spécificités du territoire, suivant les outils réglementaires disponibles. La commune de Maisoncelles (cf. pages suivantes) a été pris en exemple pour montrer le principe de traduction de la Trame Verte et Bleue au sein du zonage, ainsi que les outils utilisés sur cette portion de territoire.
(R)	De manière générales, les différents outils règlementaires du code de l'urbanisme mobilisés sont les suivants :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en œuvre d'un zonage naturel sur les périmètres environnementaux remarquables (Site Natura 2000, ZNIEFF...)</li> <li>identifiés en tant que réservoirs de biodiversité,</li> <li>- La mise en œuvre d'un zonage naturel protecteur le long des principaux cours d'eau intégrant les zones humides associées directement au réseau hydrographique et constituant les réservoirs aquatiques et humides,</li> <li>- La préservation des réservoirs boisés par un classement au titre des Espaces Boisés Classés, exceptés pour les bois faisant déjà l'objet d'une gestion durable (Plan Simple de Gestion, Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles). Ces derniers ont néanmoins fait l'objet d'un zonage naturel Nf limitant la constructibilité aux seules constructions ou aménagements nécessaires à l'activité en place.</li> <li>- La mise en œuvre d'un zonage naturel ou agricole sur les réservoirs bocagers en fonction de l'occupation du sol réelle.</li> <li>- La mise en œuvre d'une marge de recul de 5 m aux abords des cours d'eau recensés.</li> <li>- La préservation de la trame bocagère par l'utilisation de l'outil « loi Paysage » sur les haies d'intérêt.</li> </ul> <p>Il est donc attendu une préservation à moyen et long terme de ces espaces d'intérêt par une protection adaptée à l'occupation du sol et des dispositions réglementaires facilitant leur gestion.</p>
(E)	En termes de développement de l'activité agricole vue comme un risque pour la Trame Verte et Bleue, l'ensemble des réservoirs de biodiversité (hors bocage) étant zonés principalement en N, les possibilités de développement des installations liées à l'activité agricole sont limitées voire nulles au regard des dispositions réglementaires de la zone qui n'autorise pas la création de nouvelles exploitations.
(R)	Cependant, les réservoirs bocagers étant principalement situés en zone A, la création et le développement des exploitations agricoles y sont possible induisant alors un risque de

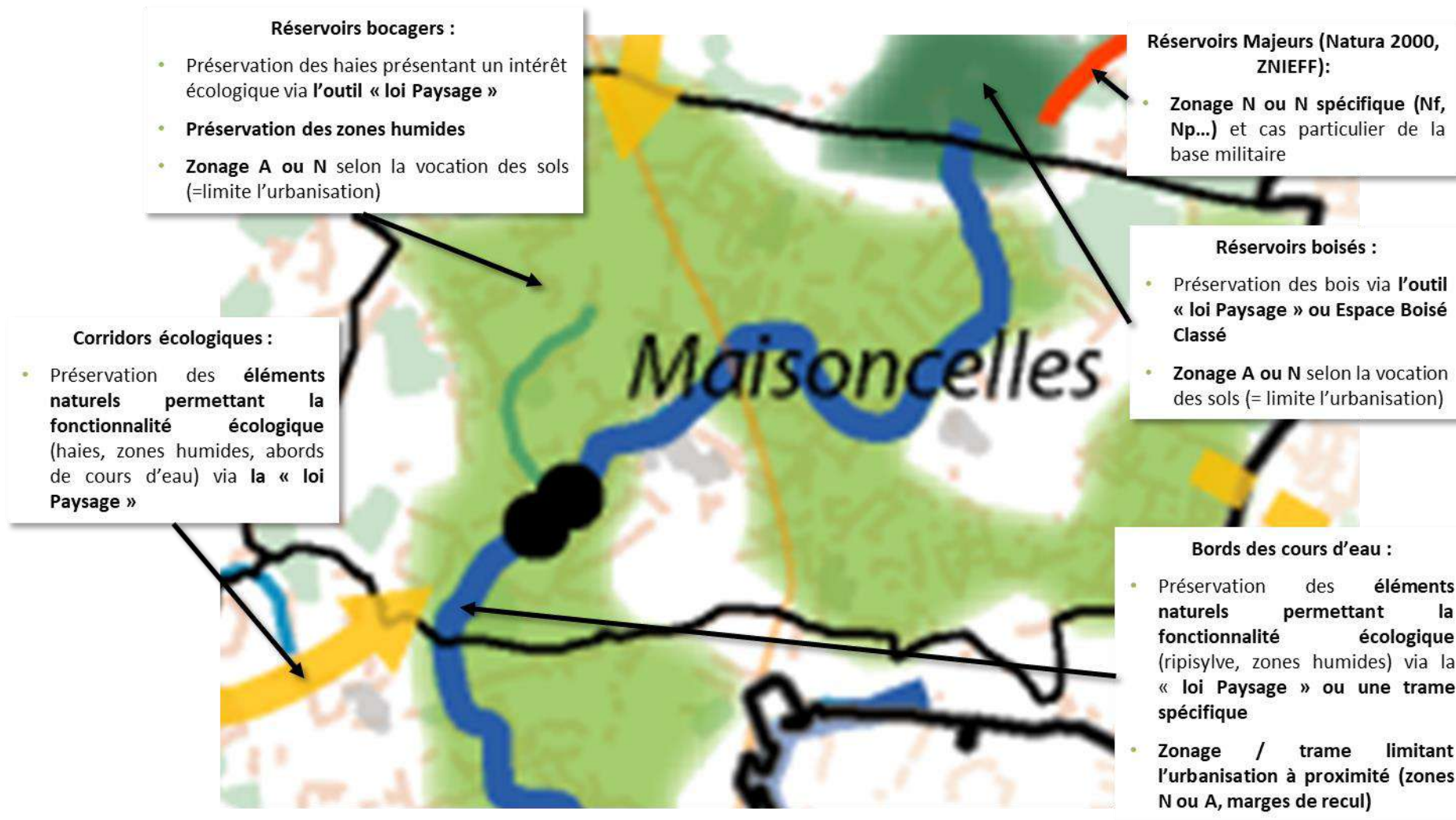
destruction des milieux. Mais ceux-ci faisant l'objet de protection spécifique (Loi Paysage sur les haies) et de mesures de compensation, les incidences sont donc limitées.

**Au regard des mesures d'évitement, certains attendus du règlement ne sont pas suffisants. Des mesures compensatoires devront être mises en place sur le sujet suivant :**

**?**  
**2.1** Vérifier les possibilités de construire à proximité ou au sein des sites Natura 2000.

*Cette démarche est détaillée dans les parties spécifiques à l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000.*





Extrait de la Trame Verte et Bleue et outils potentiels à utiliser pour la traduction réglementaire





**Réservoirs bocagers :**

- Préservation des haies présentant un intérêt écologique via l'outil « loi Paysage »
- **Préservation des zones humides**
- **Zonage A ou N** selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)

**Réservoirs boisés :**

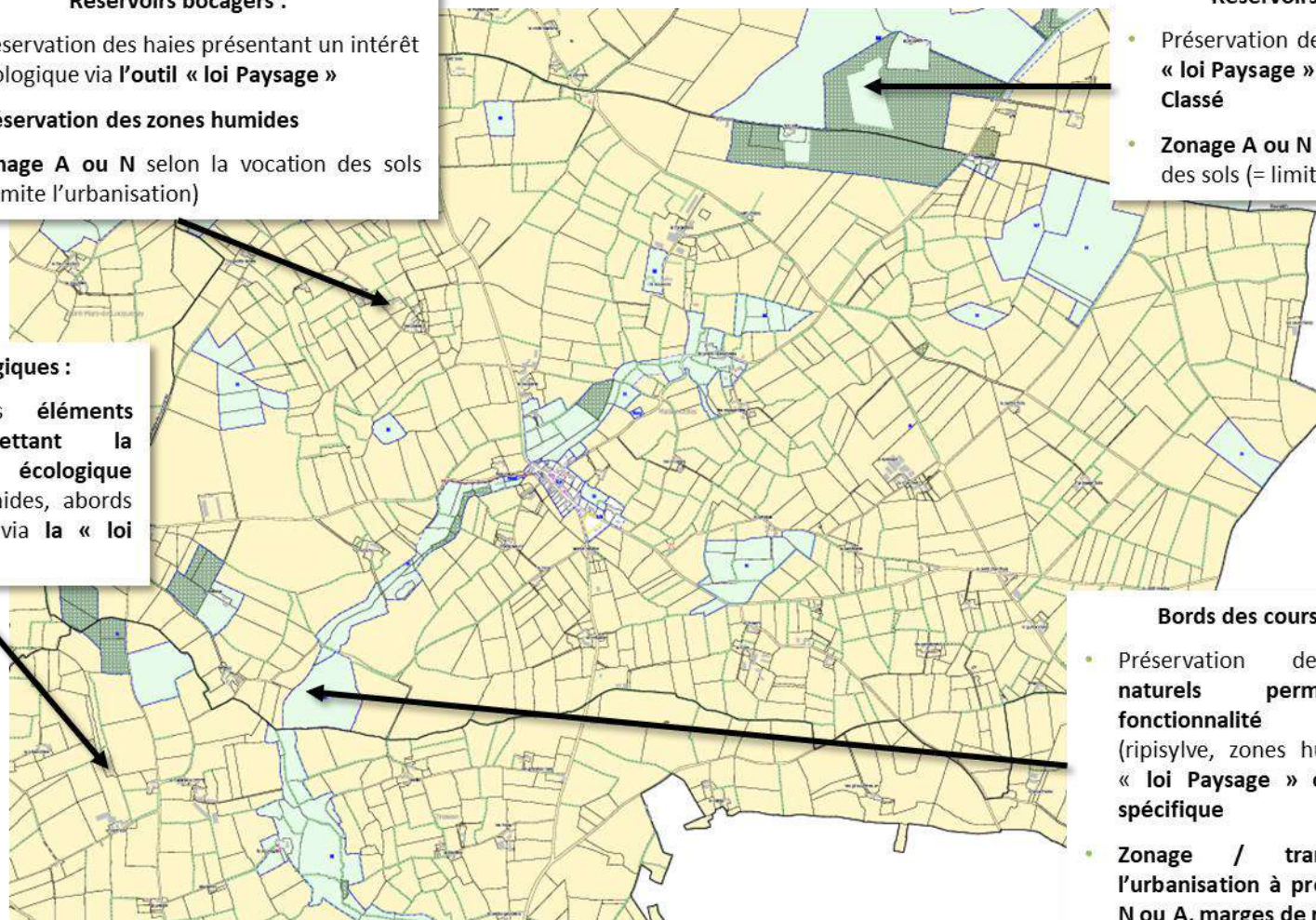
- Préservation des bois via l'outil « loi Paysage » ou Espace Boisé Classé
- **Zonage A ou N** selon la vocation des sols (= limite l'urbanisation)

**Corridors écologiques :**

- Préservation des **éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique** (haies, zones humides, abords de cours d'eau) via la « loi Paysage »

**Bords des cours d'eau :**

- Préservation des **éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique** (ripisylve, zones humides) via la « loi Paysage » ou une trame spécifique
- **Zonage / trame limitant l'urbanisation à proximité (zones N ou A, marges de recul)**



Extrait du zonage utilisé pour la traduction réglementaire de la trame Verte et Bleue



Une rupture des corridors écologiques du fait du développement urbain et économique et des infrastructures, plus particulièrement dans la vallée de l'Huisne

Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :



(E)

Maintenir les corridors écologiques du territoire en appui des éléments constitutifs des milieux naturels et agricoles : haies, petits boisements, étendues d'eau et zones humides.

(R)

Limitier les obstacles à l'écoulement et aux passages d'espèces notamment dans les forêts de grande superficie, les cours d'eau et en lien avec les infrastructures de communication. Cette mesure devrait limiter la création de nouvelles ruptures écologiques, elle devrait également améliorer les points de rupture existante.

(R)

Limitier le développement des villes et villages-rues qui peuvent conforter voire renforcer des points de ruptures écologiques, augmentés par les voies routières et ferroviaires, notamment dans la vallée de l'Huisne. Il est attendu une amélioration des fonctionnalités écologiques en lien avec le développement du tissu urbain.

(E)

Maintenir les corridors écologiques du territoire en appui des éléments constitutifs des milieux naturels et agricoles : haies, petits boisements, étendues d'eau et zones humides. Une telle mesure renforce la protection de la trame verte et bleue.

En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :

+

Compenser les incidences liées aux aménagements ou aux constructions pouvant nuire à la fonctionnalité des corridors écologiques. Ainsi, il est attendu que malgré les dégradations subies sur la trame verte et bleue par l'application du projet urbain, les fonctionnalités écologiques devraient être maintenues.

+

Améliorer la qualité paysagère des voies routières

touristiques. La qualité paysagère induisant souvent un maintien ou un renfort de la végétalisation, il est attendu un maintien voire un renfort des continuités écologiques liées aux infrastructures.

Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction et d'évitement :

(R)

La majeure partie de la trame boisée fait l'objet d'une protection dans le PLUi à travers plusieurs outils. La Loi paysage (article L.151-23 du C.U.), le zonage Nf et Cette protection, les Espaces Boisés Classé permet de réduire la disparition ou même une atteinte forte des milieux boisés.

(R)

Des dispositions réglementaires sont également prévues pour la préservation de la trame bocagère. Celle-ci est préservées au titre de la loi Paysage qui fixe les conditions et les modalités de protection de chaque haie identifiée. Ainsi, dans un objectif d'encadrement des évolutions de la trame bocagère et afin de permettre certains travaux, la collectivité a choisi d'inclure une mesure de replantation en cas d'arrachage autorisée d'une haie protégée. Ceci permet de maintenir une densité bocagère globale en évitant une mise sous cloche des milieux supports d'activités agricoles ou d'exploitation bois-énergie.

(R)

Le réseau hydrographique sur le territoire du Gesnois Bilurien a été pris en compte dans son intégralité dans le cadre de la Trame Verte et Bleue. Ce choix permet une prise en compte accrue de ces milieux, évitant de porter l'attention uniquement sur les principaux cours d'eau.

(R)

De plus, afin de limiter les incidences sur les cours d'eau, le PLUi vise à la préservation des vallées en appliquant un zonage naturel N le long des principaux cours d'eau (identifiés par le SRCE). Ce zonage s'est appuyé sur :

- L'occupation du sol,
- La présence de zones humides permettant de matérialiser





	<p>en partie l'espace de fonctionnalité du cours d'eau,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones d'expansion des crues,</li> <li>- La végétation associée offrant à la fois un maintien des berges mais également un refuge pour la biodiversité inféodée à ce type de milieux.</li> </ul>
(R)	<p>De plus, afin de répondre aux exigences du SAGE Loir (un des 3 SAGE s'appliquant sur le territoire), une marge de recul est appliquée le long des cours d'eau recensés. Ainsi, cette marge de recul de 5m limite considérablement le risque d'incidences sur les cours d'eau notamment dans les zones naturelles indicées liées à la présence d'activités ou d'équipements spécifiques (NI, Neq) ou les espaces urbanisés ou à urbaniser (Uz, Ua, 2AU...).</p> <p>A noter, cette marge de recul n'est pas inscrite dans le zonage (aucune représentation graphique). En effet, l'inventaire des cours d'eau étant évolutif la donnée n'a pas pu être ajoutée au zonage. La carte des cours d'eau est à retrouver en annexe du PLUi et dans le règlement écrit via un lien internet.</p>
(E)	<p><i>Le territoire est couvert par une pré-localisation de zones humides (DREAL).</i></p> <p>Afin de prendre en compte cet enjeu de préservation des zones humides, la communauté de communes a souhaité approfondir leur connaissance sur la présence de zones humides sur les secteurs de projet, c'est-à-dire les secteurs ayant la plus forte probabilité de détruire une zone humide. Dans ce sens, un <b>inventaire d'aide à la décision</b> a été réalisé lors de l'élaboration du PLUi, en 2018 puis 2021 et les résultats qui en découlent se trouve en annexe du PLUi. Ces expertises zones humides respectant les critères de l'arrêté ministériel de 2008 modifié en 2009 ont été menées sur les zones AU projetées. Cet inventaire a été un outil d'aide à la décision, qui avait <b>pour but d'orienter les choix d'ouverture à l'urbanisation et les aménagements (démarche itérative)</b> se</p>

trouvant en extension du bourg afin d'en minimiser les impacts sur l'environnement.

Les résultats de l'inventaire sont les suivants :

- 10 secteurs présentent une ou des zone(s) humide(s) en 2018 puis 11 en 2021 ;
- 9,20 hectares de zones humides inventoriées en 2018 et 16.02 en 2021 ;
- 11 communes concernées par les inventaires de zones humides : Bouloire, Connerré, Le Breuil-sur-Mérize, Fatines, Lombron, Saigné l'Évêque, Thorigné-sur-Dué, Sillé-le-Philippe, Soultré, Saint Mars-la-Brière et Torcé-en-Vallée.

A noter, une seconde expertise a été réalisée (dans un second temps sur de nouveaux secteurs) afin de trouver une alternative à certains secteurs identifiés comme humides par suite des premiers inventaires.

**La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis d'éviter ou de réduire le risque de destruction de zones humides sur la majeure partie des secteurs concernés du territoire.** (Les secteurs initialement prévus comme secteurs à urbaniser sur la commune de Fatines n'ont pas tous été retenus. Cet exemple est détaillé page suivante. Pour les mesures de réduction, on retrouve au sein des OAP des principes de protection des Zones Humides inclus dans les secteurs de projet avec leur délimitation et matérialisation au sein du Schéma d'OAP).

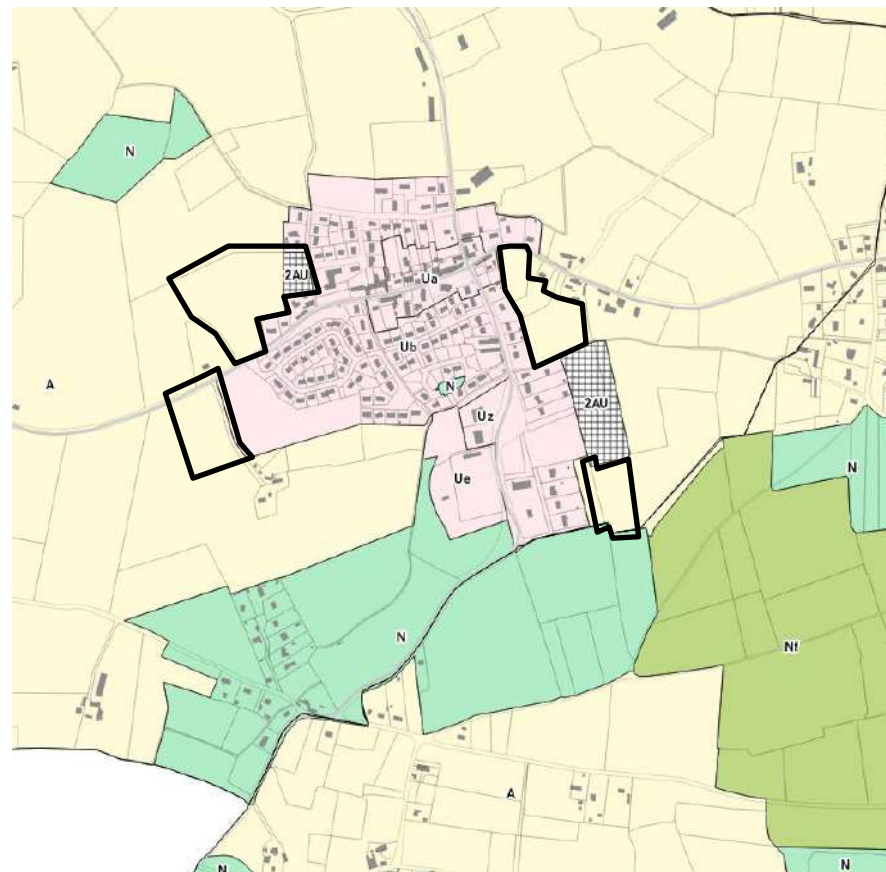
A l'issue de la démarche itérative, 3 OAP sont concernés par la présence de zones humides ainsi que 6 STECAL, 15 emplacements réservés et 5 zones 2AU. Les mesures. Les principes réglementaires induit par les SAGES s'appliqueront dans le cadre des aménagements durables.

**Au regard des mesures d'évitement, certains attendus du règlement ne sont pas suffisants. Des mesures compensatoires devront être**

**prises en place sur le sujet suivant :**

**3.1** Protection des zones humides au sein des secteurs de projet

*Il est dommage que l'inventaire des zones humides n'ait pas été réalisé systématiquement sur toutes les zones AU (1AU et 2AU). Une attention particulière devra être apportée sur la justification de la présence ou non de zones humides sur ces secteurs en phase projet ou à la modification du zonage d'un 2AU en 1AU. Ainsi, il sera opportun de réaliser des inventaires complémentaires sur ces secteurs en amont de la réalisation du projet.*



*Exemple sur la commune de Fatines des secteurs de projets non retenus par la présence de zones humides en trop grandes surfaces*



**4** Une dégradation des continuités écologiques dans le tissu urbain en lien avec la nature en ville notamment

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**



(E)	Limitier la consommation d'espace et les villes et villages rues devraient favoriser une meilleure continuité écologique dans et à proximité du tissu urbain constitué.
(E)	Poursuivre la valorisation de la nature en ville au sein des bourgs devrait assurer les continuités écologiques entre les espaces naturels et agricoles et le tissu urbain constitué par le maintien des espaces de nature en ville existants et la création de nouveaux éléments de nature en ville.
(R)	Conditionner les aménagements futurs à leur durabilité au respect de la trame verte et bleue. Une telle mesure devrait réduire les risques de ruptures écologiques existantes par une moindre artificialisation des espaces urbains.
En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :	
+	Améliorer la qualité paysagère des espaces constitutifs du tissu urbain : entrées de ville, voies d'accès, franges urbaines, patrimoine, extension, renouvellement urbains ... Ces mesures devraient indirectement conforter voire augmenter la surface « verte » du tissu urbain et la biodiversité au sein de ces espaces.
+	Disposer d'une qualité paysagère importante des zones d'extension urbaines économiques et résidentielles. Une telle mesure devrait conforter les mesures en faveur du respect de la trame verte et bleue dans les aménagements futurs.
+	Favoriser la perméabilisation du tissu urbain devrait induire inéluctablement le renforcement de la végétalisation du tissu urbain, favorable à écologie urbaine.
+	Anticiper les risques d'effet de chaleur urbain liés au réchauffement climatique. Pour répondre à un tel objectif, un renforcement de la végétalisation est possible. Une telle orientation pourrait ainsi participer à l'amélioration de la trame écologique urbaine.

<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction et d'évitement :</b>	
(R)	Le territoire étant un territoire rural, la protection des espaces de nature en ville n'est pas un enjeu majeur. Cependant, le PLUi protège certains espaces de nature se trouvant à proximité des bourgs ou en son sein. Ainsi, on retrouve un zonage Naturel, N, Nj ou NI suivant les communes, qui protège ces espaces de nature « en ville ».
(R)	En complément et dans un objectif double de gestion de l'eau et de maintien de la nature en ville, le règlement du PLUi fixe pour chaque zone une part d'espaces verts à respecter.
(R)	De plus, le PLUi protège les arbres isolés remarquables ou encore certains alignements d'arbres marquants au sein du tissu urbain.
(E)	La préservation de la végétation existante au sein des secteurs d'OAP participe également à favoriser la nature en ville. De plus, le souhait de généraliser une gestion dite alternative des eaux pluviales permettra de limiter les surfaces imperméabilisées au profit d'une végétalisation de l'espace urbain.
<b>Au regard des dispositifs réglementaires proposés, le PLUi intègre bien les enjeux de « nature en ville », et surtout de cadre de vie dans son projet de planification urbaine. Il maintient autant que possible les éléments existants et limite la « minéralisation » de nouvelles zones d'urbanisation.</b>	

**⚠ 5 Une surfréquentation des milieux naturels d'intérêt du fait d'un développement touristique non maîtrisé dans les espaces naturels terrestres et aquatiques**

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**



(E)	Conditionner les aménagements touristiques dans les espaces boisés notamment ceux de la trame verte et bleue à la préservation de l'intégrité écologique. Une telle mesure devrait limiter l'impact des activités touristiques sur la trame verte et bleue.
(E)	Conditionner les aménagements touristiques dans les carrières à leur intégration écologique. Cette mesure devrait assurer le maintien voire le développement d'ensembles écologiques spécifiques.
(E)	Conditionner le développement d'activité agro-touristique et de loisirs dans le tissu rural à l'intégration écologique de celle-ci, évitant ainsi les risques pour les espaces boisés et bocagers d'intérêt ainsi que de la trame bleue constitutive de ces milieux.
(E)	Respecter les milieux naturels et agricoles, notamment ceux liés à la trame verte et bleue de tous les aménagements et constructions liés à l'activité touristique et de loisirs.
En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :	
+	Développer les activités touristiques en lien avec les atouts paysagers du territoire. Une telle orientation devrait indirectement renforcer la maîtrise de l'activité touristique en vue de préserver les paysages et ainsi que les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.
<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures d'évitement :</b>	
(R)	Le zonage du PLUi identifie des secteurs spécifiques où les installations touristiques peuvent se développer. Il s'agit du zonage Ntl. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la vocation touristique et aux loisirs sont admis, dans le respect des

	dispositions du PPRI. L'aménagement d'hébergement hôtelier et touristiques y est autorisé, sous condition, c'est-à-dire « Les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que les annexes dans une limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol sont admises en zones Ntl ». Cela limite donc les incidences que pourrait avoir ces constructions.
<b>Au regard des mesures d'évitement, certains attendus du règlement ne sont pas suffisants. Des mesures compensatoires devront être mises en place sur le sujet suivant :</b>	
5.1	L'implantation de zone Ntl (de loisir et touristique) mais aussi de site de projet (OAP à Ardenay-sur-Mérize) au sein de ZNIEFF peut avoir des incidences sur les milieux constitutifs de ces ZNIEFF.
<i>L'analyse des incidences et des mesures de réduction, évitement et compensation est détaillée dans la partie « Evaluation des incidences des sites de projets... »</i>	
6	<b>Une dégradation des milieux naturels du fait d'un développement de certaines filières énergétiques (éoliens, solaires, méthanisation...) qui pourraient engendrer une surexploitation de la ressource ou l'artificialisation de certaines surfaces</b>
<b>Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :</b>	
(R)	Veiller à la bonne intégration écologique des installations d'énergies renouvelables. Ainsi, il est attendue une réduction des risques liés à l'installation de certaines structures comme les éoliennes, méthaniseurs ou parcs solaires, qui, étant donné leur taille, peuvent nuire aux fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue.
<b>Pour traduire cette mesure de réduction, le règlement entend :</b>	
(R)	Le règlement du PLUi permet l'installation des dispositifs







	<p>énergétiques quel que soit la zone. Les éoliennes inférieures à 12 m sont règlementées dans les zones U et AU (autorisées sous réserve). Les éoliennes de plus grandes ampleurs sont autorisées en zone A et N stricte. Elles ne sont pas autorisées dans les zones A et N spécifiques (STECAL), puisqu'elles seraient en inadéquation avec l'activité actuelle de ces zones. Ainsi, au sein des zones d'intérêt écologique ou paysager protégées par des zones Nf et Nj, aucune éolienne ne peut être implantée. Cela va dans le sens d'une préservation de ces espaces (limitation des nuisances).</p>
(E)	<p>De plus, les fermes photovoltaïques ont des conditions pour leur implantation : Il faut qu'elle soit implantée sur un secteur inadapté à la culture pour que ne pas pénaliser les espaces agricoles. Ainsi, on ne peut en avoir uniquement dans des zonages spécifiques Ner (Saint Mars la Brière).</p>
(R)	<p>Plus spécifiquement, certaines règles ne s'appliquent pas aux projets éoliens (hauteur) ou aux énergies hydrauliques (marge de recul non appliquée). Il est donc attendu une possible installations de projets de production énergétique sur le territoire. Cependant, en zone N et A, il est mentionné que, de manière générale, les occupations ou utilisations du sol ne sont possibles que dans le cas où elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et des milieux naturels et activités agricoles. Ainsi, les enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles sont bien pris en compte.</p>
<p><b>Au regard des mesures d'évitement et de réduction et des incidences positives attendues, jugées suffisantes. Aucun point de vigilance n'est soulevé.</b></p>	



## II. Paysages, patrimoine et cadre de vie


### 1. Incidences attendues

Au regard des évolutions démographiques attendues dans un cadre réglementaire contraint du fait d'une moindre consommation d'espace, le PADD s'inscrit dans une démarche majoritaire d'extension urbaine résidentielle et économique. Par ailleurs, l'attractivité du territoire voulue par le PADD pourrait induire des aménagements et constructions ponctuels sur l'ensemble de la collectivité. Ainsi, il est attendu un certain nombre d'incidences négatives pouvant nuire à la qualité paysagère, architecturale et patrimoniale du territoire et ainsi, nuire au cadre de vie des habitants. Parmi les mesures négatives attendues :

 1	Une dégradation du tissu urbain constitué et de la qualité de vie du fait de mesures de densification et de renouvellement urbain
 2	Une dégradation des limites de l'enveloppe urbaine du fait des constructions et aménagements dans le tissu urbain constitué et des extensions urbaines résidentielles et économiques.
 3	Une dégradation des paysages naturels du fait d'un développement peu qualitatif et non maîtrisé des activités résidentielles, touristiques, agricoles et sylvicoles.
 4	Une mise en valeur amoindrie voire une dégradation du patrimoine remarquable et vernaculaire du fait des aménagements et constructions dans le tissu urbain et dans le tissu rural.

### 2. Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance

Le PADD intègre des mesures permettant d'éviter et réduire l'impact des aménagements et constructions futures sur les paysages naturels et urbains. Il s'appuie sur les unités paysagères et les analyses urbaines en vue de préciser des mesures de préservation et de protection.

 1 Une dégradation du tissu urbain constitué et de la qualité de vie du fait de mesures de densification et de renouvellement urbain

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

(R)	<i>Préserver les bourgs ruraux par leur revitalisation en respect des paysages, du patrimoine et des typologies urbaines. Ainsi, les structures urbaines devraient être maintenues dans les 10 prochaines années tandis que les projets de revitalisation en lien avec l'existant devraient conforter voire améliorer la qualité urbaine.</i>
(R)	<i>Favoriser la diversification des typologies urbaines en cœur de bourg en offrant une certaine intensité. Une telle mesure devrait induire une diversification des populations et une qualité de vie agréable malgré la densification du tissu urbain par la définition d'orientation complémentaire portant sur l'aménagement urbain et l'intégration de celui-ci dans son environnement.</i>
(R)	<i>Renforcer le lien entre les centre-bourgs et les rivières qui les traversent dans les communes concernées. Une telle mesure devrait renforcer la qualité de vie des habitants et leur cadre de vie.</i>

En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :



+	Favoriser la nature en ville et la perméabilisation des sols. Ces mesures devraient induire une amélioration du cadre de vie des habitants dans le tissu urbain constitué.
+	Répondre aux effets de l'îlot de chaleur urbain. Une telle mesure devrait permettre des aménagements adaptés au besoin de la population en vue d'améliorer leur qualité de vie.
<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction :</b>	
(R)	Cependant, le PLUi protège certains espaces de nature se trouvant à proximité des bourgs ou en son sein. Ainsi, on retrouve un zonage Naturel, N, Nj ou Ni suivant les communes, qui protège ces espaces de respiration (cf. « nature en ville » détaillé dans la partie incidences sur la biodiversité).
(R)	En complément et dans un objectif double de gestion de l'eau et de maintien des espaces de respiration en vue d'une densification de la zone urbaine, le règlement du PLUi fixe pour chaque zone une part d'espaces verts à respecter.
(R)	De plus, le PLUi protège les arbres isolés remarquables ou encore certains alignements d'arbres marquants au sein du tissu urbain.
<b>Au regard des mesures d'évitement et de réduction et des incidences positives attendues, jugées suffisantes. Aucun point de vigilance n'est soulevé.</b>	

**⚠ 2** Une dégradation des limites de l'enveloppe urbaine du fait des constructions et aménagements dans le tissu urbain constitué et des extensions urbaines résidentielles et économiques.

<b>Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :</b>	
(R)	Limiter les villes et villages-rues dans les communes du Nord du territoire de façon à réduire les risques de longues entrées de ville de faible qualité paysagère, dégradant compréhension du

	territoire par les résidents et les visiteurs.
(R)	Maintenir le développement concentrique des bourgs de l'unité paysagère « Entre campagne ouverte et maintenir le bocage dans la vallée de l'Etangsort ». De telles mesures devraient participer à la préservation de l'histoire urbaine du Sud du territoire et préserver la transition bocagère entre plaine et centre-bourg.
(R)	Veiller à l'intégration paysagère des opérations d'aménagement résidentielles et économiques en extension. Cette mesure devrait assurer notamment une qualité de vie agréable au sein du site pour les salariés et les habitants mais également permettre de disposer de franges urbaines qualitatives. A ce propos, le PADD entend privilégier les transitions douces végétalisées.
(R)	Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville devrait induire des aménagements routiers et des aménagements commerciaux et économiques plus qualitatifs. Le PADD met l'accent notamment sur les zones de passage des touristes. Ces mesures devraient augmenter la bonne appréhension des territoires traversés par les visiteurs et la population.
(R)	Développer l'insertion paysagère des projets économiques et commerciaux. Cette mesure devrait assurer l'amélioration des fronts urbains souvent de nature commerciale et économique et peu qualitatives.
<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction :</b>	
(R)	Tout d'abord, le PLUi assure une transition ville-campagne par diverses dispositions réglementaires. Ainsi, la majorité des haies et espaces boisés font l'objet de mesures de préservation et de protection au titre de l'article L151-23 du CU et en EBC, dont les haies en bordure des principaux hameaux et des bourgs (enjeux paysagers).
(R)	Ces dispositions sont complétées par des orientations dans les



	OAP visant à rendre qualitatif le front bâti.
(R)	A l'échelle du bâti, les aménagements urbains doivent être cohérents avec leur environnement. Ainsi, les hauteurs, l'alignement, les emprises au sol et la nature des clôtures sont adaptés au tissu environnant via différents zonages identifiés selon les caractéristiques urbaines.
(R)	Il faut également noter l'inscription au document graphique de 14 cônes de vue à préserver sur les communes de Saint Michel de Chavaignes, Bouloire, Saint Mars de Locquenay et Tresson. Ces perspectives d'intérêt communal font l'objet de mesures limitant la constructibilité ou la maîtrisant en termes de gabarit, de teinte...
<b>Au regard de ces nombreuses dispositions réglementaires qui constituent des mesures d'évitement et de réduction des incidences, il apparait que bien qu'évoluant, le tissu urbain s'inscrit dans une démarche d'intégration paysagère et architectural.</b>	

**▲ 3** Une dégradation des paysages naturels du fait d'un développement peu qualitatif et non maîtrisé des activités résidentielles, touristiques, agricoles et sylvicoles.

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

(R)	<i>Sauvegarder l'ambiance rurale de la communauté de communes Génois Biluriens ancrée au sein du Perche Sarthois. Cette orientation devrait assurer le maintien de l'identité paysagère et patrimoniale du territoire et le respect de ses principes historiques dans les aménagements et constructions du projet urbain.</i>
(R)	<i>Préserver les caractéristiques et spécificités des quatre unités paysagères qui composent le territoire, permettant ainsi d'assurer la préservation du cadre de vie des habitants quel que soit le site où ils vivent et répondant au principe de maintien de l'histoire du territoire. Le détail des mesures tant paysager que</i>

	patrimonial répond à cette volonté d'assurer des aménagements et constructions adaptés à chaque unité paysagère du territoire.
(R)	<i>Respecter la typologie des structures urbaines actuelles. Cette mesure devrait permettre de préserver le caractère rural des bourgs et hameaux qui composent les paysages naturels et ceci, dans le respect des unités paysagères où le développement des bourgs et hameaux peut être différent. Une telle mesure devrait assurer le maintien des caractéristiques paysagères de chaque unité et plus globalement assurer le caractère rural de ces paysages.</i>
(E)	<i>Conditionner les changements de destination à la qualité paysagère des propositions d'aménagement du bâti agricole. Une telle mesure devrait assurer la préservation du caractère rurale et locale du bâtiment évoluant.</i>
(R)	<i>Veiller à l'intégration paysagère des infrastructures routières et plus particulièrement celles desservant les lieux touristiques. Cette mesure devrait permettre d'assurer le maintien de paysages de qualité et participer à l'attractivité du territoire vis-à-vis des visiteurs et des touristes notamment.</i>
(E)	<i>Conditionner le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement l'éolien à l'intégration paysagère des installations Cette mesure devrait limiter ainsi la dégradation des principales vues et sites d'intérêt de la communauté de communes.</i>
(R)	<i>Intégrer paysagèrement les bâtiments et installations agricoles et (bassines, maraîchage, élevage...), notamment dans l'unité paysagère « Les vallons boisés du Dué et du Narais ». Cette mesure devrait assurer un développement harmonieux de l'activité agricole dans son environnement et permettre d'améliorer le bâti agricole existant de faible qualité.</i>
(R)	<i>Valoriser les carrières paysagèrement et favoriser l'intégration paysagère des carrières. Ces mesures devraient assurer la</i>



	préservation de l'histoire de l'unité paysagère « Vallée de l'Huisne » mais également poursuivre sa valorisation.
	En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :
+	<i>Préserver la trame verte et bleue.</i> L'ensemble des orientations visant à répondre à ce principe permettront indirectement de préserver les paysages ruraux et les spécificités du territoire.
+	<i>Développer les activités touristiques en lien avec les paysages</i> devrait assurer le maintien de paysages de qualité sur le territoire et valoriser ceux qui le sont moins actuellement.
+	<i>Préserver les activités agricoles, gestionnaires des paysages.</i> Ainsi, la volonté de maintenir les activités agricoles sur le territoire devrait assurer indirectement la préservation des unités paysagères et leurs spécificités.
	<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction et d'évitement :</b>
(R)	Les paysages bocagers font l'objet de dispositions réglementaires nombreuses participant à leur préservation : identification des haies, protection des espaces boisés en EBC, zonage N et A adaptés à l'occupation du sol... Ces mesures sont notamment renforcées par les compensations en cas d'arrachage des haies. <b>Les mesures de réduction liées à cette incidence sont détaillées dans le tableau des incidences sur la thématique « habitats naturels et biodiversité ».</b>
(R)	L'article 8 demande une intégration paysagère systématique des constructions dans les zones urbaines, spécifiquement lorsqu'il y a un enjeu architectural : « <i>Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont</i>

	<i>de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux. Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale. »</i>
(E)	De plus, l'évaluation environnementale a permis d'améliorer la prise en compte de l'enjeu paysager dans les secteurs de projet. En effet, certains projets d'OAP n'allaient pas assez loin en termes d'intégration paysagère. La démarche itérative de l'évaluation environnementale a donc servi à améliorer la prise en compte de l'enjeu de préservation d'éléments constitutifs d'un paysage de qualité et ainsi d'éviter la dégradation des paysages du territoire. <i>(cf. exemple sur la commune de Torcé en Vallée, page suivante)</i>
	<b>Au regard de l'ensemble de ces prescriptions, le PLUi montre une réelle prise en compte de la question de l'intégration paysagère des zones urbaines spécifiques limitant fortement les incidences sur le paysage des nouvelles urbanisations de ce type.</b>

**4** Une mise en valeur amoindrie voire une dégradation du patrimoine remarquable et vernaculaire du fait des aménagements et constructions dans le tissu urbain et dans le tissu rural.

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

- (E) Protéger les monuments historiques en veillant à leur intégration paysagère et le respect de l'architecture devrait assurer le maintien et la valorisation à long terme de ce patrimoine
- (R) Préserver les ensembles patrimoniaux témoignant de l'histoire rurale devrait permettre de sauvegarder un certain nombre d'éléments historiques vernaculaires sur le territoire (corps de ferme, petit patrimoine, ...).
- (R) Valoriser plus spécifiquement le patrimoine bâti lié à l'activité agricole devrait participer au maintien de l'identité rurale du tissu rural.
- (R) Préserver certains paysages-musées notamment les vestiges de bocages anciens dans l'unité paysagère de « Le bocage entre l'Huisne, la Vive Parence et buttes boisées de Torcé en Vallée. Cette mesure devrait assurer le maintien d'une culture propre au territoire à destination des habitants notamment.
- (E) Veiller à l'intégration paysagère des installations d'énergies renouvelables sur les bâtiments et plus précisément le patrimoine bâti. Une telle mesure devrait assurer le maintien de l'architecture locale
- (R) Prendre en compte le patrimoine archéologique. Cette mesure devrait assurer la connaissance plus fine de l'histoire du territoire mais également, pour partie, sa protection et sa mise en valeur.
- (R) Préserver l'identité architecturale des unités paysagères et notamment de l'unité « Entre campagne ouverte et bocage maintenu dans la vallée de l'Etangsort » dans laquelle la brique est utilisée. Cette mesure devrait assurer une bonne intégration du bâti récent dans son environnement particulier.

En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :

- + Développer l'activité touristique en s'appuyant sur le patrimoine riche de la communauté de communes devrait assurer son maintien et sa valorisation à moyen et long terme et préserver son histoire.
- + Diversifier les activités des exploitations agricoles et du milieu rural par le tourisme devrait permettre le maintien du patrimoine bâti agricole et sa valorisation grâce à la diversification de l'activité agricole.

**Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction et d'évitement :**

- (E) La protection des monuments historiques est incluse au PLUi par le biais des Servitudes d'utilités Publiques (SUP) qui se trouve en annexe du zonage du PLUi. De plus, la présence de ces protections est détaillée dans la partie descriptive du patrimoine existant sur le territoire au sein de l'Etat Initial de l'Environnement (cf. DIAGNOSTIC).
- (R) Le PLUi définit une OAP Patrimoine visant à préserver le secteur du Manoir du Bois Doublet sur une surface de 22ha. Plusieurs enjeux paysagers et patrimoniaux sont identifiés sur ce secteur :
  - Préserver l'Orangerie et la valoriser
  - Ne pas créer de nouvelles voies d'accès
  - Rénover le bâti qualitativement et dans le respect du site, pour continuer à faire vivre le patrimoine de Saint-Célerin et de la Communauté de Communes
  - Préserver les vergers situés au Nord-Est du site
  - Protéger et valoriser le cadre naturel du domaine
 L'OAP affirme la nécessité de conserver l'identité patrimoniale forte de ce secteur. Aujourd'hui propriété privée, ce site doit







	<p>conserver ses spécificités naturelles, patrimoniales et paysagères. Dans le cadre de la valorisation de ce secteur, des aménagements légers touristiques ou de loisir pourront être envisagés, dans une bonne intégration au milieu dans lequel ils s’insèrent.</p>
	<p>Le projet urbain fait peu évoluer l’occupation des sols des sites inscrits et classés puisque le zonage n’induit pas de nouveaux projets urbains sur ces secteurs. Le Château des Loges et les abords de la ferme de la Cour maintiennent une occupation liée à l’activité historique du site. Le Château de Peschère est presque en totalité classé en NL. Cependant, le règlement de la zone NL est limité, visant des aménagements de valorisation légers. Contrairement aux zones Ntl, ces secteurs à vocation touristique ou de loisirs ne sont pas considérés comme des STECAL puisque les aménagements sont limités.</p>
(E)	
(R)	<p>De plus, le PLUi identifie de nombreux édifices bâtis et de petit</p>

	<p>patrimoine (murs, calvaires, puits, croix...) au titre de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme en vue de les préserver. Ces dispositions visent à assurer la pérennité des principales caractéristiques d’origine du bâti, sans compromettre leurs évolutions. La limite de cette protection qui a été mise en place spécifiquement dans le cadre de l’élaboration du PLUi, est qu’il n’est pas exhaustif. En effet, chaque commune était libre de protéger son petit patrimoine. Cependant, dans le cadre de l’évaluation environnementale, il a été demandé d’avoir des critères communs de sélection du petit patrimoine.</p>
(E)	<p>Afin de protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments identifiés au zonage par l’article L.151-19 du C.U., le règlement précise que « L’isolation par l’extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l’urbanisme afin de préserver l’aspect des façades. ».</p>
+	<p>Concernant le Manoir du Bois Doublet sur Saint Célerin, une OAP thématique (patrimoine) a été mise en place. Elle permet de protéger les éléments naturels et architecturaux de ce secteur tout en permettant sa valorisation par un zonage NI.</p>
(E)	<p>L’emprise de l’entité archéologique 72 361 0001 sur Tresson se trouve en zone N.</p>
<p><b>Au regard des mesures d’évitement, certains attendus du règlement ne sont pas suffisants. Des mesures compensatoires devront être mises en place sur le sujet suivant :</b></p>	
?	<p><b>4.1</b> Protection non exhaustive du petit patrimoine vernaculaire induisant la possible destruction d’éléments non identifiés.</p>
<p><i>Les communes de Saint Corneille, Fatines, le Breil sur Mézize, Surfonds, Ardenay sur Mézize, Thorigné sur Dué et Connerré n’ont pas identifié de patrimoines vernaculaires à protéger. Cependant certains patrimoine bâti (maison, église...) ont été tout de même identifié sur la plupart de ces communes.</i></p>	



### III. Climat, énergie et mobilité

#### 1. Incidences négatives attendues



Le projet urbain prévoit une dynamique démographique et économique induisant l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités sur le territoire de Gesnois Biluriens. Ce dynamisme induira inévitablement une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées principalement aux secteurs agricoles, du bâtiment et des transports. Cependant, les orientations proposées par le projet urbain en matière d'armature urbaine, de typologie de logements et de modes de transports constituent autant d'orientations pouvant limiter ou non ces consommations et émissions.

Ainsi, les incidences négatives attendues sur les thèmes du climat et de l'énergie sont :

 1	Une consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre en augmentation du fait d'un renforcement de l'usage des véhicules thermiques et de l'autosolisme
 2	Une consommation énergétique des bâtiments renforcée par un parc de logement ancien se dégradant et un parc de logement récent aux formes urbaines peu adaptées.

Par ailleurs, le territoire de Gesnois Biluriens faiblement producteur d'énergie, dispose d'un potentiel en énergie renouvelable important mais il poursuit un usage important des énergies fossiles favorisant les émissions de gaz à effet de serre. Dans les prochaines années, il est attendu l'incidence négative suivante :



3 Une dépendance renforcée aux énergies fossiles du fait d'un usage limité du potentiel énergétique local et renouvelable

De nature rural, le territoire du Gesnois Biluriens dispose d'un potentiel en matière de stockage carbone important liées aux pratiques culturales et aux espaces forestiers, répondant autant que possible aux émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques liées à l'activité agricole. Le projet urbain pourrait à terme induire l'incidence négative suivante :



4 Une destruction du potentiel de stockage carbone du territoire de Gesnois Biluriens.

#### 2. Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance

Le PADD intègre des mesures permettant d'éviter et réduire l'impact des aménagements et constructions futures et du développement économique sur le climat et la consommation énergétique. Il s'appuie sur des mesures de réduction principalement liées à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme, au développement économique et à la mobilité en vue de préciser des mesures d'éviter et réduire les incidences négatives attendues.



1 Une consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre en augmentation du fait d'un renforcement de l'usage des véhicules thermique et de l'autosolisme

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

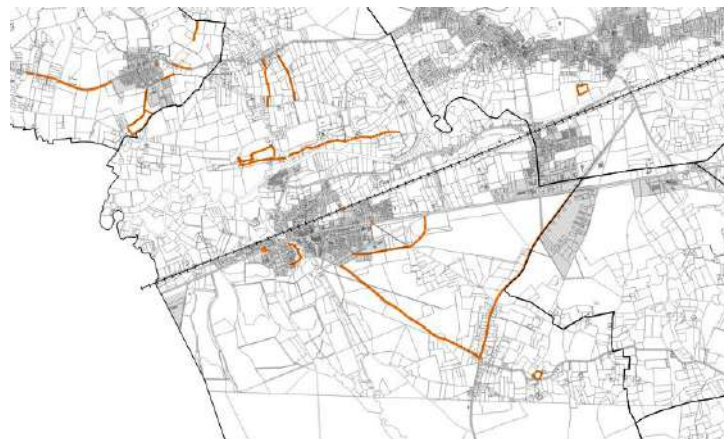


Poursuivre le développement d'équipement accessibles pour les



	<i>personnes âgées et à mobilité réduite à proximité des lieux de vie. Cette mesure réduira la longueur des trajets et devrait encourager les déplacements doux pour cette typologie de population.</i>
(E)	<i>Encourager les aménagements piétons et cyclables dans les centres-bourgs et entre les bourgs. Une telle orientation devrait permettre encourager l'usage de ces modes de transports notamment par leur sécurisation, limitant ainsi les consommations énergétiques superflues et les émissions de gaz à effet de serre.</i>
(R)	<i>Densifier et favoriser le renouvellement urbain des bourgs et centres-villes. Ces orientations devraient l'installation d'habitants à proximité des lieux de vie existants, favorisant les modes de déplacements doux et réduisant les besoins en matériaux de constructions de nouvelles voiries, émetteurs de gaz à effet de serre.</i>
(R)	<i>Encourager la mobilité active et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes. Ces deux mesures devraient renforcer la part des modes doux et donc limiter les émissions de gaz à effet de serre.</i>
(R)	<i>S'appuyer sur les transports en commun ferroviaire et routier dans les principaux pôles et renforcer le développement des gares de Saint Mars la Brière et Montfort le Gesnois et celle de Conneré-Beillé. Ces mesures devraient favoriser des modes de déplacements moins énergivores notamment pour les trajets domicile-travail vers les zones d'emploi de l'agglomération mancelle.</i>
(R)	<i>Encourager les initiatives locales et ponctuelles en matière de mobilité durable. Cette mesure devrait réduire l'autosolisme et l'usage de la voiture thermique par le développement d'initiatives telles que le transport à la demande, le covoiturage...</i>
(E)	<i>S'inscrire dans une démarche de développement des voitures</i>

	<i>propres. Cette orientation devrait autant que possible limiter éviter les émissions de gaz à effet de serre et l'usage d'énergies fossiles.</i>
(R)	<i>Densifier et favoriser le renouvellement urbain des bourgs et centres-villes. Ces orientations devraient accroître l'installation d'habitants à proximité des lieux de vie existants, favorisant les modes de déplacements doux et réduisant les besoins en matériaux de constructions de nouvelles voiries.</i>
(R)	<i>Maintenir l'armature urbaine du territoire, une mesure qui devrait limiter l'éparpillement des nouveaux logements et des activités économiques par le respect de la nature urbaine des villes, bourgs, villages et hameaux. Ainsi, les flux devraient être limités sur le territoire, réduisant les dépenses énergétiques inutiles tandis que le renforcement des pôles devrait conforter des modes de transports et des typologies de logement plus économes.</i>
	En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :
+	<i>Les orientations en faveur du développement numérique du territoire devraient encourager et faciliter les mesures en faveur de la mobilité durable (vélo et voiture libre-service, autopartage, covoiturage...) et ainsi réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétique.</i>
	<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction et d'évitement :</b>
(R)	De nombreux dispositifs favorisent le développement des déplacements actifs sur le territoire : - Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme sont identifiés. Ils permettent entre autres de relier les centre-bourg entre eux. - Des emplacements réservés confortent le maillage piéton et cyclable à l'échelle communale ;



Extrait du zonage mettant en lien les ER et les cheminements doux identifiés sur la commune de Saint Mars la Brière

- Les OAP s'inscrivent également dans le renforcement des liaisons douces en confortant ou en poursuivant le maillage sur le territoire intercommunal.

**Au travers ces mesures directes et indirectes en faveur de la marche à pied et du vélo, il est attendu une augmentation de la part des déplacements actifs pour les trajets quotidiens et une augmentation de ces modes de déplacements pour un usage récréatif.**

**⚠️ 2** Une consommation énergétique des bâtiments renforcée par un parc de logement ancien se dégradant et un parc de logement récent aux formes urbaines peu adaptées.

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

**(R)** Adopter des typologies urbaines faiblement consommatrice d'énergie notamment par le respect des principes bioclimatiques. Cette mesure devrait réduire la proportion de logement individuel de plain-pied, typologie fortement

énergivore.

En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :

**+**

*S'inscrire dans une démarche de densification et de renouvellement urbain résidentiel.* Même si les taux de densité restent relativement faibles, il est attendu une augmentation des formes urbaines moins énergivores telles que les logements mitoyens et à étage voire collectifs.

**+**

*Privilégier la valorisation des terrains libres à caractère économique dans les enveloppes urbaines.* Cette mesure devrait permettre le développement de zones d'activité plus denses favorable à une moindre consommation d'énergie.

**Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction :**

**(R)**

Sur l'ensemble des bâtiments, le PLUi (règlement, dispositions énergétiques des dispositions générales) rappelle la possibilité de réaliser une isolation en saillie de façade sous réserve d'intégration paysagère et environnementale des aménagements et de respect des normes PMR. Ces mesures participent à l'amélioration de l'efficacité énergétique du tissu bâti des communes.

Cependant, le PLUi interdit toute isolation par l'extérieur des bâtiments d'intérêt patrimonial limitant de fait leur performance énergétique au regard des technologies actuelles. L'enjeu de préservation du paysage et du patrimoine du territoire est aussi important.

**(R)**

Par le renforcement de la densification et le principe de renouvellement urbain, le PLUi s'inscrit de fait dans la construction de formes urbaines plus optimales au regard des enjeux de réduction des consommations énergétiques. Il est attendu notamment des formes urbaines mitoyennes et à étage dans les principales polarités à densifier.





<b>(R)</b>	De plus, il est recommandé pour toutes les OAP d'intégrer des principes énergétiques : orientation du bâti en faveur du bioclimatisme, utilisation de couleurs adaptées, réalisation de logements intermédiaires, mitoyens et/ou étage, éviter le plain-pied, construire un quartier à énergie positive...
<b>Ainsi, au regard de ces dispositifs réglementaires utilisés, aux incidences positives indirectes et malgré une augmentation de la consommation énergétique attendue du fait de l'arrivée de nouvelles populations, il est attendu la construction de logements plus performants que les précédents, réduisant ainsi la production d'énergie nécessaire par logement et par habitant.</b>	

**▲ 3 Une dépendance renforcée aux énergies fossiles du fait d'un usage limité du potentiel énergétique locale et durable**

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

<b>(R)</b>	<i>Encourager le mix énergétique sur le territoire.</i> Cette mesure phare devrait induire un développement de la production locale d'énergie, notamment renouvelable puisque les sources locales sont essentiellement de type renouvelable. Ainsi, il est attendu une réduction des consommations d'énergies fossiles.
<b>(R)</b>	<i>Bien que certaines installations d'énergies renouvelables fassent l'objet de condition d'installation, le PADD précise les modalités pour chacune d'entre-elle</i> permettant s'assurer un portage de développement du mix énergétique.
<b>(R)</b>	<i>Privilégier l'utilisation d'énergie renouvelable dans le cadre de rénovation thermique des bâtiments.</i> Cette mesure devrait permettre de favoriser la consommation d'énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment dans le tissu urbain ancien.

En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :

<b>+</b>	<i>Le PADD s'inscrit dans une démarche de stockage de l'énergie et d'un développement numérique du territoire.</i> Deux orientations pouvant faciliter le développement des énergies renouvelables, notamment à l'échelle du bâtiment et l'autoconsommation de celle-ci.
<b>+</b>	<i>Les orientations en faveur de la préservation du paysage et de la biodiversité constituent des incidences positives en faveur du développement de l'énergie biomasse du fait de la préservation des boisements et des haies.</i>

**Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction :**

<b>(R)</b>	Par défaut, le PLUi autorise l'installation de tous types d'énergies renouvelables participant au renforcement de la mixité énergétique du territoire.
<b>(R)</b>	Le PLUi prévoit cependant certaines dispositions visant à encadrer l'installation de ces dispositifs comme l'intégration des panneaux solaires au plan de la toiture.
<b>(R)</b>	Il est attendu un développement certain des énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment, du quartier résidentiel et économique et de l'agglomération : éoliennes de petite à grande capacité, pompes à chaleur, solaire à l'échelle du bâtiment ou centrale thermique, centrale hydro-électriques, méthanisation...
<b>(R)</b>	Un projet est même identifié dans un zonage spécifique Ner à l'échelle du PLUi pour l'installation d'une turbine (énergie hydraulique) et d'une ferme photovoltaïque sur la commune de Saint Mars la Brière. La ferme photovoltaïque ne situe pas sur des zones exploitées, ce projet ne va donc pas à l'encontre de l'activité agricole de la commune.

**Au travers de ces réglementations, le PLUi s'inscrit dans une démarche globale d'incitation à l'usage d'énergies renouvelables, tout en respectant les enjeux écologiques et paysagers du territoire.**



**▲ 4 Une destruction du potentiel de stockage carbone du territoire de Gesnois Biluriens**

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

**(E)** *S'inscrire dans une démarche de maintien des puits-carbone issus des milieux agro-naturels et en lien avec les aménagements.* Cette mesure devrait assurer la compensation des émissions de gaz à effet de serre du territoire.

En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :

**+** *Les orientations en faveur de la préservation de la trame verte et bleue et le maintien des paysages induira nécessairement le maintien des espaces forestiers, boisés et bocagers qui constituent chacun des puits-carbone. Également, la protection du réseau hydrographiques et des zones humides devraient permettre le maintien des prairies humides qui se comportent également comme des puits-carbone.*

**+** *Les orientations en faveur du maintien de l'activité agricole et sylvicole et de l'activité énergie-biomasse sont autant de mesures favorables au maintien des puits carbone, notamment du fait de la volonté du PADD de s'inscrire dans un développement économique primaire durable.*

**+** *Les orientations en faveur des aménagements et constructions biosourcés permet de stocker à moyens et longs termes des gaz à effet de serre au sein des futurs bâtiments.*

**Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures d'évitement :**

*Les dispositions règlementaires permettant la préservation de la trame verte du territoire, détaillée dans le tableau sur les incidences liées aux « habitats naturels et biodiversité » participe aussi la variation du potentiel de stockage carbone.*

**Au regard des mesures d'évitement et de réduction et des incidences**

**positives attendues, jugées suffisantes. Aucun point de vigilance n'est soulevé.**





## IV. Nuisances, Risques et Pollutions

### 1. Incidences négatives attendues




Du fait de ces caractéristiques naturels et urbaines, le territoire du Gesnois Bilurien est peu soumis aux risques naturels et technologiques. Cependant, un certain nombre d'habitants et d'activité se situent dans des zones à risques et la dynamique économique et démographique pourraient augmenter la population et les activités qui y sont soumises. Également, le projet du PADD pourrait engendrer une aggravation des risques et nuisances du fait d'aménagement et de constructions inadaptées réduisant la capacité du territoire à réduire naturellement les risques. Ainsi, il est attendu les incidences négatives suivantes :

-  **1** Une augmentation des risques d'inondation pour la population et des activités qui y sont déjà soumises et une augmentation des populations et activités soumises à ce risque.
-  **2** Une non-prise en compte des autres risques et nuisances bien qu'ils soient limités pour la population.

### 2. Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance

Le PADD intègre des mesures permettant d'éviter et réduire les nuisances et risques attendus pour la population actuelle et à venir. Ainsi, le PADD identifie à travers des mesures d'aménagements principalement les mesures de réductions et d'évitement suivantes :

-  **1** Une augmentation des risques d'inondation pour la population et des activités qui y sont déjà soumises et une augmentation des

populations et activités soumises à ce risque.

Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :

- (E)** Prendre en compte les risques d'inondation notamment le PPRi de l'Huisne. Cette mesure devrait permettre d'éviter l'installation de nouveaux habitants et activités dans les zones à risques majeures et ainsi éviter les risques de dommages pour les populations et les activités.
- (E)** Permettre les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation. Cette mesure devrait limiter les risques pour la population déjà soumise au risque d'inondation.
- (R)** Maîtriser l'imperméabilisation des sols. Cette mesure devrait avec la végétalisation du tissu urbain réduire les risques d'inondation notamment estivaux par un renforcement de l'infiltration des eaux de pluies parfois soudaines.
- (R)** Préservation des bassins de rétention des crues. Cette mesure devrait permettre de ne pas aggraver les risques connus en matière d'inondation.

En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :

- +** Les orientations en faveur de la réduction de l'artificialisation des sols devraient permettre encourager l'infiltration des eaux et limiter ainsi les inondations du tissu urbain existant ;
- +** Maîtriser l'imperméabilisation des sols. Cette mesure devrait avec la végétalisation du tissu urbain réduire les risques d'inondation notamment estivaux par un renforcement de l'infiltration des eaux de pluies parfois soudaines.
- +** Les orientations en faveur de la protection de la trame verte et bleue notamment des cours d'eau, des paysages et de l'activité agricole durable devraient permettre de maintenir les bassins de rétention des eaux naturels du territoire.

Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures d'évitement et de réduction :



(R)	Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique.
(R)	Pour autant, en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de bien et de personne aux risques existants. Ainsi, compte tenu du contexte géographique et hydrographique des communes, le PLUi prend en compte le risque inondation en classant dès que possible les espaces soumis à un risque avéré en zone N.
	Pour une meilleure prise en compte du risque inondation, le PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation) de l'Huisne a été repris dans le zonage. Toutes les zones (hors espaces déjà urbanisés) ont été mis dans un zonage N. Ce zonage Naturel permet de limiter les nouvelles constructions dans un secteur potentiellement inondable, ce qui permet de réduire le risque lié aux personnes et aux dégradations des biens.
(E)	<p><i>L'extrait d'une partie du zonage (sur Montfort le Gesnois) illustre bien la prise en compte du PPRi au sein d'une zone naturelle, qui l'englobe, parfois même au-delà du zonage du PPRi.</i></p>

	De manière plus précise, on retrouve des zones Urbanisés (zonage Ua, Uh, Ub, Uz, Ue) au sein du zonage du PPRi en zones rouges ou en zones Bleue. Le PLUi prend en compte le PPRi puisque qu'il l'affiche comme une trame se superposant au zonage du PLUi. Ainsi, les zones identifiées comme Urbanisées (et potentiellement densifiables) sont tout de même inconstructibles (ou constructibles sous conditions) par l'application du règlement du PPRi qui est rappelé au sein du Règlement du PLUi.
(R)	<p><i>Pour illustrer ces propos, voici un exemple du zonage du PPRi, sur la commune de Montfort le Gesnois : Certaines zones Urbaines (zonage Ub) se trouve au sein d'une zone Rouge (moyenne) du PPRi.</i></p>
(E)	De plus, aucune zone à urbaniser (1AU) n'est présente au sein du zonage réglementaire du PPRi. Cependant, la zone 2AUe de Montfort-le-Gesnois est localisé en zone PPRi dans la partie Sud. Elle devra intégrer ces risques au moment de son ouverture.



(R)	<p>De plus, le PLUi prend en compte partiellement cet enjeu de zones inondable avec l'intégration du PPRi dans le document d'urbanisme intercommunal. En effet, le territoire intercommunal est concerné par des zones d'expansion des crues (ZEC) pour les cours d'eau de la Vive Parence, la Morte Parence, le Merdereau, le ruisseau du Lortier, le Narais, le Dué... Ces ZEC (aléa très élevé) sont bien prises en compte dans le zonage du PLUi en les intégrant dans un zonage Naturel pour la plupart (en fonction de l'occupation du sol et des enjeux de biodiversité lié à des ZNIEFF). Certaines zones déjà urbanisées sont maintenues en zones Urbaines comme sur Connerré et Thorigné sur Dué. Ainsi, excepté quelques secteurs déjà urbanisés, aucune nouvelle urbanisation à destination de logements (1AU et 2 AU) ne se trouve dans ces secteurs.</p>
(E)	<p>Afin de prendre en compte les changements climatiques à venir, le PLUi limite les constructions et donc la population dans les zones inondables.</p>
<p><b>Au regard des mesures d'évitement et de réduction et des incidences positives attendues, jugées suffisantes. Aucun point de vigilance n'est soulevé.</b></p>	

**⚠ 2** Une non-prise en compte des autres risques et nuisances bien qu'ils soient limités pour la population.

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

(R)	<p><i>S'inscrire dans une démarche de résilience en lien avec le réchauffement climatique. Ainsi, il est attendu qu'un tel territoire limite les aménagements et constructions sur les sites contraints réduisant de fait, la population et les activités impactées par ces risques et nuisances et ceci à long terme, puisque le réchauffement climatique pourrait aggraver les risques connus.</i></p>
(E)	<p><i>Prendre en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire (mouvement de terrain, risques technologiques, nuisances sonores...). Il est attendu une réduction des risques et nuisances pour les populations.</i></p>
(R)	<p><i>Anticiper les risques d'effet de chaleur urbain. Une telle mesure devrait assurer des aménagements du tissu urbain existant et à venir adaptée aux nouvelles conditions climatiques à venir, qui pourraient nuire à la qualité de vie des habitants.</i></p>
<p>En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues.</p>	
+	<p><i>Le PADD s'appuie sur une ambition de mobilité durable et des énergies propres pour participer à la réduction des polluants atmosphériques, il est donc attendu et de manière indirecte à une amélioration de la qualité de l'air.</i></p>
+	<p><i>Les orientations en faveur de la mobilité durable devraient également participer à la réduction des nuisances sonores par un trafic plus fluide et des déplacements non bruyants (déplacements actifs, véhicules électriques...)</i></p>
+	<p><i>Le projet urbain identifie des zones industrielles à l'écart et distinctes des zones résidentielles. Il est ainsi attendu une réduction des risques technologiques pour les populations.</i></p>

**Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures d'évitement et de réduction :**



(E)	L'ensemble des risques existants sont repris dans l'Etat initial de l'Environnement.
(R)	Le règlement rappelle les différentes communes concernées par ce risque et précise que les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter des marges de recul de 100 mètres depuis la lisière de l'espace boisé.
(R)	Le règlement précise aussi la nécessité de prendre en compte le risque de mouvement de terrain : « <i>Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.</i> »
(R)	Le territoire est principalement soumis aux nuisances sonores en lien avec les infrastructures routières qui le traversent. Le règlement prévoit des marges de recul visant à limiter la constructibilité aux abords des axes et donc l'exposition de la population à ces nuisances.
(R)	Ajouté à cela, au sein des OAP, cette notion de nuisance a aussi prise en compte. Une des orientations générales des OAP est la suivante : « <i>Pour les sites les plus exposés aux nuisances sonores induites par la présence d'axes routiers structurants, le PLUi encourage des aménagements qui préviennent et limitent l'exposition des habitations aux bruits Il s'agit notamment de repenser la composition urbaine des opérations d'ensemble.</i> »
<b>Au regard des mesures d'évitement, certains attendus du règlement ne sont pas suffisants. Des mesures compensatoires devront être mises en place sur le sujet suivant :</b>	
Aucune prise en compte des feux de forêt au sein du règlement, malgré une orientation dédiée dans le PADD. Les risques pour la population et les biens sont avérés d'autant que le risque pourrait s'aggraver avec la crise climatique.	






## V. Gestion de l'eau et des déchets

### 1. Incidences négatives attendues



Le projet urbain prévoit une augmentation de la population de 3000 habitants et un renforcement de son activité économique, deux orientations majeures du PADD qui entraîneront des conséquences sur la gestion des déchets et des eaux usées, pluviales et potables. Il est attendu les incidences négatives suivantes :

 1	Une augmentation de la production de déchets à gérer
 2	Une augmentation de la consommation d'eau potable et la dégradation des sources
 3	Une augmentation des eaux usées et pluviales à traiter

Or pour rappel, l'état du parc de stations d'épuration est globalement non conforme. Le traitement d'eau supplémentaire pourrait renforcer les pollutions des milieux récepteurs.

### 2. Mesures d'évitement et de réduction et points de vigilance

Le PADD intègre des mesures permettant d'éviter et réduire les incidences attendues en matière de gestion des eaux et de déchets pour la population. Ainsi, le PADD identifie à travers des mesures d'aménagements principalement les mesures de réductions et d'évitement suivantes :

 1 Une augmentation de la production de déchets à gérer

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

(R)	<i>Réduire la production de déchets à la source et le cas échéant, encourager à leur valorisation.</i> Une telle mesure devrait réduire la production de déchets par habitants même si la production globale devrait augmenter. Par ailleurs, le renforcement de la valorisation devrait limiter le recours au stockage des déchets et favoriser une économie circulaire.
(R)	<i>Réduire la production de déchets inertes.</i> Difficilement valorisable et en augmentation, cette mesure devrait réduire l'usage de matériaux inertes et les remplacer par des matériaux biosourcés s'ils ne peuvent être évité (mutualisation des espaces, optimisation des espaces...).
(R)	<i>Anticiper la gestion des déchets dans les aménagements résidentiels et économiques.</i> Une telle mesure devrait limiter les potentielles décharges sauvages et inciter au tri des déchets.
(R)	<i>Optimiser le réseau de déchèteries et les autres sites de gestion.</i> Une telle mesure devrait augmenter la performance de valorisation des déchets et ainsi réduire la part des déchets stockés.
<b>Au regard des mesures d'évitement et de réduction et des incidences positives attendues, jugées suffisantes. Aucun point de vigilance n'est soulevé.</b>	

 Une augmentation de la consommation d'eau potable et la dégradation des sources

2

**Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :**

(  
R  
) *Protéger de toute pollution les périmètres de captages de l'eau potable à destination des habitants et des activités économiques.* Une telle mesure devrait permettre de réduire les risques de dégradation des ressources en eau liés à l'artificialisation des sols ou la construction de bâtiments à risques.



( E )	<i>Encourager la rétention des eaux pluviales.</i> Cette mesure devrait permettre de limiter la consommation d'eau potable pour certains usages quotidiens de nature domestique ou économique. Ainsi, le ratio d'eau potable par habitant devrait diminuer.
( E )	<i>Développer les bassines d'eau à destination agricole.</i> Une telle mesure devrait permettre de réduire la pression sur les captages d'eau potable notamment en période d'étiage et ainsi, apaiser les usages de l'eau entre catégorie de consommateur.
	En complément, certaines mesures positives indirectes ou directes peuvent éviter ou réduire les incidences attendues. Notamment, le PADD entend :
+	<i>La définition d'une armature resserrée dans laquelle les nouvelles populations et activités économiques se feront majoritairement dans ou à proximité des bourgs</i> devrait réduire les besoins en croissance du réseau d'eau potable, limitant ainsi les risques de fuites et donc la perte d'eau potable.
	<b>Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction :</b>
( E )	Les dispositions générales du règlement portant sur l'eau potable énoncent que toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le PLUi s'inscrit dans une démarche de réduction de santé publique en conditionnant toute construction à l'accès à l'eau potable.
( R )	Le PLUi met en place dans ses OAP des mesures visant à économiser l'eau potable en incitant les constructions à disposer de dispositifs de récupération d'eau qui peut être utilisée pour un usage domestique en conformité avec la législation.
( E )	L'analyse du bureau d'études EF Etudes que les annexes sanitaires du PLUi, a permis de « <b>conclure à l'absence d'enjeux rédhibitoires quant à la possibilité de raccordement des futures zones urbanisables.</b> » <i>Le tableau de synthèse des besoins et capacité des différents SIEAP par communes sont détaillés dans le tableau page suivante.</i>

Les secteurs de captages d'eau potable sont zonés en N et parfois en A, limitant ainsi les aménagements possibles sur ces secteurs en lien avec l'activité réelle du site. On note deux secteurs de projet pouvant impacter les captages d'eau potable, situés à Ardenay-sur-Mérize : Une OAP à vocation résidentielle et un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce. Si les incidences sont limitées pour la création de la liaison douce, les incidences pourraient être plus important dans le cadre du développement résidentielle de la comme d'Ardenay-sur-Mérize. Le site situé en limite de l'enveloppe urbaine est situé sur un espace en friche dont le couvert végétal est prairial voire arbustif. Il est bordé par un environnement urbain sauf à l'Est où un espace boisé est maintenu. Les incidences attendues seront réduites du fait de la prise en charge des eaux usées par l'assainissement collectif, une station conforme. Par ailleurs, les objectifs, notamment de gestion à la parcelle des eaux pluviales maintiendront une certaine perméabilité de l'espace, limitant les sources de pollutions diffuses.



**Au regard des mesures d'évitement et de réduction et des incidences positives attendues, jugées suffisantes. Aucun point de vigilance n'est soulevé.**

COMMUNES	SIAEP	Nb d'abonnés (2015)	Nb d'habitants par abonnés (2015)	Volume produit (m3) en 2015	Volume consommé (m3) en 2015	Rendement	Consommation moyenne par abonnée (m3/abonné)	Conformité borne incendie (2016)
Ardenay-sur-Mérize	SIAEP du Jaunay	222	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	À contrôler
Connerré	SIAEP du Jaunay	35	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
	SIAEP de Connerré	1566	2	367 740	302 601	82,0%	123,00	/
	SIAEP de Montfort le Gesnois	10	2,08	443 309	361 383	82,3%	102,00	/
Fatines	SIAEP de Montfort le Gesnois	348	2,08	443 309	361 383	82,3%	102,00	/
Le-Breil-Sur-Mérize	SIAEP de Bouloire	9	1,76	790 666	592 846	84,4%	132,54	Conforme
	SIAEP du Jaunay	760	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
Lombron	SIAEP de la Vive Parence	/	/	/	/	/	Non connue	/
	SIAEP de Connerré	9	2	367 740	302 601	82%	123,00	/
	SIAEP de Montfort le Gesnois	31	2,08	443 309	361 383	82,3%	102,00	/
Montfort-le-Gesnois	SIAEP du Jaunay	8	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
	SIAEP de Montfort le Gesnois	1453	2,08	443 309	361 383	82,3%	102,00	/



COMMUNES	SIAEP	Nb d'abonnés (2015)	Nb d'habitants par abonnés (2015)	Volume produit (m3) en 2015	Volume consommé (m3) en 2015	Rendement	Consommation moyenne par abonnée (m3/abonné)	Conformité borne incendie (2016)
Nuillé-le-Jalais	SIAEP du Jaunay	236	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
Saint Célerin	SIAEP de la Vive Parence	/	/	/	/	/	Non connue	/
Saint Corneille	SIAEP de Montfort le Gesnois	536	2,08	443 309	361 383	82,3%	102,00	1 non conforme
Saint-Mars-la-Brière	SIAEP du Jaunay	239	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
	SIAEP de Montfort le Gesnois	1059	2,08	443 309	361 383	82,3%	102,00	16 non conformes
Savigné l'Evêque	SIEAP de Savigné l'Eveque	1736	2,33	214 635	187 151	88%	98,05	/
Sillé-le-Philippe	SIAEP de la Vive Parence	/	/	/	/	/	Non connue	/
	SIEAP de Savigné l'Eveque	6	2,33	214 635	187 151	88%	98,05	/
Soullitré	SIAEP du Jaunay	294	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
	SIAEP de Montfort le Gesnois	5	2,08	443 309	361 383	82,3%	102,00	/
Surfonds	SIAEP du Jaunay	158	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
Torcé-en-Vallée	SIAEP de la Vive Parence	/	/	/	/	/	Non connue	/







COMMUNES	SIAEP	Nb d'abonnés (2015)	Nb d'habitants par abonnés (2015)	Volume produit (m3) en 2015	Volume consommé (m3) en 2015	Rendement	Consommation moyenne par abonnée (m3/abonné)	Conformité borne incendie (2016)
Bouloire	SIAEP de Bouloire	1175	1,76	790 666	592 846	84,4%	132,54	Conforme
Coudrecieux	SIAEP de Bouloire	9	1,76	790 666	592 846	84,4%	132,54	Conforme
	SIAEP de la Région de Dollon	651	/	/	/	81,6%	102	/
Maisoncelles	SIAEP de Bouloire	126	1,76	790 666	592 846	84,4%	132,54	Conforme
Saint-Mars-de-Locquenay	SIAEP de Bouloire	319	1,76	790 666	592 846	84,4%	132,54	Conforme
Saint-Michel-de-Chavaignes	SIAEP du Jaunay	11	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
	SIAEP de la Région de Dollon	771	/	/	/	81,6%	102	/
Thorigné-sur-Dué	SIAEP du Jaunay	772	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
	SIAEP de Connerré	20	2	367 740	302 601	82,0%	123,00	/
Tresson	SIAEP de Bouloire	346	1,76	790 666	592 846	84,4%	132,54	Conforme
Volnay	SIAEP de Bouloire	435	1,76	790 666	592 846	84,4%	132,54	Conforme
	SIAEP du Jaunay	67	2,08	371 260	297 977	77,0%	97,85	/
<b>TOTAL</b>		<b>305 424</b>	<b>1,88</b>	<b>44 597 992</b>	<b>34 242 502</b>	<b>82,77%</b>	<b>112,00</b>	

**3 Une augmentation des eaux usées et pluviales à traiter**

Pour limiter ou réduire les incidences attendues, le PADD entend :

**(E)** *Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des capacités de gestion des eaux usées et encourager les travaux nécessaires à l'augmentation des capacités.* De telles mesures devraient limiter les surcharges des usines de traitement des eaux.

**(R)** *Rechercher la gestion alternative des eaux pluviales.* Une telle mesure devrait réduire les charges annuelles de traitement des stations d'épuration.

**Le règlement met en place différents éléments pour traduire ces mesures de réduction et d'évitement :**

*Le projet urbain prévoit l'arrivée de 3000 nouveaux habitants d'ici 2030. Cette évolution démographique entrainera la nécessité de traitement de volumes d'effluents supplémentaires.*

**(R)** Afin de répondre aux objectifs d'adéquation avec les capacités de traitement, le PLUi a engagé une démarche visant à éviter toute incidence sur les milieux récepteurs. Pour cela, un travail fin de diagnostic a été réalisé sur l'état de charge et la conformité des rejets des stations d'épuration du territoire. Cependant, en l'état actuel, aucune précision n'a été apporté sur la mise en conformité des stations d'épuration.

Cette analyse est à retrouver dans les annexes sanitaires du PLUi, réalisé par le bureau d'études EF Etudes dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Une synthèse se trouve page suivante (cf. tableau). Elle permet de mettre en évidence que les communes de Connerré, de Montfort-le-Gesnois, de Saint Corneille, de Savigné-l'Évêque et de Soullitré ont un objectif de raccordement dans les années à venir supérieur à la capacité des stations à gérer les eaux usées. On notera que le manque de données ne permet pas d'identifier la capacité ou non des communes de Sillé-le-Philippe, Surfonds, Maisoncelles, Tresson et Saint Mars de Locquenay à pouvoir assurer la bonne gestion des eaux usées

issues des logements à venir. On rappellera également, que des problèmes de surdébit, de conformité équipement et de conformité performance ont été identifiée pour 13 stations d'épuration. Ainsi, même si certaines stations d'épuration ont une capacité résiduelles suffisances, elles présentent d'autres défauts rendant la qualité des eaux usées médiocre. Les dispositions réglementaires portant sur l'assainissement exigent que toute nouvelle construction soit reliée au système de gestion des eaux usées sauf exception mais ne conditionne pas leur construction à l'état du parc épuratoire. Il est donc attendu le renforcement des pollutions des 7 milieux récepteurs qui tous sont situés en zones sensibles aux nitrates et au phosphore. Il est à noter que 4 ER sont identifiés pour étendre les stations d'épuration de Conneré, d'Ardenay, de Montfort-le-Gesnois et de Saint Célerin.

**(R)** Le PLUi prévoit plusieurs mesures de limitation de l'imperméabilisation du sol, notamment au sein des zones urbaines. Une proportion d'espaces verts est exigée au sein du règlement.


**(R)** Le PLUi s'inscrit dans une démarche de perméabilisation des sols et de gestion à la parcelle des eaux pluviales limitant ainsi leur écoulement et la quantité d'eaux parasites devrait être relativement limité.

**(R)** La gestion des ruissellements est largement prise en compte par la préservation des haies aux enjeux hydrauliques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).

**(R)** Ces mesures vont ainsi permettre de réduire les impacts de l'artificialisation des sols et limiter les risques d'inondation par la préservation des structures naturelles (haies, zones humides) jouant un rôle d'écrêtage des crues.

**Au regard des mesures d'évitement, certains attendus du règlement ne sont pas suffisants. Des mesures compensatoires devront être mises en place sur le sujet suivant :**



 Assurer un assainissement satisfaisant des effluents provenant des nouvelles constructions

*La réalisation d'un schéma directeur d'assainissement et d'eau pluviale intercommunal peut être une mesure compensatoire pour intégrer cet enjeu de gestion des eaux usées et des eaux pluviales à l'échelle intercommunale.*



COMMUNES	Capacité (EH)	Raccordements supplémentaires envisageables EN 2019	Conformité 2019	Sites de projets résidentiels (1AU)	Raccordement assainissement	Habitants devant être raccordés (-long terme)	Faisabilité des projets au regard de la seule surcharge	Raccordement eau potable
Ardenay-sur-Mérize	500	251	OUI	2	Ok	23 log soit 51 hab.	OUI et projet identifié	OUI
Fatines	600	368	OUI	0	/	5 log soit 11 hab	OUI	OUI
Connerré	31900	0	NON	5	Ok	125 log soit 326 hab.	NON mais projet identifié	OUI
Le-Breil-Sur-Mérize	2000	904	NON	2	Ok	80 log soit 176 hab.	OUI	OUI
Lombron	1200	724	NON	3	Ok	68 log soit 150 hab.	OUI	OUI
Montfort-le-Gesnois	4000	0	NON	3	Ok	94 log soit 192 hab.	NON mais projet identifié	OUI
Nuillé-le-Jalais	200	110	NON	2	Ok	24 log soit 53 hab.	OUI	OUI
Saint Célerin	300	97	NON	1	Ok	26 log soit 57 hab.	OUI et projet identifié	OUI
Saint Corneille	1500	919	NON	2	Ok	67 log soit 147 hab.	NON	OUI
Saint-Mars-28la-Brière	1950	?	NON	2	Ok	121 log soit 268 hab.	?	OUI
Savigné l'Evêque	3500	0	NON	6	Ok ou raccordement prévu	167 log soit 368 hab.	NON	OUI
Sillé-le-Philippe - Bourg	1000	300	?	3	Ok	44 log soit 97 hab.	OUI	OUI



COMMUNES	Capacité (EH)	Raccordements supplémentaires envisageables EN 2019	Conformité 2019	Sites de projets résidentiels (1AU)	Raccordement assainissement	Habitants devant être raccordés (-long terme)	Faisabilité des projets au regard de la seule surcharge	Raccordement eau potable
Soulitré	200	44	OUI	2	Ok	20 log soit 44 hab.	NON	OUI
Surfonds	500	?	?	1	Ok	28 log soit 62 hab.	?	OUI
Torcé-en-Vallée	400	108	NON	3	Ok ou raccordement prévu	55 log soit 121 hab.	NON	OUI
Bouloire	1500	420	NON	2	Ok	49 log soit 88 hab.	OUI	OUI
Coudrecieux	700	418	OUI	3	Ok	22 log soit 48 hab.	OUI	OUI
Maisoncelles	120	?	?	1	/	9 log soit 20 hab.	?	/
Saint-Mars-de-Locquenay				2	Ok	20 log soit 44 hab.		OUI
Saint-Michel-de-Chavaignes	600	380	NON	2	Ok	26 log soit 57 hab.	OUI	OUI
Thorigné-sur-Dué	1800	1149	NON	2	Ok	47 log soit 103 hab.	OUI	OUI
Tresson	300	160	?	1	/	12 log soit 26 hab.	OUI	/
Volnay	850	198	OUI	1	Ok	15 log soit 33 hab.	OUI	OUI





# Evaluation des incidences des sites de projets et des projets d'importance notable



## I. Introduction et Méthodologie

La partie qui suit constitue une analyse spatialisée des incidences du PLUi sur l'environnement et la santé publique qui vient compléter le chapitre relatif à l'analyse thématique.

Les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement diffèrent d'un territoire à l'autre selon les sensibilités environnementales de chacun. Sur la base des enjeux mis en évidence dans le diagnostic réalisé sur la communauté de communes du Gesnois Bilurien **les richesses écologiques ainsi que la présence de certains risques ou nuisances** ont été pris en compte. Ainsi, les données retenues pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont les suivantes :

- Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (secteur se trouvant au sein du réservoir ou d'un corridor écologique) ;
- Les éléments paysagers et patrimoniaux emblématiques (sites classés, sites inscrits, vues, se trouvant au sein d'un périmètre de protection...) ;
- Les risques d'inondation (se trouvant au sein du zonage du PPRi de la Vallée de l'Huisne et au sein des zones d'expansion des Cres très élevées) ;
- Les zones de présomption archéologiques ;

- Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires.

Le PLUi de la communauté de communes porte un certain nombre de projets susceptibles d'impacter les zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement. Ces sites ont été mis en évidence par le croisement des secteurs de projet (ER, OAP, STECAL...) avec les zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement précédemment définies.

La méthode retenue pour évaluer les incidences sur ces secteurs s'articule en plusieurs temps :

- Etat initial du site ;
- Mise en parallèle des incidences pressenties (zonage, emplacements réservés...) à partir d'une cartographie (SIG) ;
- Mesures règlementaires du PLUi (règlement de zone, OAP, zonage, etc.) permettant d'éviter, de réduire ou de compenser le cas échéant ces incidences. Ceci afin d'évaluer le niveau de protection des zones sensibles ou les incidences négatives éventuelles.

**L'analyse sur tous les secteurs de projet (ER, OAP, STECAL...) a mis en évidence plus particulièrement certaines zones pour lesquelles, par leur localisation ou leur nature, il est attendu des incidences potentiellement**

**négatives. Ces secteurs sont détaillés dans la partie « II. Evaluation des secteurs à enjeux ».**

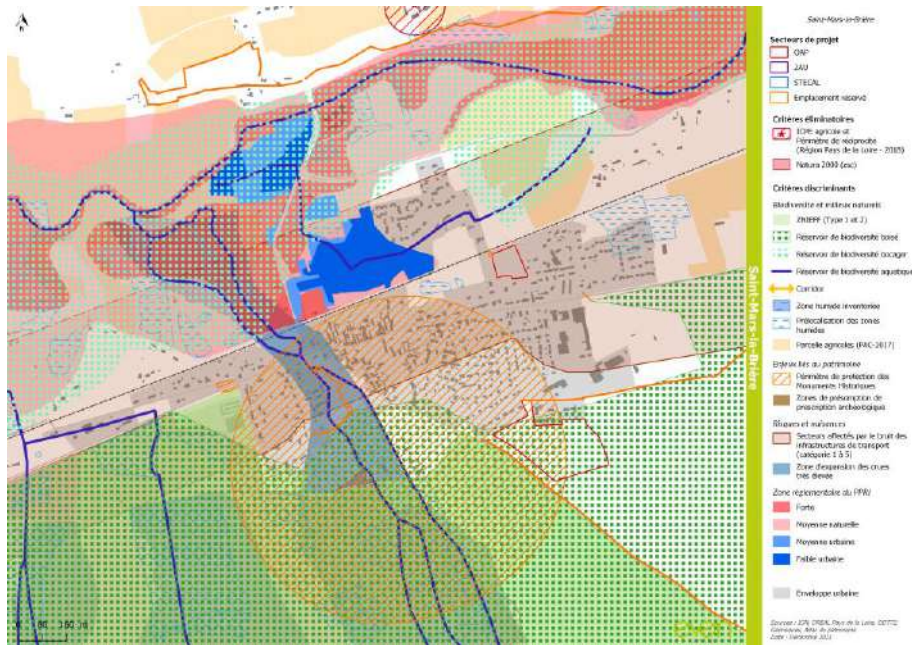
A noter, une attention particulière a été portée aux secteurs de projet 1AU et 2AU. Ainsi, une analyse plus fine a été menée sur ces secteurs spécifiques. **La démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis pour ces secteurs de prendre en compte en amont de toute réflexion les enjeux environnementaux du territoire.** En effet, un premier travail a été réalisé pour déterminer les critères éliminatoires (on ne sélectionne pas ce secteur d'OAP), les critères discriminants (l'OAP peut être maintenue mais elle devra prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur la ou les parcelles) et les critères valorisants (qui ont des impacts positifs sur l'environnement). Ainsi ce ne sont plus que **16 secteurs de projet (sur les 54 au total) qui sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement.**



COMMUNE	SURFACE EN HA	NATURA 2000	ZNIEFF	RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	CORRIDORS ECOLOGIQUES	ZONES HUMIDES	MONUMENTS HISTORIQUES	ZPPA	SITES CLASSES OU INSCRITS	PPRI	ZEC	NUISANCES SONORES	FEUX DE FORET
CONNERRE	0,21	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
CONNERRE	3,04	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0
CONNERRE	7,02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
LE BREIL SUR MERIZE	0,34	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
LE BREIL SUR MERIZE	4,61	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1

LOMBRON	1,32	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
LOMBRON	1,69	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
MONTFORT LE GESNOIS	0,47	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,34	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,62	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MARS LA BRIERE	1,46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
SAVIGNE L EVEQUE	1,87	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	3,44	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
TORCE EN VALLEE	1,48	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	1,71	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MARS LA BRIERE	5,01	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1

Pour chaque site, un état des lieux a été réalisé en identifiant les enjeux environnementaux du secteur. Des incidences ont été identifiées et des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place au sein l'OAP pour limiter son impact sur l'environnement.



Exemple des enjeux environnementaux localisés par OAP

## ZAC des Hauts-Champs – Saint-Mars-la-Brière



### Contexte et enjeux

<b>CONTEXTE ET LOCALISATION</b>	Le secteur des Hauts-Champs fait l'objet d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il est situé à environ 1 kilomètre du centre-bourg, à proximité immédiate d'équipements communaux d'importance : Ecole maternelle, gendarmerie, gymnase, terrains de sport et salle communale du Narais, mais aussi des réseaux nécessaires à son urbanisation. La desserte du site est assurée par l'allée des Châtaigniers et l'allée de la Forêt au Nord, la RD267 dite « route de Saint-Denis » à l'ouest.
<b>SURFACE</b>	8 hectares
<b>ZONAGE PLU PRÉCÉDENT</b>	
<b>ZONAGE PLU</b>	
<b>BIODIVERSITE</b>	Si le site bénéficie d'une situation favorable, il est en grande partie boisé, et est identifié comme sensible au feu de forêt. Ainsi, on le retrouve aussi au sein d'un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue de la communauté de communes.
<b>AGRICULTURE</b>	Le sites n'est pas considéré comme une parcelle agricole, puisqu'elle est boisée.
<b>GESTION DE L'EAU</b>	Il n'y a pas de cours d'eau à proximité du site et le site n'a pas de pente forte. Aucune zones humide présente sur le site.
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	On retrouve quelques maisons au Nord du site. Le boisement assez conséquent permet d'avoir un point de vue intimiste sur les habitations qui sont entourée de forêt. Le site se trouve à proximité du château de Saint Mars. Le site est partiellement concerné par un périmètre de protection d'un monument historique.
<b>RISQUES ET NUISANCES</b>	Le risque de feu de forêt.
<b>MOBILITE</b>	Le site se trouve à moins 700m de la mairie.
<b>ENERGIE ET CLIMAT</b>	Aucun enjeu en matière de production d'énergie renouvelable. L'aménagement du site induira une réduction des puits carbone.



ENJEUX	INCIDENCES ATTENDUES	MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DANS LE REGLEMENT ET L'OAP	MESURES COMPENSATOIRES EVENTUELLES
<b>BIODIVERSITE</b>	- Risques de dégradation d'un espace boisé.	- Conservation de boisements et d'arbres surtout en limite de site - Urbanisation en 2 phase (1AU et 2AU) pour limiter l'urbanisation d'un seul tenant	
<b>AGRICULTURE</b>	- Incidences négatives limitées	/	
<b>GESTION DE L'EAU</b>	- Incidences négatives limitées	/	
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	- L'implantation de nouvelles constructions sur un espace boisé peut avoir des incidences sur la qualité paysagère du secteur.	- Conservation de boisements et d'arbres surtout en limite de site	Prise en compte du périmètre de protection du monument historique ?
<b>RISQUES ET NUISANCES</b>	- Augmentation du risque de feu de forêt	/	Prévoir une zone tampon entre les nouvelles constructions et la forêt
<b>MOBILITE</b>	- Incidences négatives limitées		
<b>ENERGIE ET CLIMAT</b>	- Incidences négatives limitées	/	

Exemple d'état initial d'un site et d'un tableau de synthèse des incidences et Mesures ERC par OAP



## II. Evaluation des secteurs à enjeux

Ce tableau de synthèse a été réalisé par commune, permettant de mettre en évidence les secteurs de projets (OAP, STECAL, ER) qui peuvent avoir des incidences sur l'environnement. Sur les 214 sites identifiés, 150 soit 70% présentent au moins un risque d'incidence sur l'environnement.

L'analyse des enjeux environnementaux par type de secteurs de projet montrent qu'un tiers est concerné par la présence d'un monument historique, 30% par les nuisances sonores, 28% par un réservoir de biodiversité Bocage et 24% par les feux de forêt. Aussi, 17% engagent l'enjeu de réservoirs bois et 18%, les zones humides.

Aucun site n'est situé en ZPPA, un sur la zone Natura 2000 et 5 en zones PPRI.

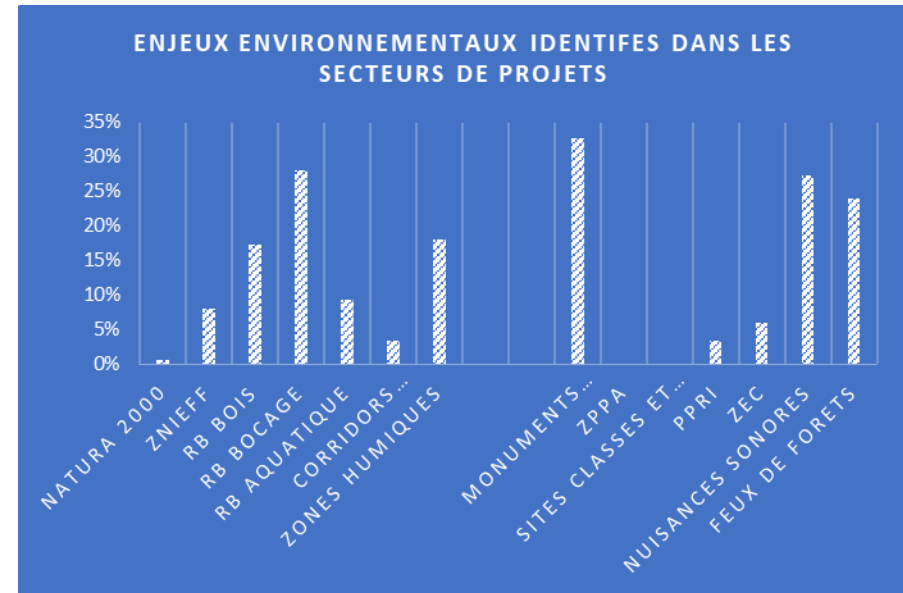
Les STECAL sont majoritairement des Zones d'activités économiques ; Elles présentent des enjeux particulièrement forts en matière de feux de forêt, de biodiversité en lien avec le bocage et le bois et de nuisances sonores.

Les OAP sont particulièrement concernées par les monuments historiques, par les réservoirs bocagers et les nuisances sonores.

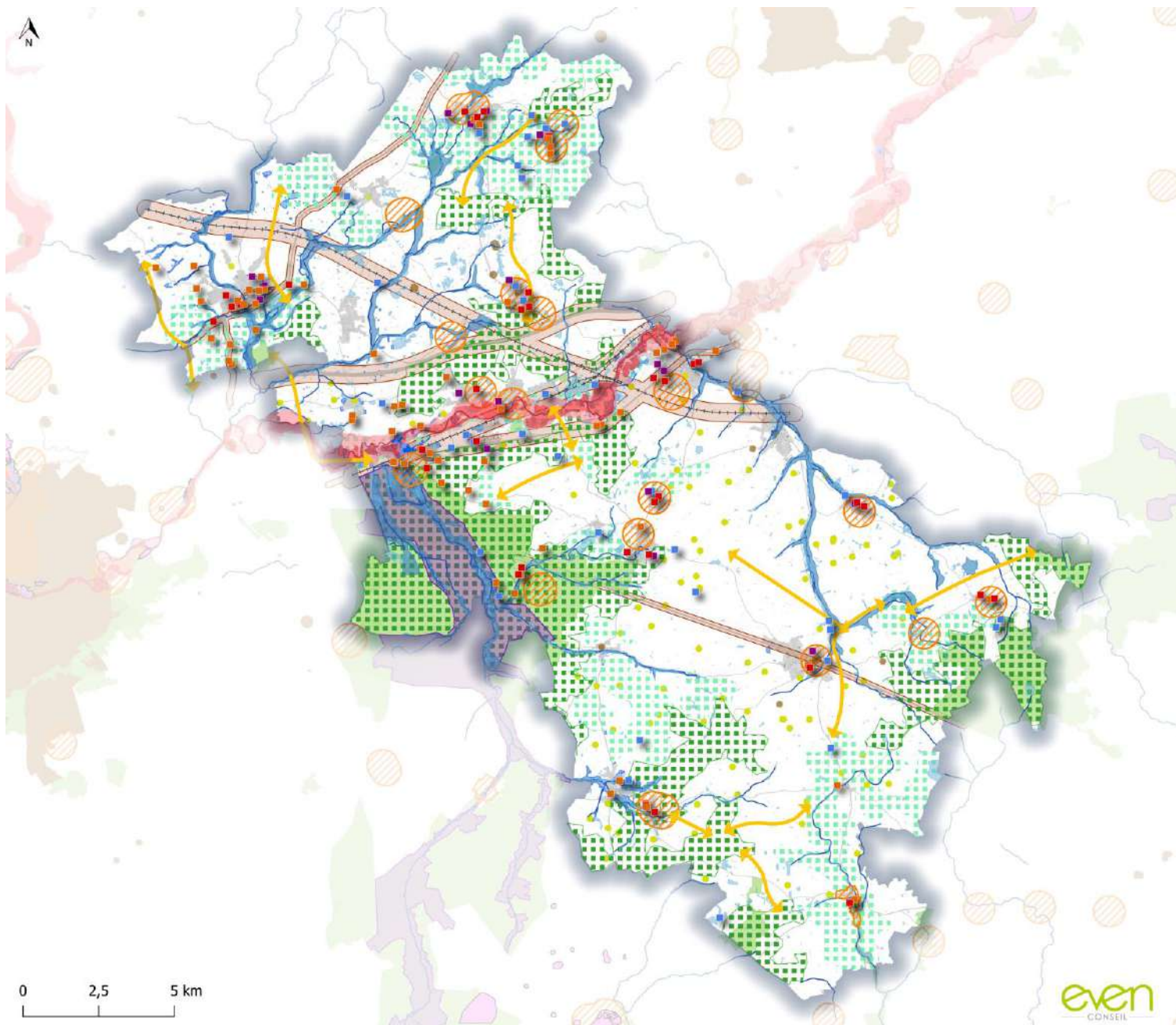
Les zones 2AU sont situées à proximité des monuments historiques ; les zones humides et peuvent faire l'objet de nuisances sonores. Elles disposent également d'un enjeu de biodiversité lié au bocage.

Les Emplacements réservés presque exclusivement liés aux cheminements piétons et à la voirie sont situés à proximité des monuments historiques et dans les réservoirs de bocage. Les enjeux vis-à-vis des feux de forêts

sont importants. Concernant le bruit, la nature des emplacements réservés n'induit aucune nuisance pour les populations.







- Secteurs de projet (avec 1 enjeu(x) ou plus)**
- OAP
  - 2AU
  - STECAL
  - Emplacement réservé
- Critères éliminatoires**
- ICPE agricole et Périmètre de réciprocité (Région Pays de la Loire - 2018)
  - Natura 2000 (zsc)
- Critères discriminants**
- Biodiversité et milieux naturels*
- ZNIEFF (Type 1 et 2)
  - Réservoir de biodiversité boisé
  - Réservoir de biodiversité bocager
  - Réservoir de biodiversité aquatique
  - Corridor
  - Zone humide inventoriée
  - Prélocalisation des zones humides
  - Zones humides identifiées dans les prescriptions
  - Parcelle agricoles (PAC-2017)
- Enjeux liés au patrimoine*
- Périmètre de protection des Monuments Historiques
  - Zones de présomption de prescription archéologique
- Risques et nuisances*
- Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport (catégorie 1 à 5)
  - Zone d'expansion des crues très élevée
- Zone réglementaire du PPRI**
- Forte
  - Moyenne naturelle
  - Moyenne urbaine
  - Faible urbaine
  - Enveloppe urbaine



Sources : IGN, DREAL Pays de la Loire, DOT72, INPN, Géorisques, Atlas du patrimoine  
Date : Octobre 2022





COMMUNE	SURF_H A	LIBELLE	NATURE DE L'ER	NATURA 2000	ZNIEFF	RB BOIS	BR BOGAGE	BR AQUATIQUE	CORRIDORS ECOLOGIQUES	ZONES HUMIDES	MONUMENTS HISTORIQUES	ZPPA	SITES CLASSES OU INSCRITS	PPRI	ZEC	NUISANCES SONORES	FEUX DE FORET
ARDENAY SUR MERIZE	0	ER	Accès	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARDENAY SUR MERIZE	0,13	ER	Liaison douce	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
ARDENAY SUR MERIZE	0,35	ER	Stationnement - Parking	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
ARDENAY SUR MERIZE	0,37	ER	Agrandissement de la Station d'Épuration	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ARDENAY SUR MERIZE	0,39	OAP		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARDENAY SUR MERIZE	0,86	OAP	en extension	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARDENAY SUR MERIZE	2,34	Nz		0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
BOULOIRE	0,01	ER	Cheminement doux	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
BOULOIRE	0,86	2AU		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
BOULOIRE	0,88	OAP	en extension	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
BOULOIRE	1,24	Nz		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
BOULOIRE	1,32	Nz		0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
CONNERRE	0,07	ER	Cheminement doux	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
CONNERRE	0,07	ER	Cheminement doux	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
CONNERRE	0,08	ER	Extension - Station d'épuration	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONNERRE	0,19	ER	Élargissement de voirie	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
CONNERRE	0,21	ER	Cheminement doux	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
CONNERRE	0,21	OAP		0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
CONNERRE	0,31	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
CONNERRE	1,22	ER	Création d'une voie de contournement	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
CONNERRE	1,22	ER	Extension - Station d'épuration	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
CONNERRE	1,67	2AUe		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
CONNERRE	3,04	OAP		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0
CONNERRE	3,55	ER	Aménagement d'un giratoire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
CONNERRE	3,87	2AUz		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
CONNERRE	7,02	OAP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1



COUDRECIEUX	0,16	ER	Espace public	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
COUDRECIEUX	0,25	OAP	en extension	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
COUDRECIEUX	0,29	Nz		0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
COUDRECIEUX	0,4	OAP		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
COUDRECIEUX	0,59	Nz		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FATINES	0,06	ER	Passage pour l'entretien du collecteur	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
FATINES	0,12	ER	Liaison douce	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
FATINES	0,32	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
FATINES	0,37	2AU		0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
FATINES	1,75	2AU		0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
FATINES	2,77	ER	Aménagement espace de loisir	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
LE BREIL SUR MERIZE	0,34	OAP		0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
LE BREIL SUR MERIZE	1,82	Ntl		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
LE BREIL SUR MERIZE	4,61	OAP		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
LOMBRON	0,1	ER	Aménagement voirie	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
LOMBRON	0,69	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
LOMBRON	1,08	2AU		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
LOMBRON	1,32	OAP	en extension	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
LOMBRON	1,69	OAP		0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
MAISONCELLES	0,21	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
MAISONCELLES	0,4	Nz		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
MONTFORT LE GESNOIS	0,45	ER	Stationnement	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
MONTFORT LE GESNOIS	0,47	OAP		0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
MONTFORT LE GESNOIS	0,87	2AUe		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
MONTFORT LE GESNOIS	1,04	ER	Extension - Station d'épuration	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0
MONTFORT LE GESNOIS	1,41	Nz		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
MONTFORT LE GESNOIS	1,85	2AU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
NUILLE LE JALAI	0,03	ER	Elargissement de voirie	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
NUILLE LE JALAI	0,32	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
NUILLE LE JALAI	0,36	2AU		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
NUILLE LE JALAI	0,98	OAP	en extension	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
NUILLE LE JALAI	2,16	2AU		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,01	ER	Voie d'accès	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,02	ER	Démolition	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,03	ER	Cheminement doux	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0



SAINT CELERIN	0,2	Nz		0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,3	Nz		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,34	OAP	en renouvellement	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,36	Nbd		0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
SAINT CELERIN	0,4	Nz		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,41	Nz		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,49	ER	Extension - Station d'épuration	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	0,62	OAP	en renouvellement	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	1,17	Nz		0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
SAINT CELERIN	1,46	2AU		0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CELERIN	21.54	OAP		0	0	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
SAINT CORNEILLE	0,21	Nz		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS DE LOCQUENAY	0,03	ER	Voie d'accès	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MARS DE LOCQUENAY	0,11	ER	Accès	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MARS DE LOCQUENAY	0,25	OAP	en extension	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MARS DE LOCQUENAY	0,66	OAP	en extension	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MARS LA BRIERE	0	ER	Passage souterrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	0,01	ER	Passage souterrain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	0,04	ER	Elargissement voirie	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	0,05	ER	Elargissement voirie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	0,09	Nz		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,1	ER	Cheminement doux	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	1	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,11	ER	Cheminement doux	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,11	ER	Cheminement doux	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,23	ER	Cheminement doux	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,26	Nz		0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,32	ER	Elargissement de la voie piétonne	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,32	Ngv		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,38	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,4	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,54	ER	Cheminement doux	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	0,6	ER	Stationnement	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



SAINT MARS LA BRIERE	0,65	Nz		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	0,67	ER	Stationnement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	0,88	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	1,05	Nz		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MARS LA BRIERE	1,46	OAP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
SAINT MARS LA BRIERE	5,01	OAP	en extension	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
SAINT MARS LA BRIERE	7,19	2AUz		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAINT MICHEL DE CHAVAINES	0,19	OAP	en extension	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MICHEL DE CHAVAINES	0,49	2AU		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAINT MICHEL DE CHAVAINES	1,21	OAP		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,02	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,02	ER	Accès	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,02	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,04	ER	Accès	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,04	ER	Accès	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,07	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,09	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,1	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,1	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,11	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,17	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,2	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,21	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,24	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,37	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,44	ER	Cheminement piétonnier	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,47	Nz		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,55	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	0,9	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SAVIGNE L EVEQUE	1,29	ER	Création - Assainissement semi-collectif	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	1,32	2AUe		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
SAVIGNE L EVEQUE	1,44	ER	Stationnement	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	1,87	OAP		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
SAVIGNE L EVEQUE	2,33	OAP		0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0



SAVIGNE L EVEQUE	2,68	2AU		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
SAVIGNE L EVEQUE	3,14	2AU		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
SAVIGNE L EVEQUE	3,44	OAP		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SILLE LE PHILIPPE	0,5	ER	Aire de covoiturage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SILLE LE PHILIPPE	11,06	Ntl		0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1
SOULITRE	0,27	Nz		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
SOULITRE	0,45	ER	Cheminement doux	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
THORIGNE SUR DUE	0,84	Ngv		0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	1	0	0
TORCE EN VALLEE	0,04	ER	Voie d'accès	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	0,22	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	0,62	2AU		0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	1,06	2AU		0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	1,1	2AU		0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	1,48	OAP		0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	1,71	OAP		0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
TORCE EN VALLEE	1,89	ER	Stationnement provisoire pour motocross	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESSON	0,11	Nz		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
TRESSON	0,19	ER	Aménagement aire de jeux	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1
TRESSON	0,49	OAP	en renouvellement	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
VOLNAY	0,08	ER	Cheminement doux	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
VOLNAY	0,16	ER	Aménagement d'un parking	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
VOLNAY	0,55	Nz		0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
VOLNAY	0,95	Nz		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0




*Les incidences potentielles attendues ainsi que les mesures règlementaires du PLUi (règlement de zone, OAP, zonage, etc.) permettant d'éviter, de réduire ou de compenser le cas échéant ces incidences sont synthétisées dans le tableau suivant :*

	Secteur impactant un enjeu	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
--	----------------------------	-----------------------------------	--





	Secteur impactant un enjeu	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	<p><b>Secteur de projet au sein d'un réservoir de biodiversité de la trame bleue (mares, étangs, cours d'eau...)</b></p>	<p>Destruction des milieux humides existants ainsi que la végétation de leurs berges</p> <p>Imperméabilisation des sols à proximité, modifiant les ruissellements</p>	<p><b>(R)</b> Même si certains secteurs de projet (OAP, STECAL...) se situent à proximité d'un cours d'eau, le règlement introduit une notion d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autre des cours d'eau identifié (police de l'eau).</p> <p><b>(R)</b> Une grande partie des secteurs de projet (OAP) se situent au sein de l'enveloppe urbaine des communes. L'impact de leurs artificialisations est donc réduit par la localisation de ces sites (au sein d'un espace déjà urbanisé).</p> <p><b>(R)</b> Le PLUi protège les haies ayant <b>un intérêt hydraulique</b> (entre autres) et sont identifiées sur la plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. De plus au sein des schémas d'OAP, il est identifié les haies à conserver. Par ces biais, <b>les incidences sur les ripisylves et les haies anti-érosives sont réduites.</b></p> <p><b>(R)</b> Un inventaire des zones humides a été réalisé sur les secteurs de projet à court terme (1AU). Cela a permis d'éviter certains secteurs où la présence de zone humide était très importante (démarche itérative). Sur d'autres secteurs maintenus en 1AU, le schéma d'OAP reprend la délimitation des zones humides inventoriées. Trois OAP sont couvertes par des zones humides : Un secteur à Le Breuil sur Mézize couvert à 100%, à Saint Mars la Brière pour partie et à Savigné l'Evêque pour partie également. En lien avec le règlement, les zones humides devront être pris en compte dans le cadre des projets d'aménagement à venir selon les principes ERC définies dans les SAGE. D'autres secteurs de projets sont concernés : 6 STECAL, 15 emplacements réservés et 5 zones 2AU.</p> 



	Secteur impactant un enjeu	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	<p><b>Secteur de projet au sein d'un réservoir de biodiversité lié au bocage</b></p>	<p>Disparition des haies bocagères du réservoir Réduction de la fonctionnalité du réservoir de biodiversité</p>	<p><b>(R)</b> Le PLUi protègère les haies ayant <b>un intérêt écologique</b> (entre autres) et sont identifiées sur la plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. De plus au sein des schémas d'OAP, il est identifié les haies à conserver. Par ces biais, le risque de <b>destruction de la fonctionnalité du réservoir bocager est réduit</b>. Par ailleurs, la majorité des secteurs situés dans un réservoirs bocagers sont des emplacements réservés dédiées aux cheminements piétonniers. On peut s'attendre à un renforcement du bocage et à un entretien plus adapté sur les sites concernés.</p> <p>4 secteurs de projets impactent plus fortement les réservoirs de la trame verte et bleue. Elles impactent presque systématiquement les réservoirs bocagers, les révoirs aquatiques et les zones humides. Parmi les 4 secteurs, l'emplacement réservé visant la création d'un cheminement piétonnier présente peu d'incidence. Les 3 autres : une zone Nz, Une zone Ntl et une OAP à Sait Célérin présentent plus de risques. Cependant, les risques sont réduits ou évités du fait des dispositifs réglementaires visant à préserver les zones humides via les dispositifs des SAGES, à préserver le bocage via un principe de copensation dans le cas d'arrachage et la préservation des cours d'eau de toutes constructions.</p>
	<p><b>Secteur de projet lié à une ZNIEFF</b> <i>(À noter, l'analyse sur le site Natura 2000 est traitée dans une partie spécifique)</i></p>	<p>Destructions des milieux constitutifs de ces inventaires ZNIEFF</p>	<p><b>(R)</b> La protection (vue précédemment) des haies, des cours d'eau et de leurs abords, ainsi que des boisements (au titre de l'article L.151-23 du C.U. et en tant qu'Espace Boisé Classé), participe à la prise en compte des espaces et habitats d'intérêt au sein des ZNIEFF. Certains projets comme l'agrandissement de la station d'épuration d'Ardenay-sur-Mérize devrait améliorer à terme la qualité des eaux. Par contre, le développement de nombreux cheminements doux et de travaux de voirie pourraient dégrader irrémédiablement les milieux par la surfréquentation et l'artificialisation des sols.</p>



	Secteur impactant un enjeu	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
			<p>Deux OAP à Ardenay-sur-Mérize sont prévus en continuité du tissu urbain, en zones cultivées. L'ensemble urbain étant situé dans la ZNIEFF, toute extension a inévitablement un risque de dégradation des fonctionnalités écologiques de celles-ci. Une étude faune-flore des deux OAP seraient nécessaire pour assurer un projet urbain en adéquation avec les enjeux de biodiversité.</p>
	<p><b>Zones Nf au sein de réservoir boisés</b></p>	<p>Surexploitation des boisements et destruction des milieux</p>	<p><b>(E)</b> Ce zonage n'est appliqué que sur des secteurs faisant l'objet de document de gestion durable (Plan Simple de Gestion ou Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles), permettant ainsi la gestion des forêts.</p> <p>Les secteurs à plus fortes incidences attendues sont des emplacements réservés qui ont pour objectif de créer un stationnement en zone boisé de la zone Natura 2000 à Ardenay-sur-Mérize et un parc public et un cheminement piétonnier à Savigné-sur-Mérize. Bien que l'extension de la station d'épuration ait des incidences inévitables sur le réservoir boisé, elle évitera les pollutions au niveau du Narais à terme. Les autres ER ont quant à eux un objectif de développement des activités de loisirs, à ce titre, il existe un risque de permutation des milieux naturels à proximité par piétinement, bruits, déchets ou aménagements induits. Notamment, les saproxylophages de la zone Natura 2000 pourraient être perturbé par la suppression du bois mort pour sécuriser les piétons.</p>



	Secteur impactant un enjeu	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Patrimoine	<p><b>Secteurs de projet au sein du périmètre de protection d'un monument historique, ou d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)</b></p>	<p>Dégradation des caractéristiques architecturales du secteur</p> <p>Destruction de patrimoines archéologiques</p>	<p><b>(E)</b> Les périmètres des monuments historiques sont repris dans les servitudes d'utilité publique du PLUi. Tout travaux pourra être soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France ce qui garantira la bonne intégration des constructions.</p> <p><b>Cas particulier du secteur d'OAP de Torcé en Vallée :</b> Bien que la zone ait été réduite (par rapport à une première version de travail du zonage – démarche itérative), une partie de l'entité archéologique identifié par le service régional de l'archéologie reste en zone constructible et risque d'être dégradé par la construction de nouvelles habitations, permises par le PLUi. Une étude plus poussée devra permettre de mettre en évidences les incidences réelles d'une artificialisation de ce secteur.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1173 727 1541 1126"> </div> <div data-bbox="1559 727 2056 1126"> <p><b>Le Champ de la Pierre – Torcé-en-Vallée</b></p> </div> </div>





	Secteur impactant un enjeu	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Risques	<b>Secteur de projet au sein d'une zone inondable (PPRi / ZEC)</b>	Exposition de nouvelles populations au risque inondation Nouvelles installations (stations d'épuration... installées dans des zones à risques	<p><b>(R)</b> Aucun projet identifié dans le zonage ne vise à accueillir de façon permanente des populations. Le zonage du PPRi est identifié sur le zonage du PLUi, ainsi les mesures de prévention du risque induite par le règlement du PPRi s'applique aussi sur ces zones. Le risque est donc limité.</p> <p><b>(R)</b> Les zones d'expansion des crues (très élevées) ont été prises en compte comme critère de selection des zones N. Cela réduit donc ce risque. De plus, les rares secteurs concernés par cet aléa d'inondation ne correspondent pas à des secteurs à urbaniser (sauf sur la commune de Connerré où 3 OAP sont identifiées ainsi qu'une aire d'accueil de gens du voyage à Thoigné-sur-Dué). Le nombre de personnes concernées par ce risque est donc limité. Pour la commune de Connerré, dont 2 OAP sont concernées par cet aléas, les deux secetur se trouvent en renouvellement urbain. Le risque est donc limité puisqu'il y a déjà des constructions.</p> <p><b>Cas particulier des secteurs d'OAP de Connerré :</b> Les schémas d'OAP pourraient reprendre cet aléa afin de le prendre en compte dans les futurs aménagements.</p> <p><b>Cas particulier du secteur Ngv de Thoigné-sur-Dué :</b> L'aménagement devra considérer ce risque.</p>



	Secteur impactant un enjeu	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Nuisances	Secteur de projet concernées par des nuisances sonores	Augmentation de la population soumise à des nuisances sonores	<p><b>(R)</b> Le classement des routes est annexé au PLUi. 9 OAP sont concernées dont certaines à vocation résidentielle par ce risque. Les incidences attendues devraient être réduites au regard des prescriptions réglementaires visant à lutter contre les nuisances sonores. Une zone d'accueil des gens du voyage à Saint Mars la Brière est également en zone de nuisances sonores.</p> <p><i>Les schémas d'OAP et la zone Ngv auraient pu reprendre les nuisances sonores induites par les routes à proximités des secteurs de projet. Les projets devront prendre en compte ces nuisances lors de la conception du projet en se référant à l'annexe du PLUi.</i></p>
	Secteur de projet concernées par des feux de forêt	Risque de destruction de biens pour les populations environnantes et risques sanitaires	<p><b>(-)</b> 5 OAP sont concernées par le risque feux de forêts dont 3 à proximité directe d'espace forestier ainsi que l'aire d'accueil des gens du voyage à Saint-Mars-la-Brière. Aucune disposition réglementaire ne sont présente dans le règlement pour réduire ou éviter ce risque. Les risques pour les populations et les biens sont donc avérés d'autant que les conséquences pourraient se renforcer du fait de la crise climatique.</p> <p><i>Aussi, le règlement n'intègre pas les aménagements à ce dispositif réglementaire permettant de développer la zone Ngv à proximité directe des espaces forestiers au risque d'induire des risques sanitaires.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le PLUi permet le développement de nombreux cheminements doux à proximité ou dans les espaces forestiers. La fréquentation attendue pourrait renforcer les risques de feux de forêt. Il est attendu de la collectivité des campagnes de sensibilisation et de renforcer la surveillance des feux de forêt, en intégrant les effets de la crise climatique.</i></p>

# Evaluation des incidences du projet sur le site Natura

## 2000

### I. Description des sites Natura 2000 du territoire

Le territoire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien est bordé par le site Natura 2000 (ZSC) : « FR52000647, Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan ».

Ce site Natura 2000 regroupe les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides sont enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours.

#### ZSC « VALLEE DU NARAIS, FORET DE BERCE ET RUISSEAU DU DINAN » - FR 52000647

<b>Commune(s) concernée(s)</b>	Saint-Mars-la-Brière, Ardenay-sur-Mérize et Surfonds
<b>Description</b>	Composé à 39 % de forêt de résineux et de 34 % de forêt mixte. Ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours. Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des vieux arbres remarquables, habitats potentiels du cortège des insectes sapro-xylophages. Située à proximité de l'agglomération du Mans, la forêt de Bercé connaît une fréquentation importante. Intéressante diversité d'habitats et de groupements végétaux :


	<p>étangs à riche végétation aquatique et amphibie, cours d'eau à courant vif, landes humides à Ericacées, landes sèches à Bruyère et Genêt, prairies tourbeuses à Molinie, tourbières acides à Sphaignes et tourbières alcalines.</p> <p>Les massifs forestiers ont été largement enrésinés. Quelques parcelles feuillues, notamment de Hêtraie à Houx, se rencontrent en particulier en forêt de Bercé où la présence de vieux arbres permet de noter la présence du cortège des saproxylophages, dont <i>Osmoderma eremita</i>, <i>Cerambix cerdo</i> et <i>Lucanus cervus</i>.</p> <p>La qualité des milieux aquatiques permet la présence d'<i>Austropotamobius pallipes</i> de <i>Lampetra planeri</i>, et, surtout, de <i>Misgurnus fossilis</i>, dont c'est la seule station connue en région Pays de la Loire.</p>
<b>Vulnérabilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements hydrauliques du Narais et les enrésinements sont les principales sources potentielles de dégradation des habitats.</li> <li>• La maîtrise des pollutions d'origine agricole est satisfaisante pour l'instant, mais la qualité des milieux aquatiques justifie une attention particulière à ce problème.</li> <li>• La conservation de vieux arbres en forêt de Bercé et dans le bocage environnant est une condition indispensable à la conservation des sapro-xylophages. Or, la fréquentation touristique en forêt de Bercé pourrait conduire, pour des raisons de sécurité, à éliminer les plus vieux arbres.</li> </ul>

Source : INPN





### Légende

Natura 2000


 Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)


Fond de carte


 Tissu urbain

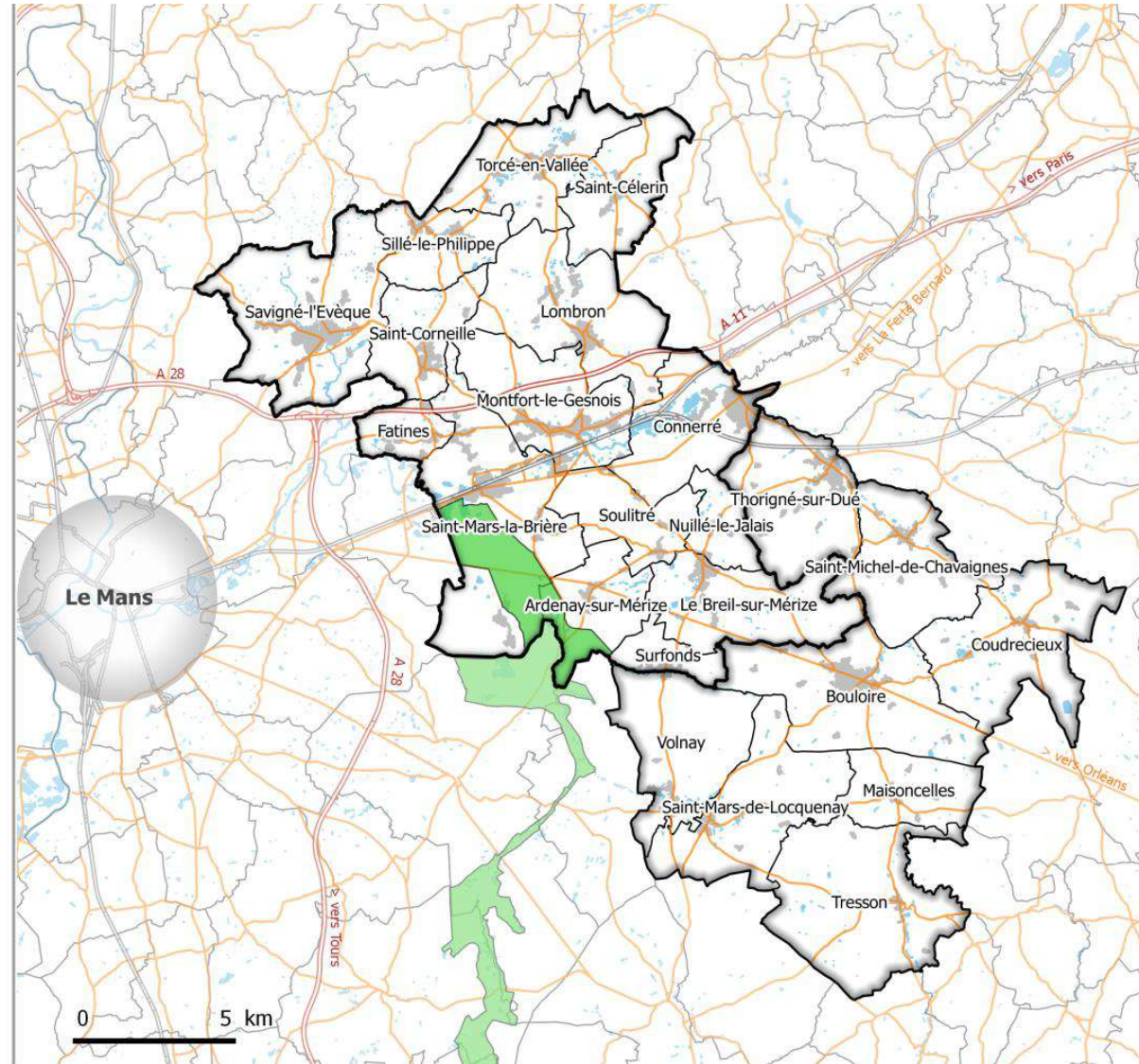
 Cours d'eau et plans d'eau

 Autoroute

 Route départementale

 Voie ferrée

 Limites communales



## II. Prise en compte dans le PLUi et incidences



L'analyse de la prise en compte du site s'appuie en premier lieu sur le zonage appliqué sur les sites Natura 2000. Les tableaux de répartition de surface des sites Natura 2000 en fonction du zonage figurent ci-contre :



Site FR52000647, Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan :



TYPE ZONE	SURFACE (HA)	PART DU SITE
N	377,88	31,69%
Nf	522,55	43,82%
Nmi	273,56	22,94%
Uz	18,53	1,55%
Total général	1192,52	100,00



Ceci illustre le principe appliqué dans le PLUi d'un zonage **N sur les parties naturelles des sites** et présentant des habitats liés à ceux ayant fait l'objet d'une désignation. Cependant, même si ce zonage apparaît comme protecteur, chaque aménagement même léger autorisé devra être accompagné d'une étude d'incidences permettant d'identifier de manière plus précise les impacts et de proposer des mesures en réponse.

**Les autres zonages concernent :**

- **Des espaces naturels spécifiques lié aux boisements (Nf),**
- **Des espaces naturels spécifiques lié au terrain militaire (Nmi),**
- **Des espaces urbanisés à vocation d'activités ou d'équipements (zones Uz) déjà en place.**



**De plus, en préservant largement la trame boisée via un classement en EBC, les cours d'eau par une marge de recul, et les haies notamment anti-érosives, le projet de PLUi limite fortement les incidences sur le site Natura 2000 du territoire (hors terrain militaire en Nmi).**

A noter, on ne trouve un emplacement réservé (ER) au sein du site Natura 2000. Il s'agit d'un projet de stationnement sur la commune d'Ardenay-sur-Mérize.

A propos des éléments de vulnérabilités :

- Le PLUi préserve les ripisylves des cours d'eau et permet les projets de remise en défens. A ce titre, il participe indirectement à la réduction des points de vulnérabilités de la zone Natura 2000. Cependant, le PLUi n'a pas pour objet de privilégier certaines essences dans les parcelles boisées ;
- Le PLUi veille à réduire la consommation d'espace des communes concernées et s'oppose à toute construction à moins de 5 m des berges et assure la préservation des milieux humides, des boisements et du bocage à même de réduire les risques de pollutions diffuses agricoles ou urbaines. Par ailleurs, la zone Natura 2000 est le milieu récepteur de 4 stations d'épuration dont 2 (Ardenay-sur-Métize et Volnay) ne présentent pas de défaut de conformité en 2019 et ne devrait pas en présenter en 2031 au regard de l'évolution démographique projetée. Cependant, la station de Breuil-sur-Métize constitue une source de pollution en 2019. Sans projet de réhabilitation, les pollutions devraient se poursuivre voire être renforcées par l'accueil de nouvelle population. Il est particulièrement attendu un risque de



pollution diffuse lié à un débordement en cas de surcharge, qui pourraient être permanent. Le manque de données de la station d'épuration de Surfonds en 2019 ne permet pas d'établir les risques induits.

- Le PLUi veille à identifier pour préservation les boisements et haies sans pour autant identifier précisément les arbres présentant un intérêt pour certaines espèces d'arthropodes. S'agissant plus d'un enjeu de gestion de la forêt, le maintien d'arbres morts ne peut trouver de solutions dans le cadre du document d'urbanisme. Indirectement, le PLUi peut cependant induire le développement touristique de l'espace forestier nécessitant de limiter la présence d'arbres morts. Or, un ER à Ardenay-sur-Mérize prévoit l'aménagement d'une zone de stationnement, à même de faciliter le développement touristique de la forêt. Le PLUi induit indirectement un risque pour la conservation des saproxylophages.

**En conclusion, le PLUi présente deux risques de dégradation des fonctionnalités écologiques de la zone Natura 2000 en encourageant indirectement la fréquentation de l'espace forestier où sont présentes des saproxylophages et en confortant un développement urbain alors même que la station d'épuration de Breuil-sur-Autize rejetant ces eaux dans le milieu récepteur du Narais n'est pas en mesure de les traiter qualitativement. Il est d'ailleurs possible que la station d'épuration de Surfonds induit les mêmes risques.**

Il est donc attendu en mesure compensatoire la sécurisation des parcours de promenade en forêt de façon à maintenir voire à conforter le bois

mort en forêt et de réaliser un schéma directeur de l'assainissement et des eaux pluviales à l'échelle de la communauté de communes.

Les cartographies aux pages suivantes montrent le zonage des sites Natura 2000. Chaque secteur nécessitant un zoom plus détaillé est indiqué sur la carte.





Libellé de zonage croisant une zone Natura 2000 :

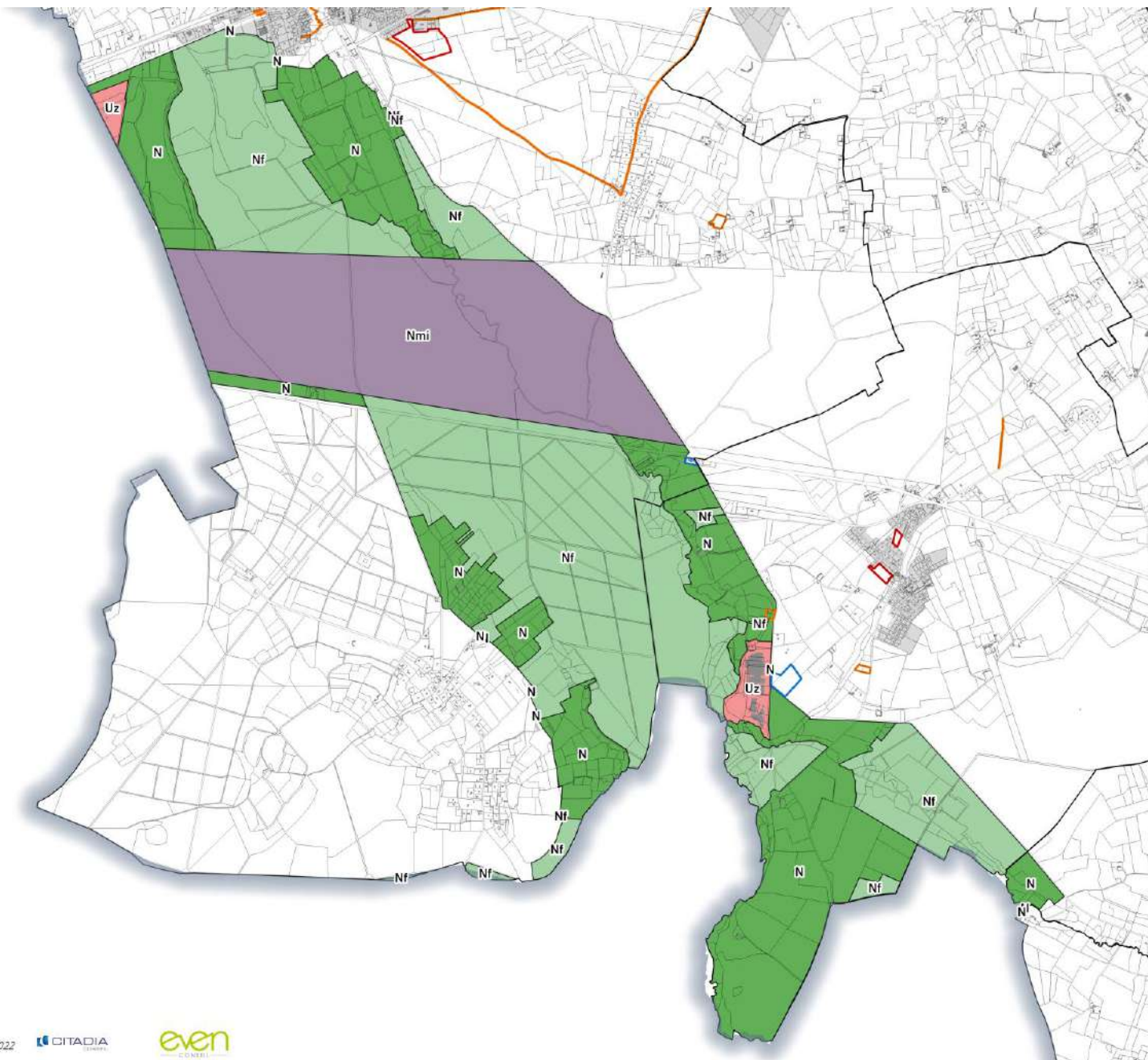
- N
- Nf
- Nmi
- Uz

Type de secteurs de projet

- OAP
- 2AU
- STECAL
- Emplacement réservé

Fond cartographique

- Limites communales
- Enveloppe urbaine
- Parcelle cadastrale
- Batiment



0 200 400 m

Réalisation : Even Conseil - Septembre 2022

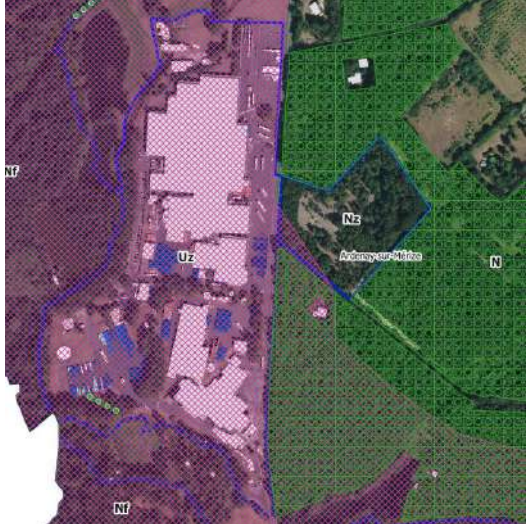



De manière générale, le zonage Nf correspond à la présence d'un boisement faisant l'objet d'un plan de gestion durable géré par le CRPF. **Seules les constructions et aménagements nécessaires à l'activité forestière sont admises, limitant les incidences sur le site Natura 2000. Les incidences portent sur l'aménagement ou le développement d'activités liées à la sylviculture.**

sont admis (Locaux et bureaux, équipements sportifs, entrepôts...). **Cette activité très particulière peut engendrer des incidences sur le site Natura 200, mais reste tout de même limité par rapport aux constructions autorisées. Les incidences attendues portent sur des nuisances et pollutions des milieux naturels mais la fiche INPN ne considère pas l'activité comme une source de nuisances.**

Le zonage Nmi correspond à une zone en lien avec la présence d'activités militaires. Les constructions et aménagements en lien avec cette vocation Chaque secteur nécessitant un zoom est détaillé dans le tableau suivant :

(Le site Natura 2000 est représenté avec le symbole : )

SECTEURS	LES ZONES UZ ET NZ SUR ARDENAY-SUR-MERIZE	LES ZONES UZ SUR SAINT-MARS-LA-BRIERE
SITES		
DETAILS	<p>Ces secteurs (Uz) correspondent à des espaces aujourd'hui urbanisés et artificialisés (entreprise...). Le découpage du zonage Uz a été réalisé au plus près de l'existant.</p>	<p>Ce secteur (Uz) correspond à des espaces aujourd'hui urbanisés et artificialisés (entreprise...). La partie Nord de la zone Uz est en cours d'urbanisation (déjà identifiée en zone Uz dans le PLU de la commune de Saint Mars la Brière).</p>



**Les incidences de ces zonages sont donc négligeables.**

**Les incidences de ces zonages sont donc négligeables.**

La lisière du site Natura 2000 ne dispose pas d'un zonage protecteur (N stricte) car ne correspondant pas en réalité à de l'occupation du sol naturelle.

**Les incidences sur les sites Natura 2000 sont donc négligeables dans ce cas de figure.**





# Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi

La Communauté de communes du Gesnois Bilurien est chargée du suivi et de la révision du PLUi.



L'article L 153-27 du code de l'urbanisme impose au PLUi de procéder à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article ».



De plus l'article. R151-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 ».



**Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.** Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.



**Le présent document liste une série de 24 indicateurs.** Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLUi, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).



**L'ensemble de ces indicateurs sont à mettre en place après l'approbation du PLUi pour instaurer un état t0.**

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
action d'extension	Consommation d'espace en extension par an, par commune, par activité et par pôle	Evaluer les efforts de réduction de	19.6ha/hab (2010-2020)	Service urbanisme	1 AN





THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
	Part de la consommation d'espace au sein des enveloppes urbaines, par commune et par an	la consommation d'espaces et les effets des mesures de densification	17ha/ha b (2010-2020)		1 AN
	Superficie moyenne consommée par logement	<b>Objectif chiffré : 60 à 65 ha pour l'habitant et 28 ha pour l'économie</b>	514m <sup>2</sup> /hab (2010-2020)		1 AN
habitat	Nombre de logements construits par pôle <b>Objectif : 1500 logements</b>	Evaluer la quantité de logements construits	A initier	Service urbanisme	1 AN
	Nombre de logements faisant l'objet d'extension par pôle	Evaluer l'évolution de la surface résidentielle	A initier		1 AN
Milieux naturels	Linéaire de haies protégées au titre de la loi Paysage	Mesurer l'évolution de la pression sur le maillage bocager	847 km (2021)	Service urbanisme	1 AN
	Nombre de déclaration préalable reçues en vue d'un arrachage de haies et nombres de mesures compensatoires pour		A créer		1 AN



THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
	donner suite à un arrachage de haies autorisé				
	Surface de zones humides (créer, identifiées...)	Mesurer l'évolution de ces milieux	A créer		1 AN
	Surface boisée protégée au titre des EBC	Mesurer l'évolution de la trame boisée	3923 ha (2021)		1 AN
Paysage / patrimoine	Nombre d'éléments de patrimoine bâti protégés au titre de la loi Paysage	Mesurer l'évolution du patrimoine	777 (2021)	Service urbanisme	1 AN
	Part annuelle de projets intégrant des obligations de qualité paysagère	Evaluer les effets des mesures paysagères du règlement et des OAP	A créer	Service urbanisme	1 AN
Ressource en eau	Qualité des principaux cours d'eau	Evaluer l'effet des mesures en faveur de la préservation des cours d'eau <b>Objectif :</b>	A créer	Agence de l'eau / SAGE	1 AN



THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
		<b>bonne qualité de tous les cours d'eau</b>			
	Volume d'eau consommé (ratio par an par habitant)	Evaluer l'effet des mesures visant à réduire les consommations d'eau potable	A créer	Syndicats eau potable	1 AN
	Taux de conformité pour la qualité de l'eau distribuée	Evaluer l'effet des mesures visant à protéger la qualité de l'eau et les captages	A créer	ARS	1 AN
	Taux de conformité pour les rejets des STEP	Evaluer l'effet des mesures en faveur de la limitation des risques de pollutions liées à l'assainissement	5 stations conformes (5 avec données insuffisantes)	Service assainissement	1 AN
	Nombre de stations en surcharge organique	<b>Objectif : 100% conforme pour</b>	3	Service assainissement	1 AN



THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
	Population raccordée à l'assainissement non collectif	l'assainissement collectif	A créer	SPANC	1 AN
	Taux de conformité des installations d'assainissement non collectif			SPANC	1 AN
Déchets	Quantité d'ordures ménagères collectées par an et par habitant	Evaluer l'effet des mesures visant à réduire les déchets végétaux	125 kg/hab (2015)	Syndicat	1 AN
Air / Déplacements	Part des trajets domicile-travail par type	Evaluer les effets des mesures visant à rapprocher les lieux de vie et les zones d'emplois	89.3% en voiture, 1.9% en TC, 2.7% Marche à pied et 1.3% en deux roues motorisées	INSEE	5 ANS



THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
Risques	Nouvelles surfaces urbanisées et nombre de nouveaux logements au sein des zones à risques inondations (PPRI)	Evaluer les effets des mesures visant à limiter l'urbanisation au sein des zones à risques	A créer	Service urbanisme	1 AN
Energie/Climat	Nombre de projets intégrant des objectifs énergétiques (matériaux biosourcés, labellisation...)	Evaluer les effets des mesures visant à promouvoir des principes énergétiques au sein des secteurs de projet	A créer	Service urbanisme	1 AN
	Nombre de projets d'installations de dispositifs d'énergie renouvelable ou visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (nouvelles constructions et rénovations)	Evaluer les effets des mesures visant à favoriser le développement des énergies renouvelables	A créer	Service urbanisme	1 AN





THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	OBJECTIF POURSUIVI	ETAT DES LIEUX	SOURCES	PERIODICITE
	Nombre de projet de production d'énergie renouvelable (méthanisation, éolien...)	et l'amélioration énergétique du bâti existant	A créer	Service urbanisme	1 AN



# Réponses à l'avis MRAe

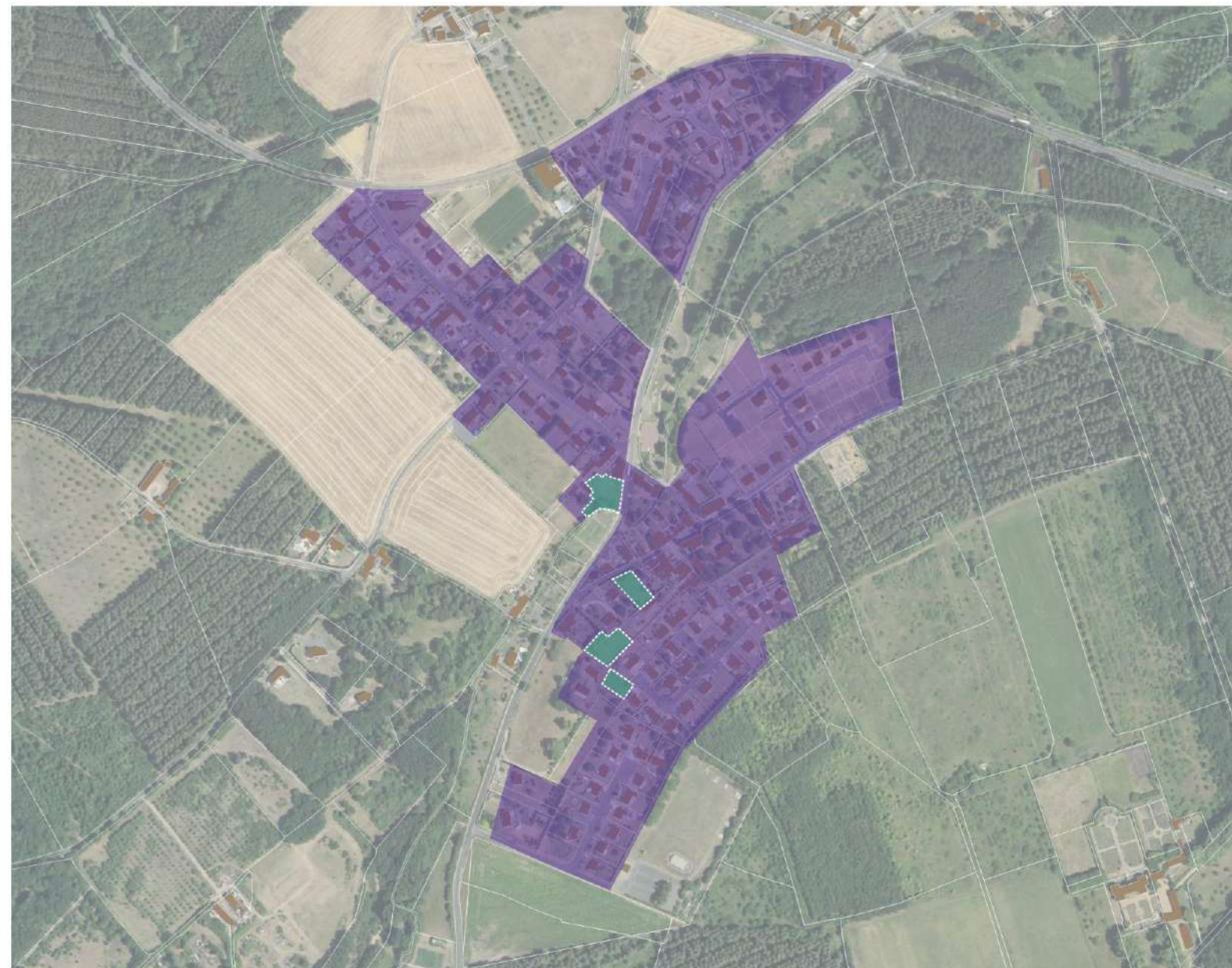




### 1.4.1 - RÉFÉRENTIEL FONCIER





-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.43 hectares

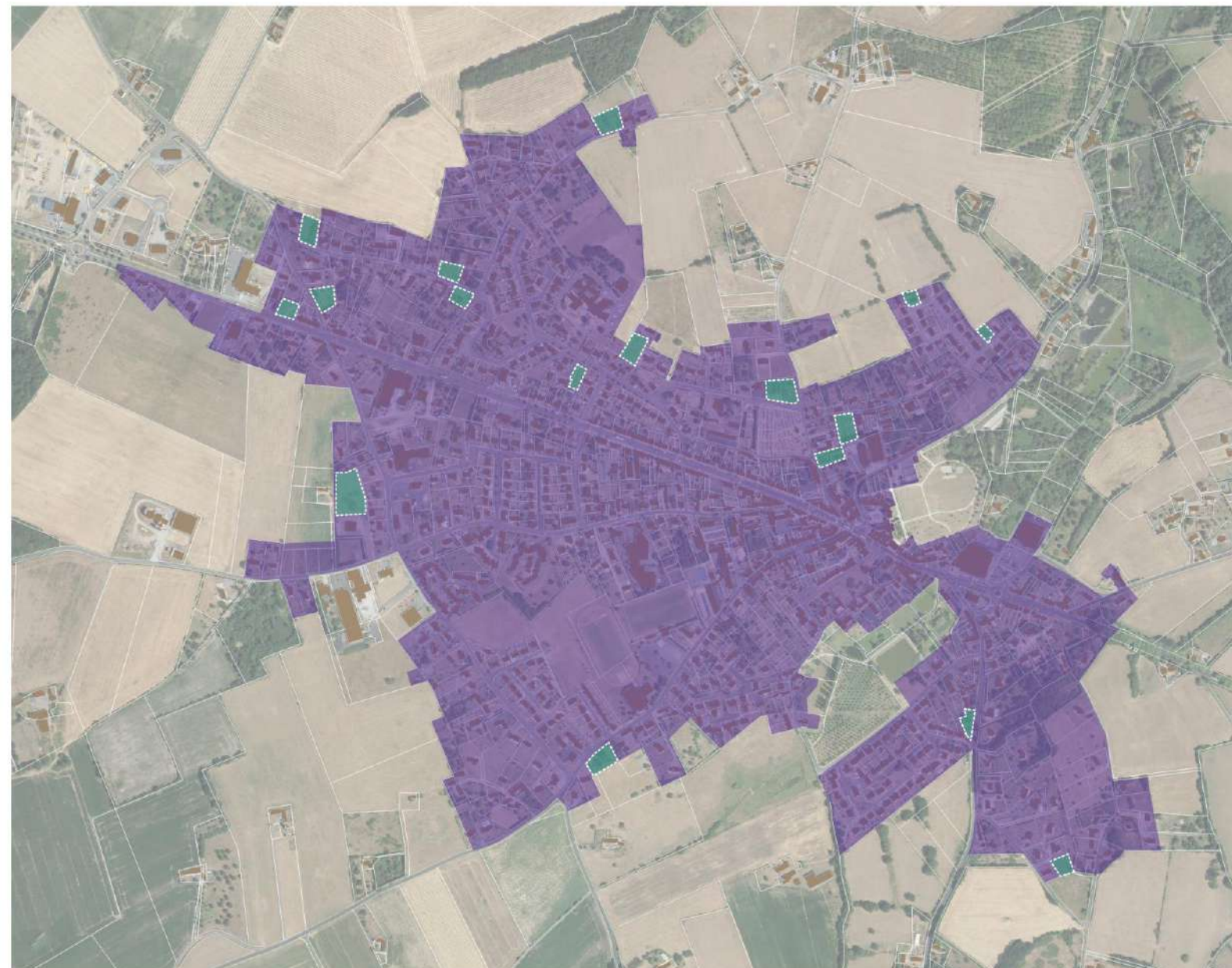


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
2.8 hectares

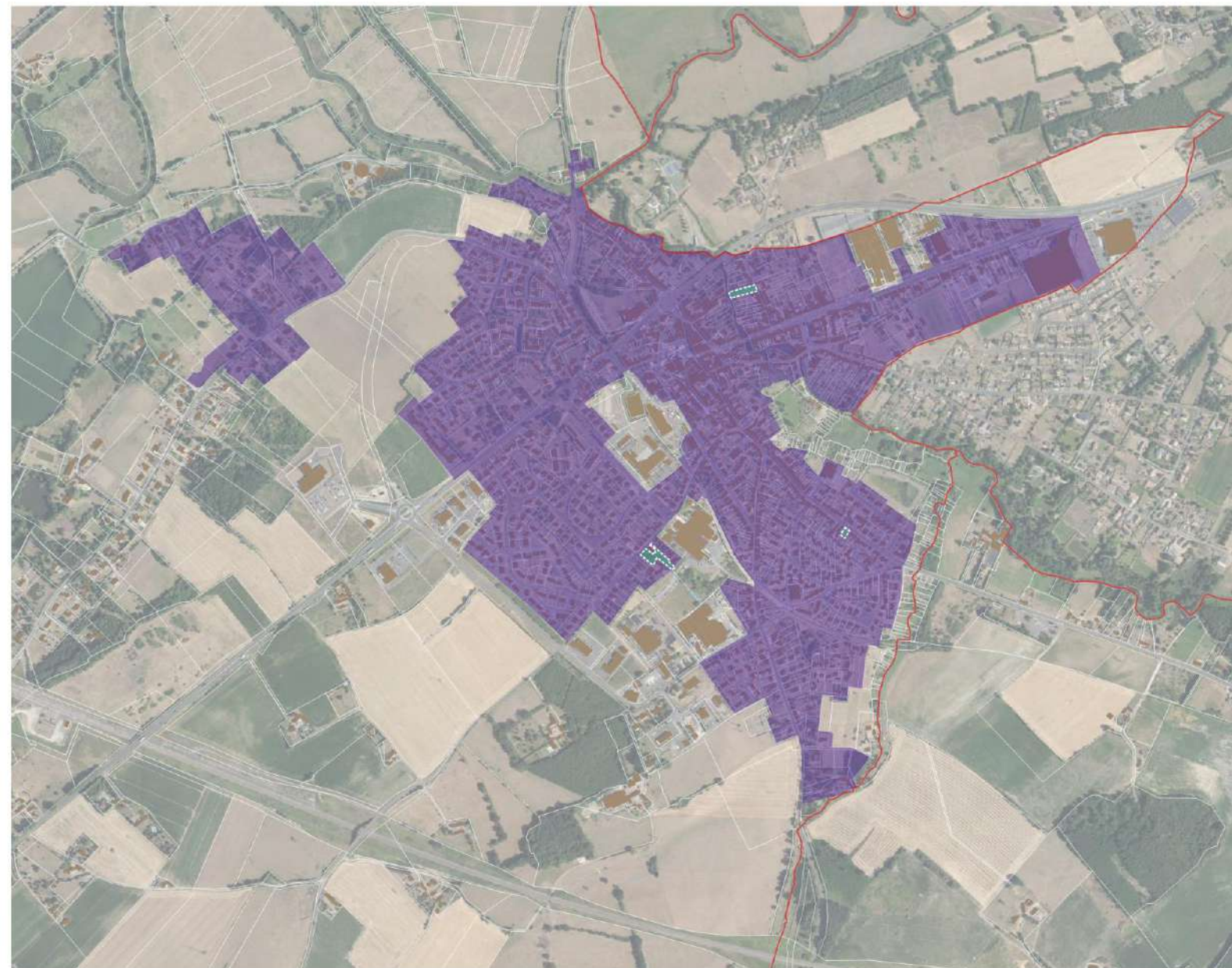


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.31 hectares



0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.74 hectares



0 0,5 km







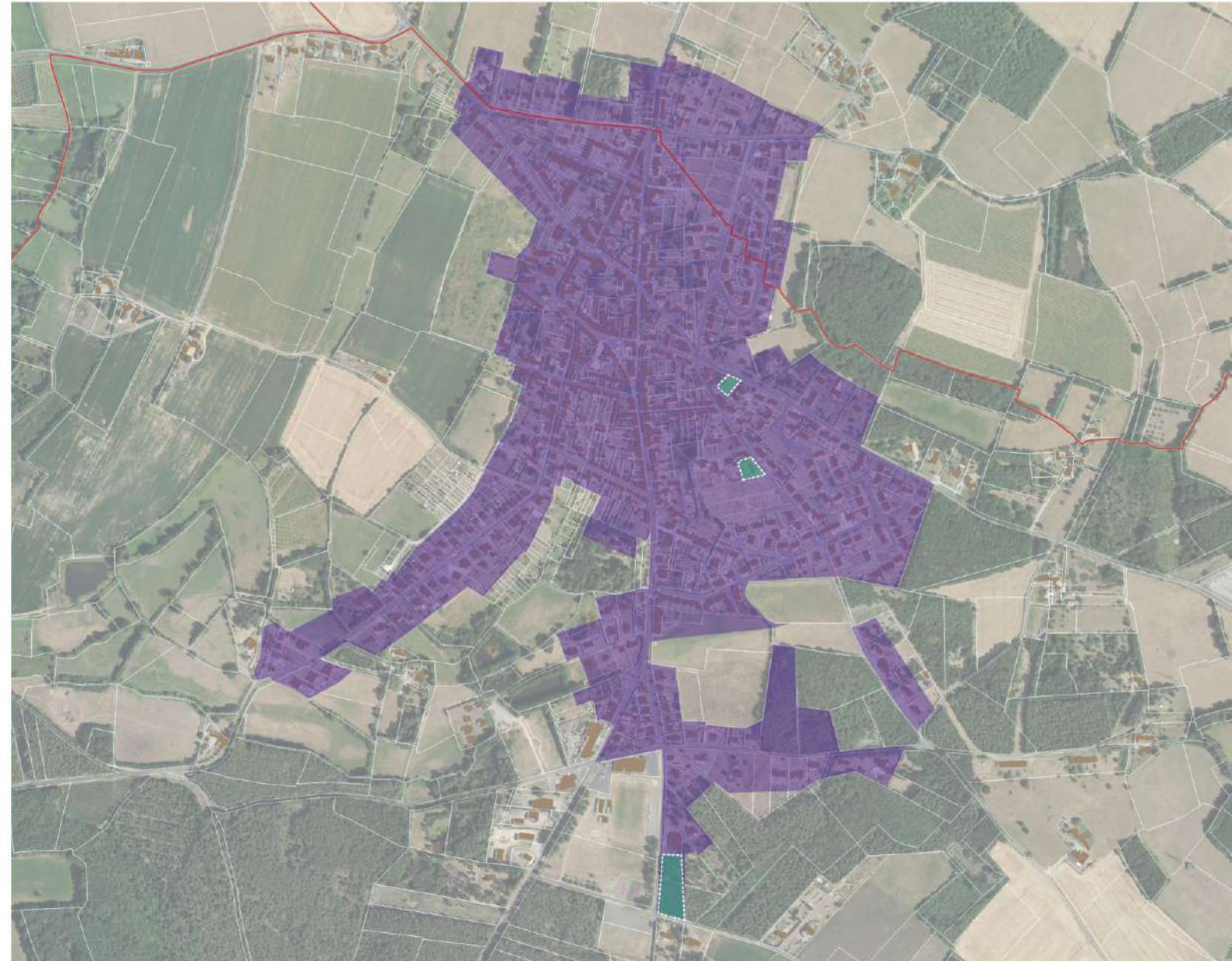
-  Zone urbaine
  -  Gisements fonciers
- 0.59 hectares









-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.56 hectares

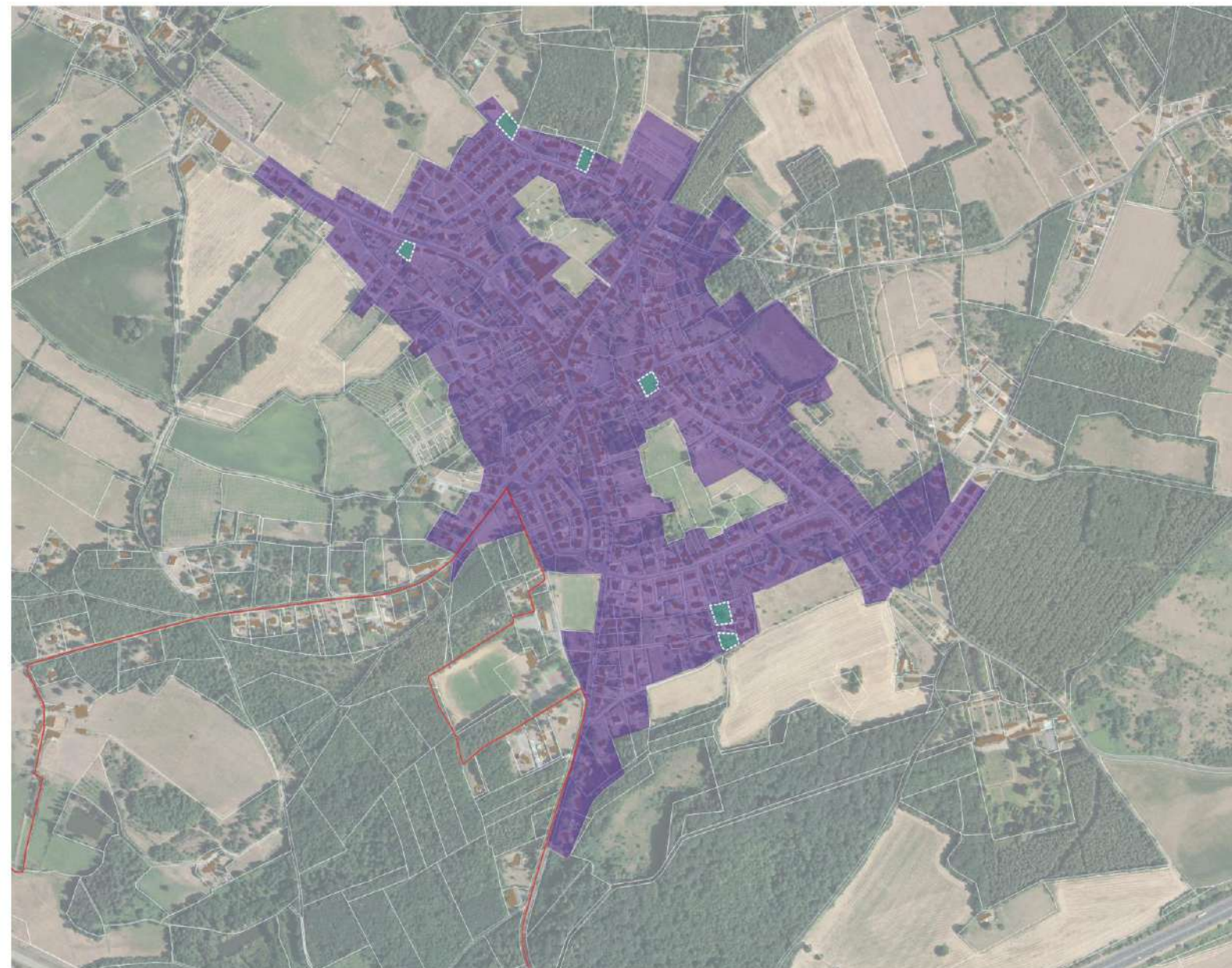


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.59 hectares



0 0,5 km







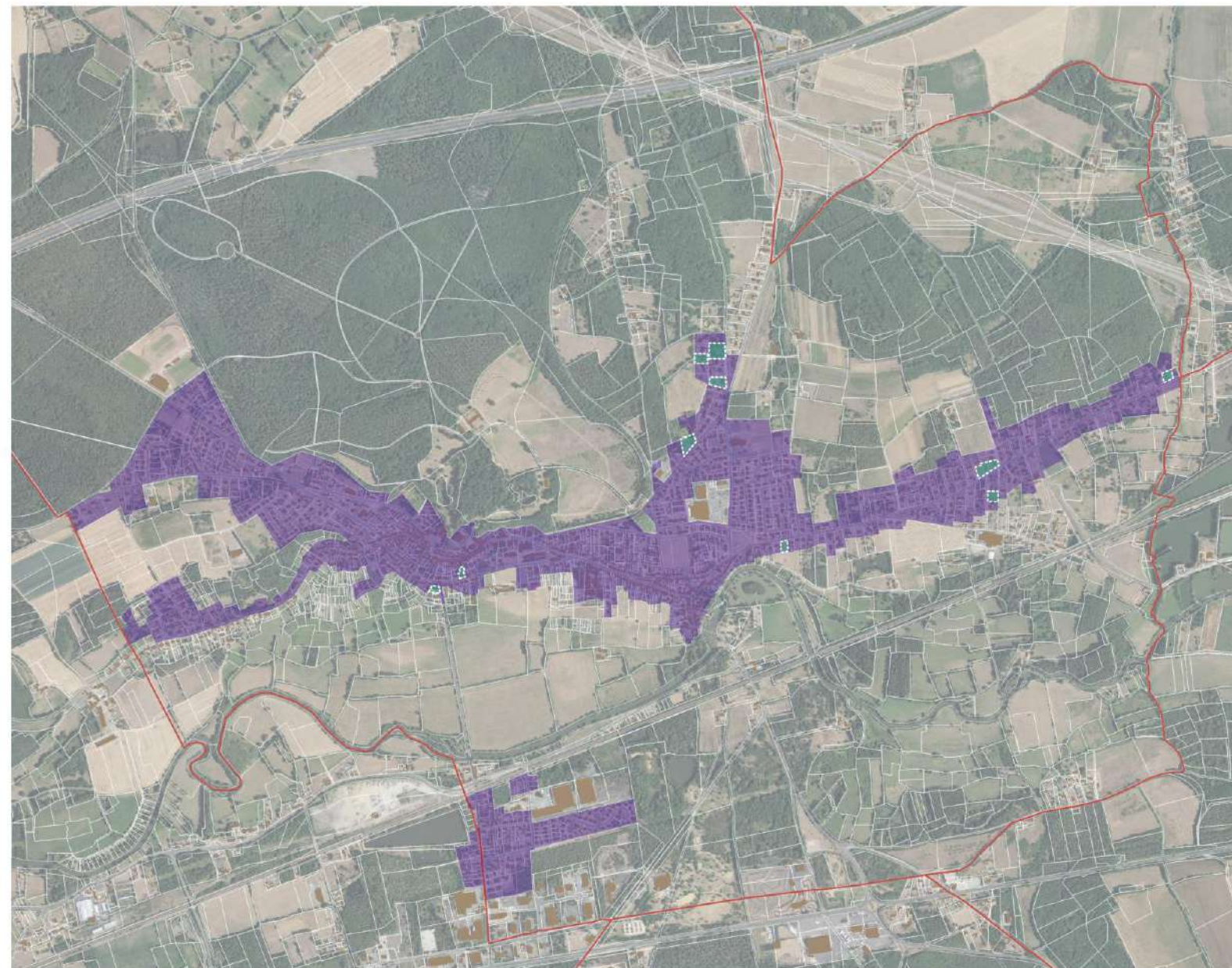
-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.48 hectares









-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
2.04 hectares

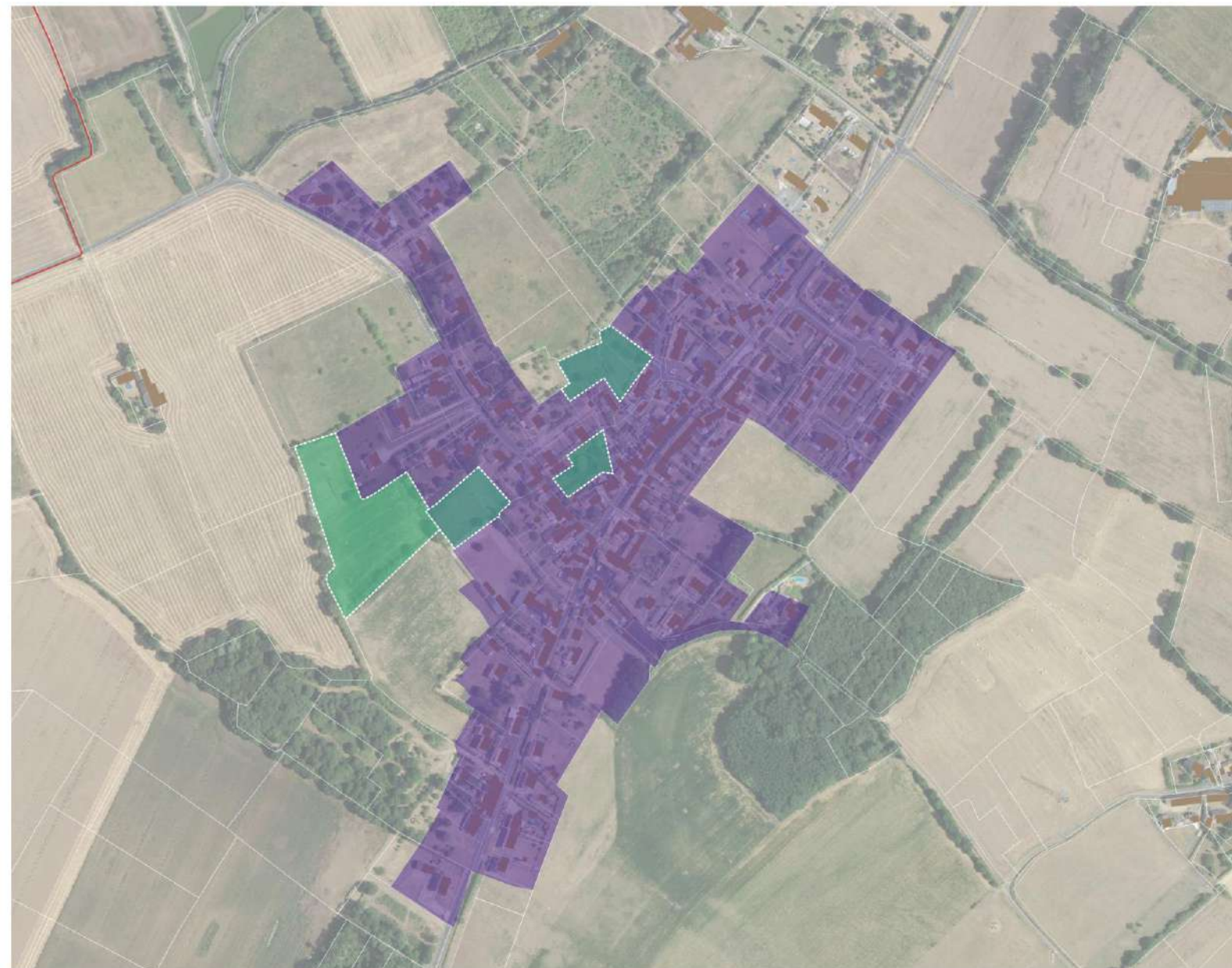


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
1.88 hectares



0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
1,98 hectares

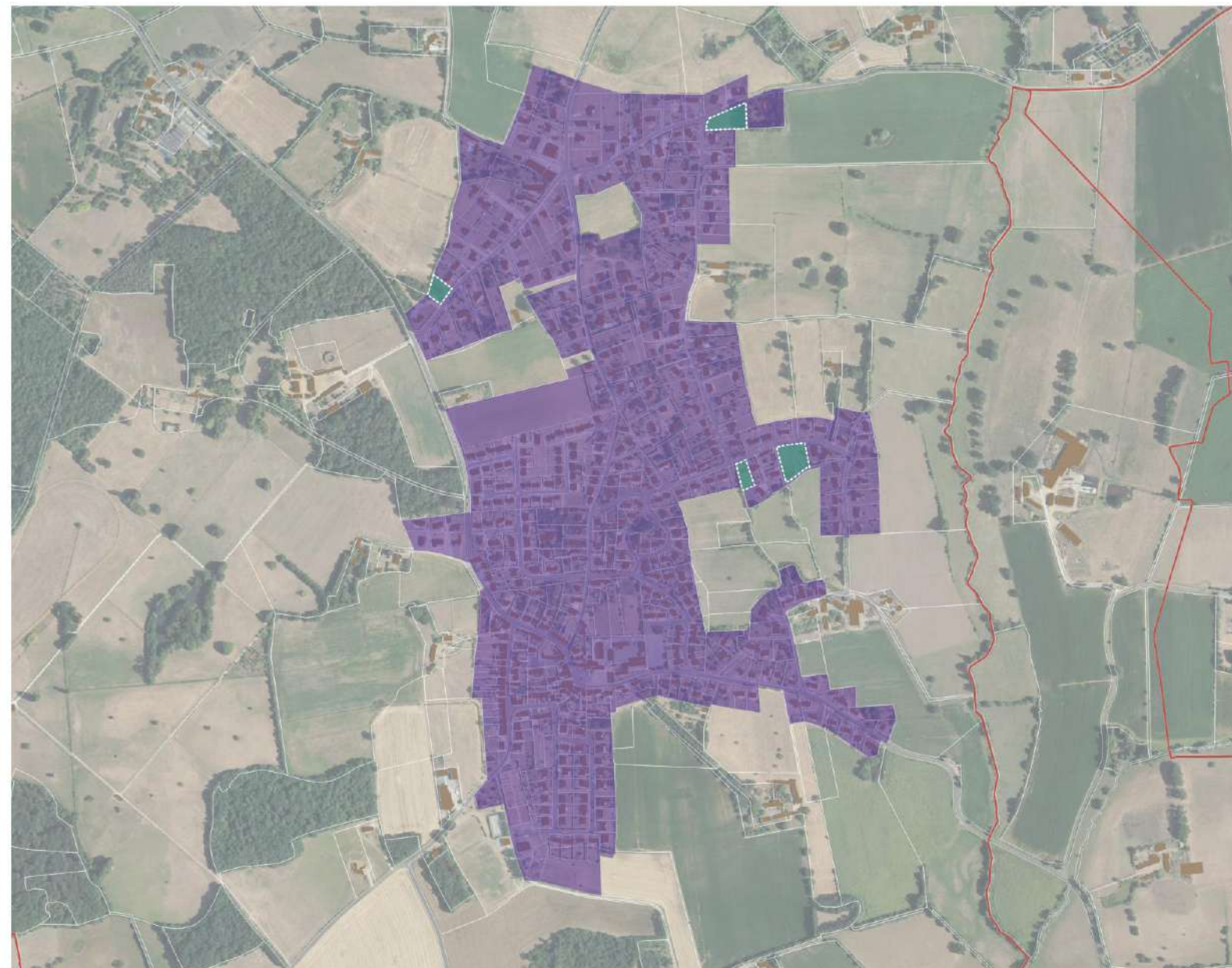


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.82 hectares

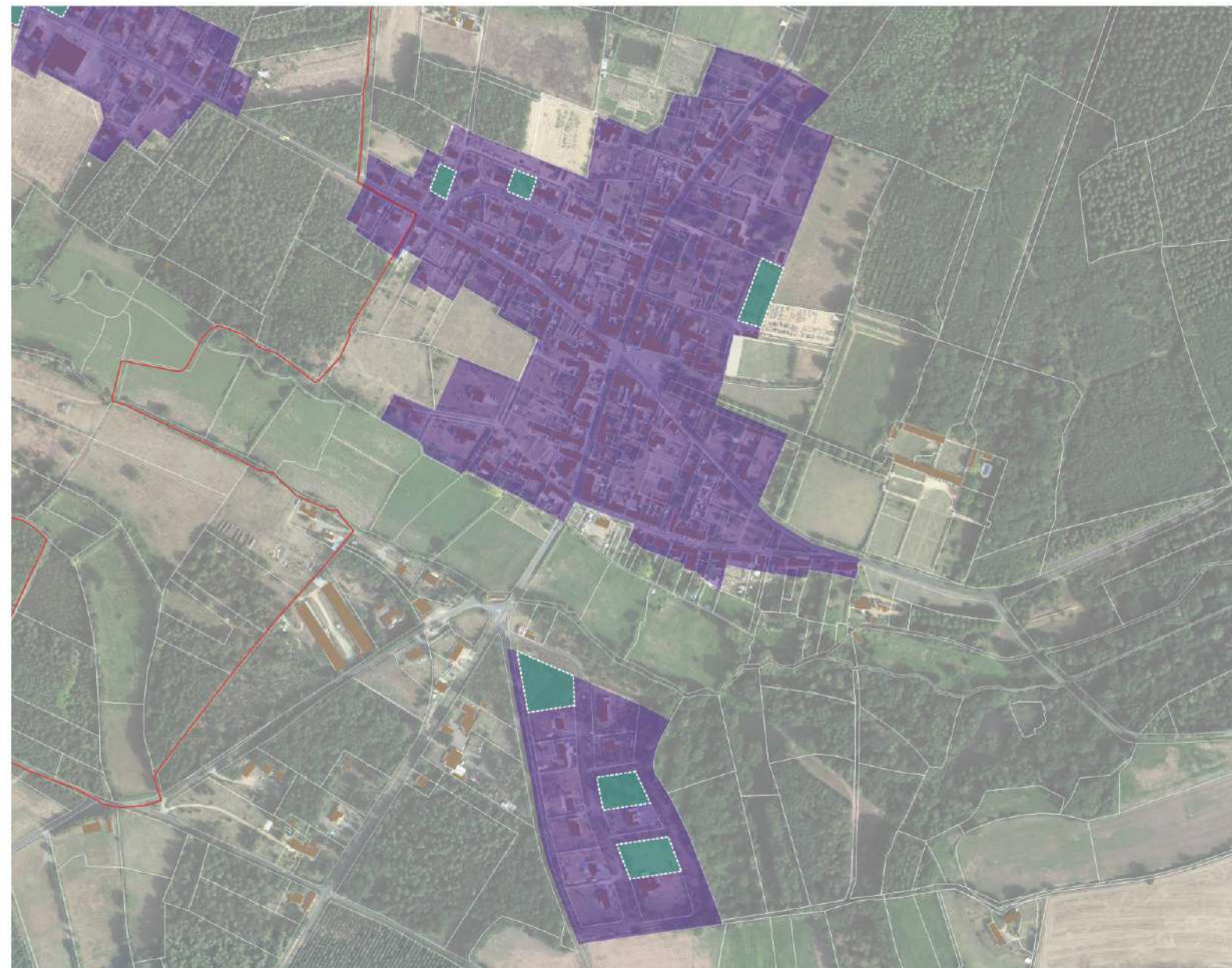


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
1.02 hectares

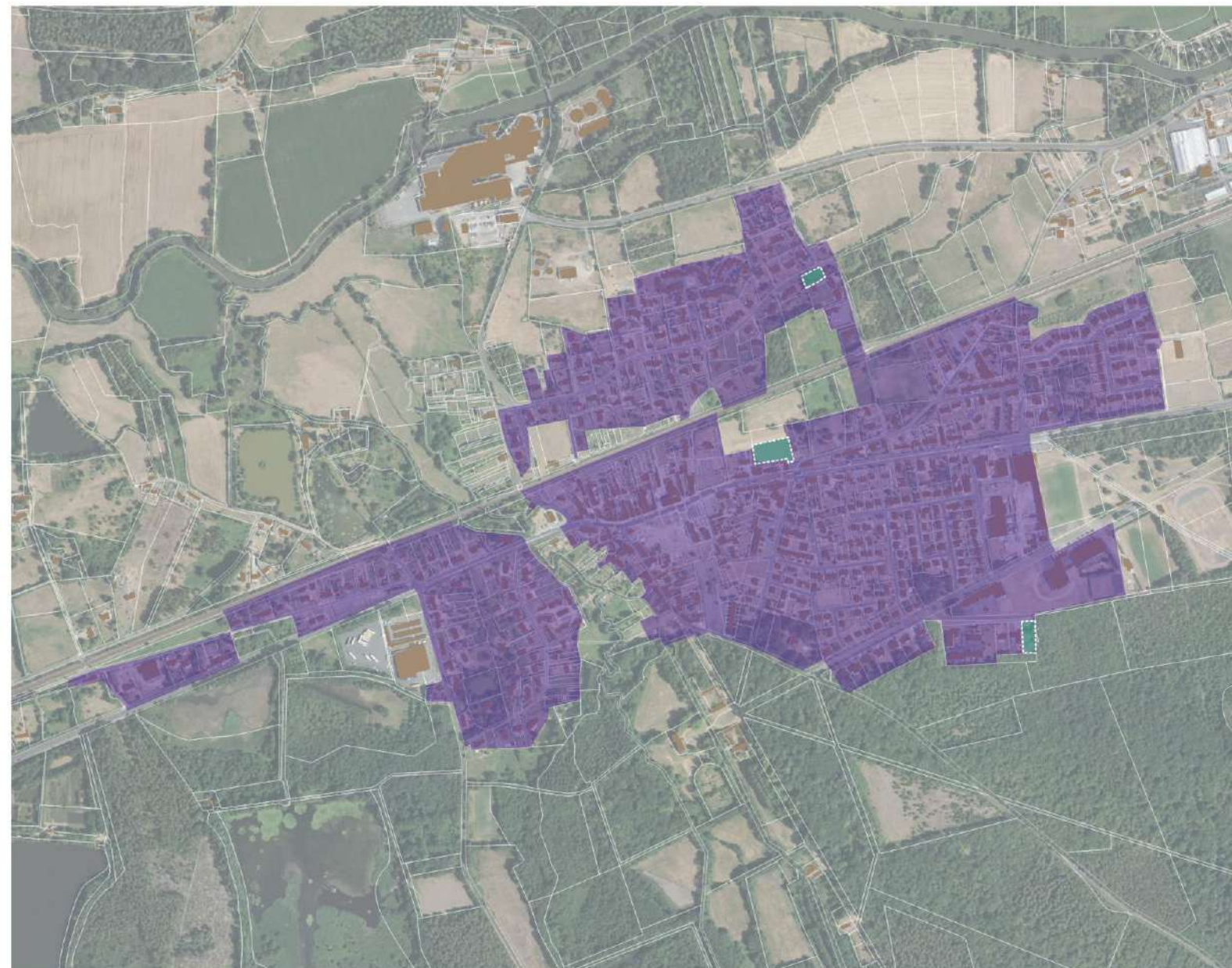


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.5 hectares

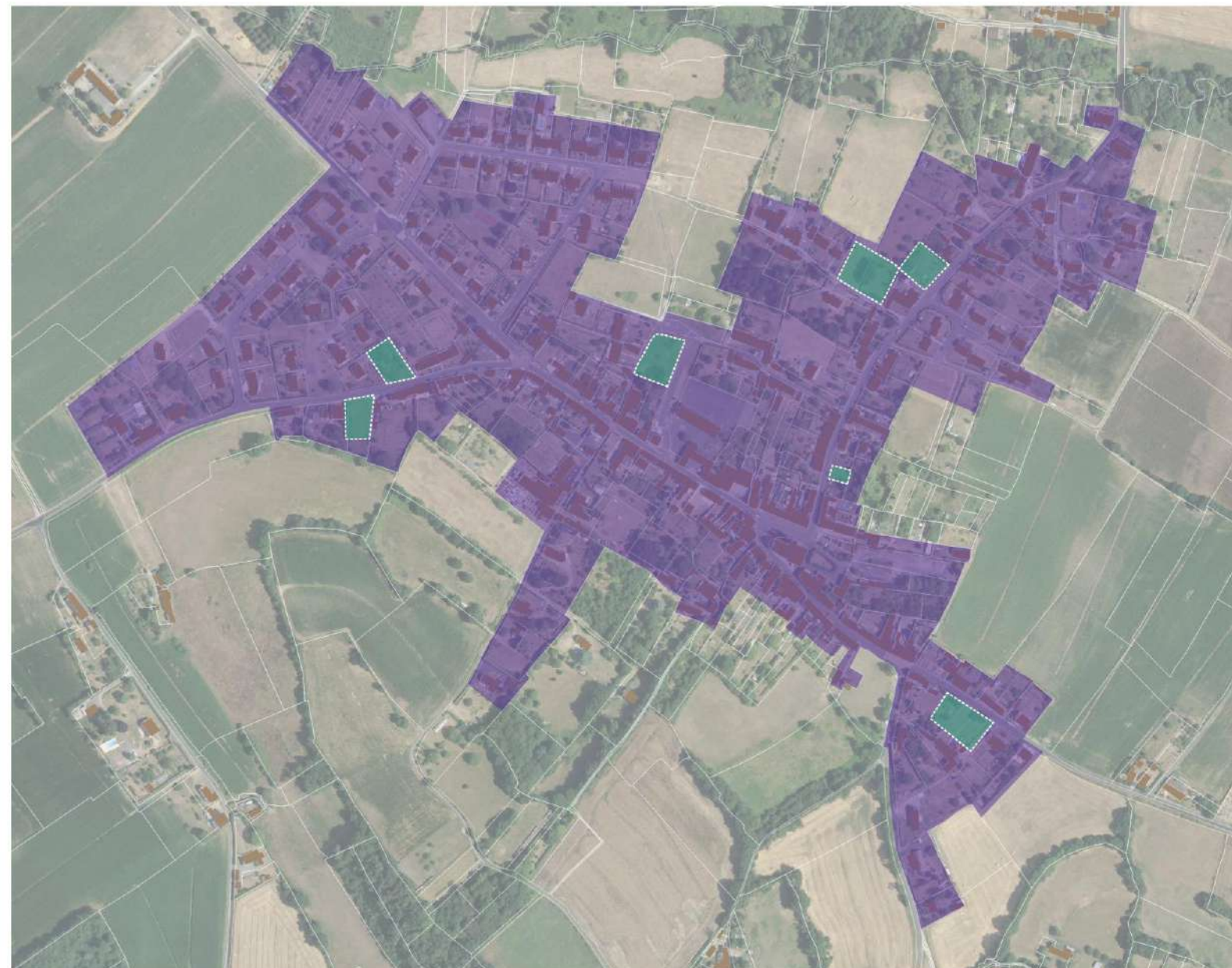


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.84 hectares

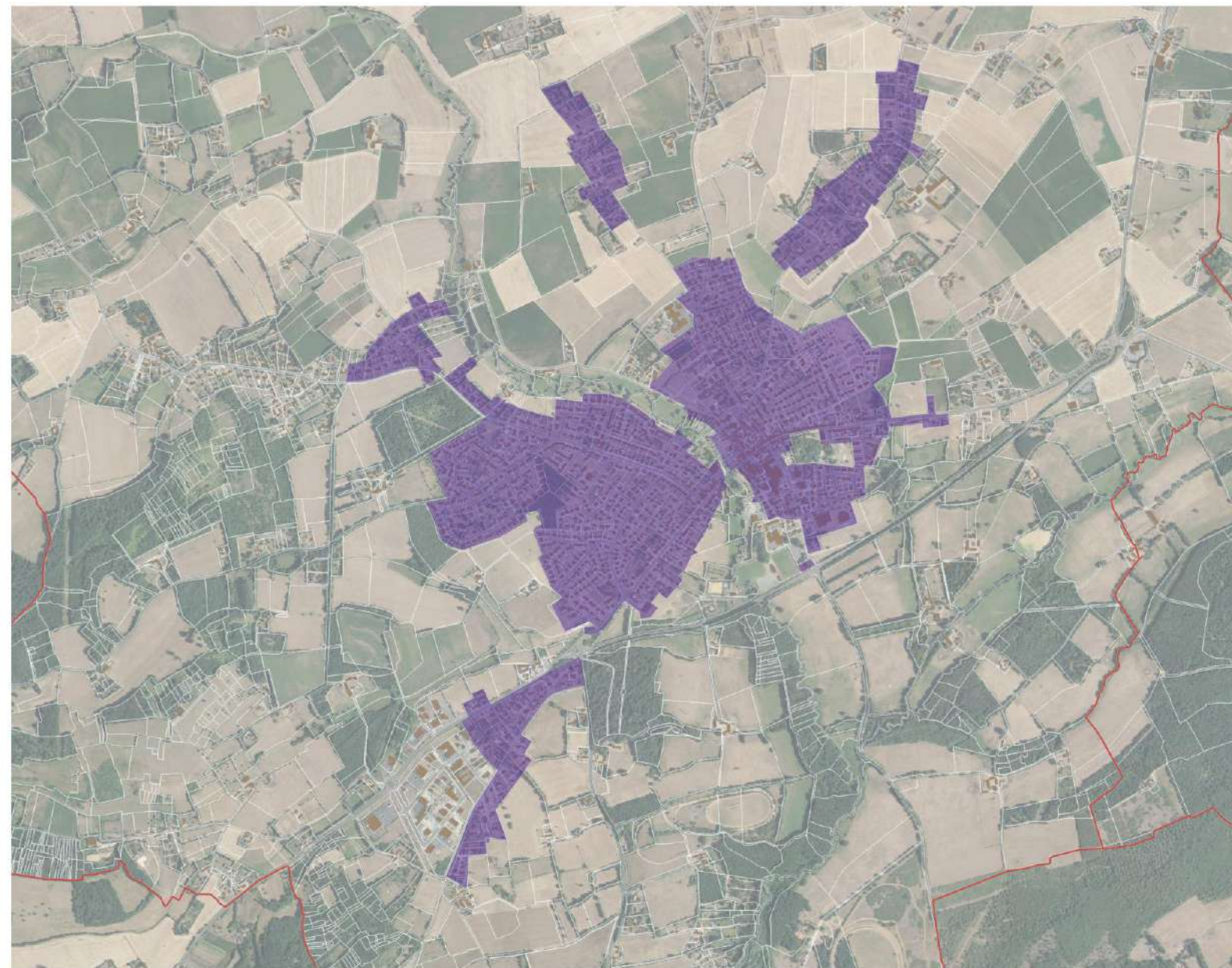


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers

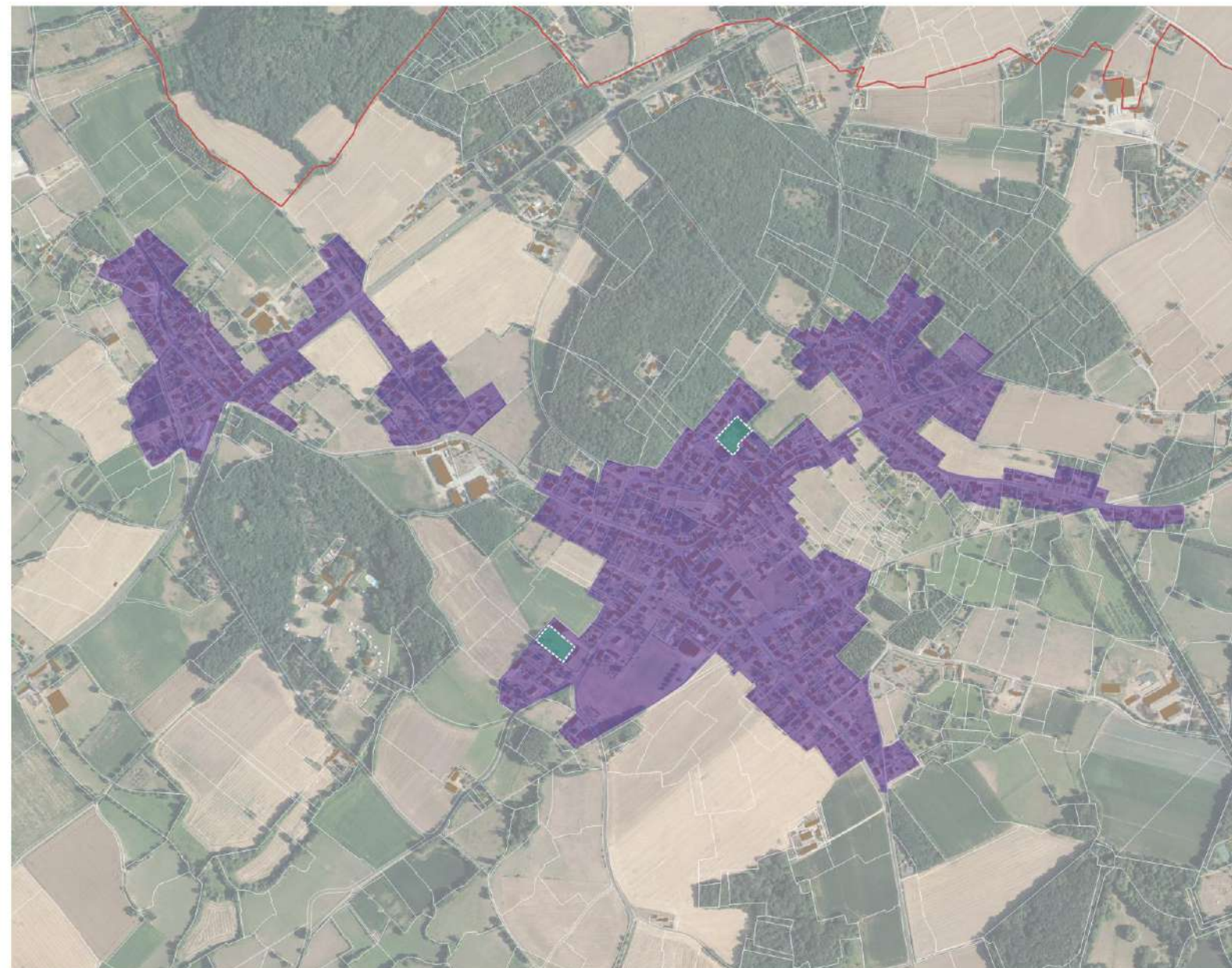


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.58 hectares



0 0,5 km







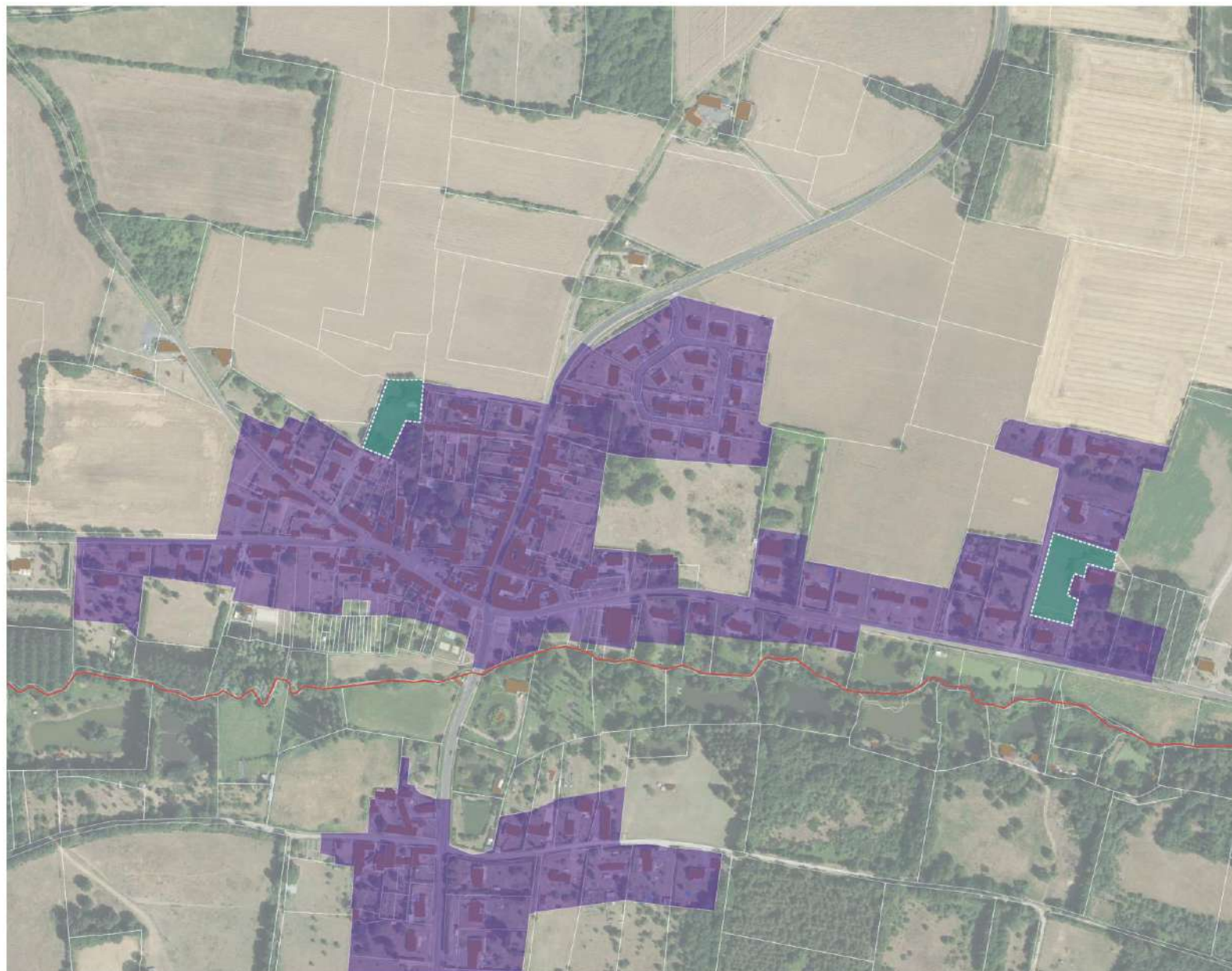
-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.08 hectares







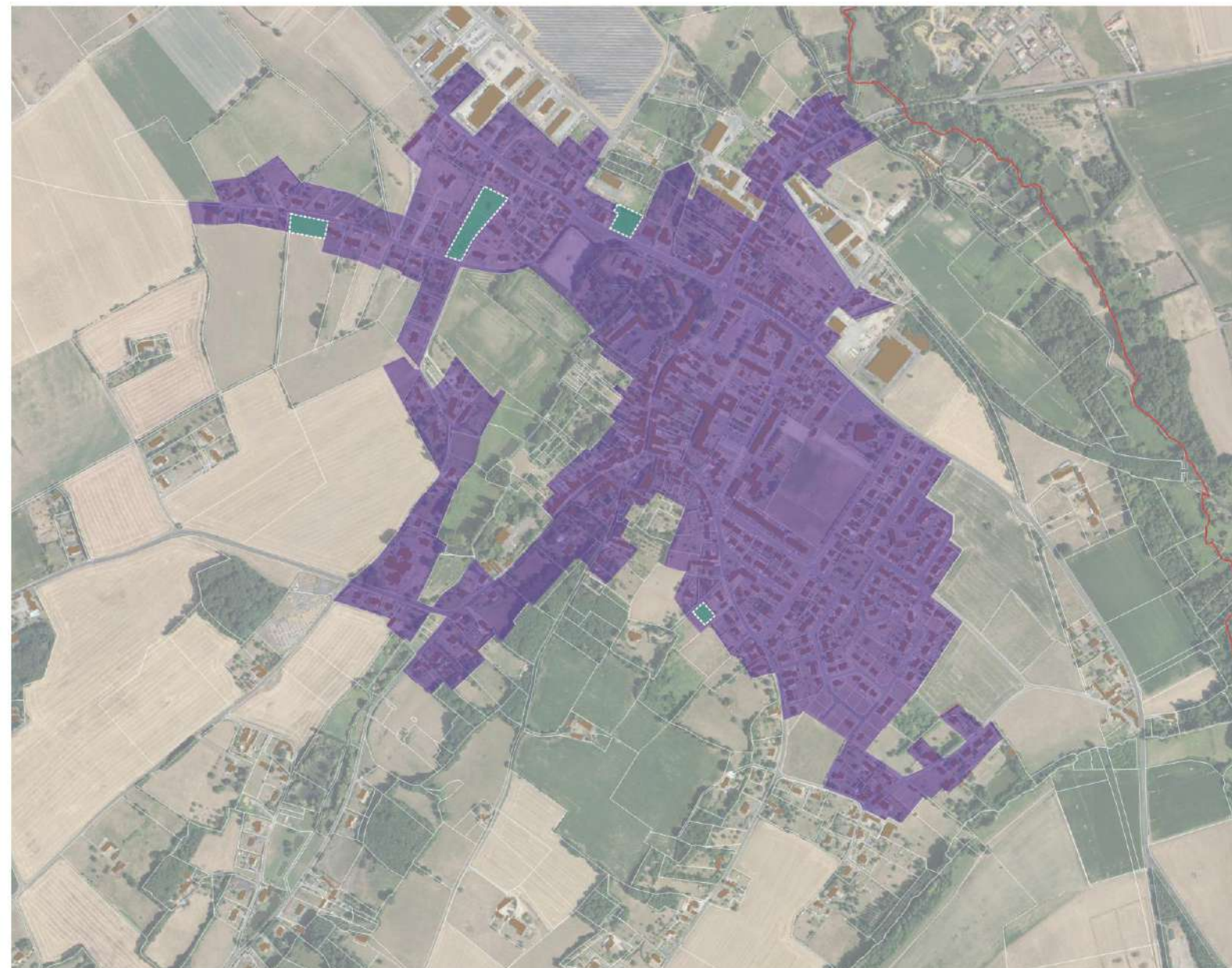
-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.5 hectares









-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.95 hectares

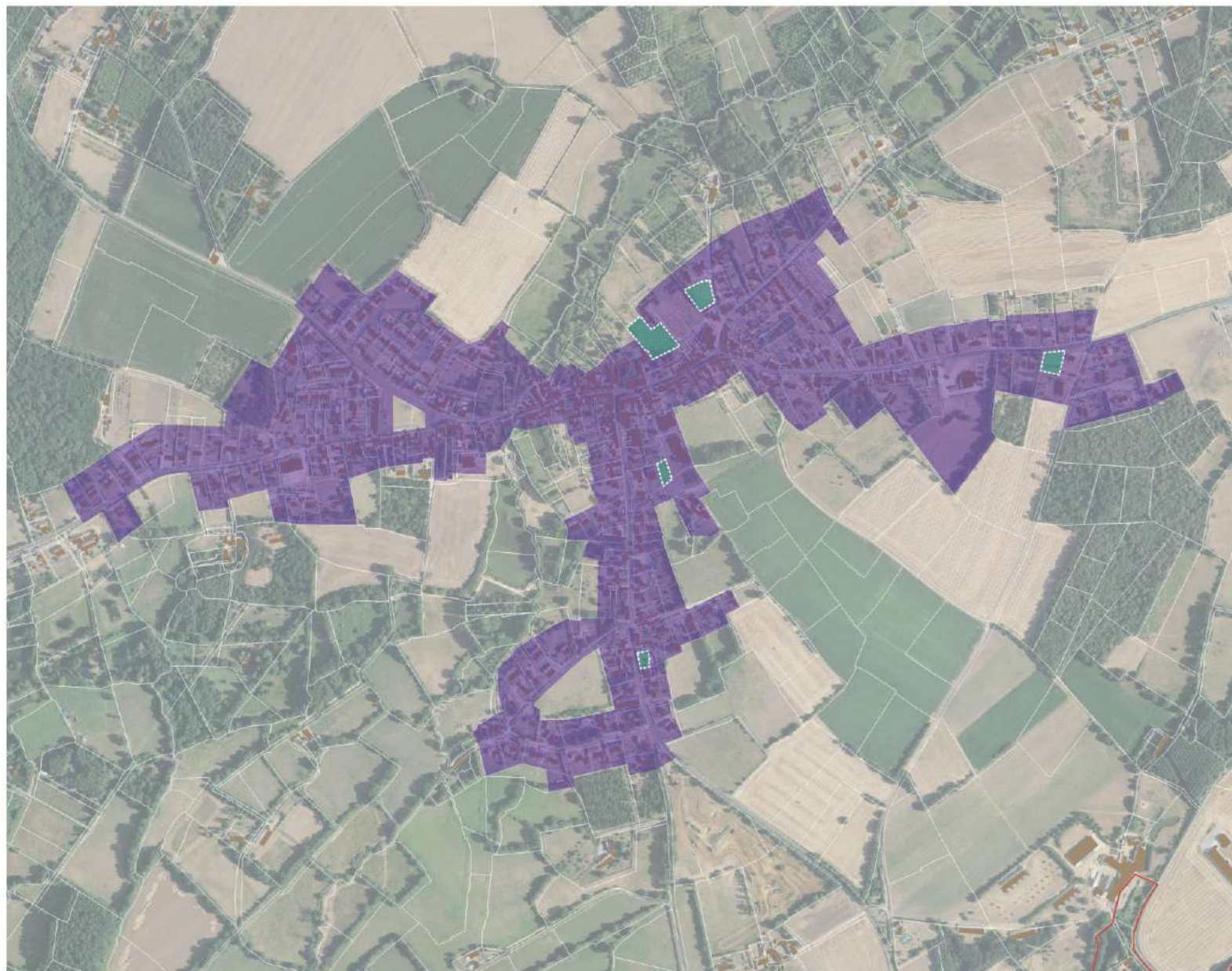


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.78 hectares

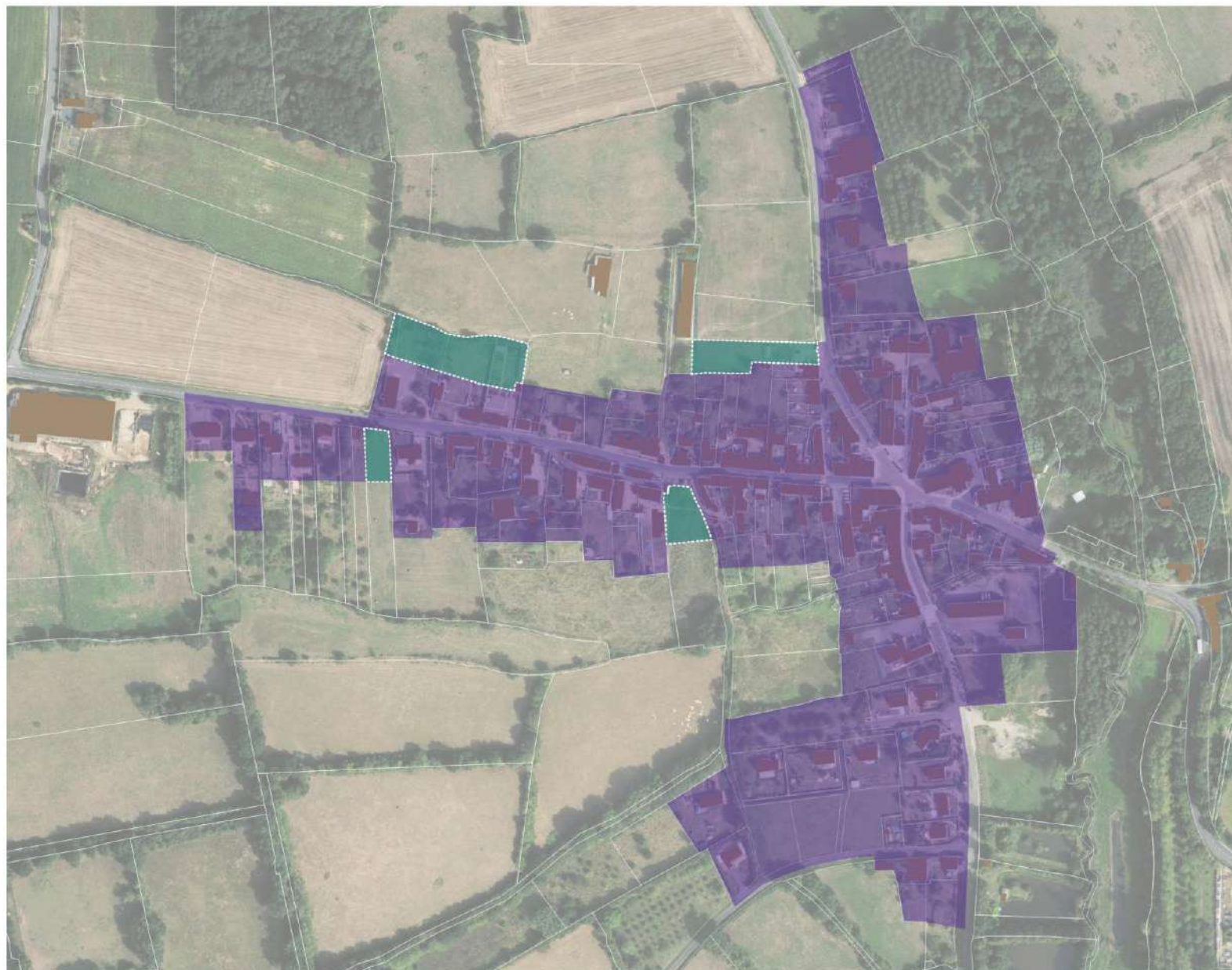


0 0,5 km







-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
0.66 hectares

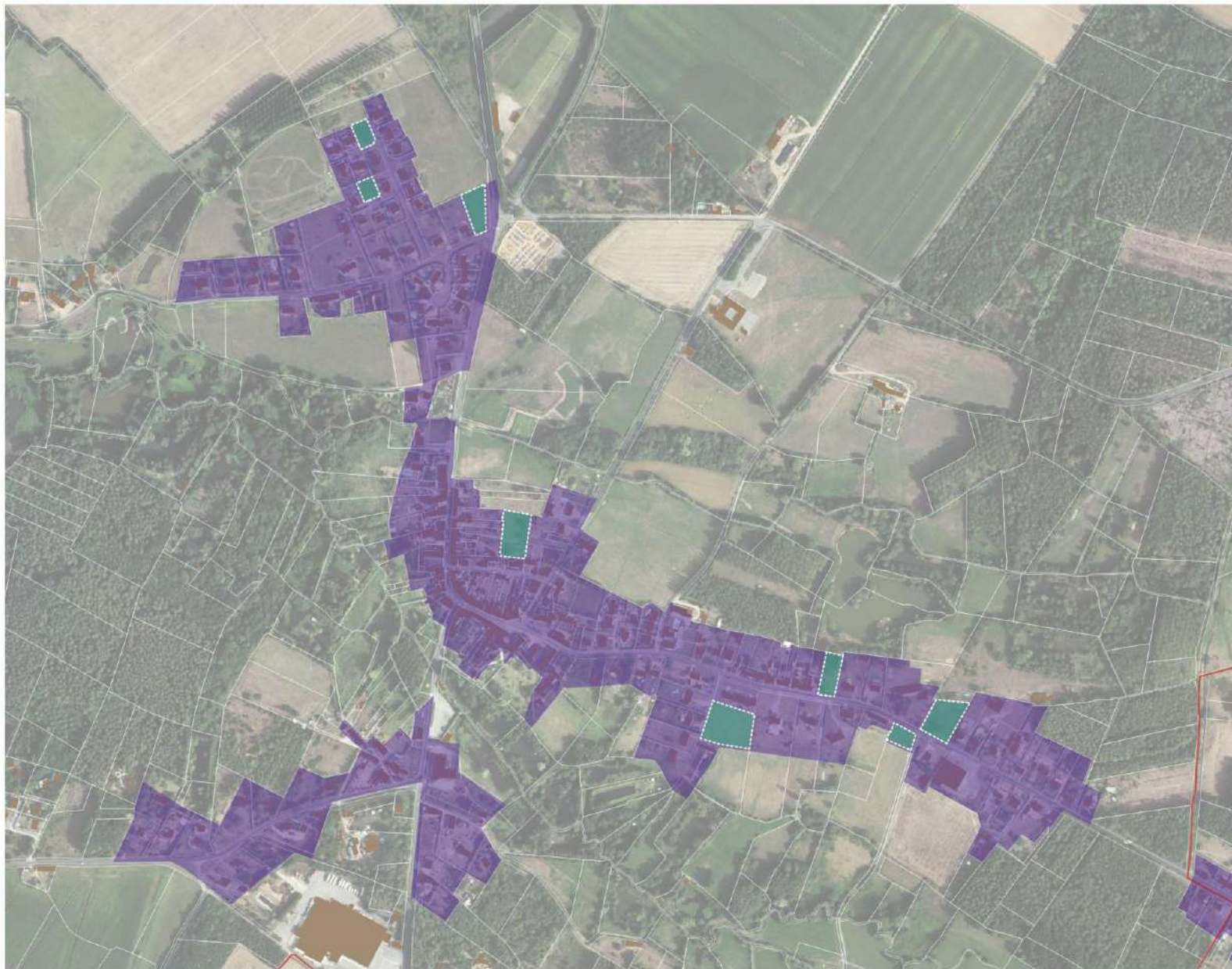


0 0,5 km





-  Zone urbaine
-  Gisements fonciers  
1.29 hectares



0 0,5 km





Zone urbaine

Gisements fonciers





## PLUi-H du Gesnois Bilurien

*« Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal valant  
programme Local de l'Habitat »*



### 1.4.2 - ATLAS DES STECAL





Secteur Nz : 2.33 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,1 km





 Secteur Ngv : 0.49 ha

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 40% de la surface du STECAL.  
La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.

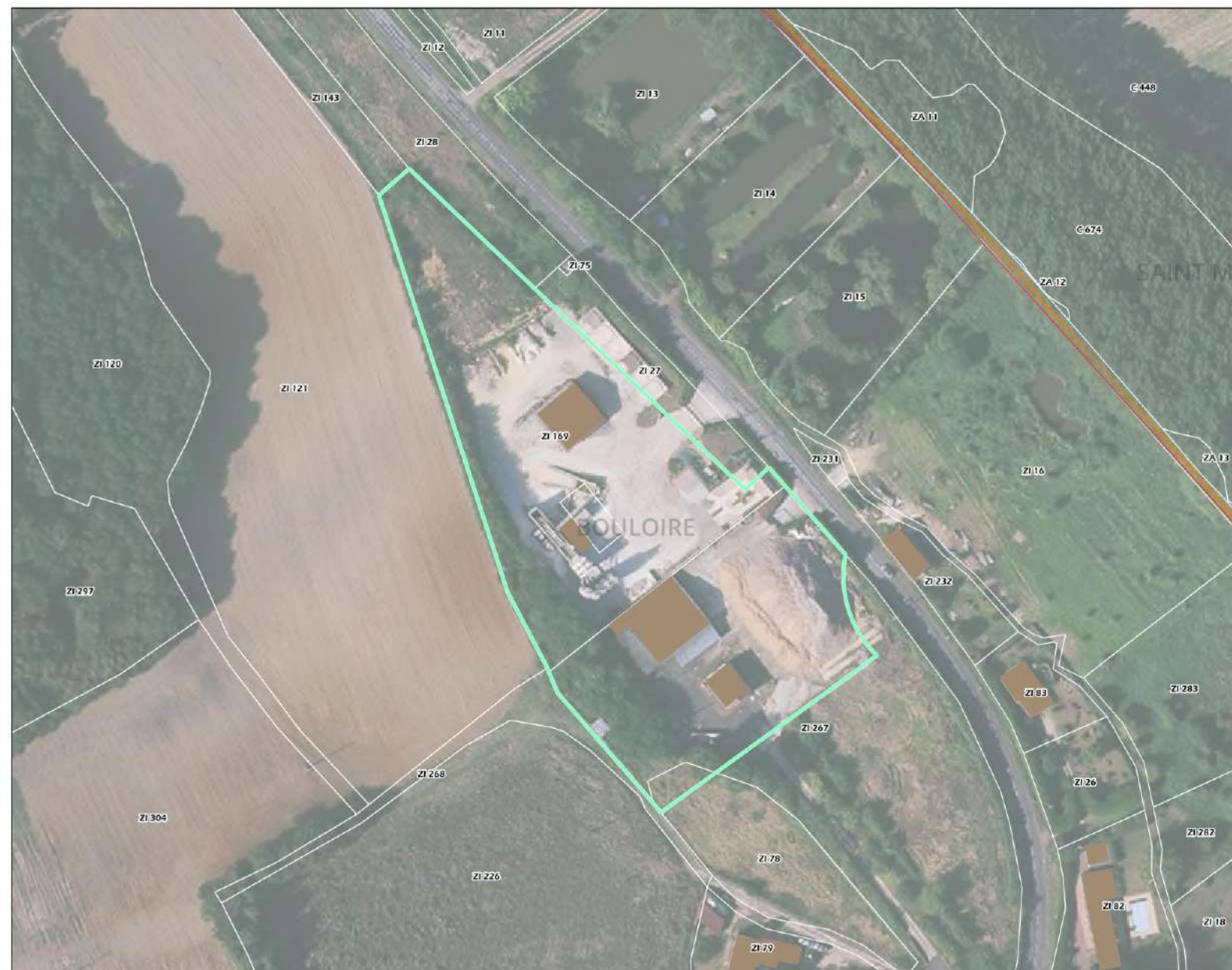


0 0,06 km



 Secteur Nz : 1,32 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,1 km





 Secteur Nz : 1,23 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.







 Secteur Nj : 0.75 ha

Les constructions sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
La hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage.



0 0,09 km











 Secteur Nz : 0.29 ha


L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,04 km





 Secteur Nz : 0.59 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,06 km














 Secteur Nlt : 1.82 ha

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 30 % de la surface du STECAL.  
La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.



0 0,1 km





 Secteur Nj : 2.99 ha

Les constructions sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
La hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage.



0 0,1 km






 Secteur Nz : 0.4 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,06 km



 Secteur Nj : 0.63 ha

Les constructions sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
La hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage.



0 0,07 km





 Secteur Nz : 1.41 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,08 km



 Secteur Nz : 1.17 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,09 km





 Secteur Nz : 0.3 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,04 km



 Secteur Nz : 0.4 ha


L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,06 km






 Secteur Nz : 0.41 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.






 Secteur Nz : 0.2 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.

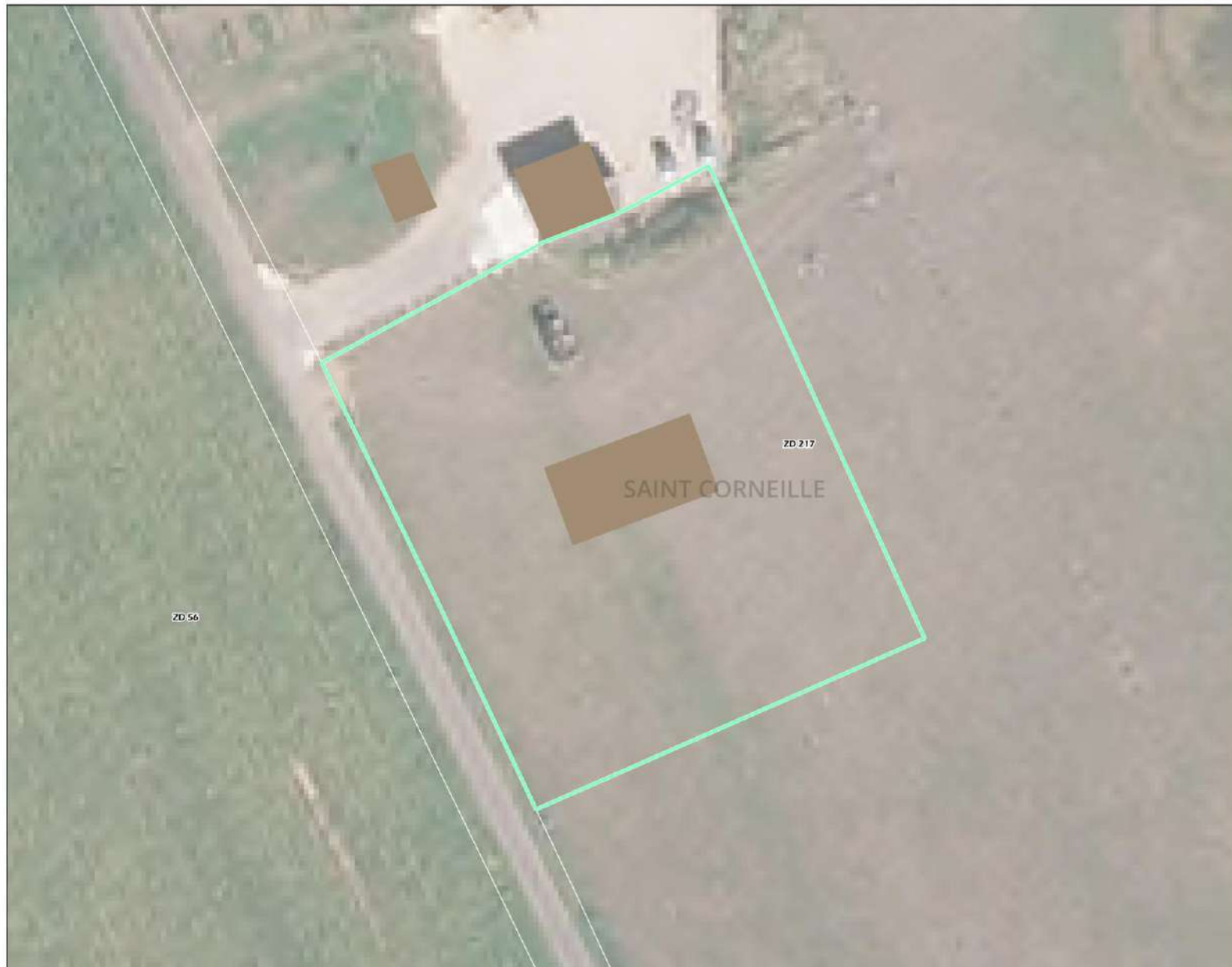






 Secteur Nz : 0.21 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



ZD 56

ZD 217

SAINT CORNEILLE

0 0,04 km



 Secteur Ngv : 0.32 ha


L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 40% de la surface du STECAL.  
La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.



0 0,07 km






 Secteur Nz : 0.26 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.





 Secteur Nz : 1.05 ha


L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,1 km





 Secteur Nz : 0.65 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,08 km




 Secteur Nz : 0.09 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.





 Secteur Nz : 0.11 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.







 Secteur Nj : 2.26 ha


Les constructions sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
La hauteur maximale est limitée à 4 m au faitage.



0 0,1 km





 Secteur Nz : 0.47 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,06 km






Secteur Nlt : 11.05 ha

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 30 % de la surface du STECAL.  
La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.







 Secteur Nz : 0.27 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,06 km



 Secteur Ngv : 0.84 ha

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 40% de la surface du STECAL.  
La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.



0 0,08 km






 Secteur Nz : 0.11 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.





 Secteur Nz : 0.23 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.






 Secteur Nz : 0.19 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.







 Secteur Nz : 0.65 ha


L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,08 km





 Secteur Nz : 0.95 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



0 0,08 km



 Secteur Nz : 0.55 ha

L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, selon la règle la plus favorable des deux.



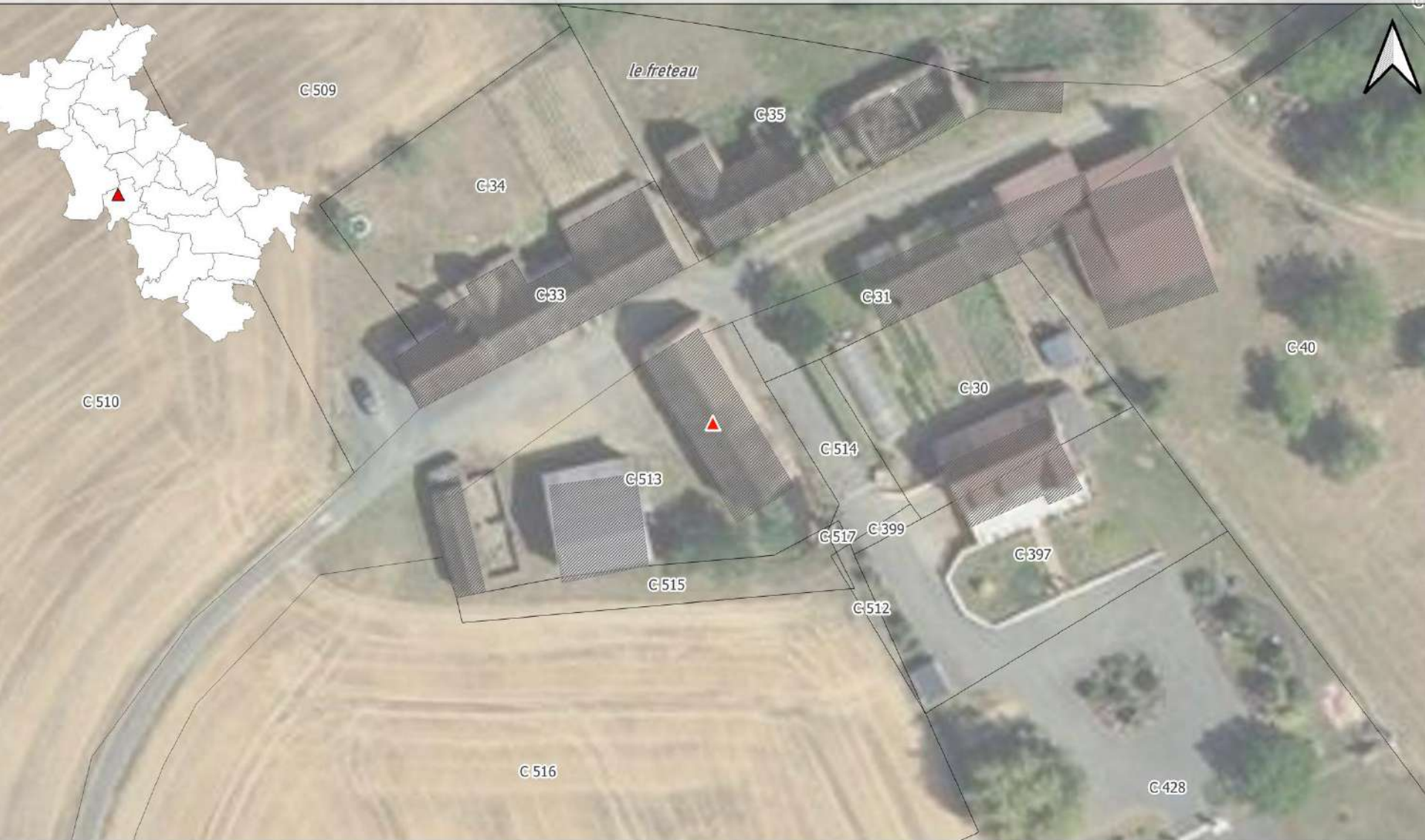


### 1.4.3 - ATLAS DES CHANGEMENTS DE DESTINATION



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

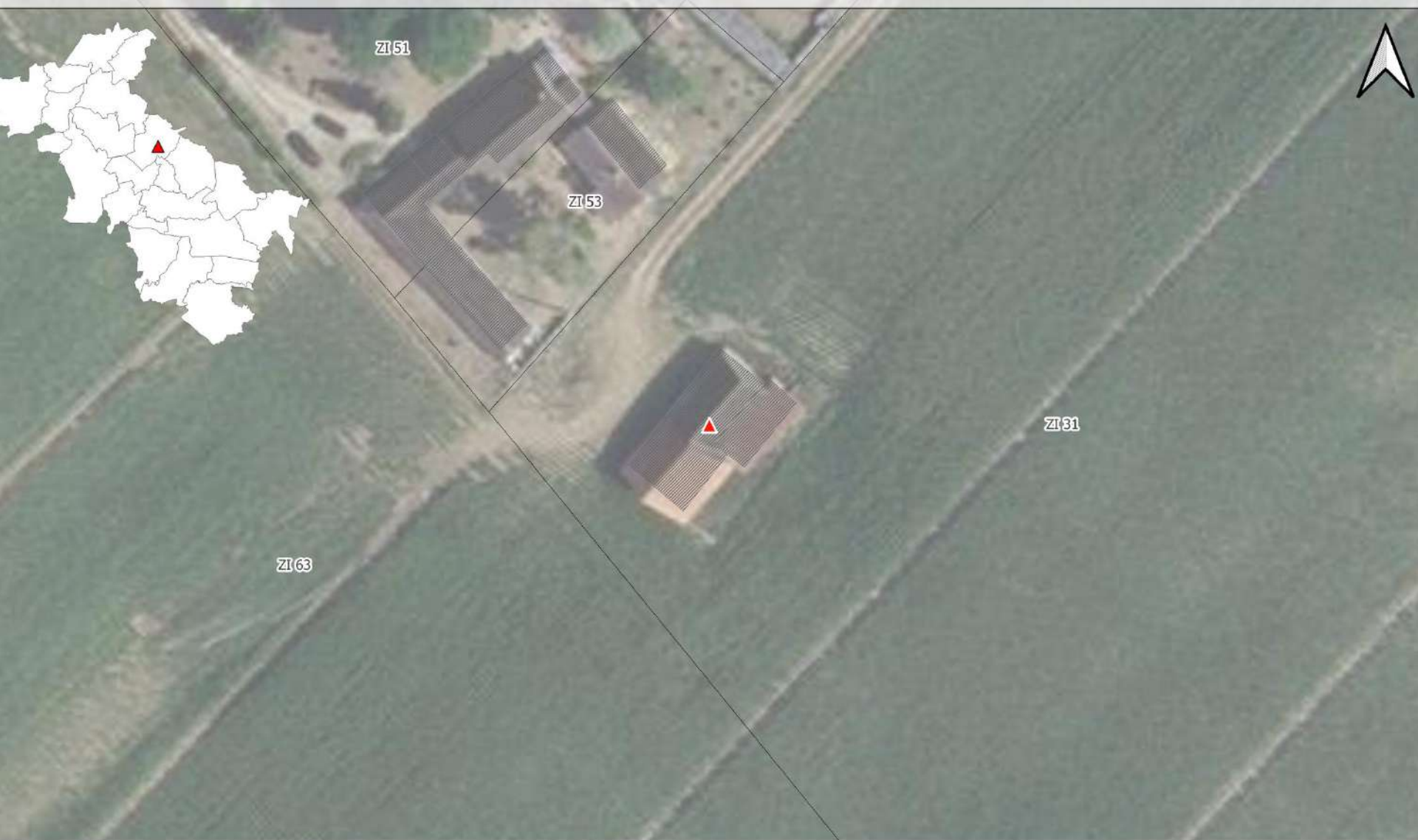
Commune : ARDENAY SUR MERIZE | lieu-dit : le freteau | parcelle n° C 513





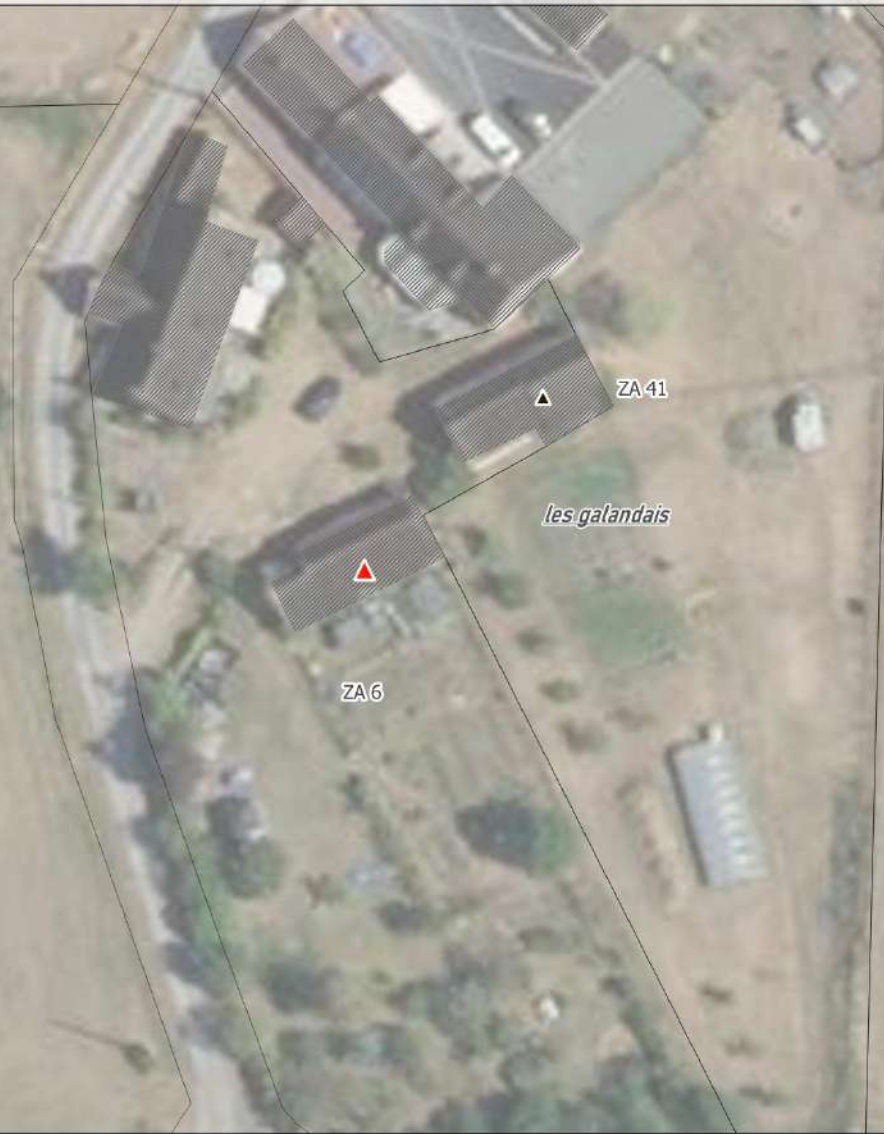
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : CONNERRE | lieu-dit : la blinnerie | parcelle n° ZI 31



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : CONNERRE | lieu-dit : les galandais | parcelle n° ZA 6



ZA7

ZA6

ZA41

ZA42

*les galandais*

0 10 20 m



Citadia Conseil - septembre 2022

IGN Orthophotographie 2019

Cadastre PCI 2022



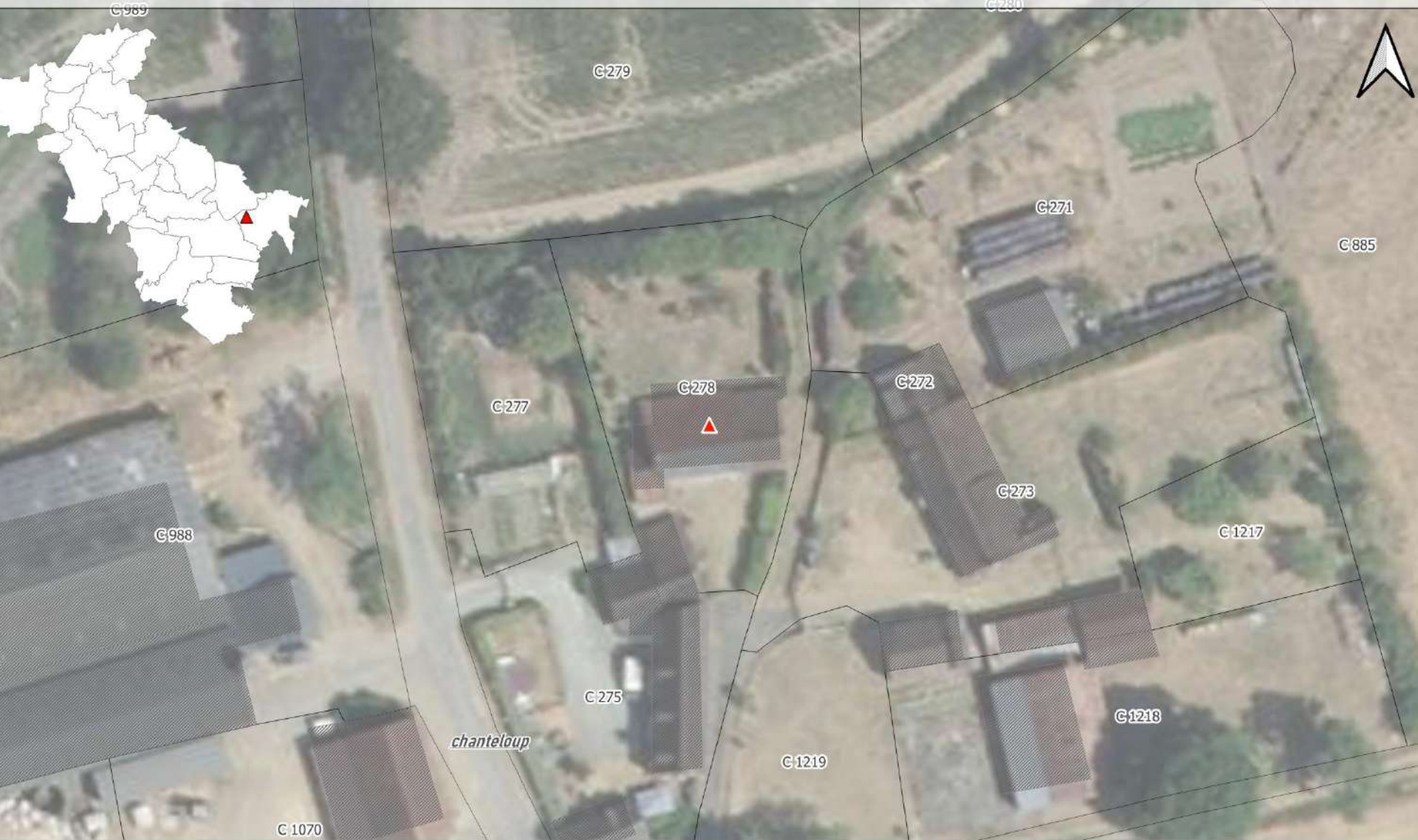
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : CONNERRE | lieu-dit : les galandais | parcelle n° ZA 6



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

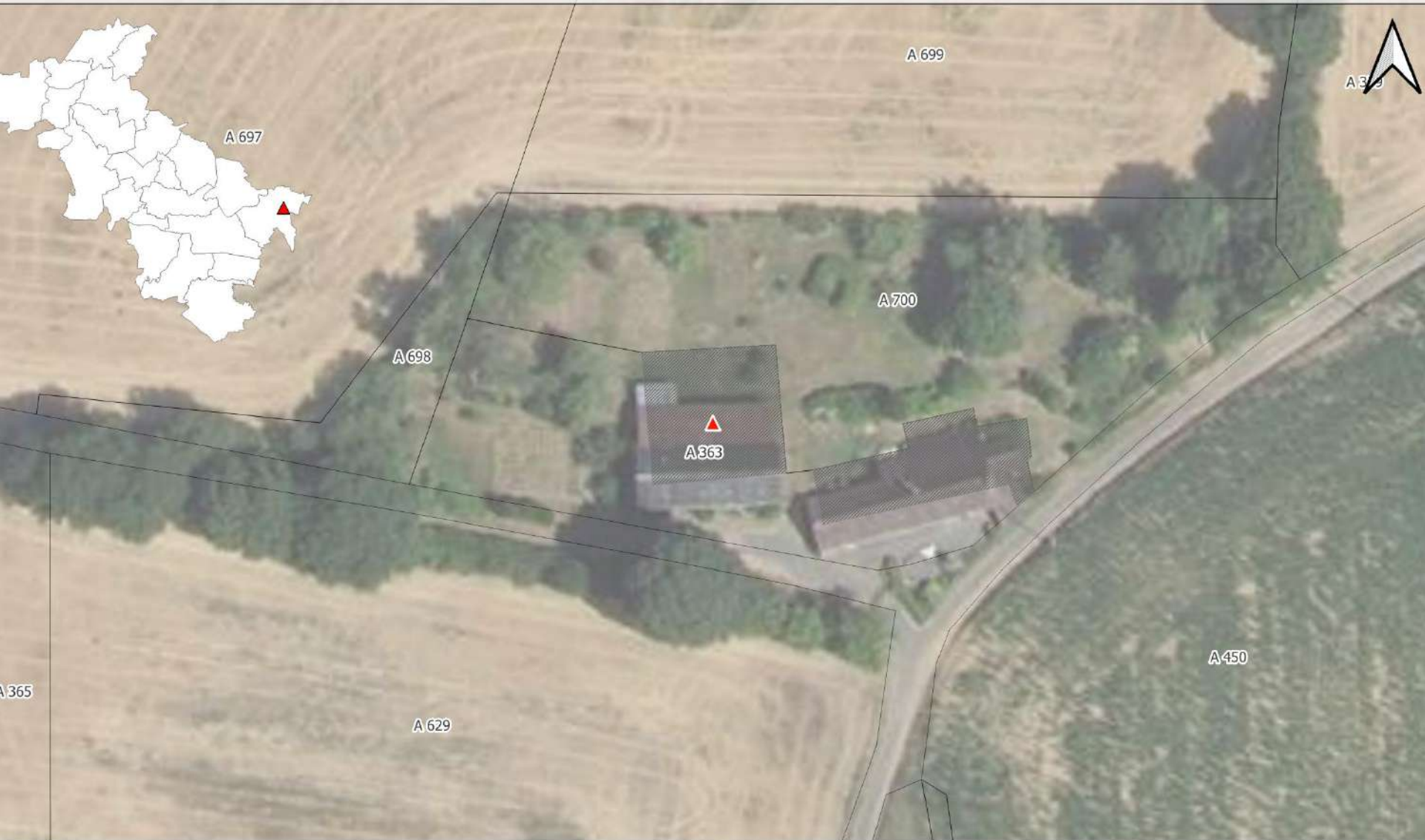
Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : chanteloup | parcelle n° C 278





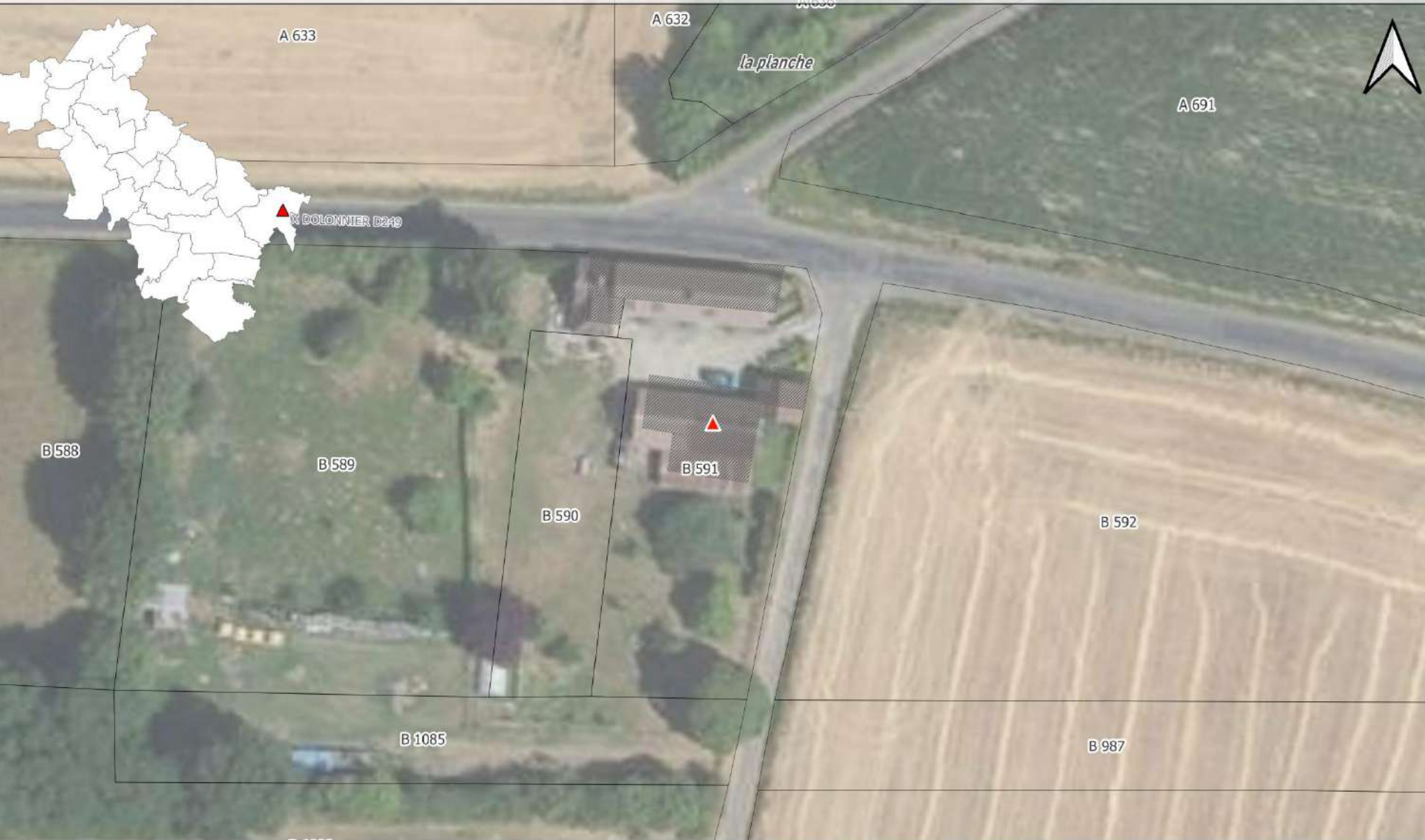
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : la planche | parcelle n° A 363



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

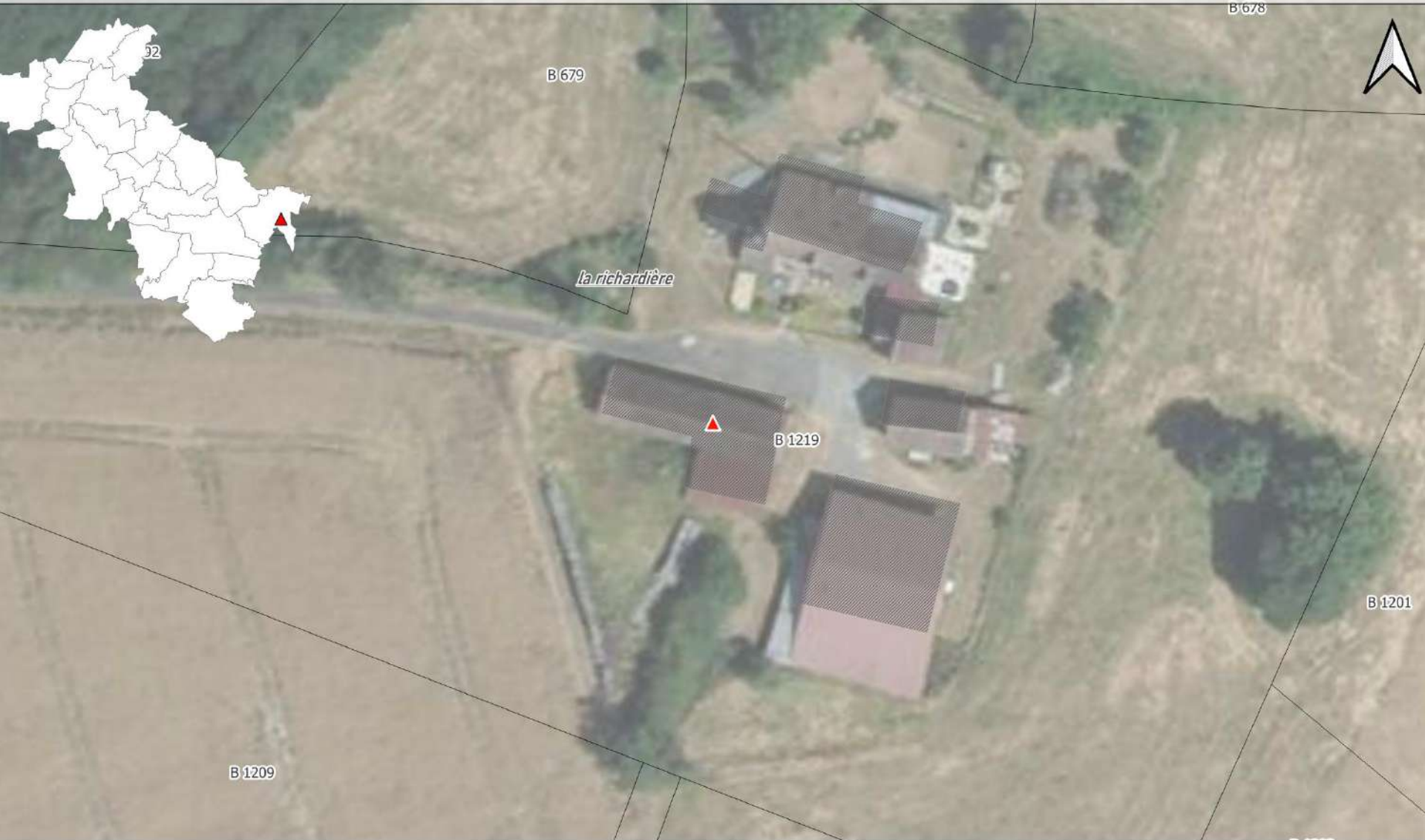
Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : la planche | parcelle n° B 591





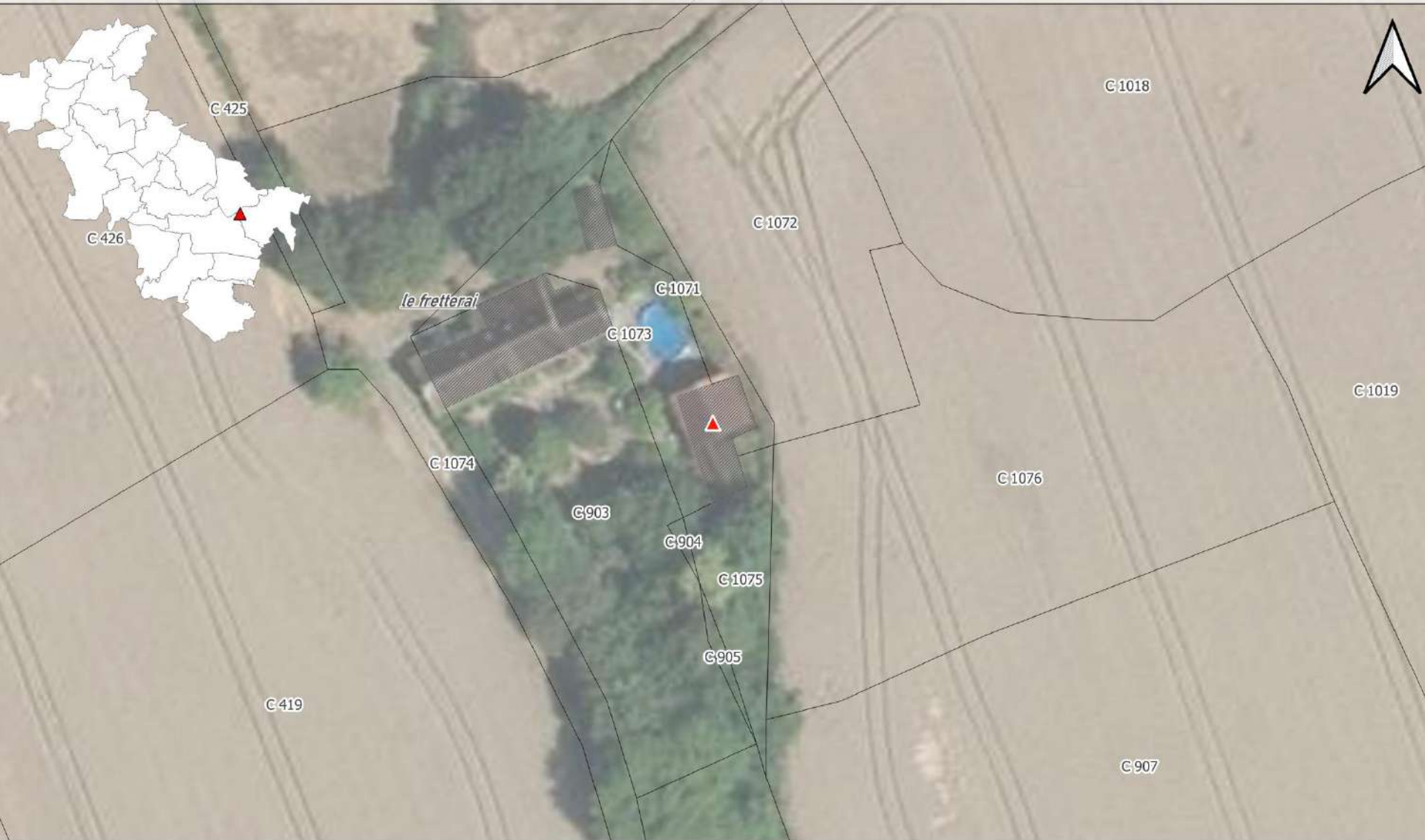
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : la richardière | parcelle n° B 1219



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

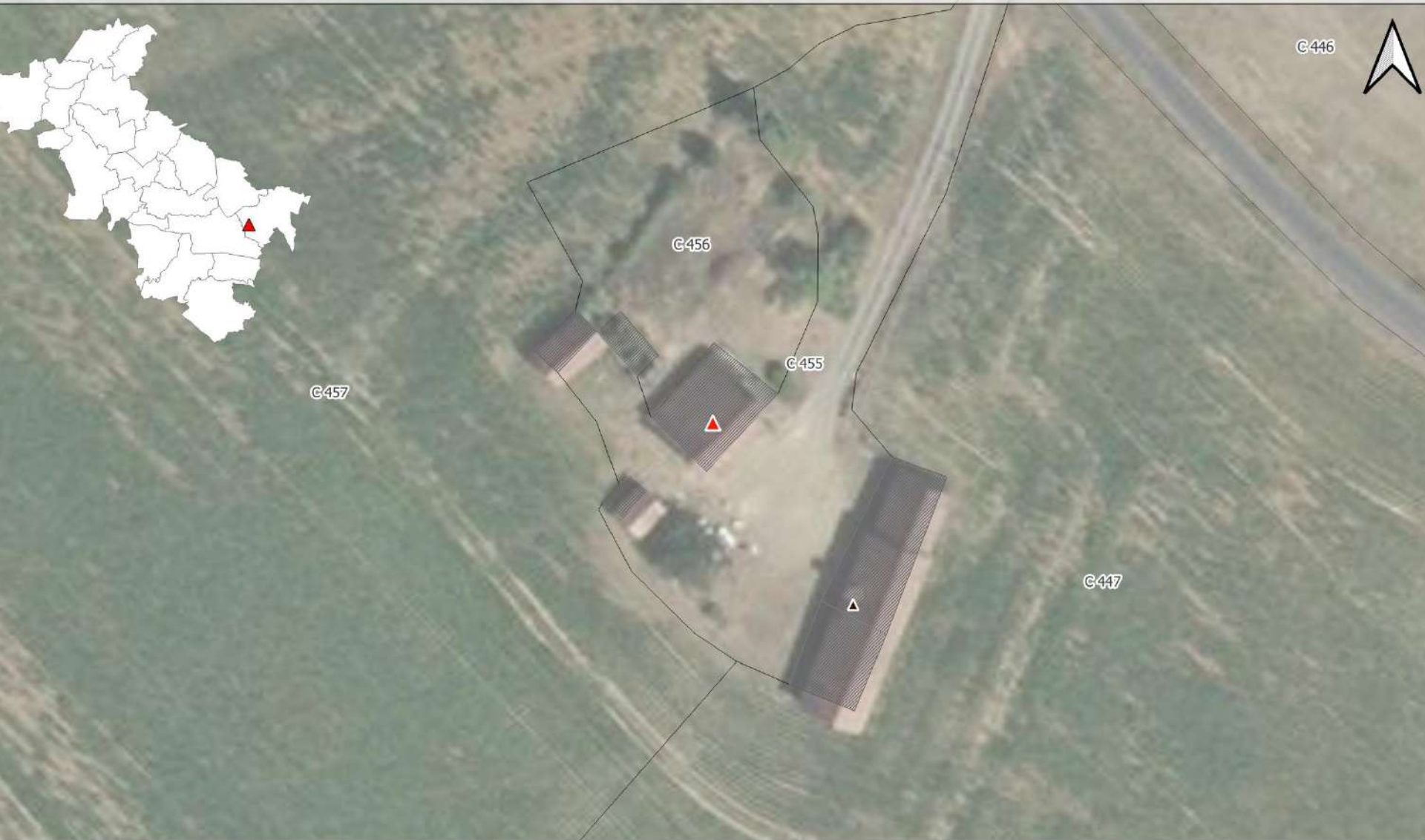
Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : le fretterai | parcelle n° C 1073





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : le grand feu | parcelle n° C 455



C446

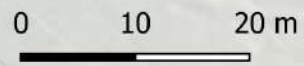
C457

C456

C455

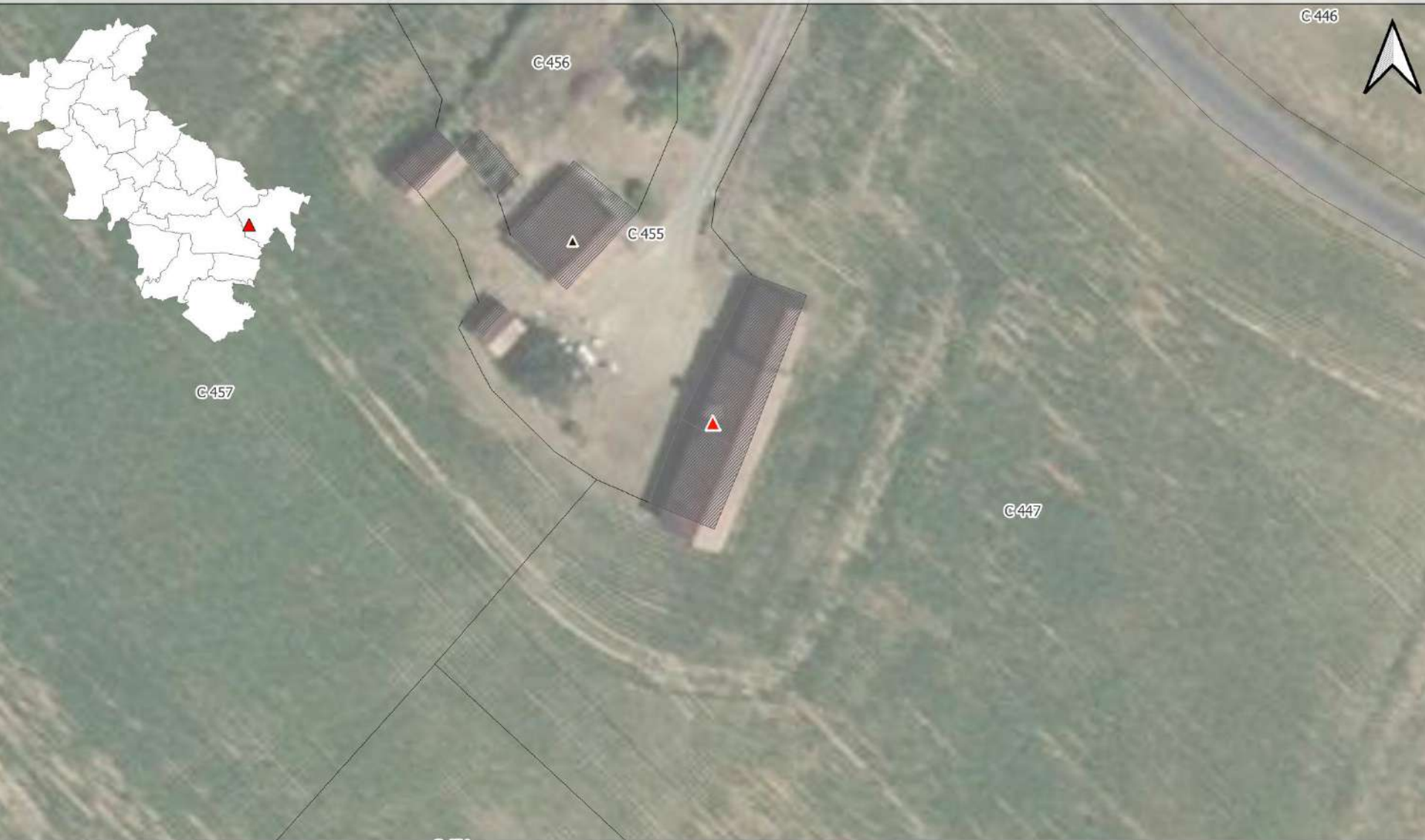
C447

C454



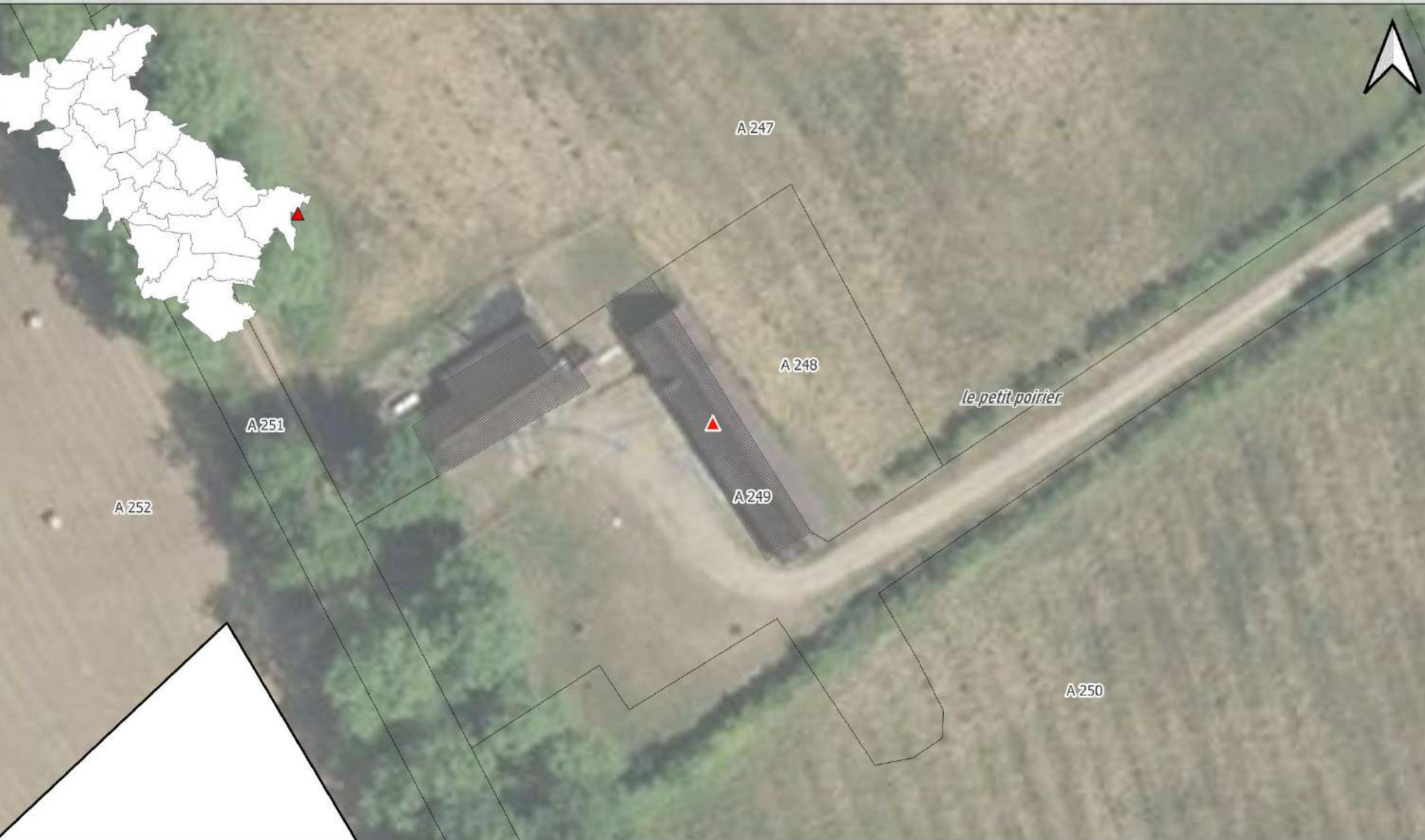
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : le grand feu | parcelle n° C 455



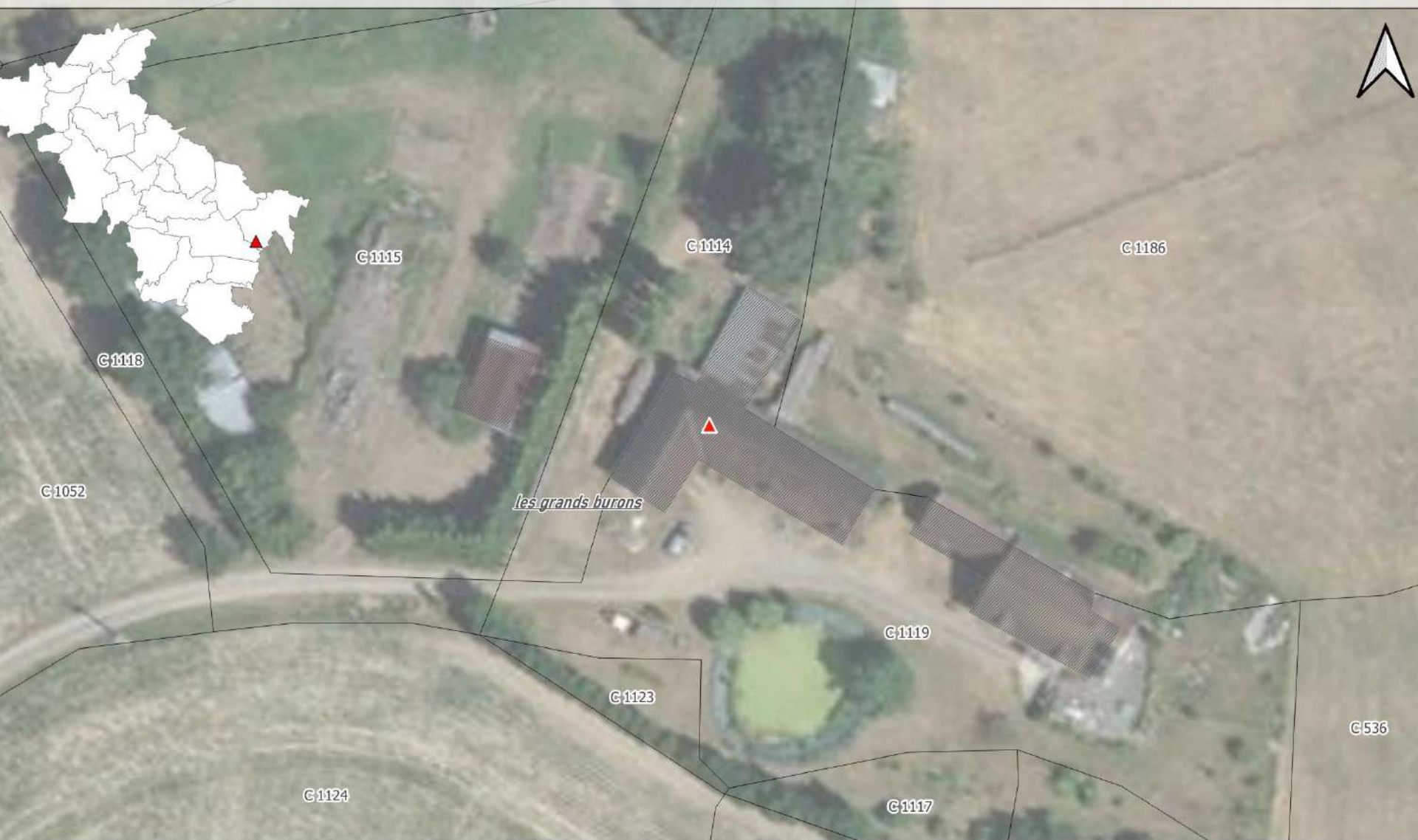


**Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**  
**Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : le petit poirier | parcelle n° A 249**



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

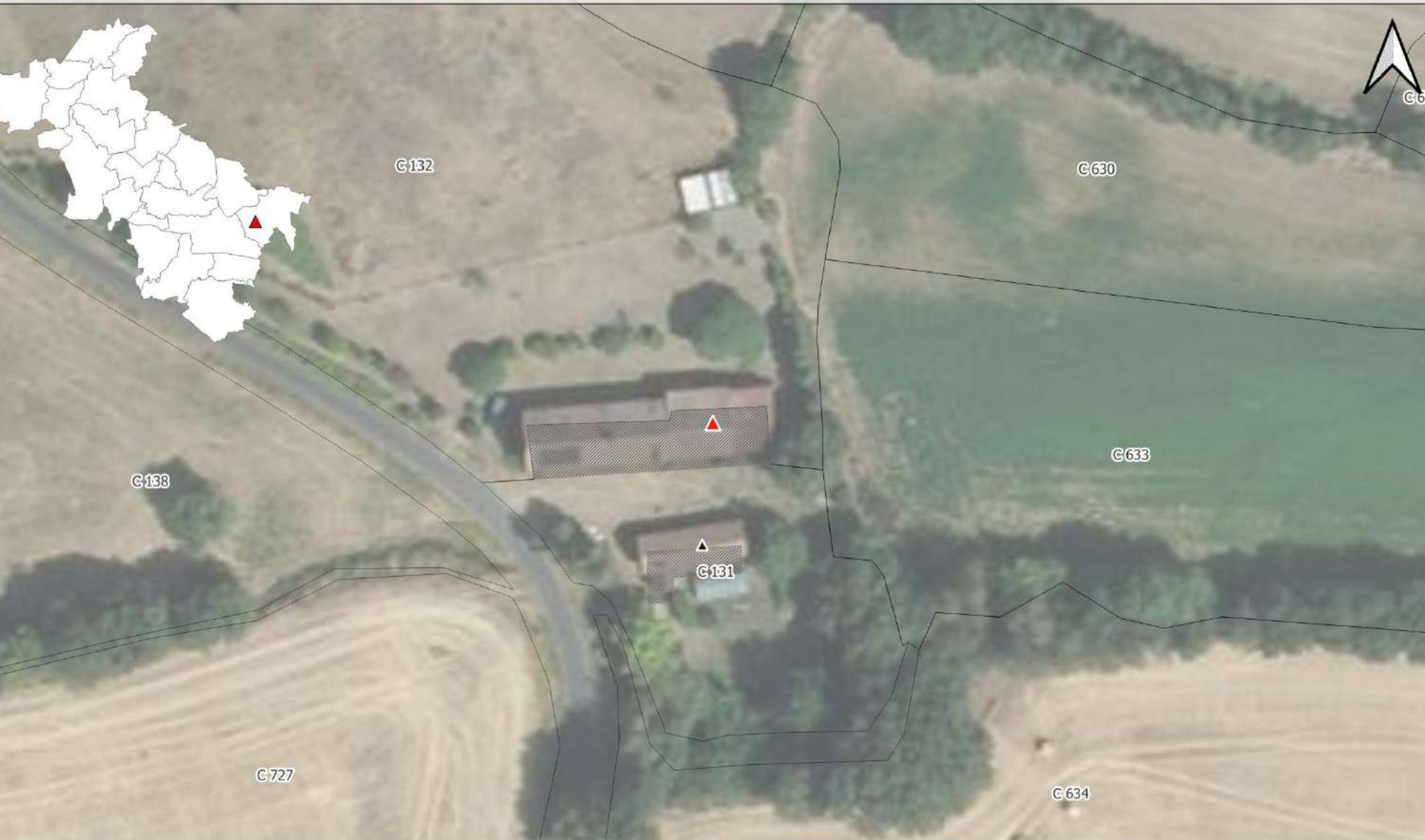
Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : les grands burons | parcelle n° C 1119





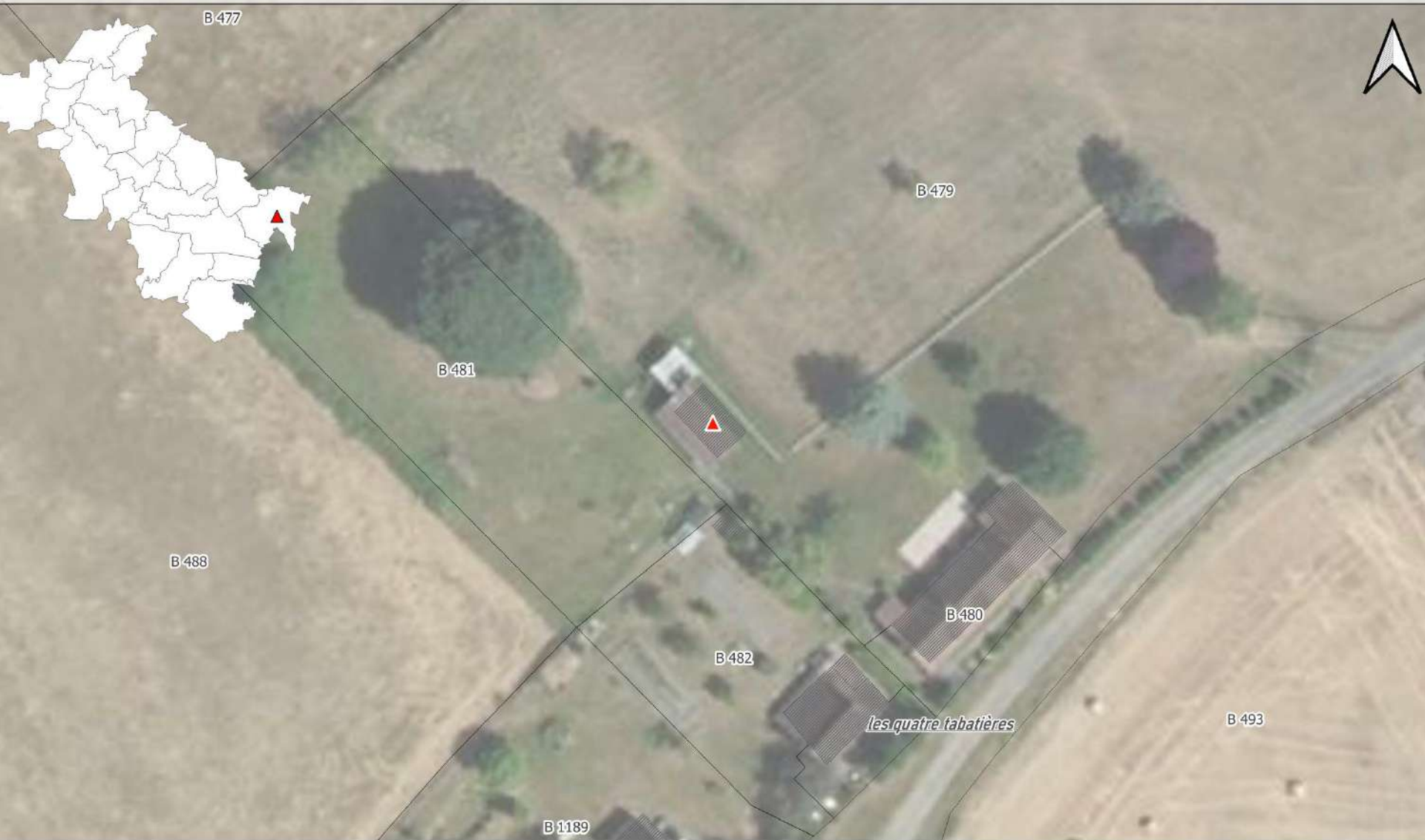
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : les loges | parcelle n° C 131



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

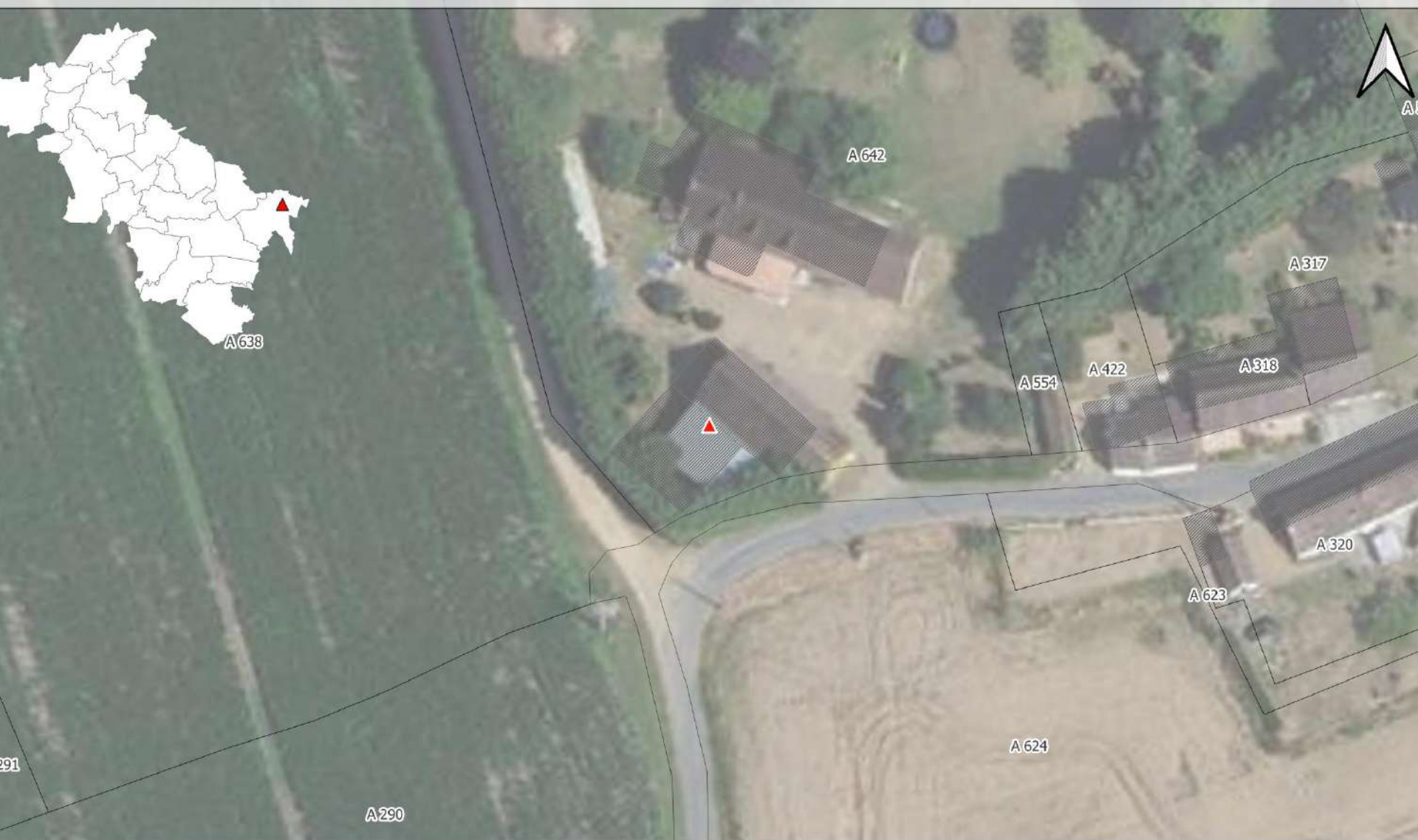
Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : les quatre tabatières | parcelle n° B 479





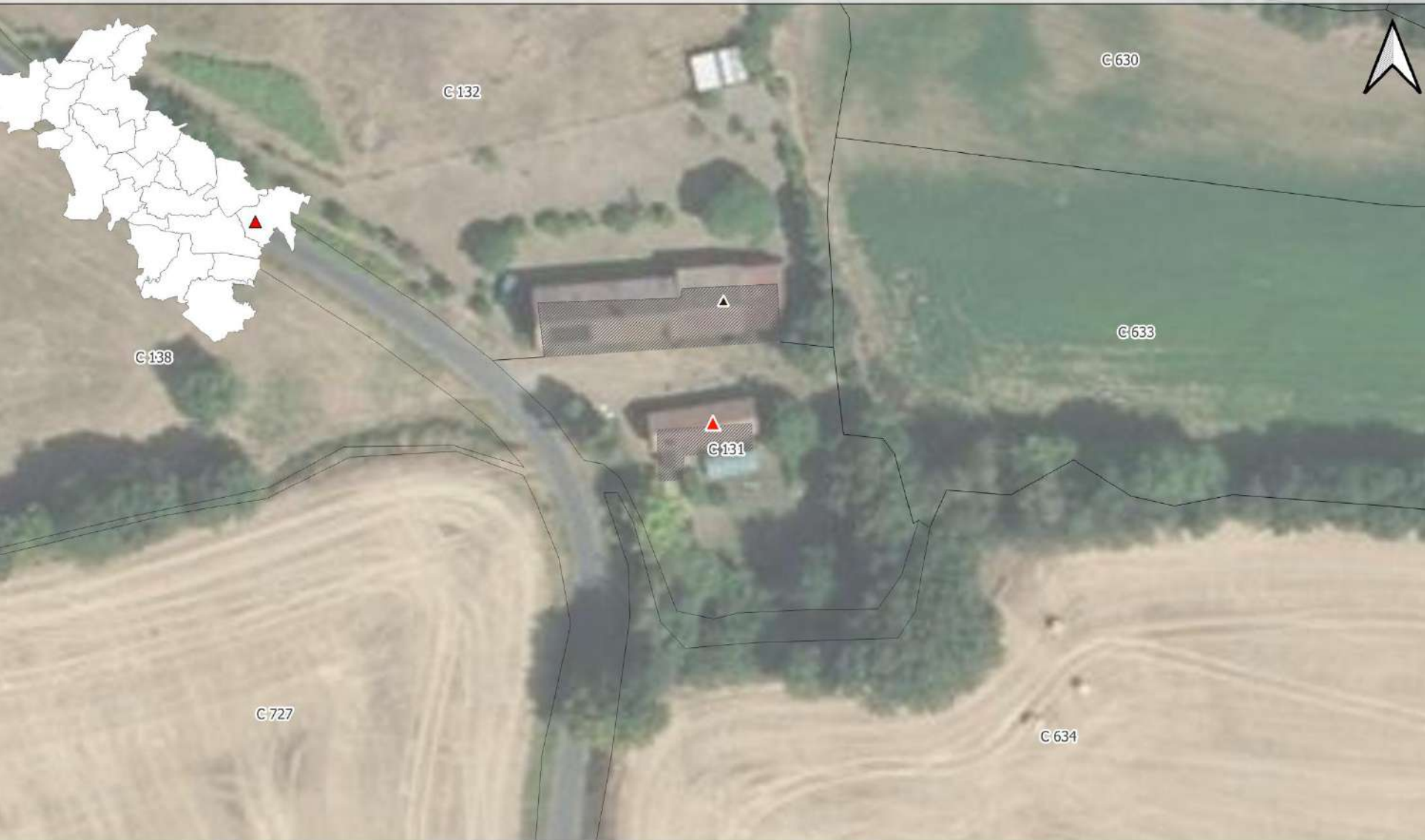
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : les ricroseries | parcelle n° A 642



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

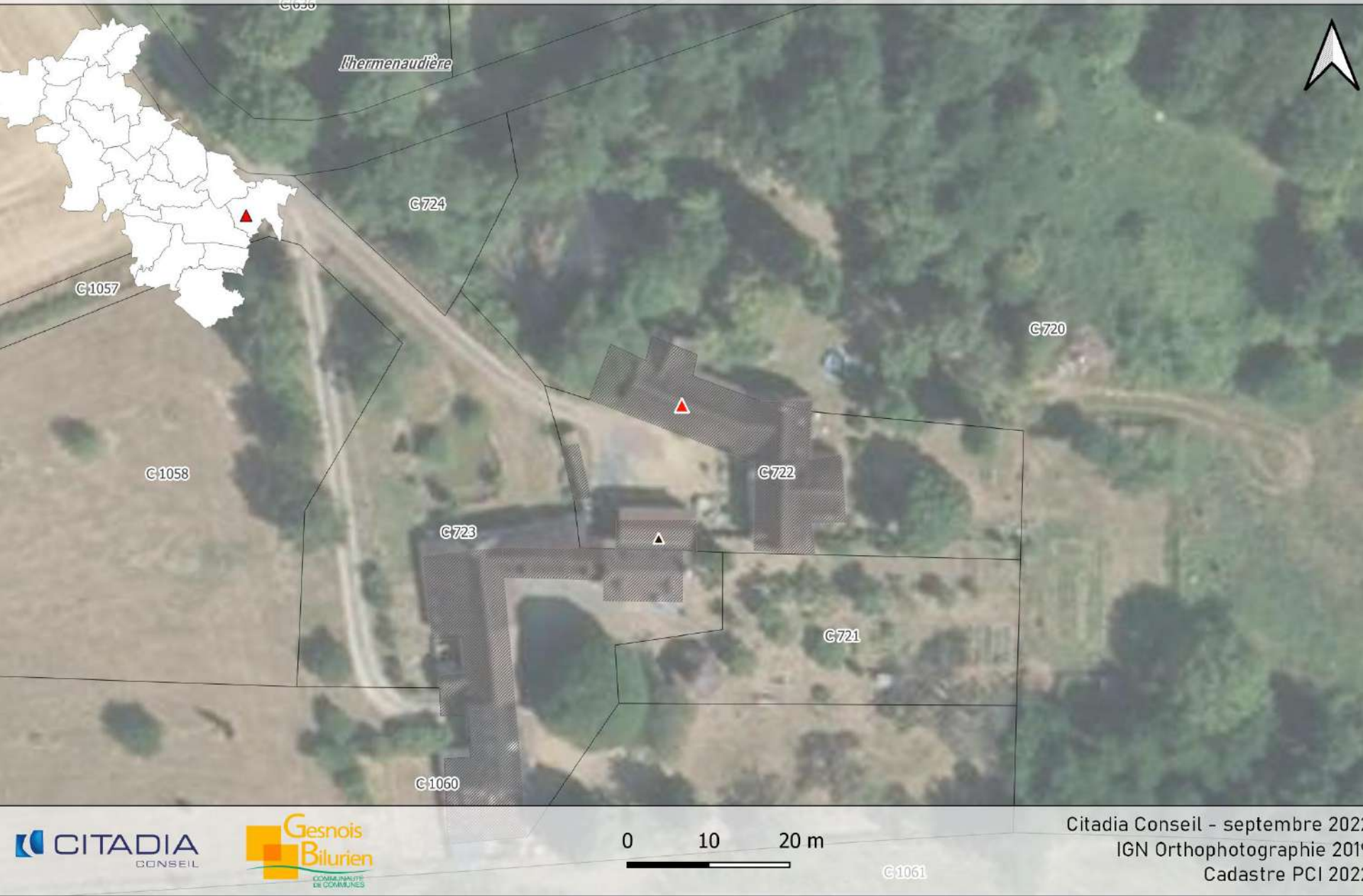
Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : l'hermenaudière | parcelle n° C 131





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : l'hermenaudière | parcelle n° C 722



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : l'hermenaudière | parcelle n° C 722





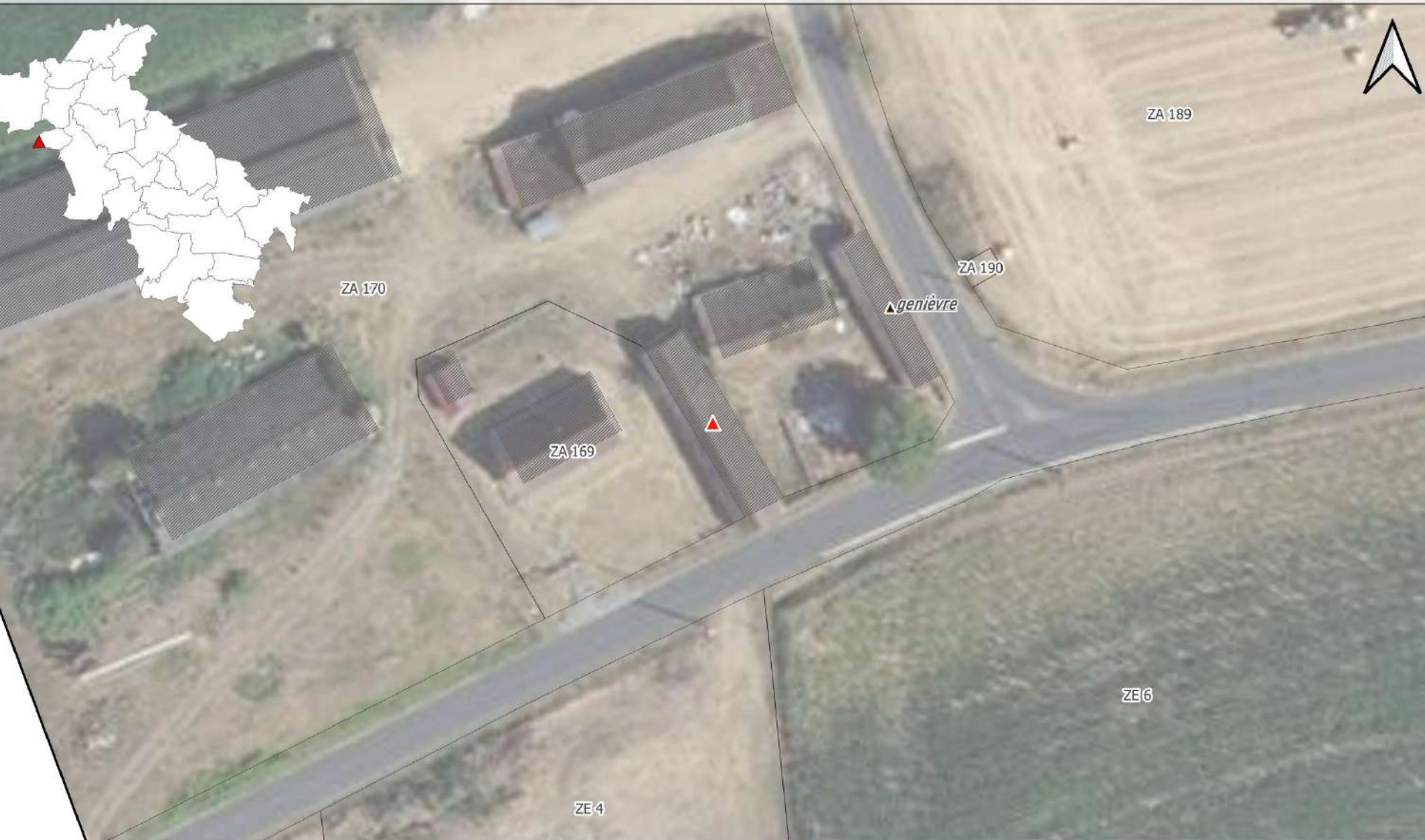
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : COUDRECIEUX | lieu-dit : tampain | parcelle n° B 518



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : FATINES | lieu-dit : genièvre | parcelle n° ZA 170





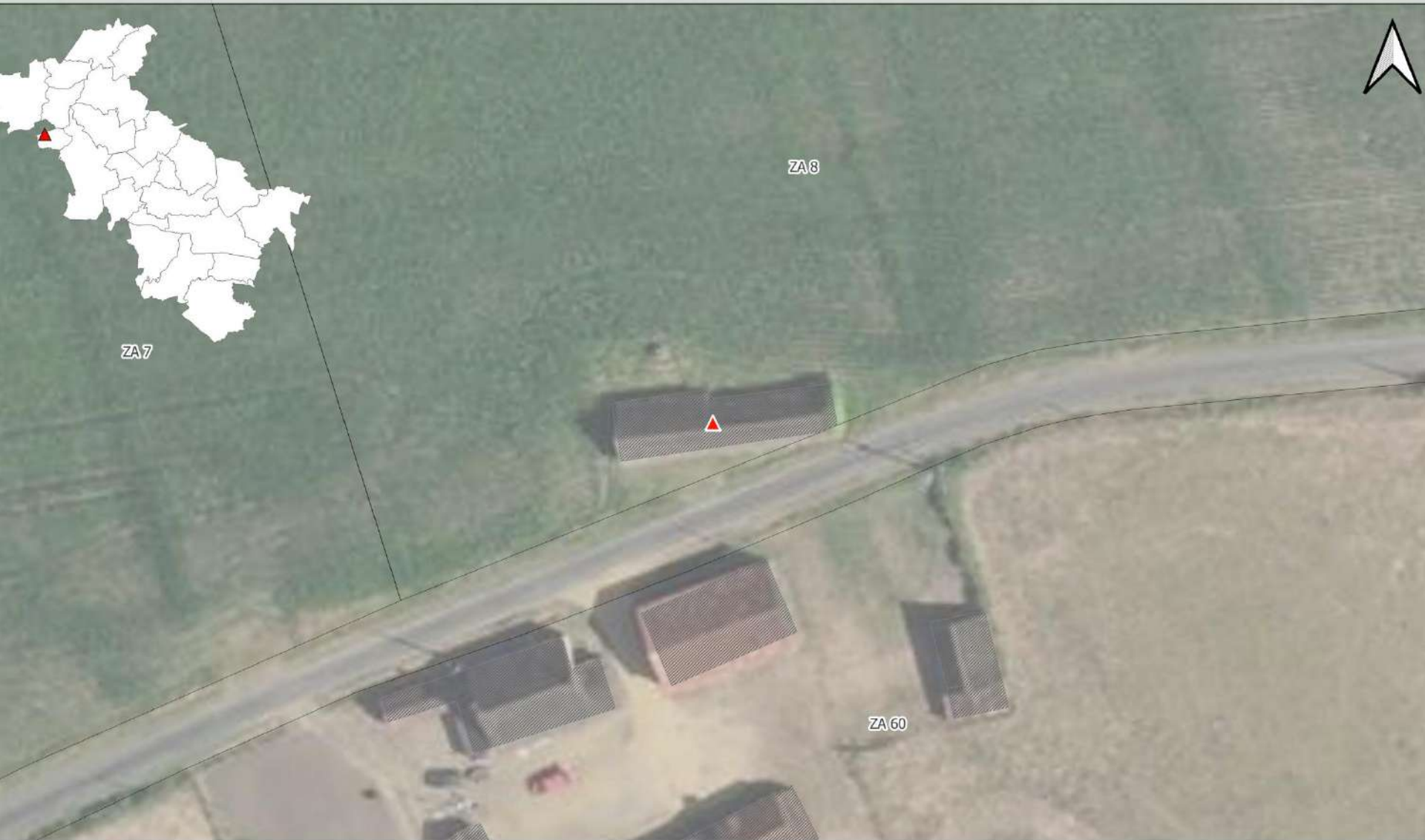
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : FATINES | lieu-dit : genièvre | parcelle n° ZA 170



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : FATINES | lieu-dit : le puits | parcelle n° ZA 8



ZA7

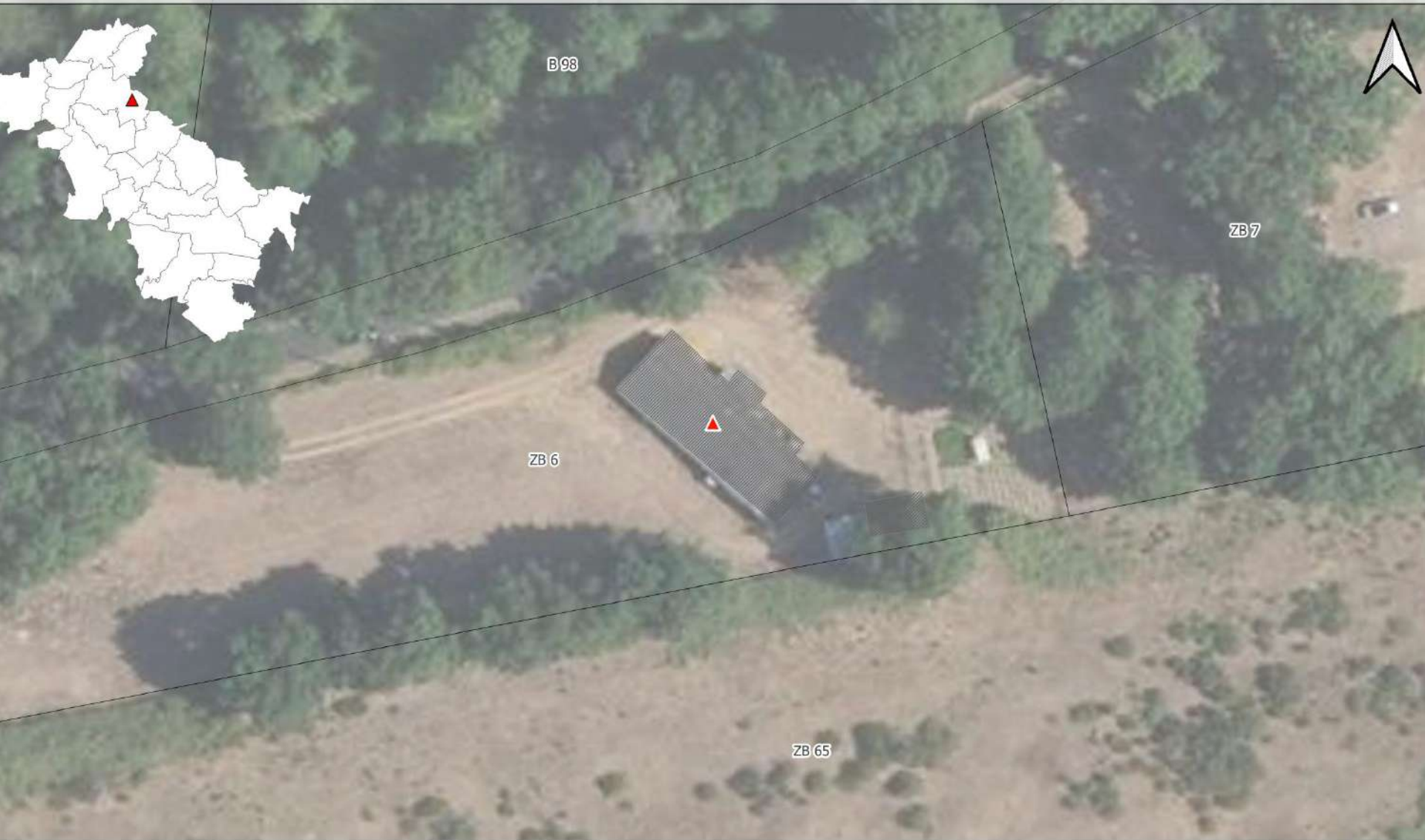
ZA8

ZA60



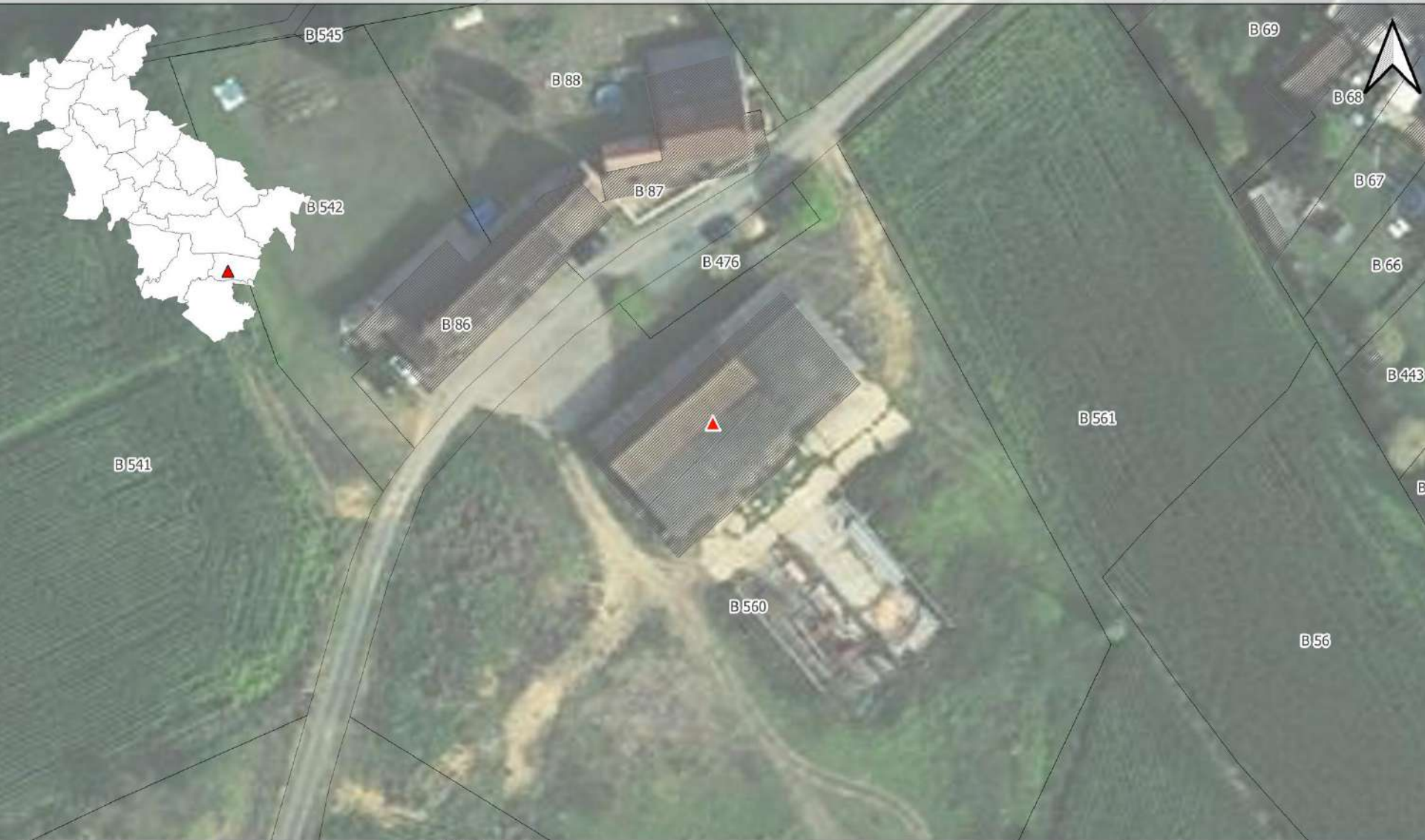
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : LOMBRON | lieu-dit : la charbonnière | parcelle n° ZB 6



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : MAISONCELLES | lieu-dit : beauregard | parcelle n° B 560





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : MAISONCELLES | lieu-dit : la janverie | parcelle n° B 174 <sup>ZP9</sup> <sup>ZP8</sup>



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : MAISONCELLES | lieu-dit : les druyers | parcelle n° C 328





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : MAISONCELLES | lieu-dit : les maisonnets | parcelle n° C 519

C149



C14



C289

C303

C290

C520

C519



C304

C305

C308

*les maisonnets*

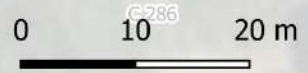
C291

C287

C309

C306

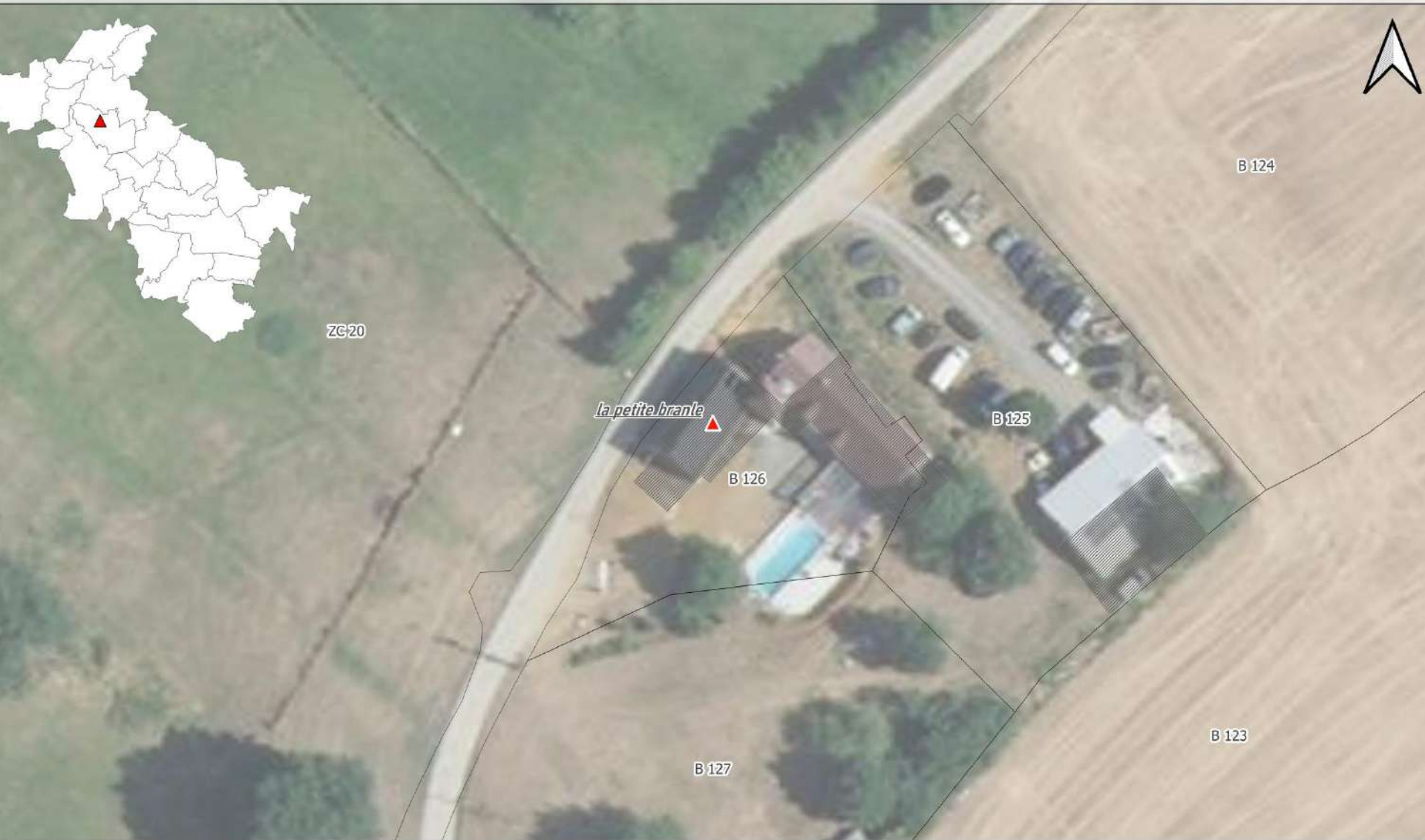
C285



Citadia Conseil - septembre 2022  
IGN Orthophotographie 2019  
Cadastre PCI 2022

# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : MONTFORT LE GESNOIS | lieu-dit : la petite branle | parcelle n° B 126



ZC-20

*la petite branle*

B 126

B 125

B 124

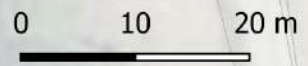
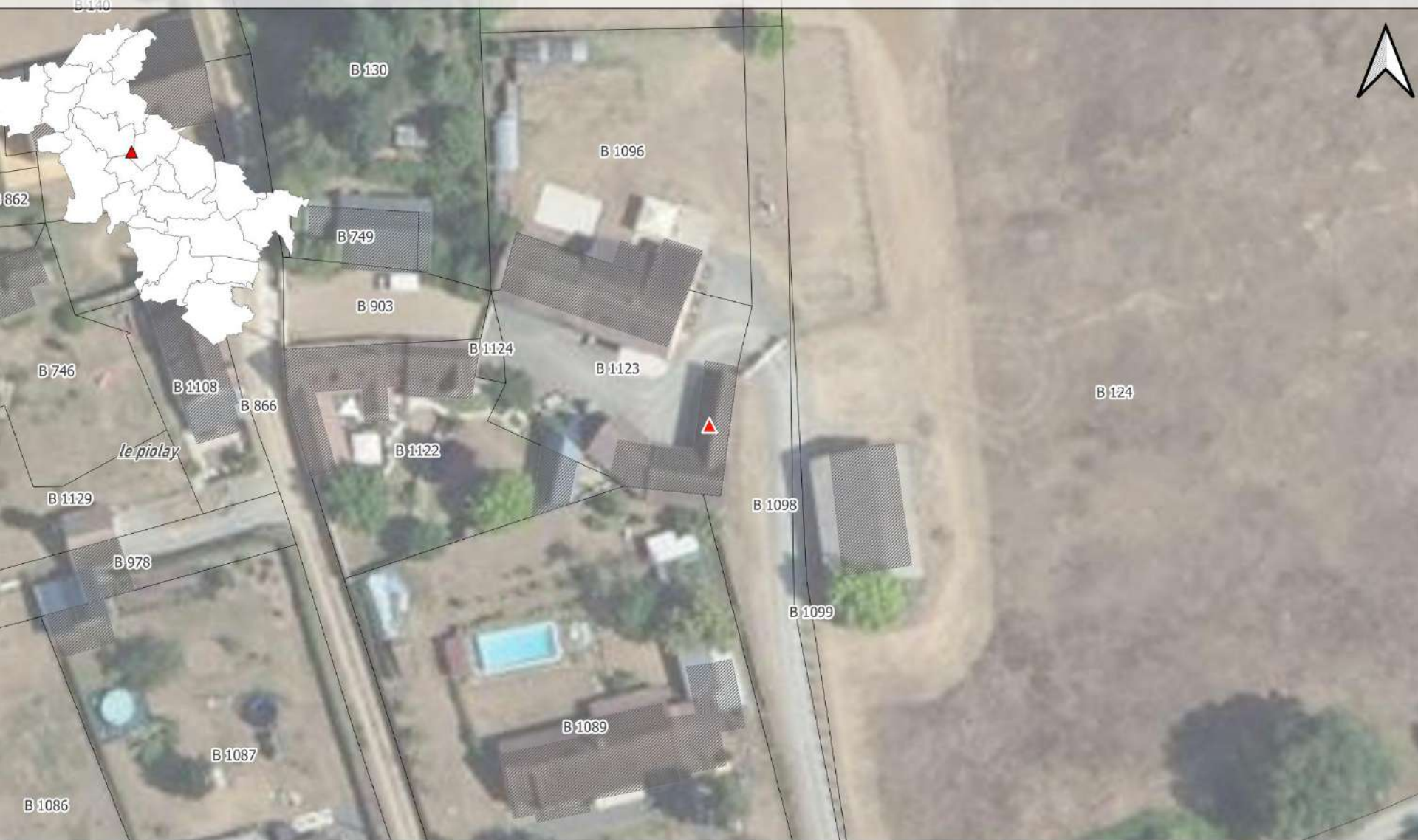
B 127

B 123



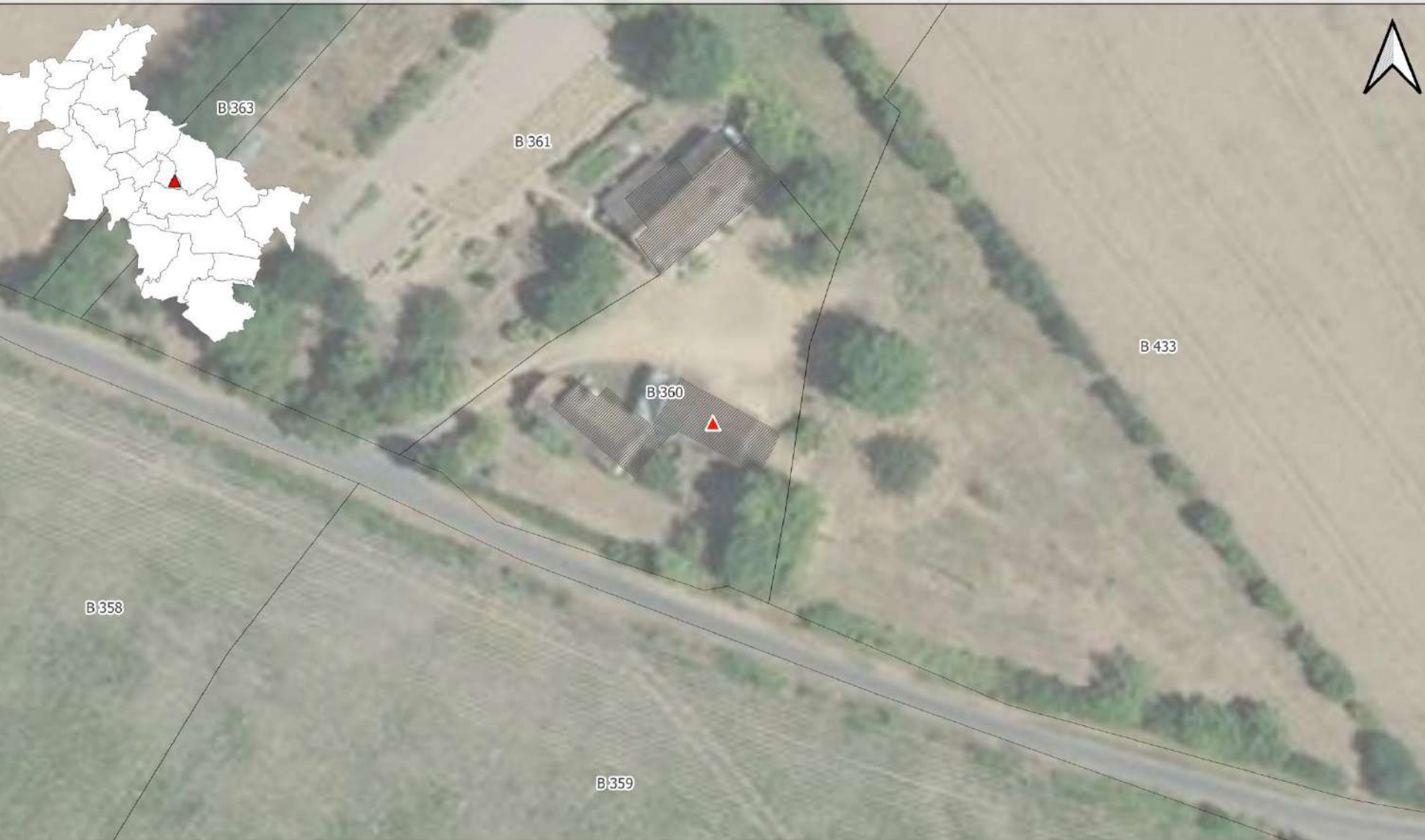
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : MONTFORT LE GESNOIS | lieu-dit : le piolay | parcelle n° B 1123



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

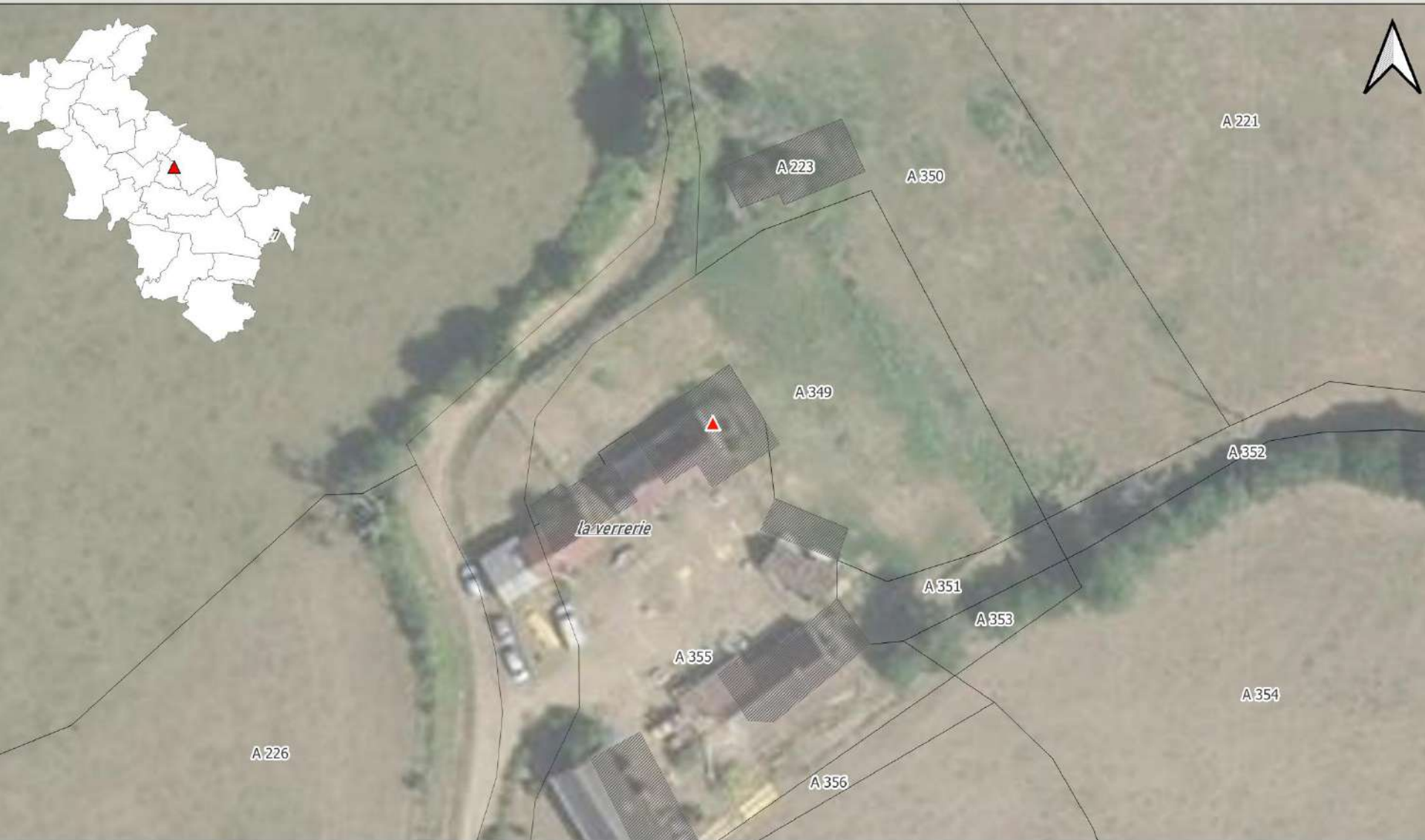
Commune : NUILLE LE JALAIS | lieu-dit : la haute logerie | parcelle n° B 360





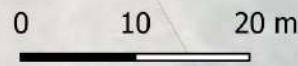
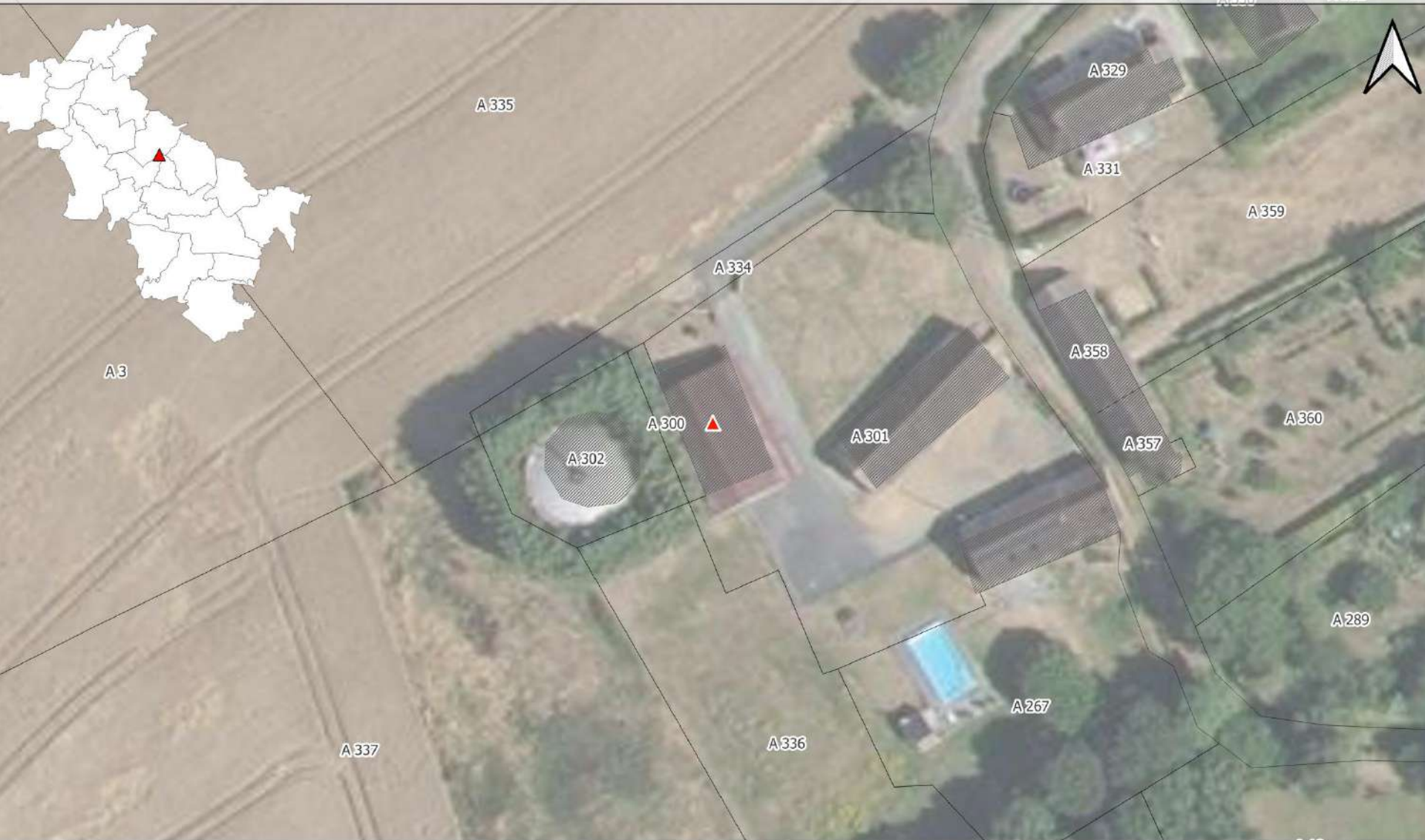
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : NUILLE LE JALAIS | lieu-dit : la verrerie | parcelle n° A 355



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : NUILLE LE JALAIS | lieu-dit : les vénerais | parcelle n° A 301

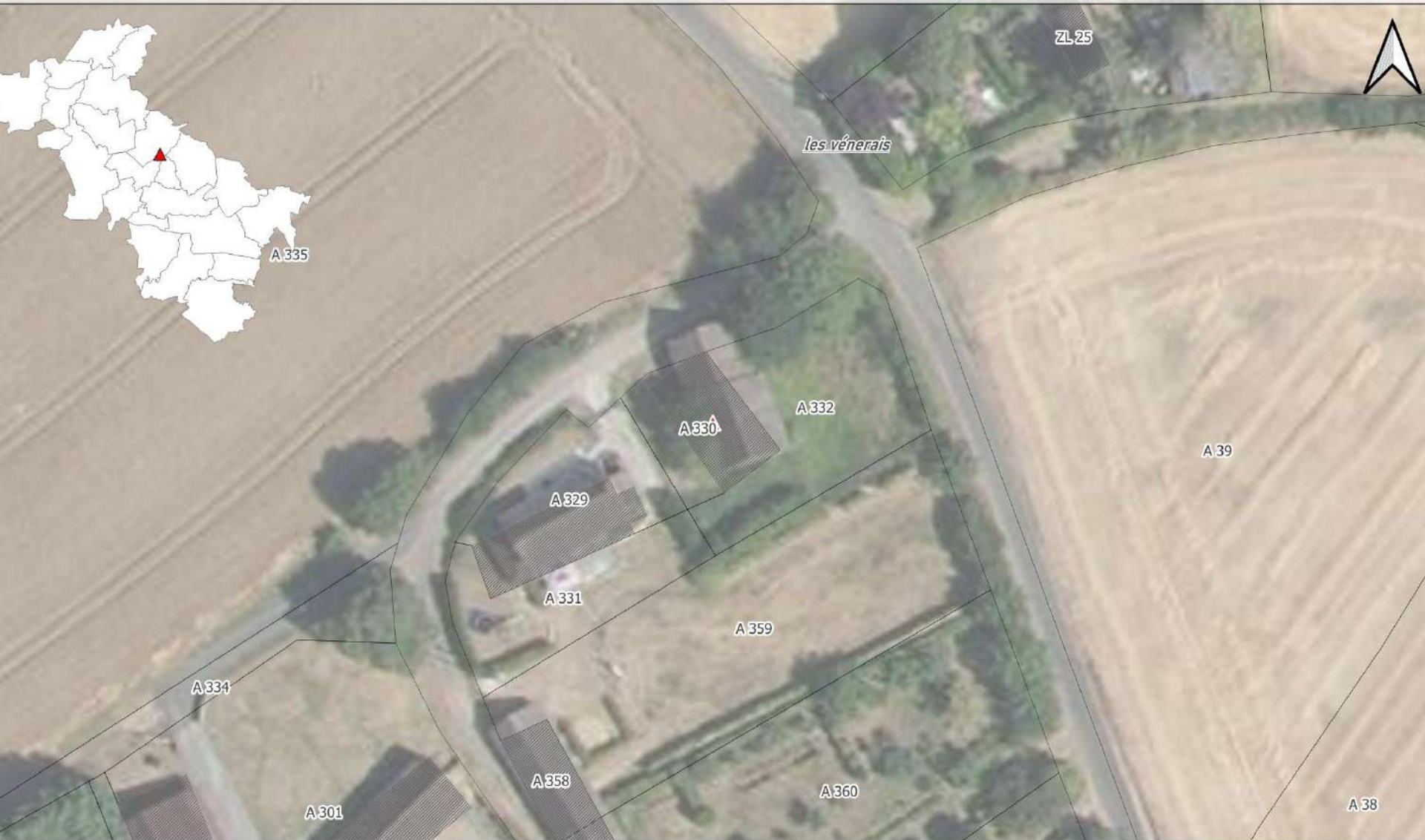


Citadia Conseil - septembre 2022  
IGN Orthophotographie 2019  
Cadastre PCI 2022



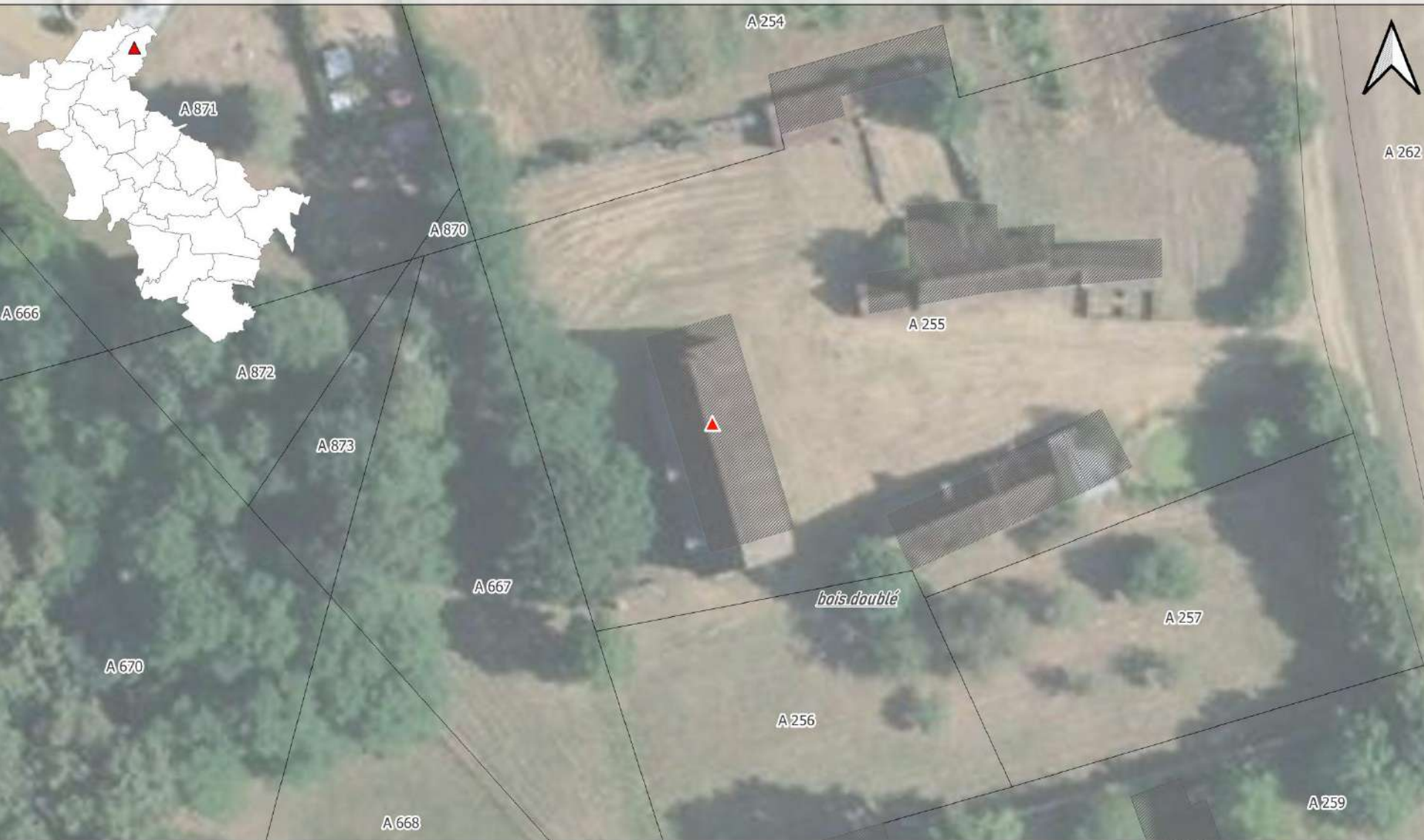
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : NUILLE LE JALAIS | lieu-dit : les vénerais | parcelle n° A 330



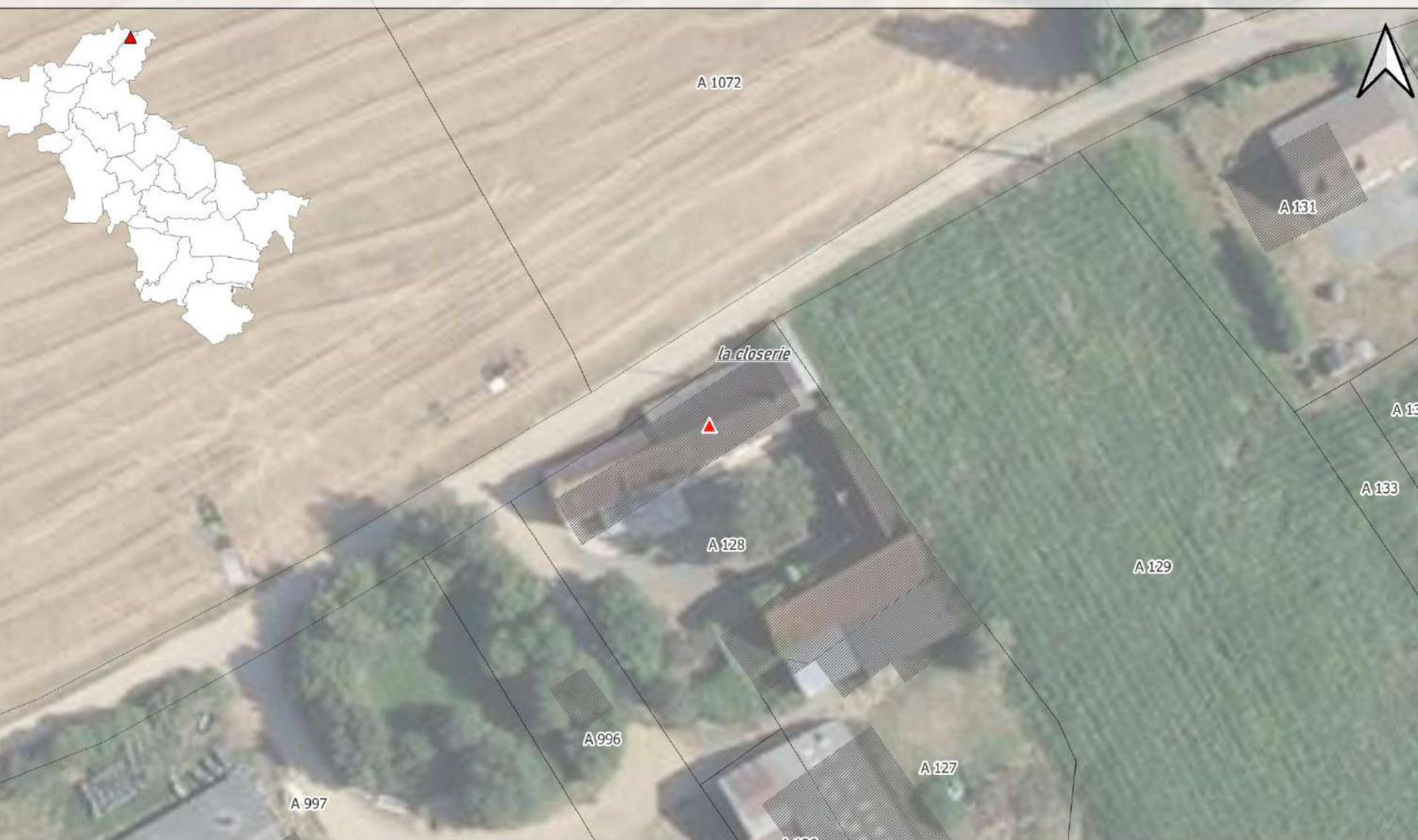
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : bois doublé | parcelle n° A 255



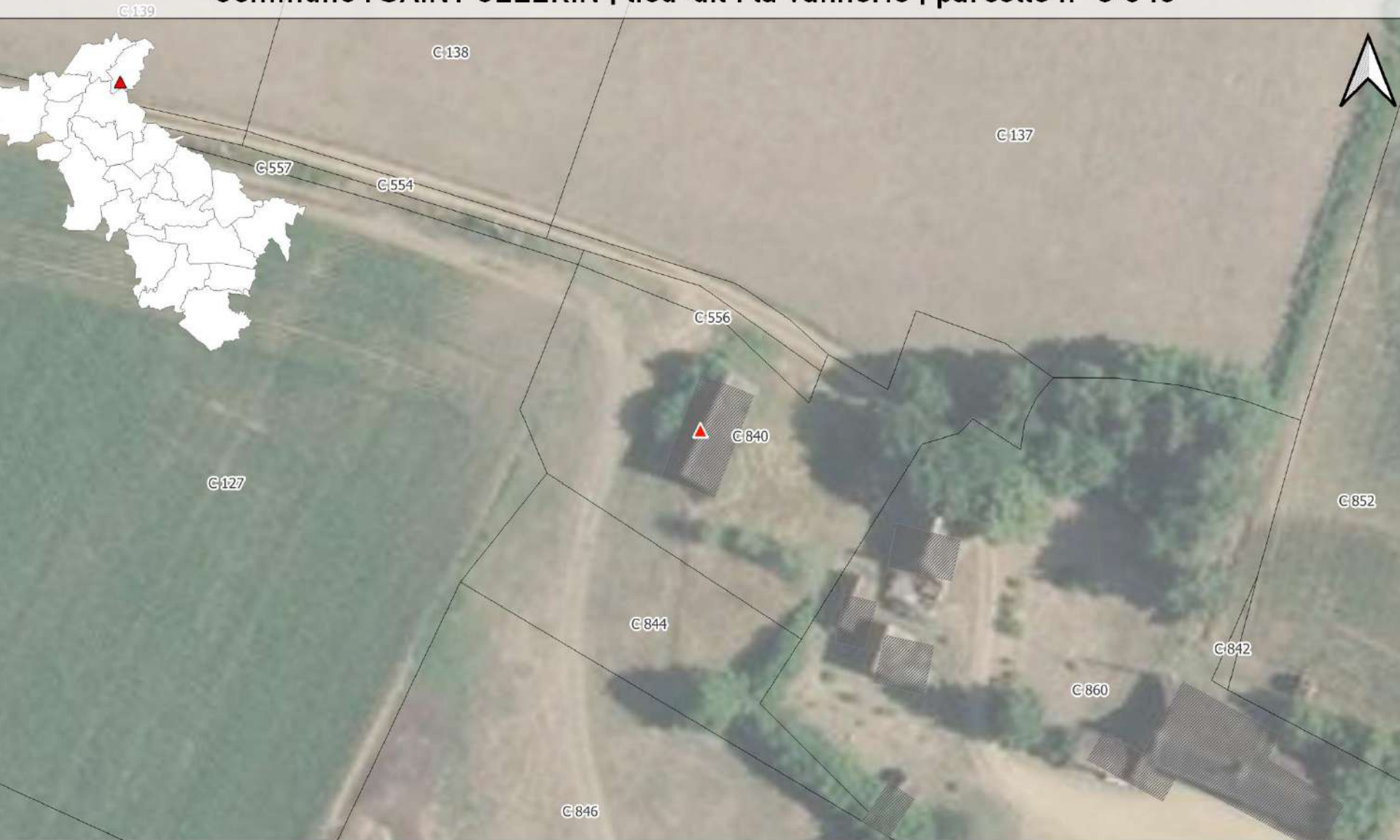


**Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**  
**Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : la closerie | parcelle n° A 128**



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

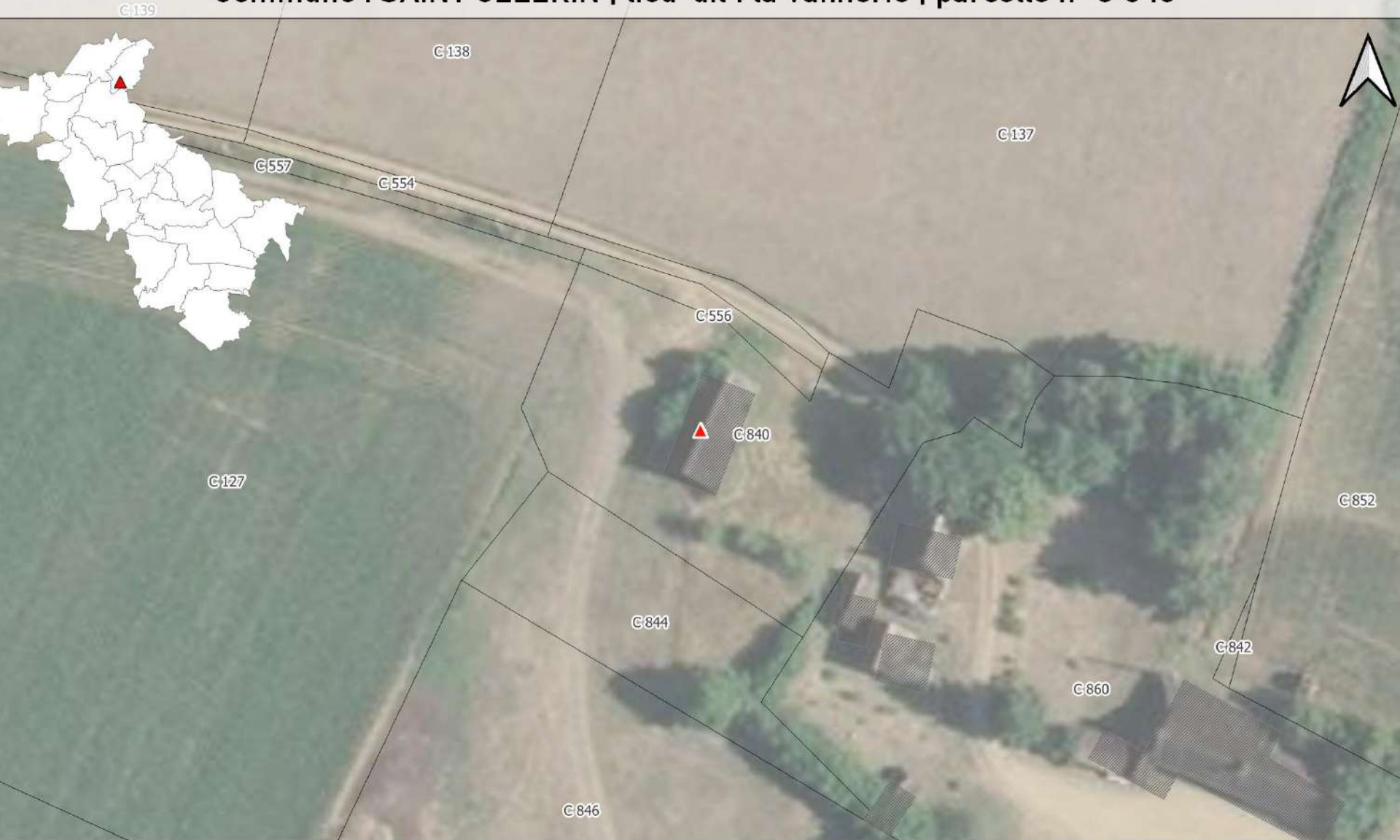
Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : la vannerie | parcelle n° C 840





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : la vannerie | parcelle n° C 840



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : le bordage | parcelle n° C 196





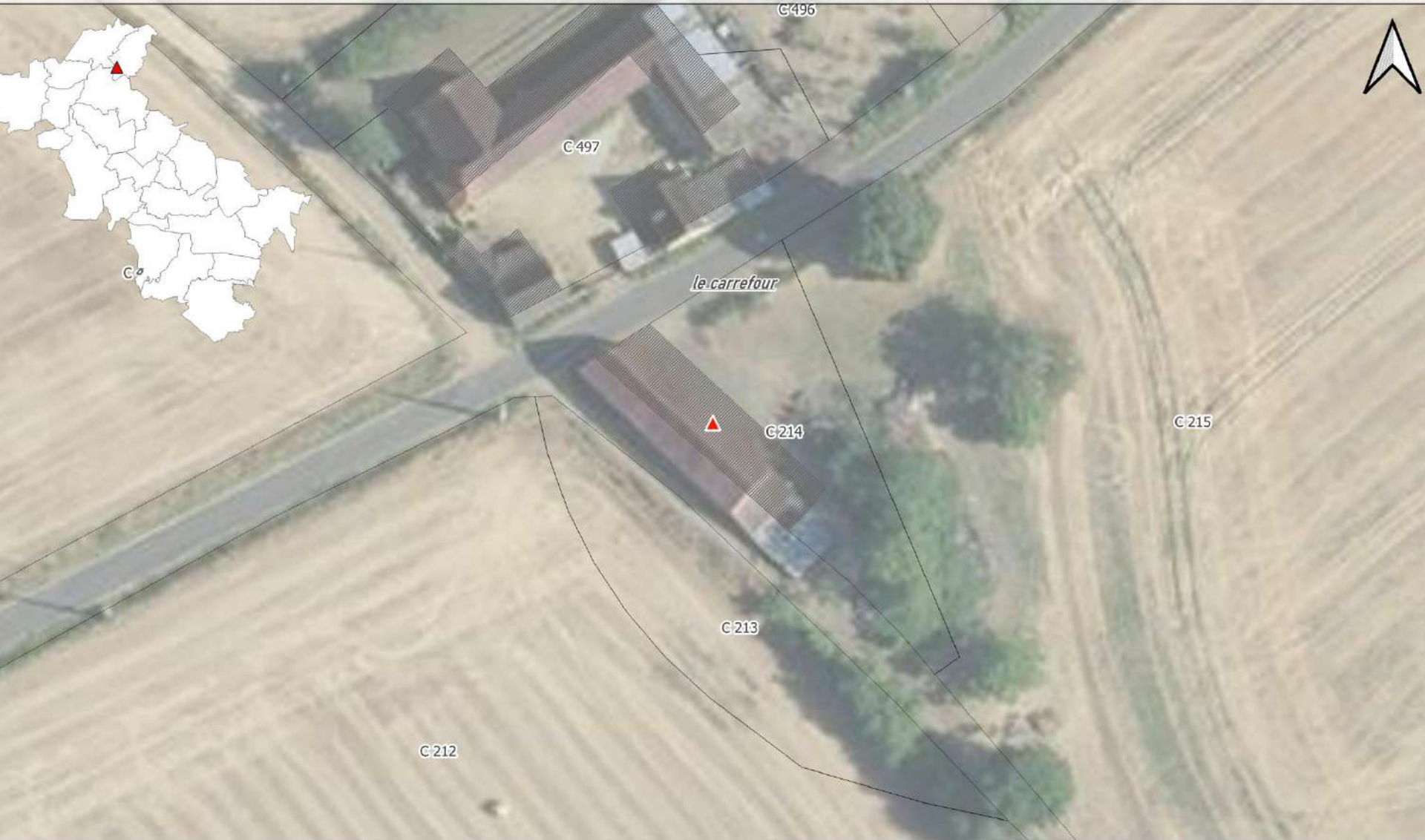
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : le bordage | parcelle n° C 196



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

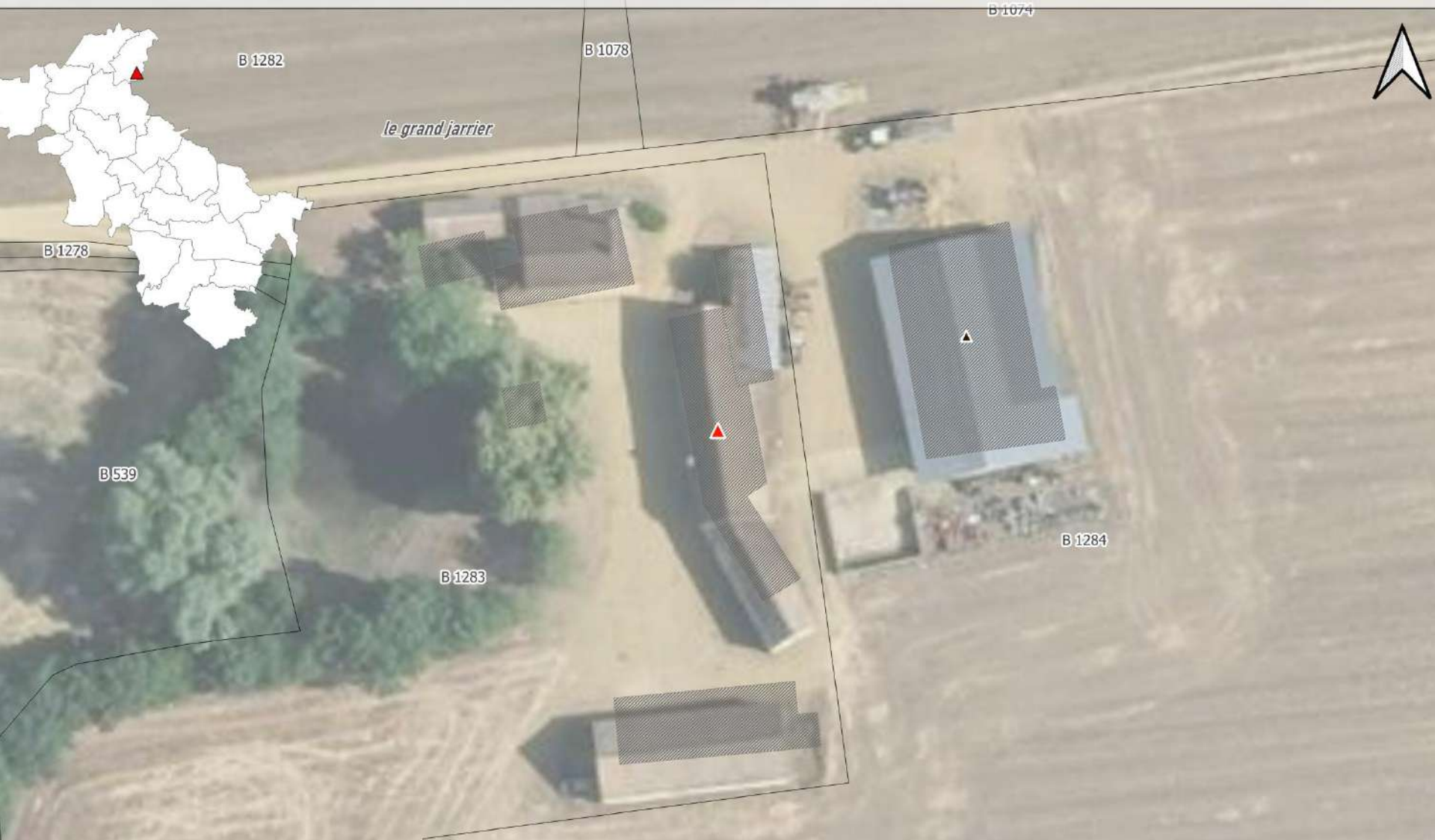
Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : le carrefour | parcelle n° C 214





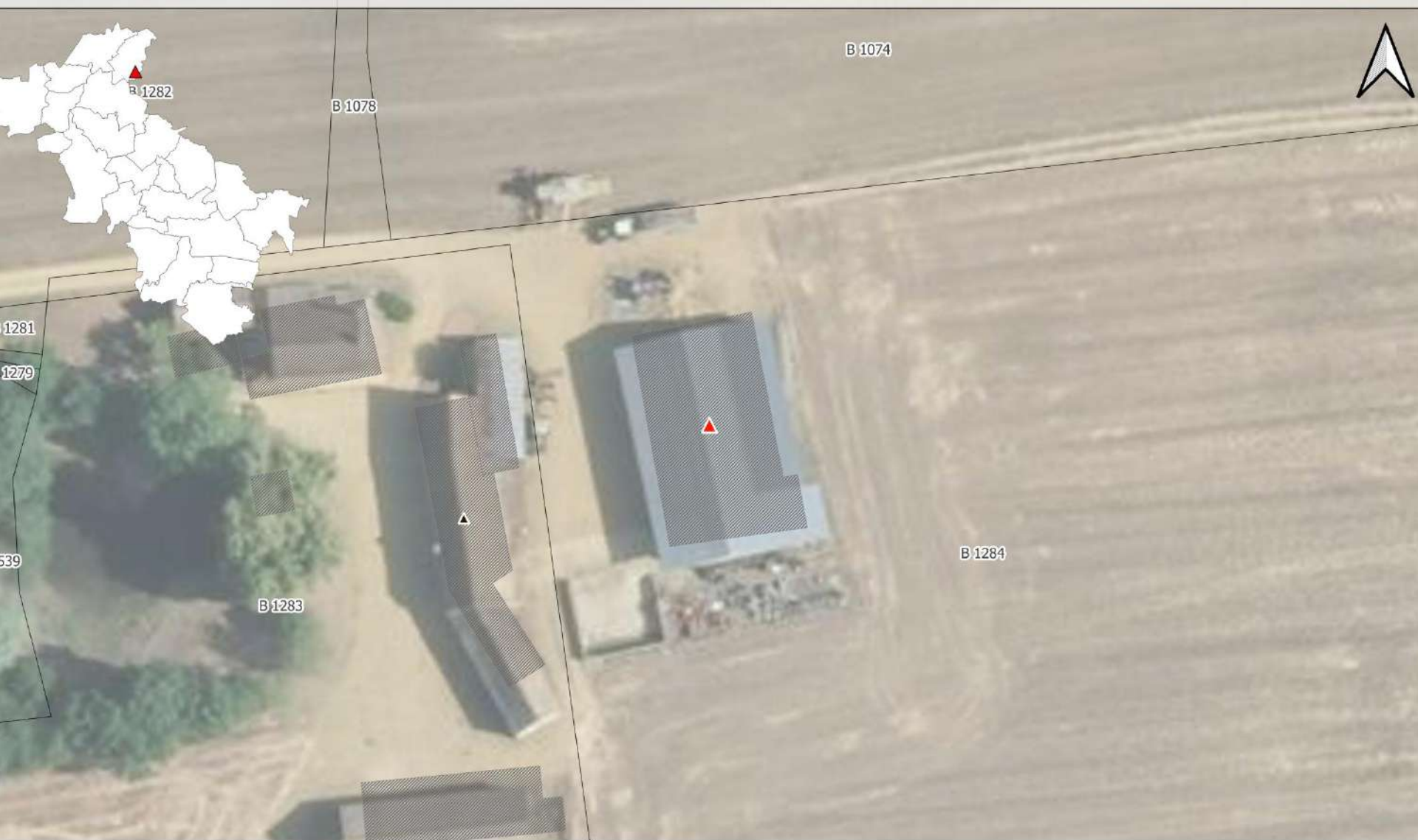
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : le grand jarrier | parcelle n° B 1283



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

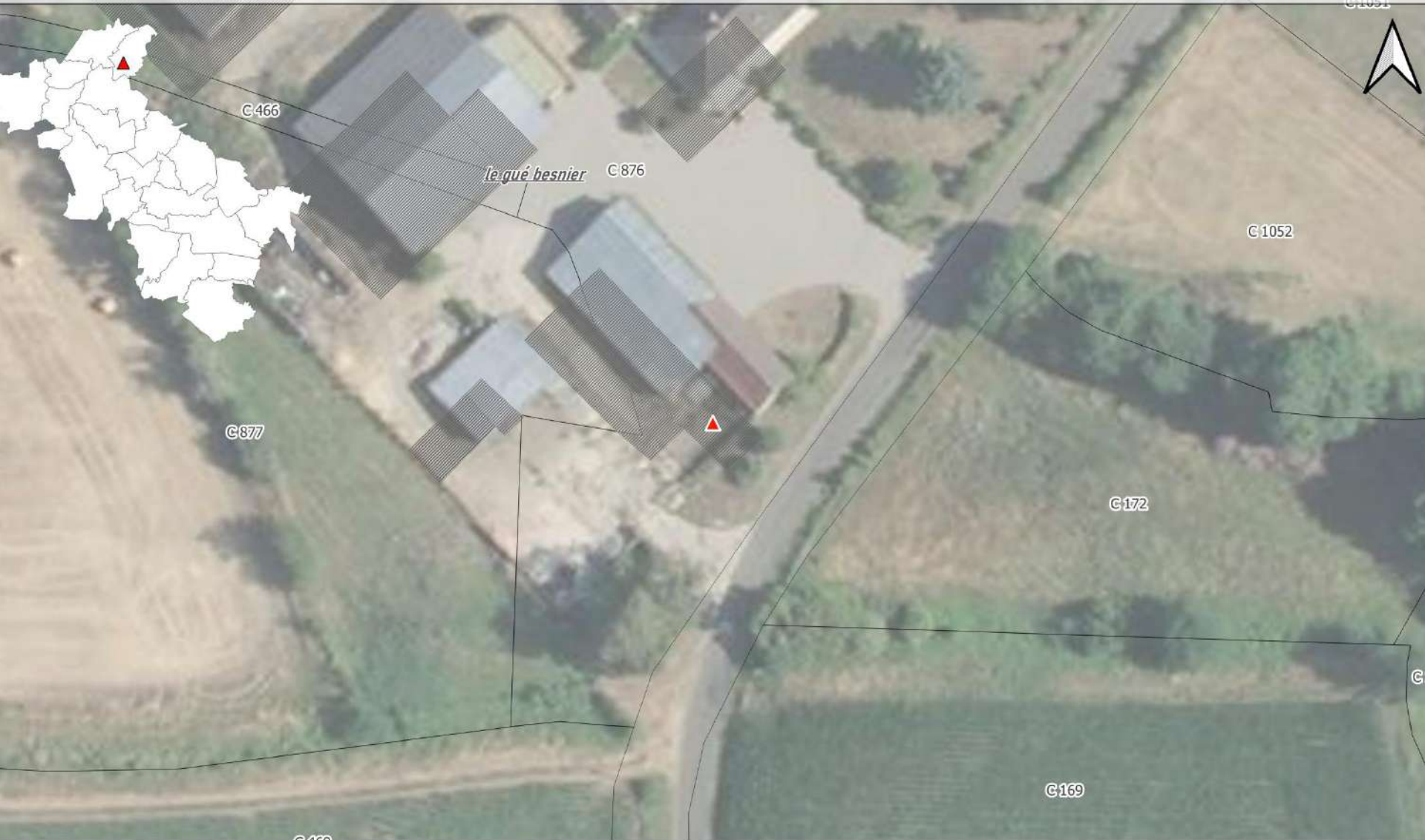
Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : le grand jarrier | parcelle n° B 1284





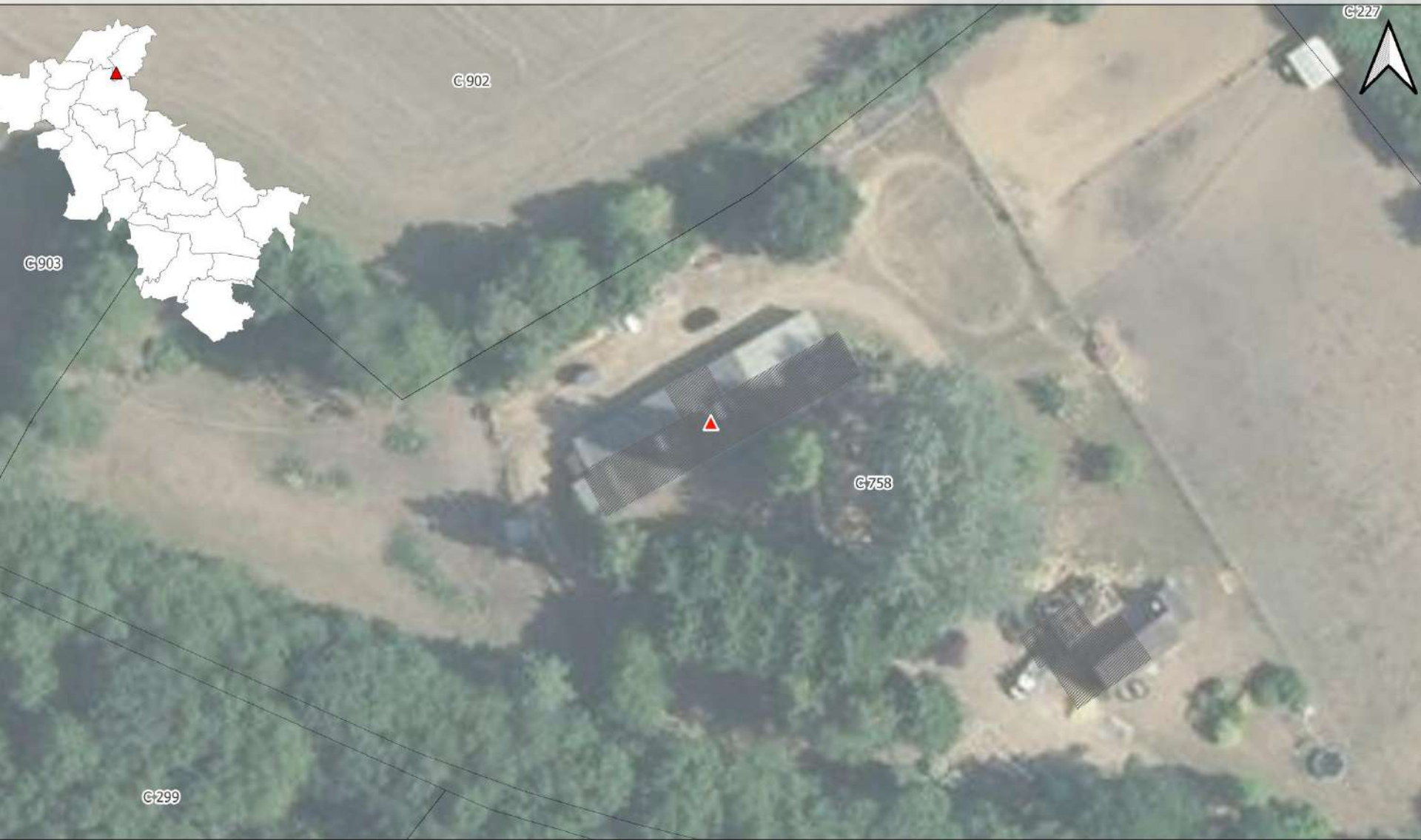
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : le gué besnier | parcelle n° C 876



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

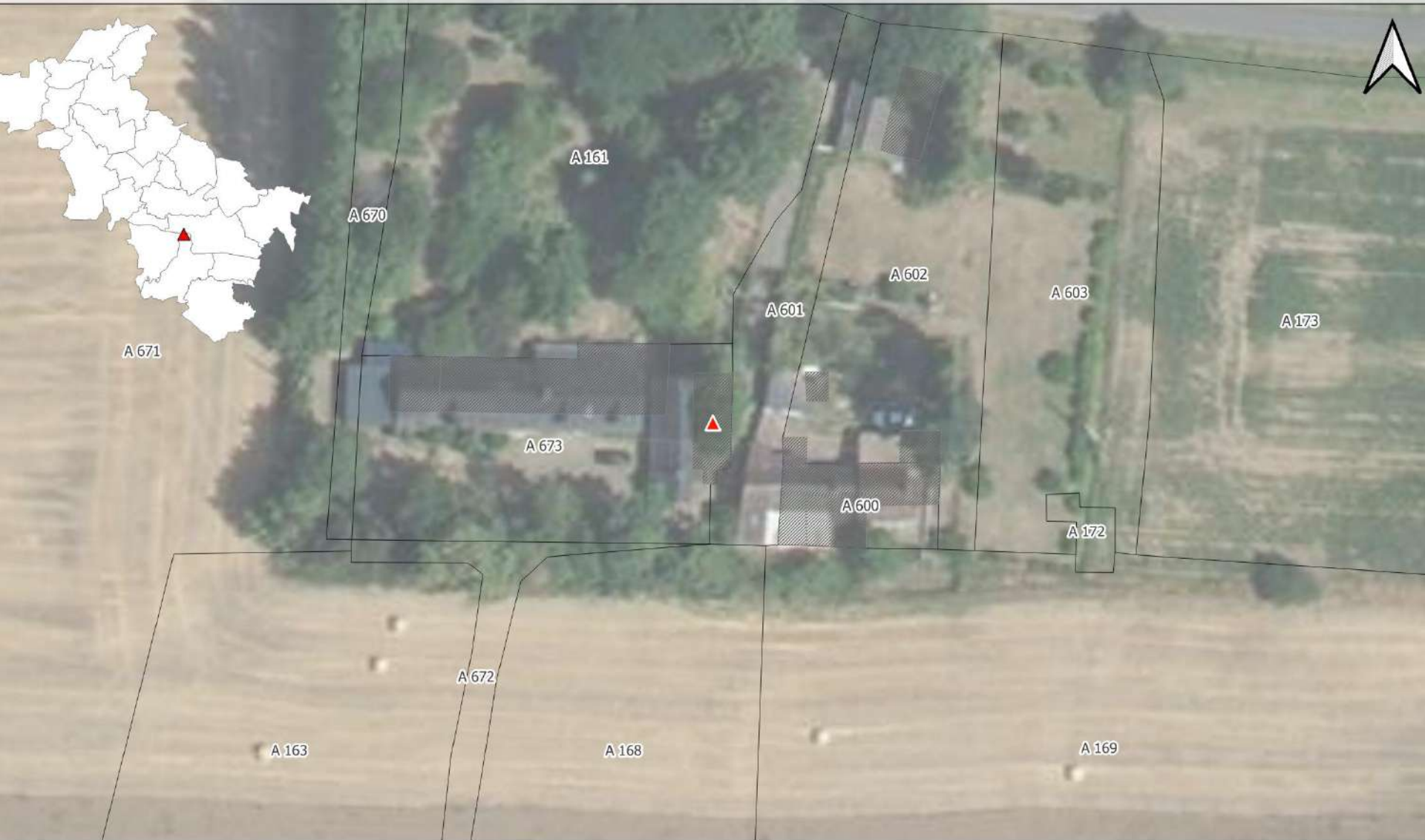
Commune : SAINT CELERIN | lieu-dit : vauloger | parcelle n° C 758





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : cassepot | parcelle n° A 673



**Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**  
**Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : couard | parcelle n° B 267**



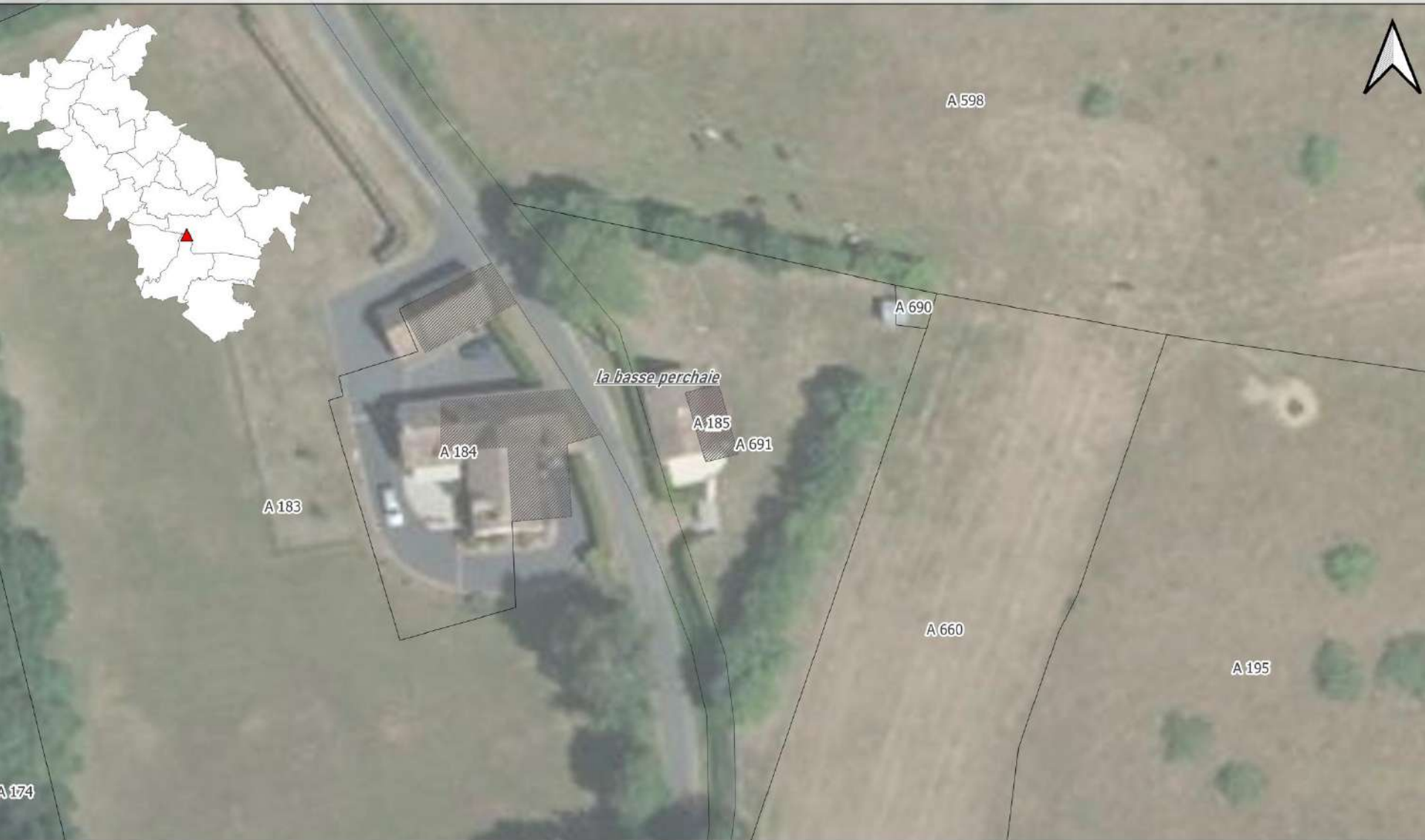


Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination  
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : courtéan | parcelle n° A 525



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la basse perchaie | parcelle n° A 185

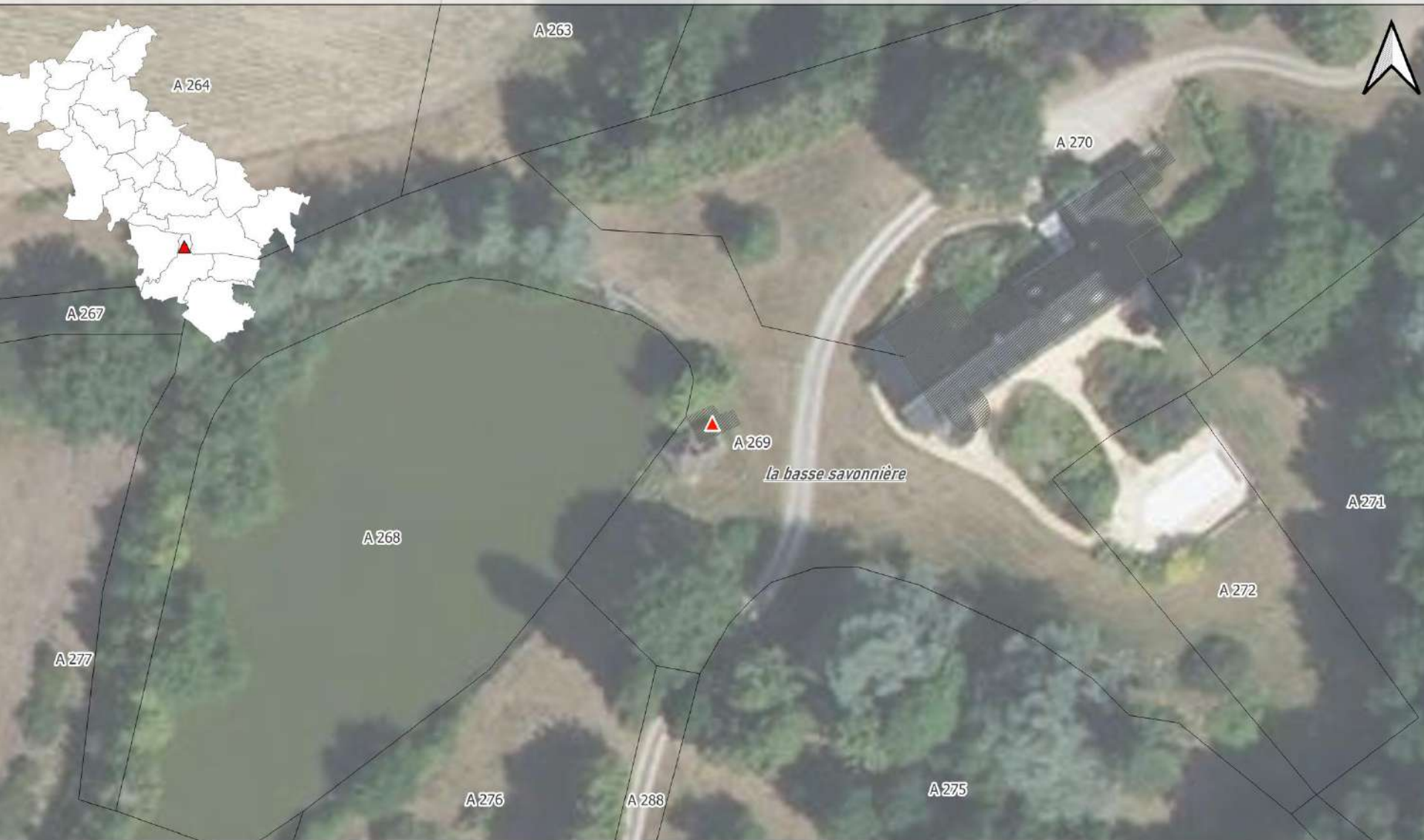


*la basse perchaie*



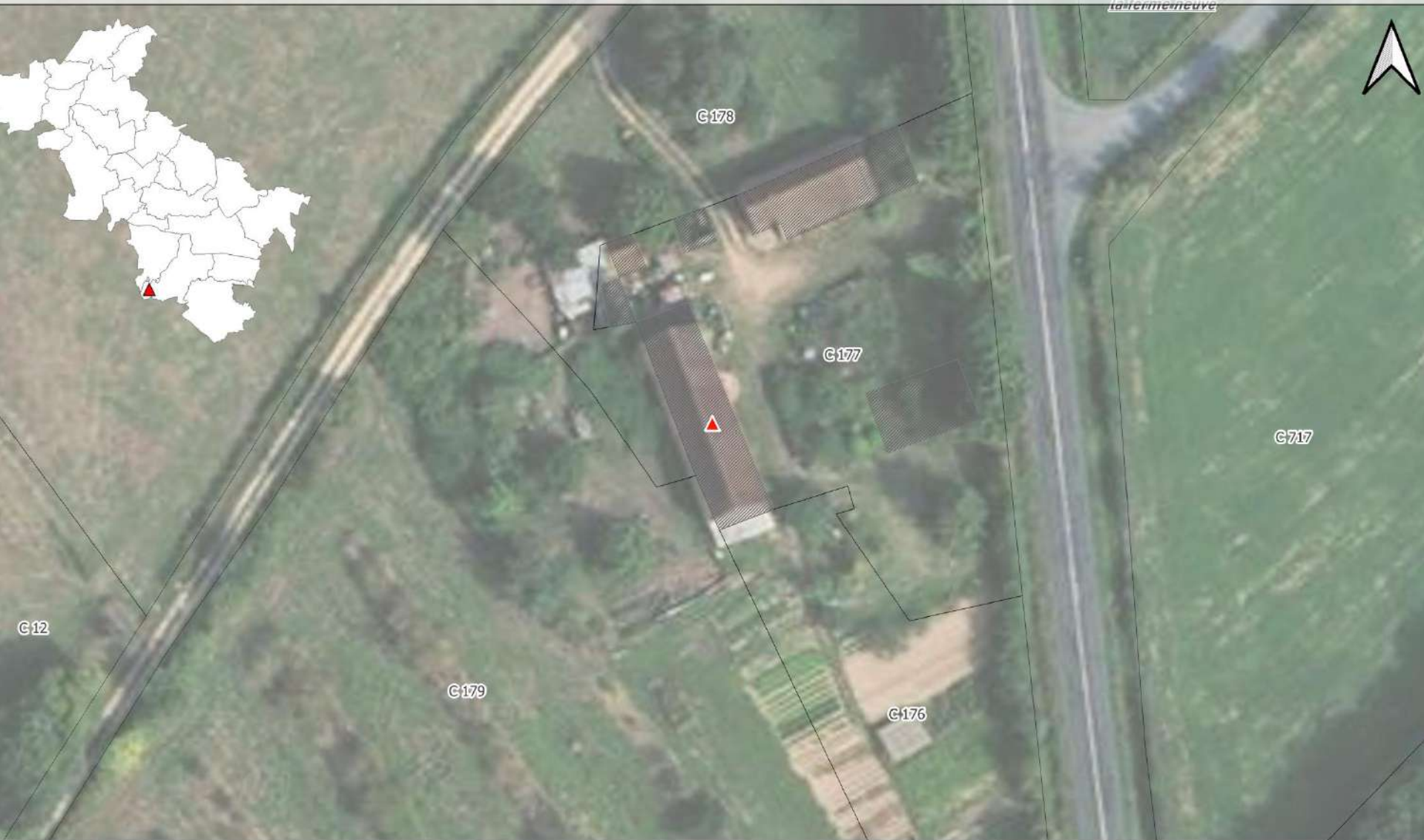
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la basse savonnière | parcelle n° A 269



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la ferme neuve | parcelle n° C 177



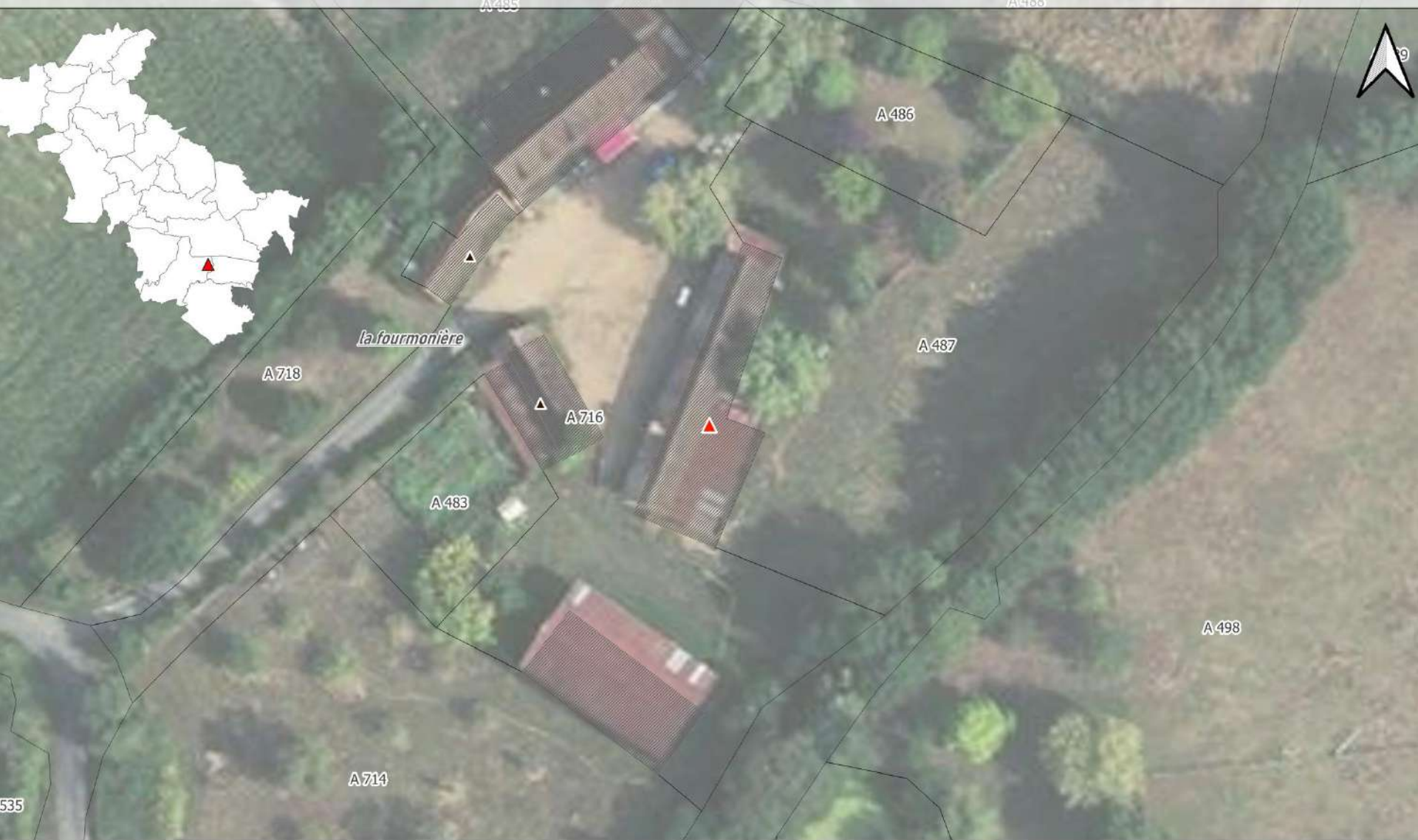
la ferme neuve





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

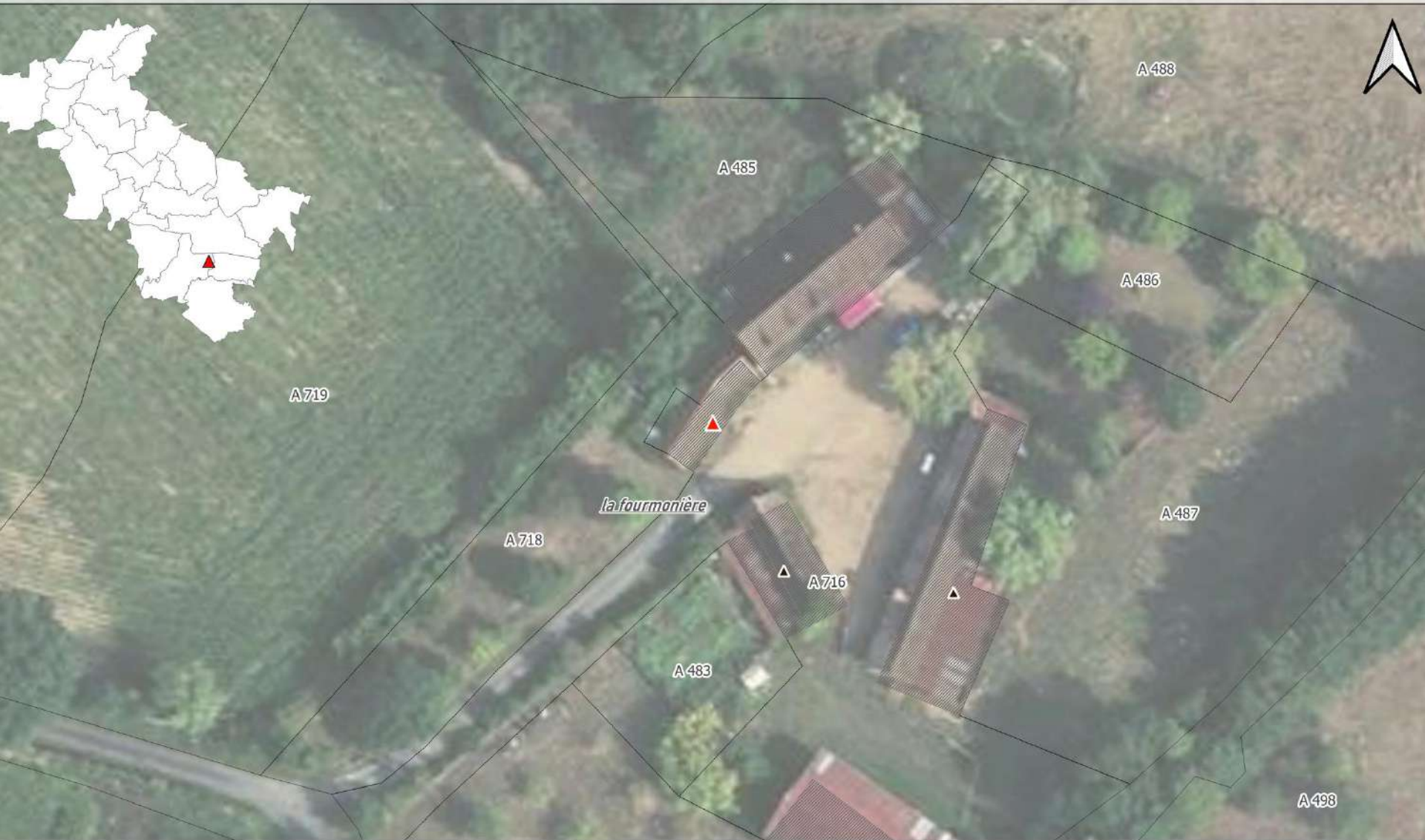
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la fourmonière | parcelle n° A 716





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

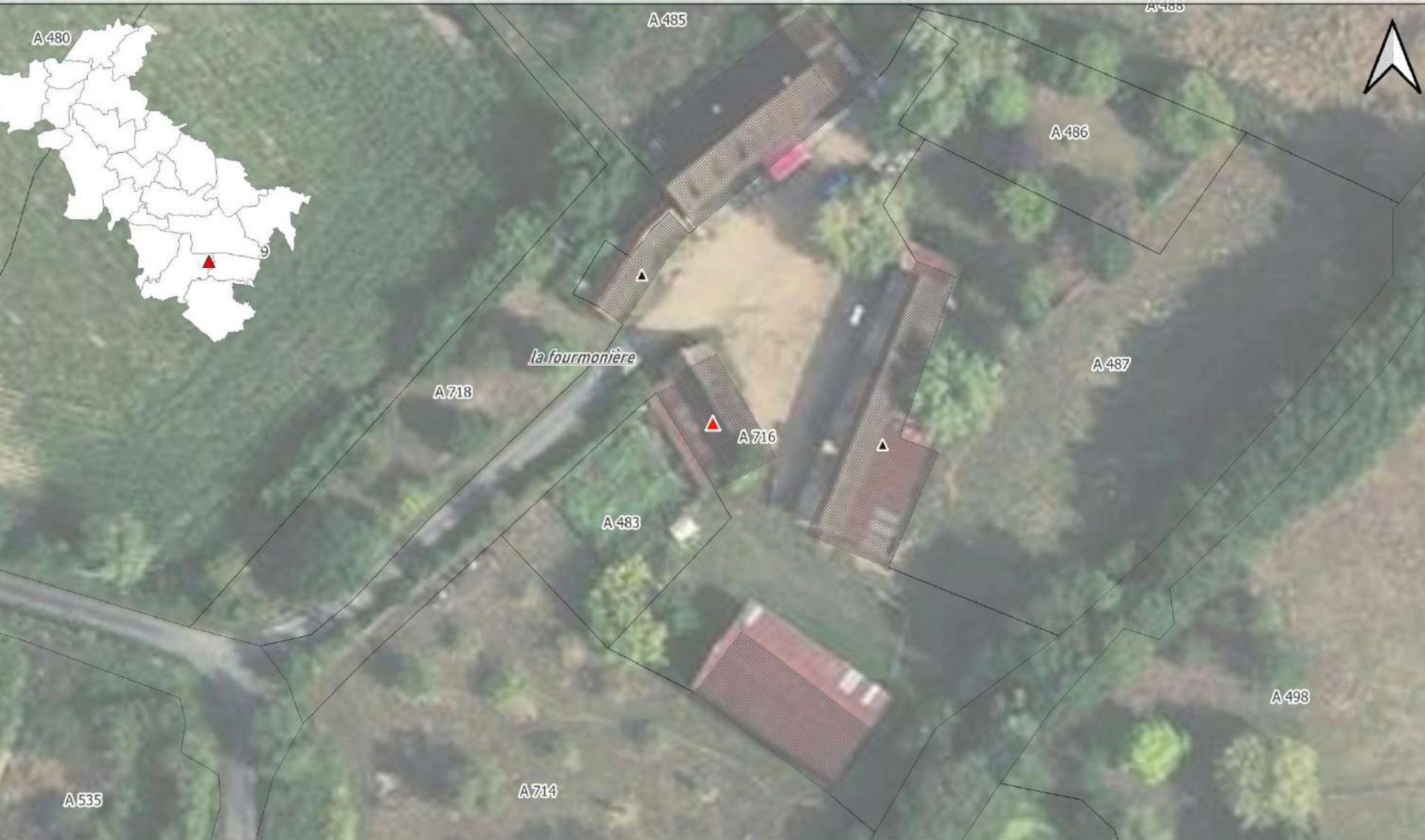
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la fourmonière | parcelle n° A 716





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la fourmonière | parcelle n° A 716



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la grillonnière | parcelle n° ZA 6



ZA 6

0 10 20 m



Citadia Conseil - septembre 2022

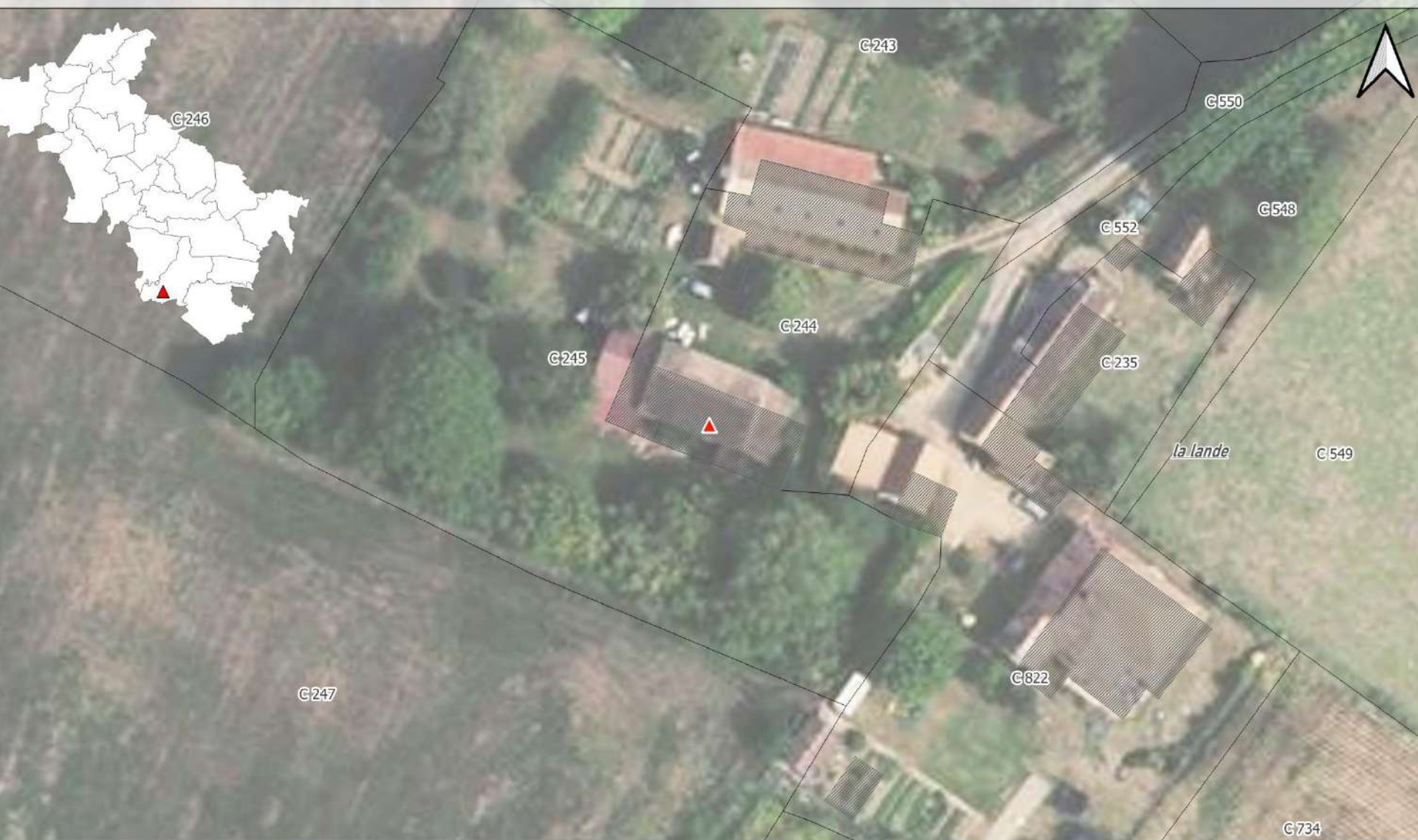
IGN Orthophotographie 2019

Cadastre PCI 2022



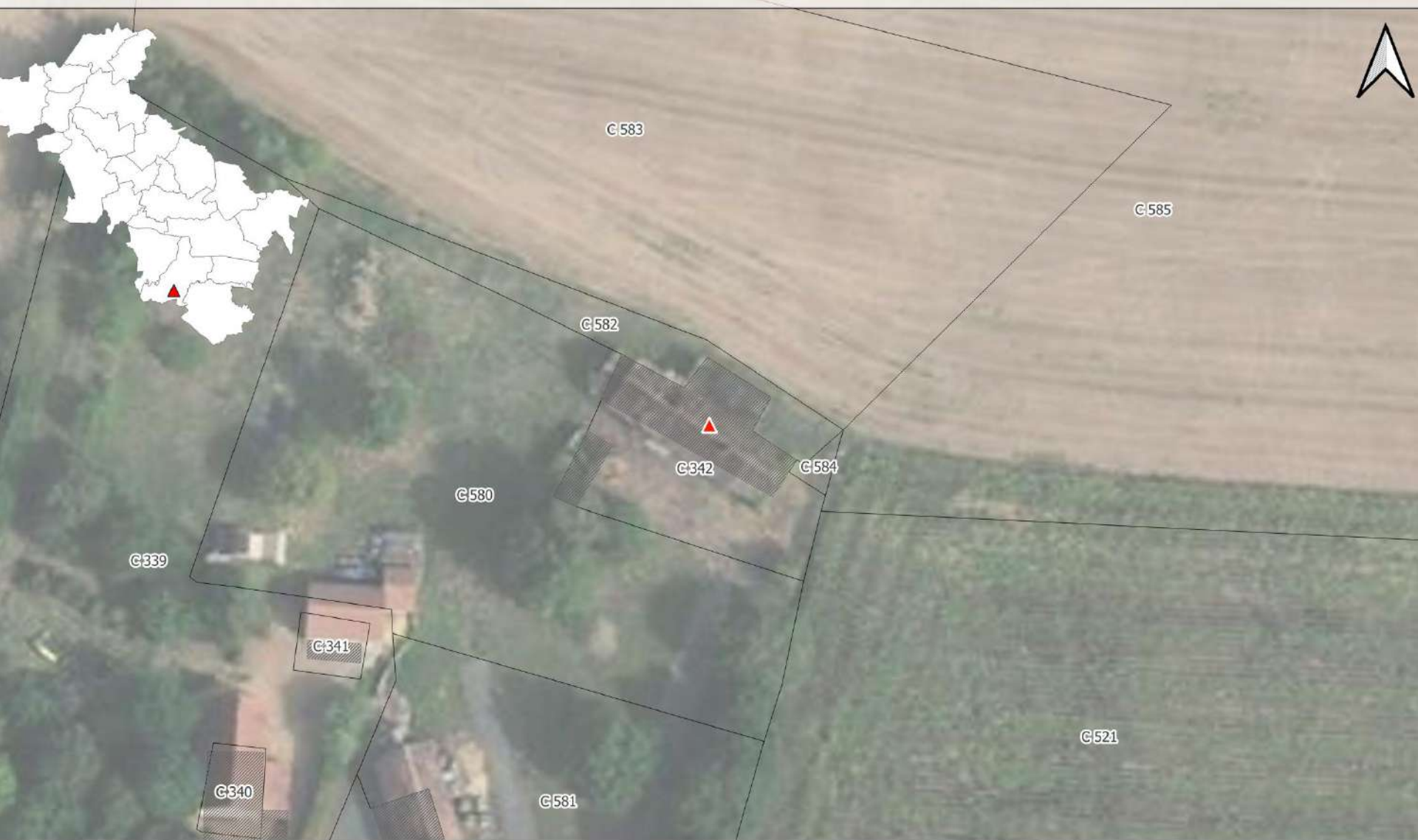
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la lande | parcelle n° C 244



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la mesure | parcelle n° C 342





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

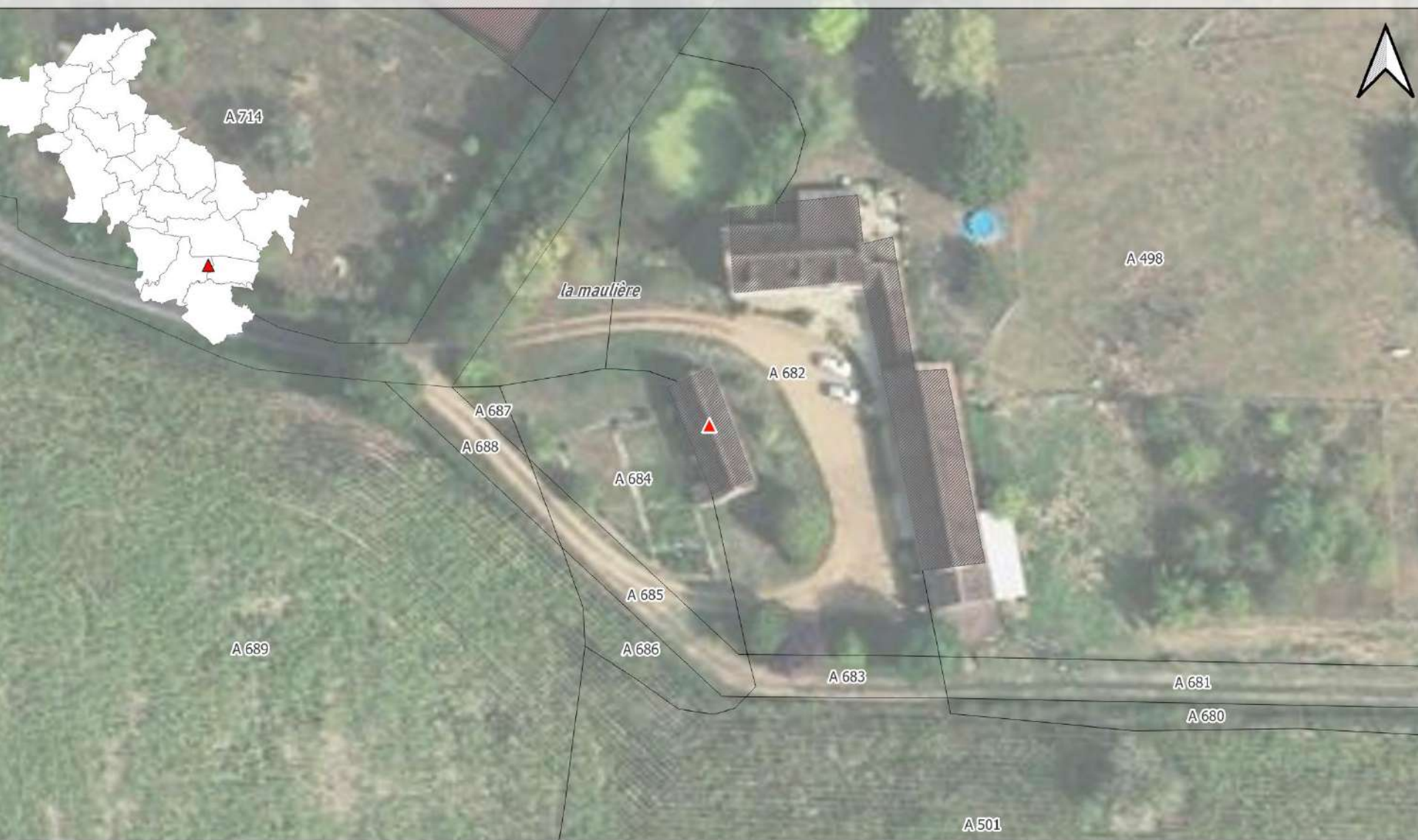
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la mesure | parcelle n° C 344





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

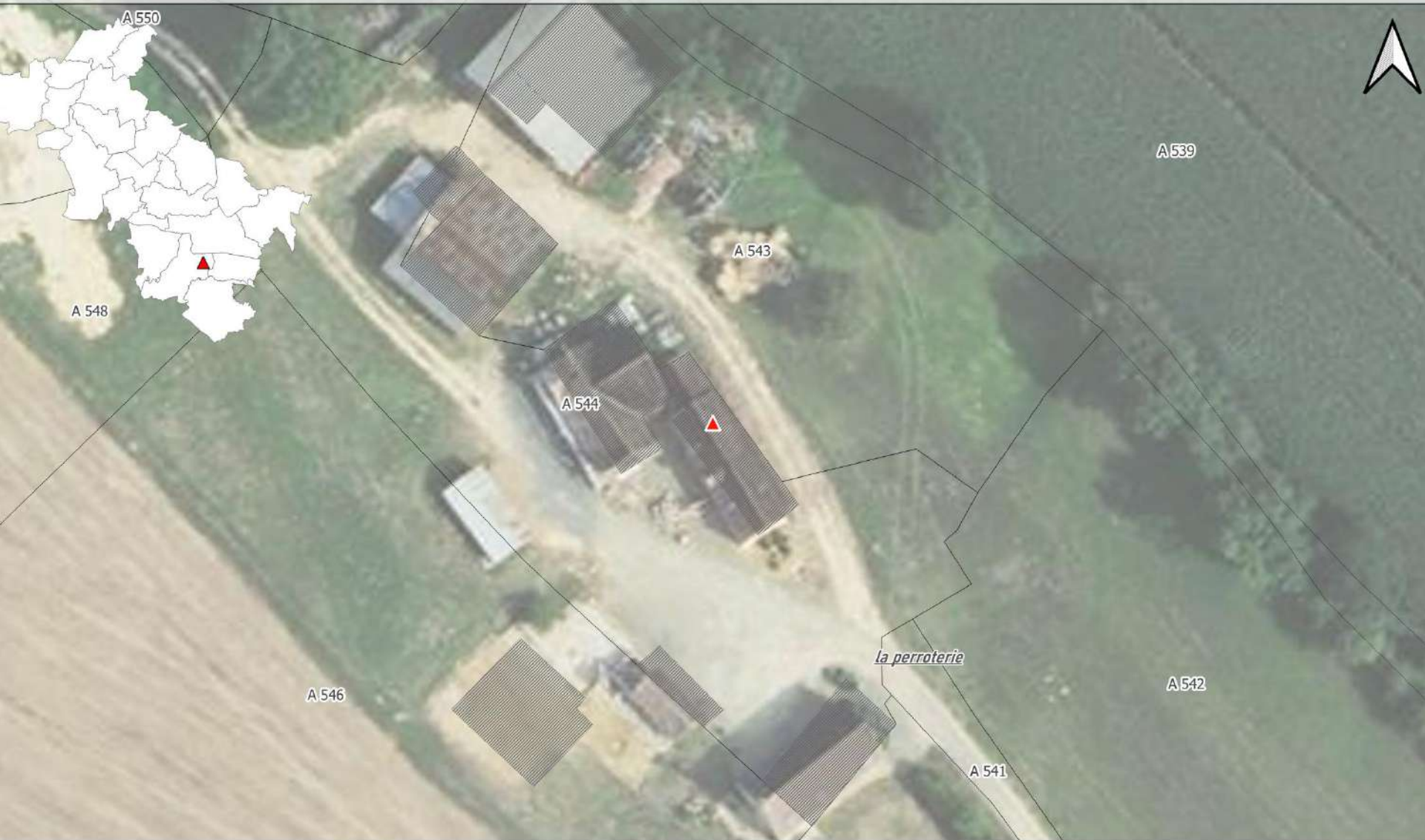
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la maulière | parcelle n° A 682





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : la perroterie | parcelle n° A 544



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : le boulay | parcelle n° B 227

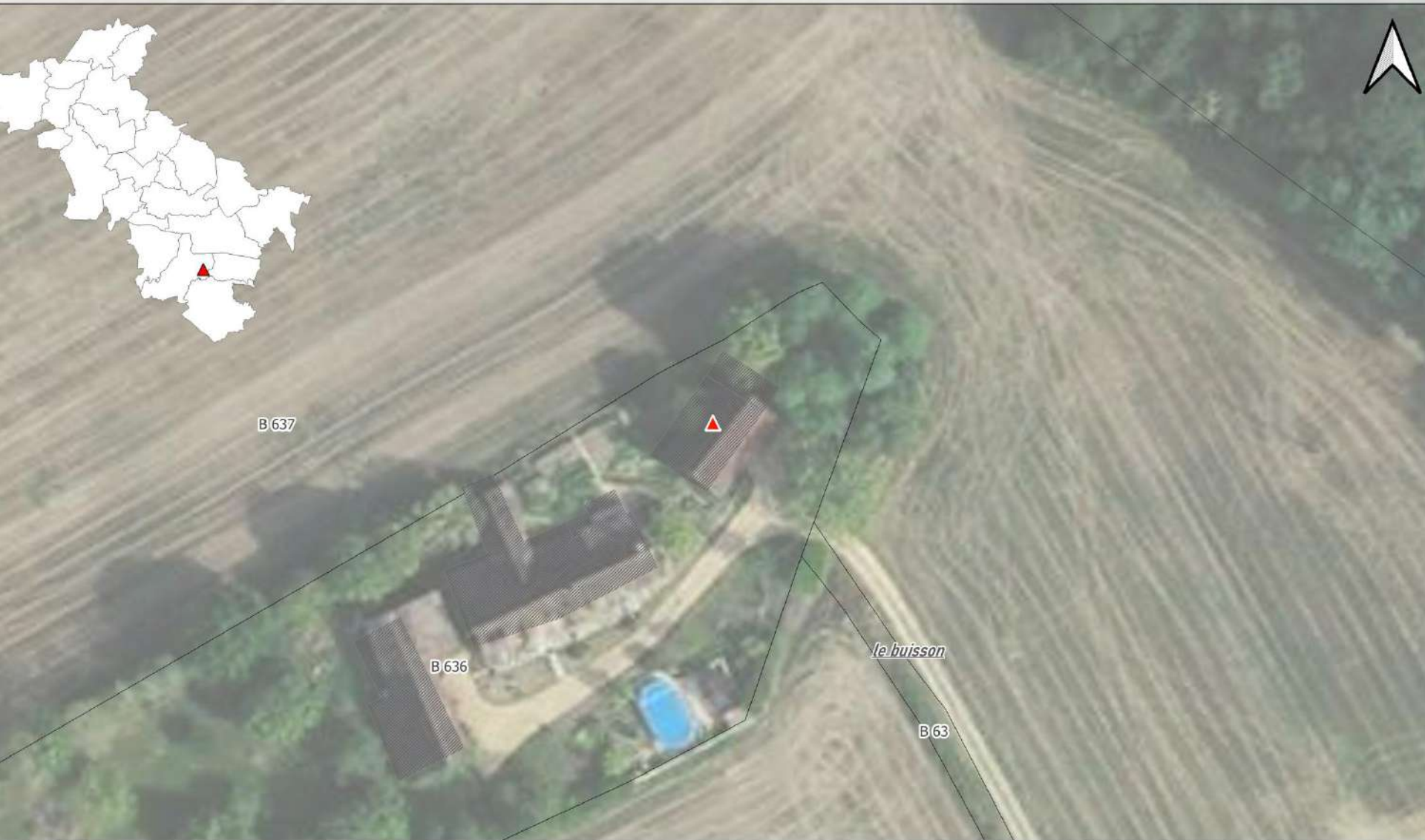




# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : le buisson | parcelle n° B 636

A513

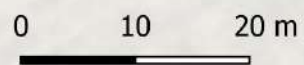


B 637

B 636

*le buisson*

B 63



Citadia Conseil - septembre 2022  
IGN Orthophotographie 2019  
Cadastre PCI 2022

# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

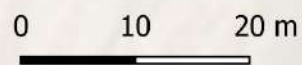
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : le grand yvray | parcelle n° C 806





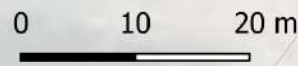
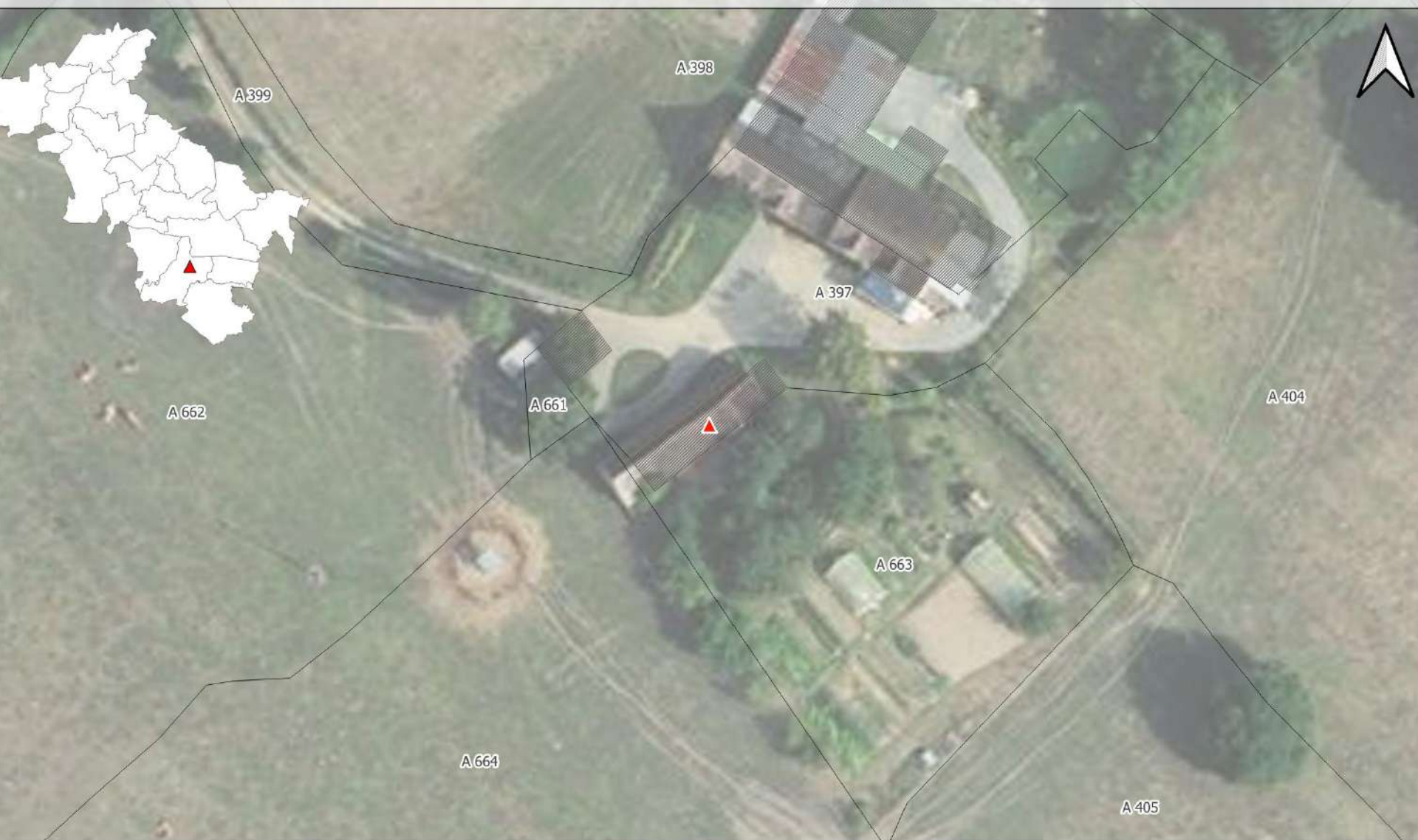
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : le grand yvray | parcelle n° C 806



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : le petit breil | parcelle n° A 397

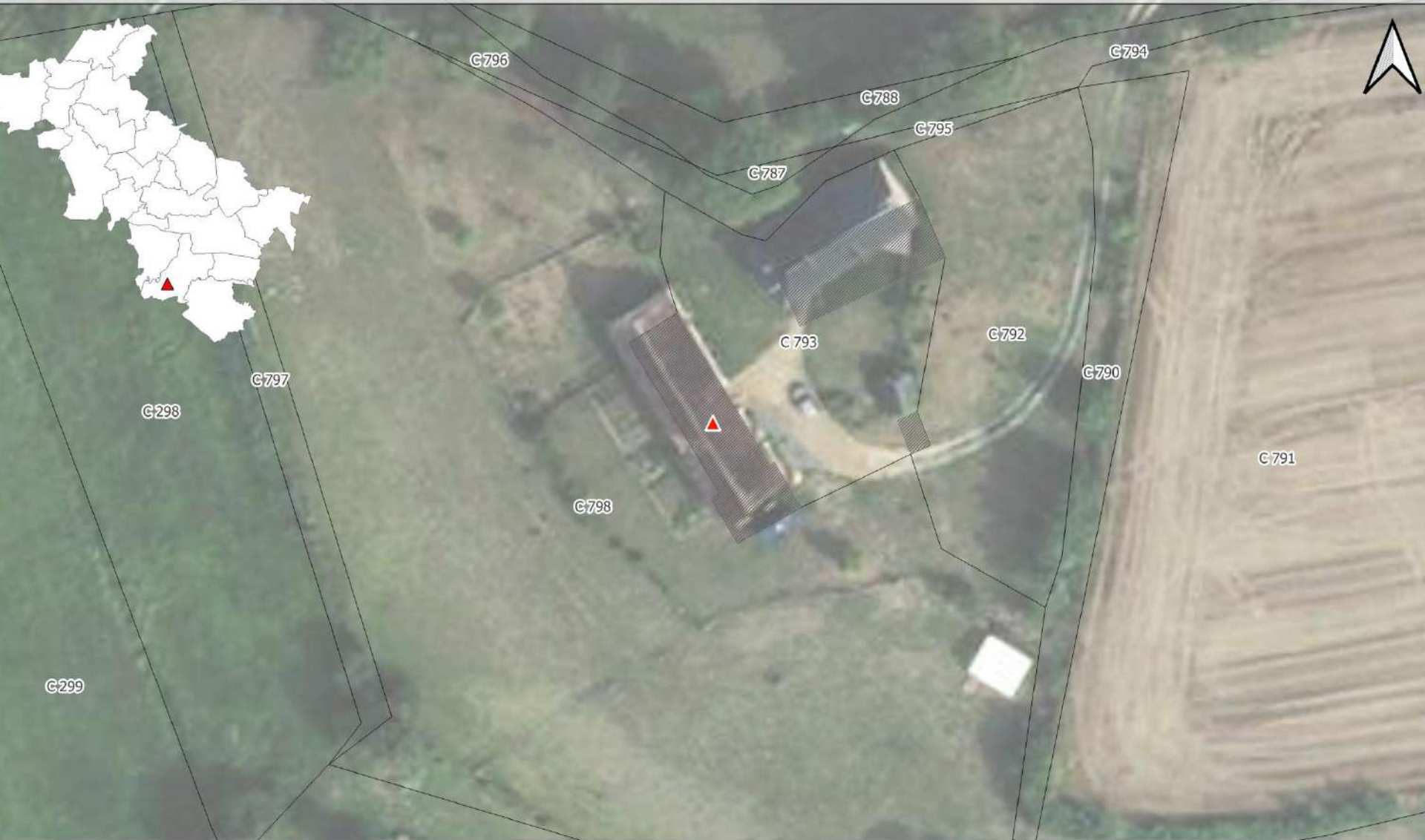




C284

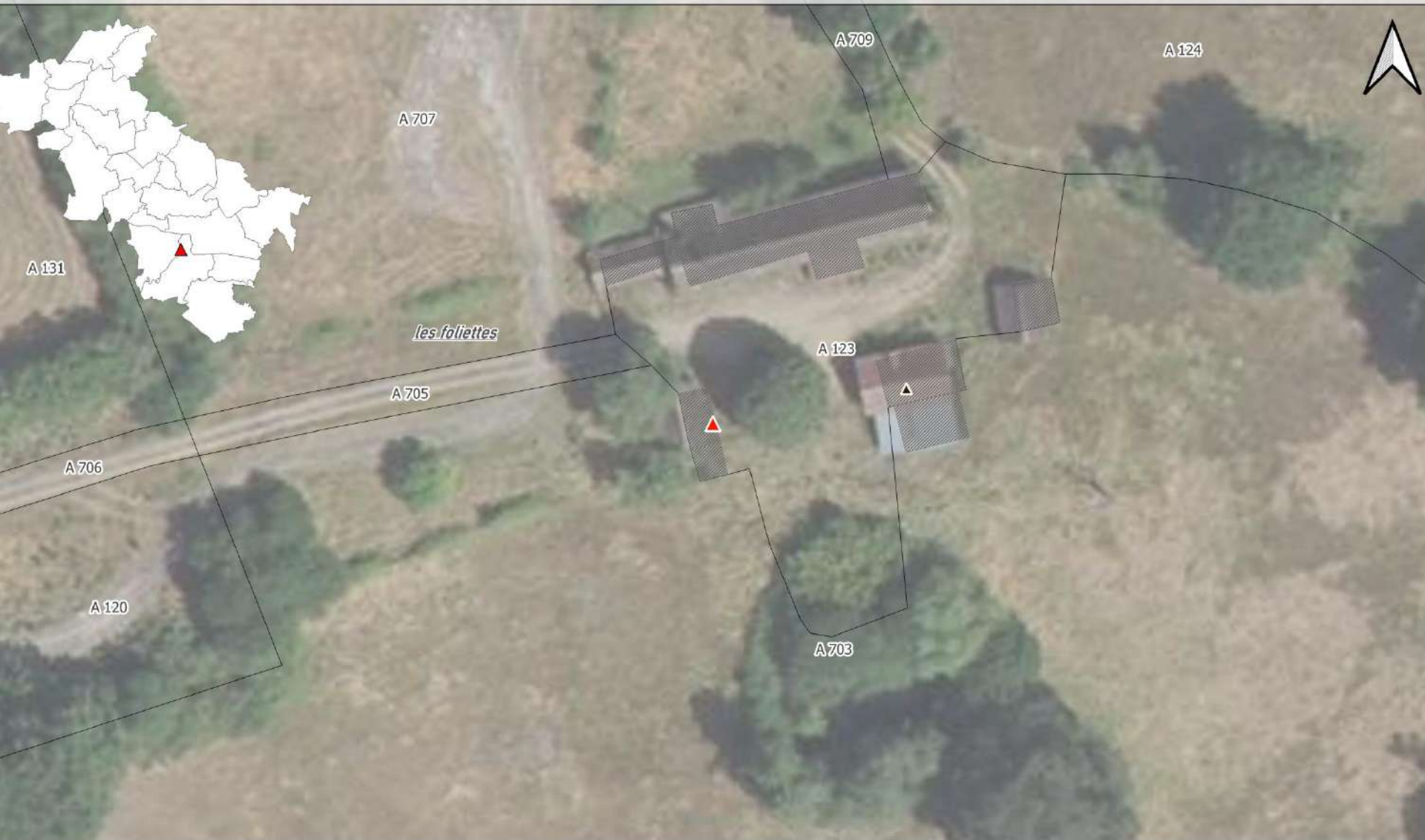
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : le petit yvray | parcelle n° C 793



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

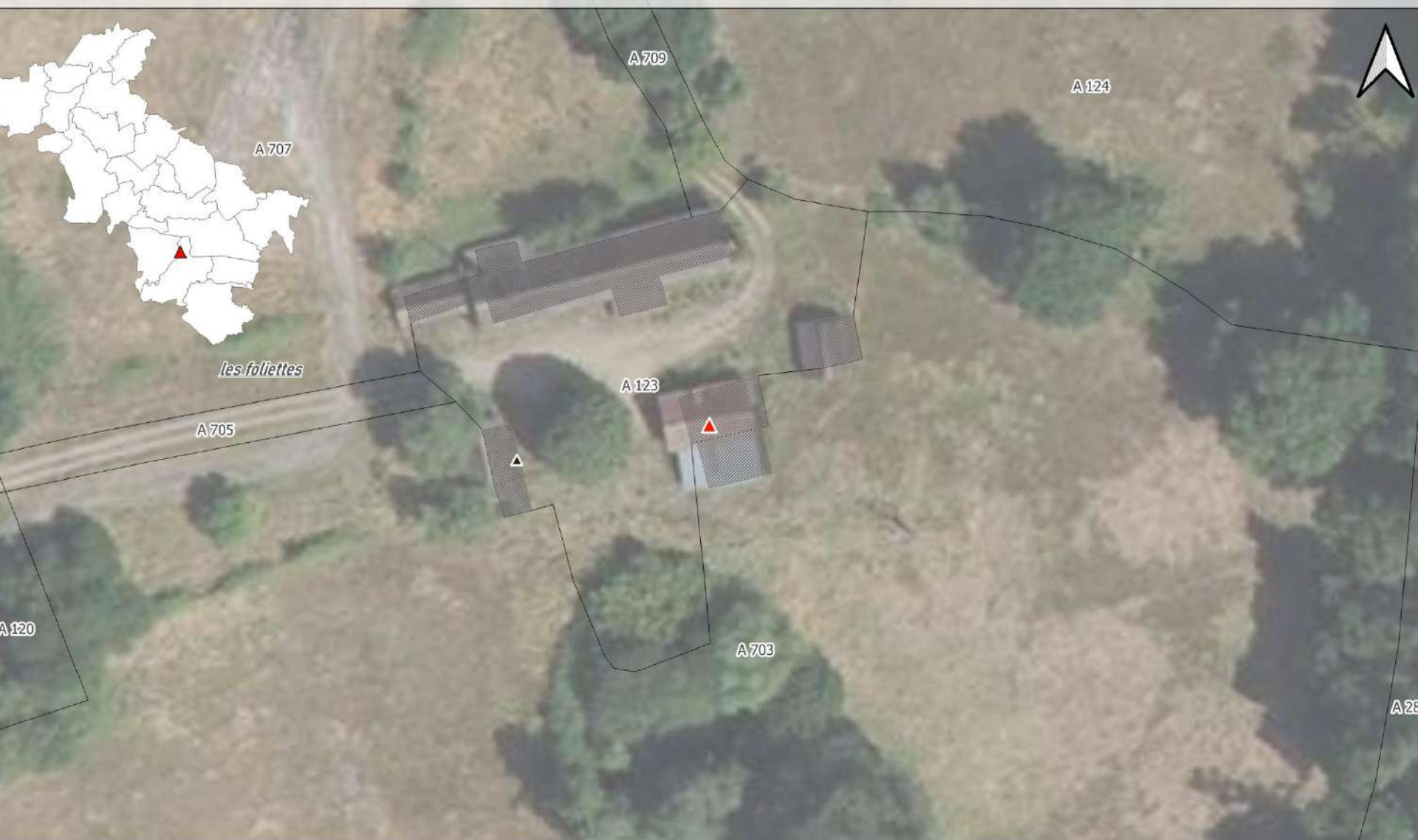
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : les foliettes | parcelle n° A 123





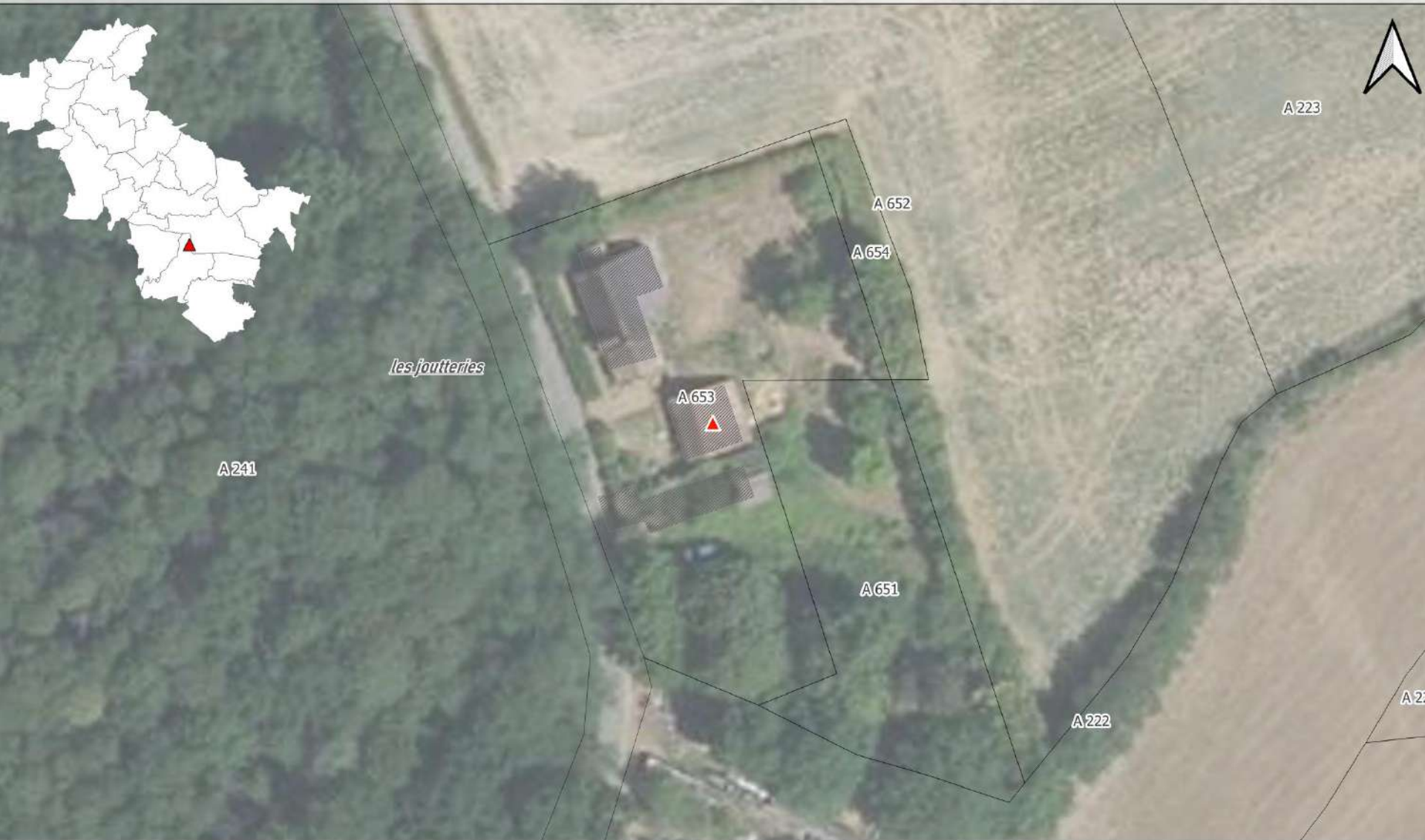
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : les foliettes | parcelle n° A 123



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

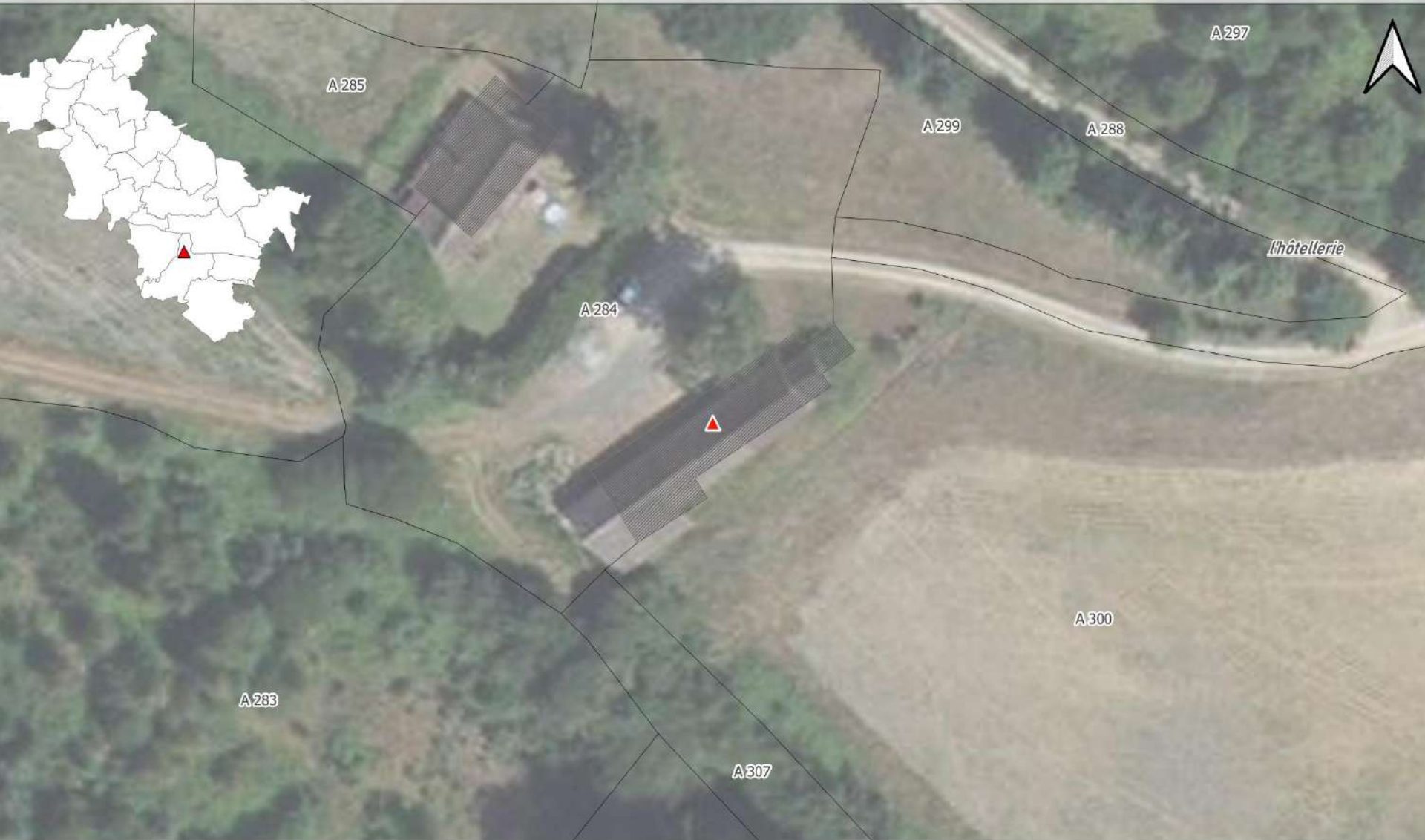
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : les joutteries | parcelle n° A 653





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : l'hôtellerie | parcelle n° A 284



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : mélèze | parcelle n° B 785





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

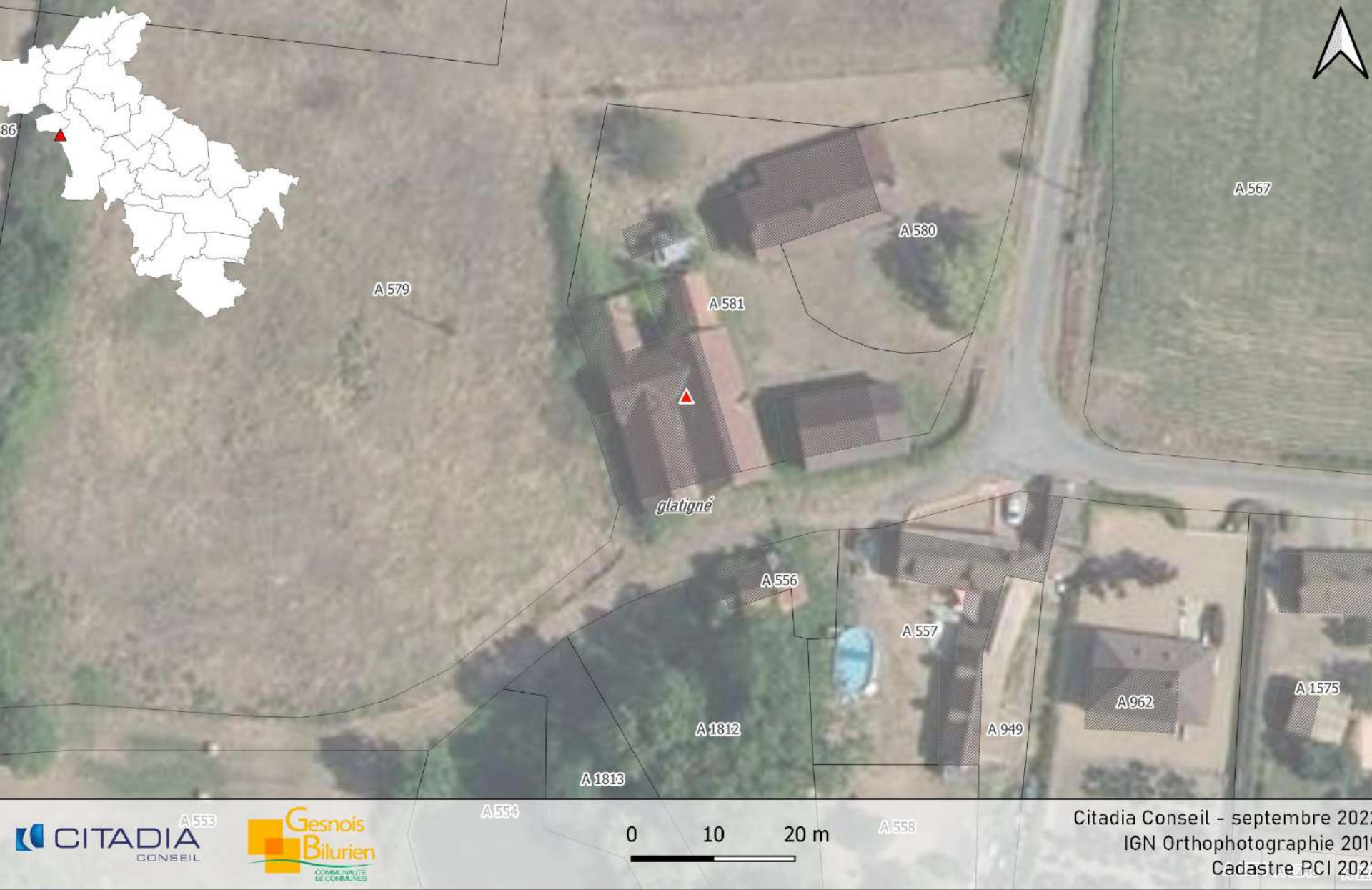
Commune : SAINT MARS DE LOCQUENAY | lieu-dit : pois | parcelle n° C 110





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

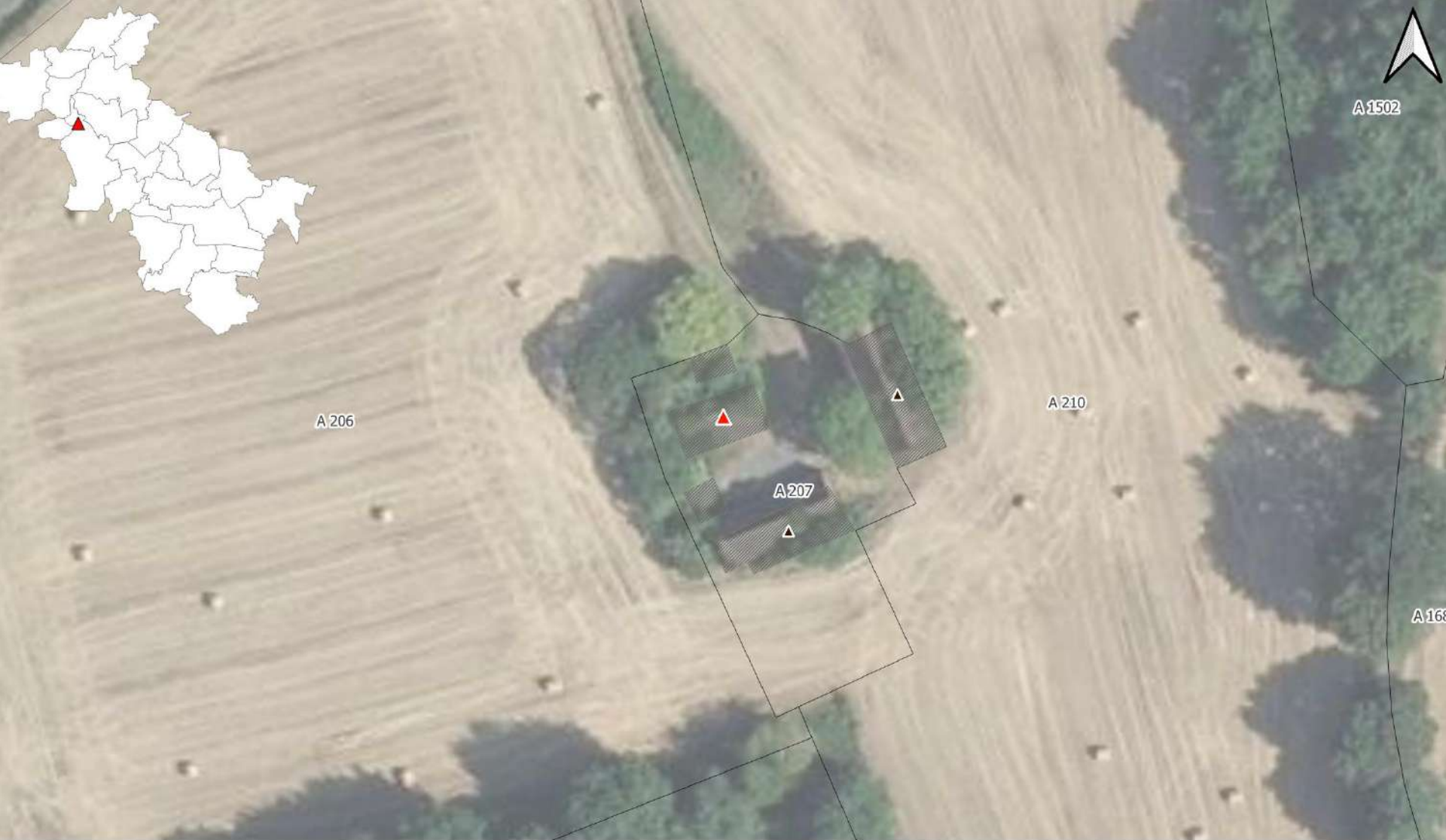
Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : glatigné | parcelle n° A 581





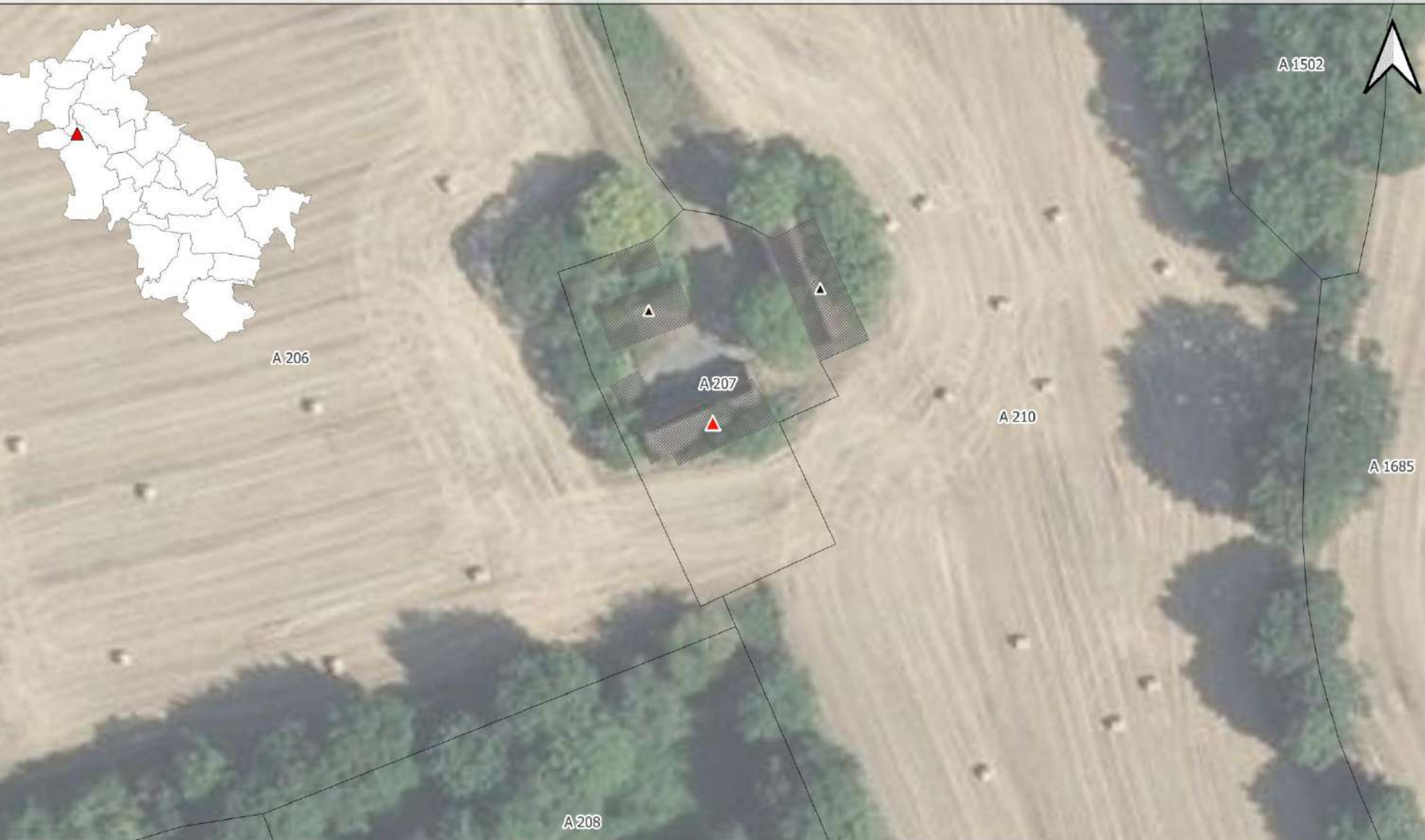
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la haute mouchetière | parcelle n° A 207



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la haute mouchetière | parcelle n° A 207

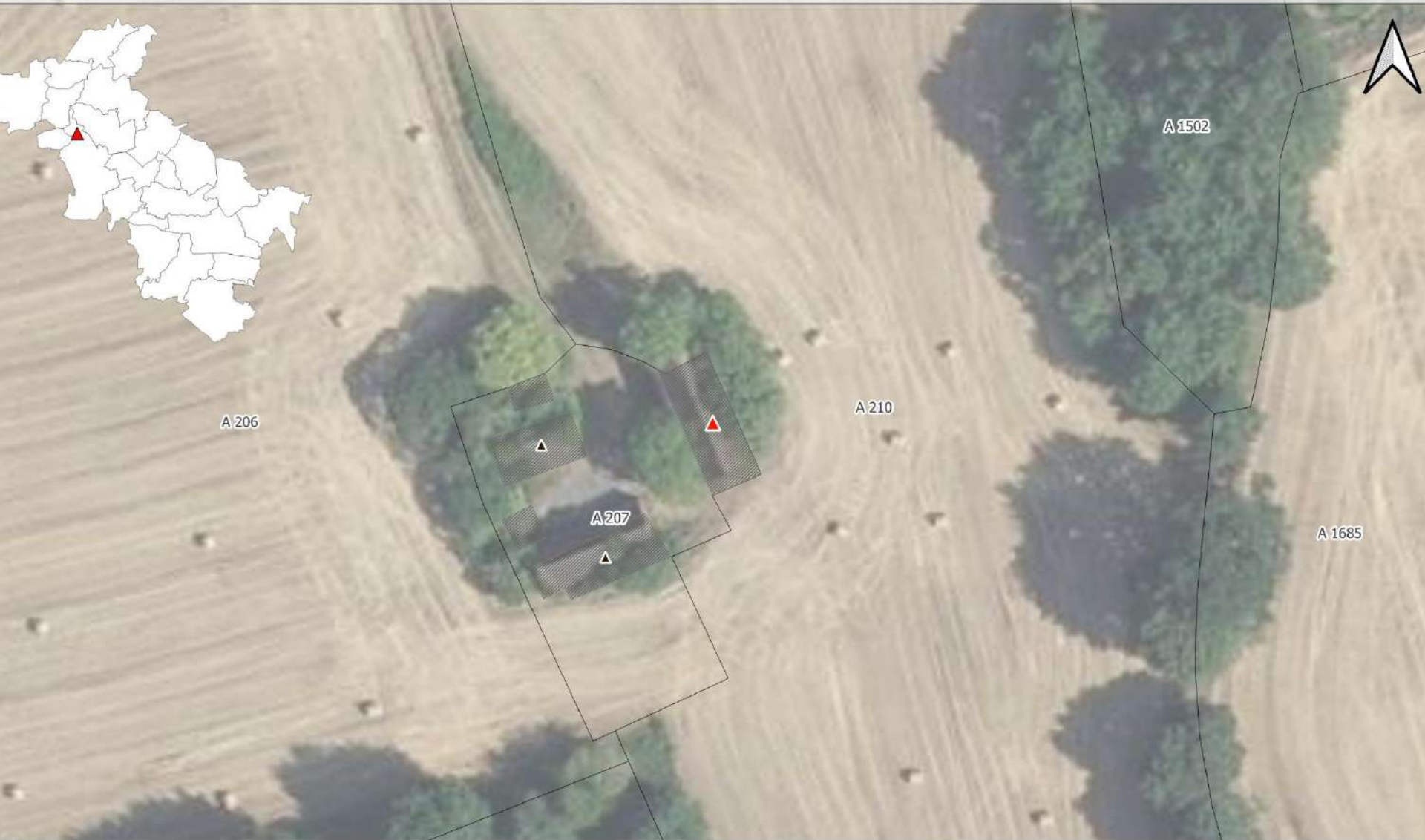




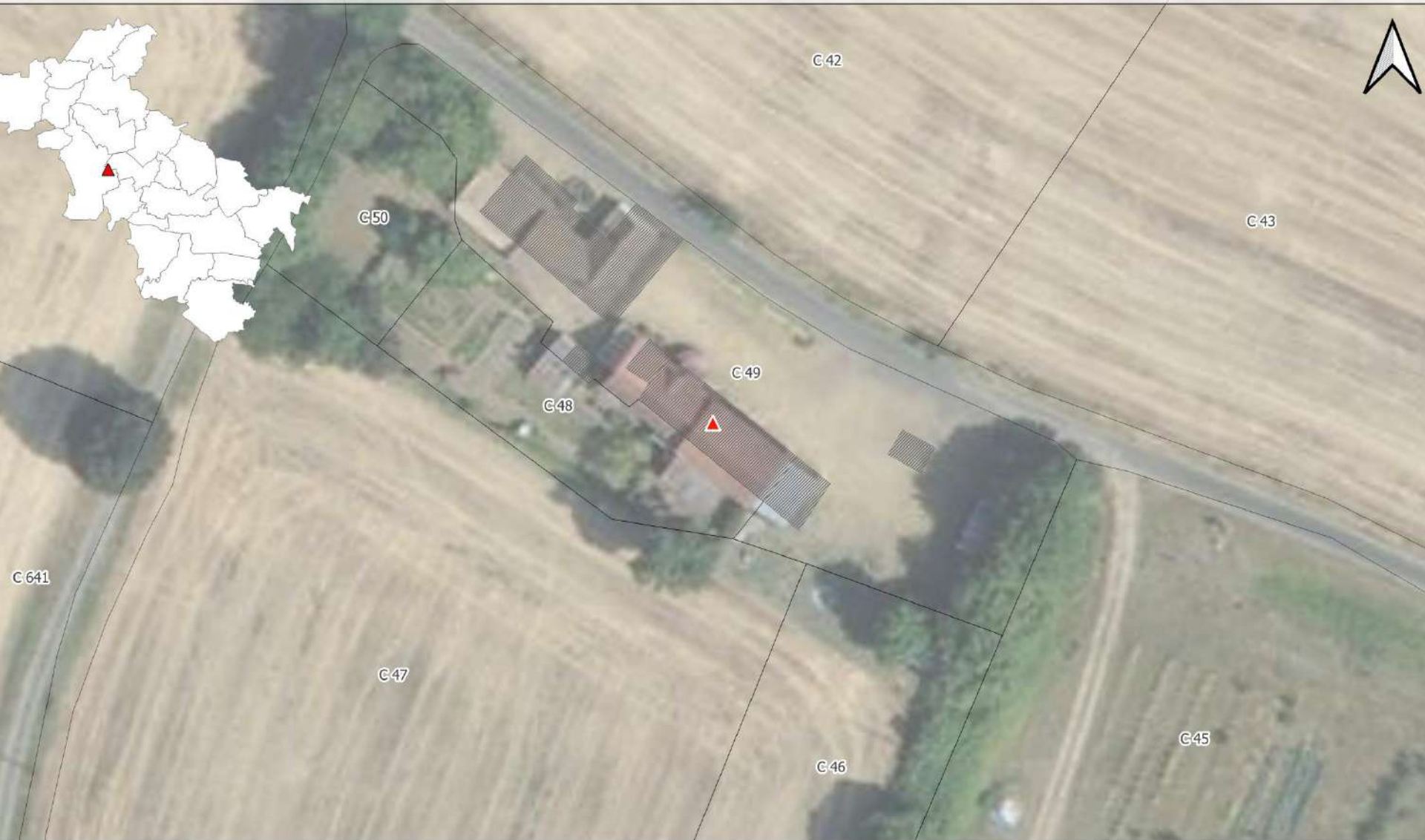
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la haute mouchetière | parcelle n° A 207

A 1503



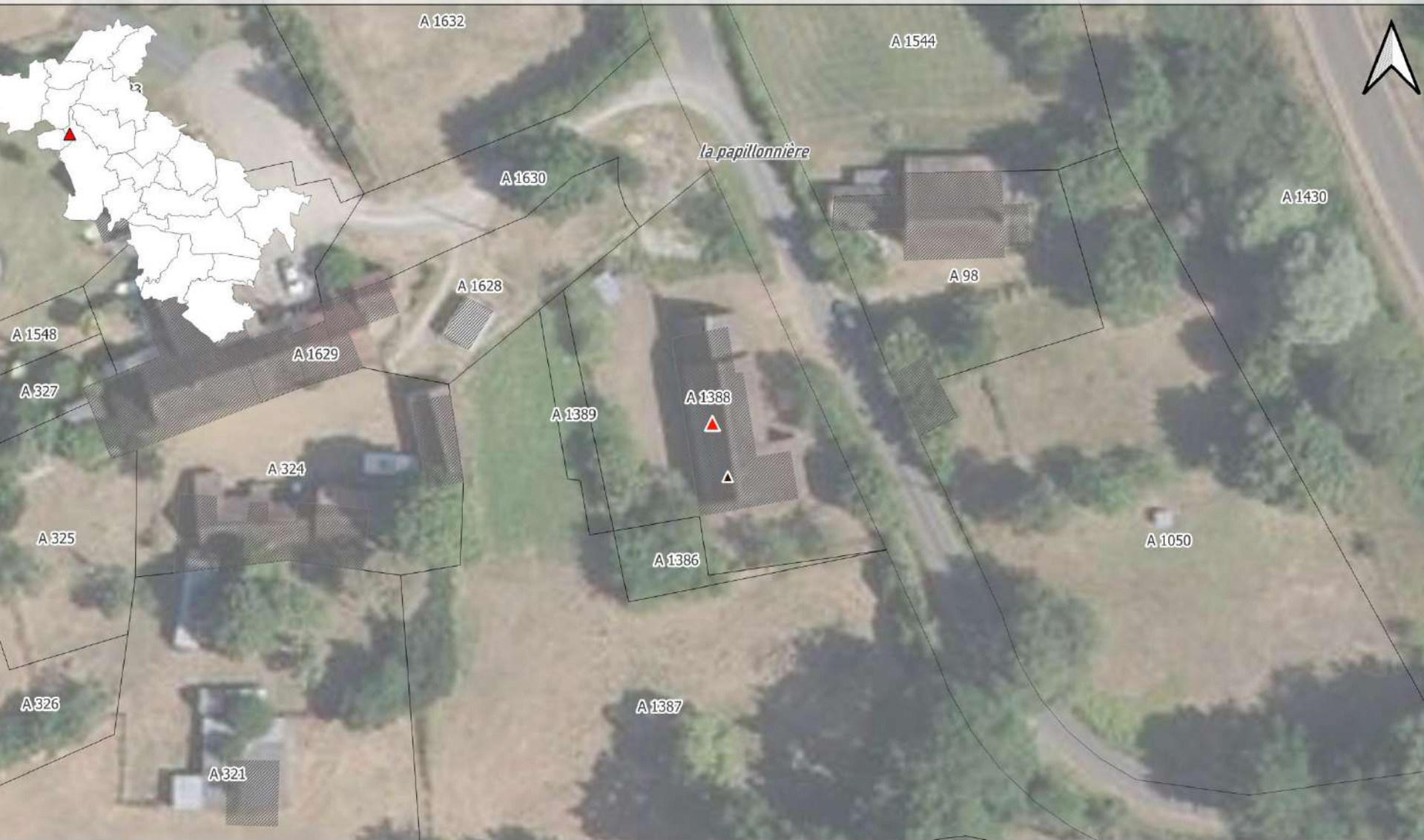
**Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**  
**Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la hellerie | parcelle n° C 49**





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

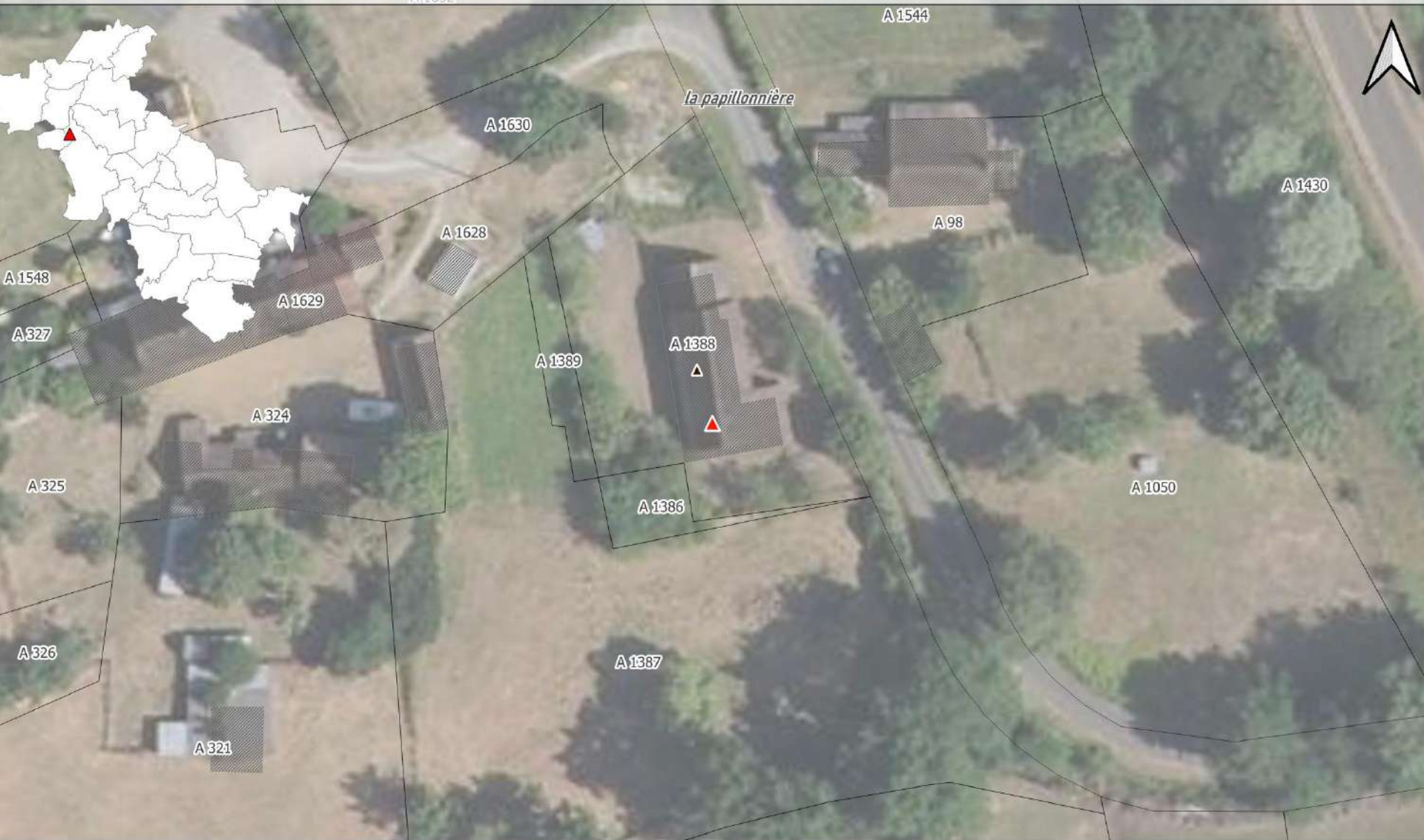
Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la papillonnière | parcelle n° A 1388





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la papillonnière | parcelle n° A 1388



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

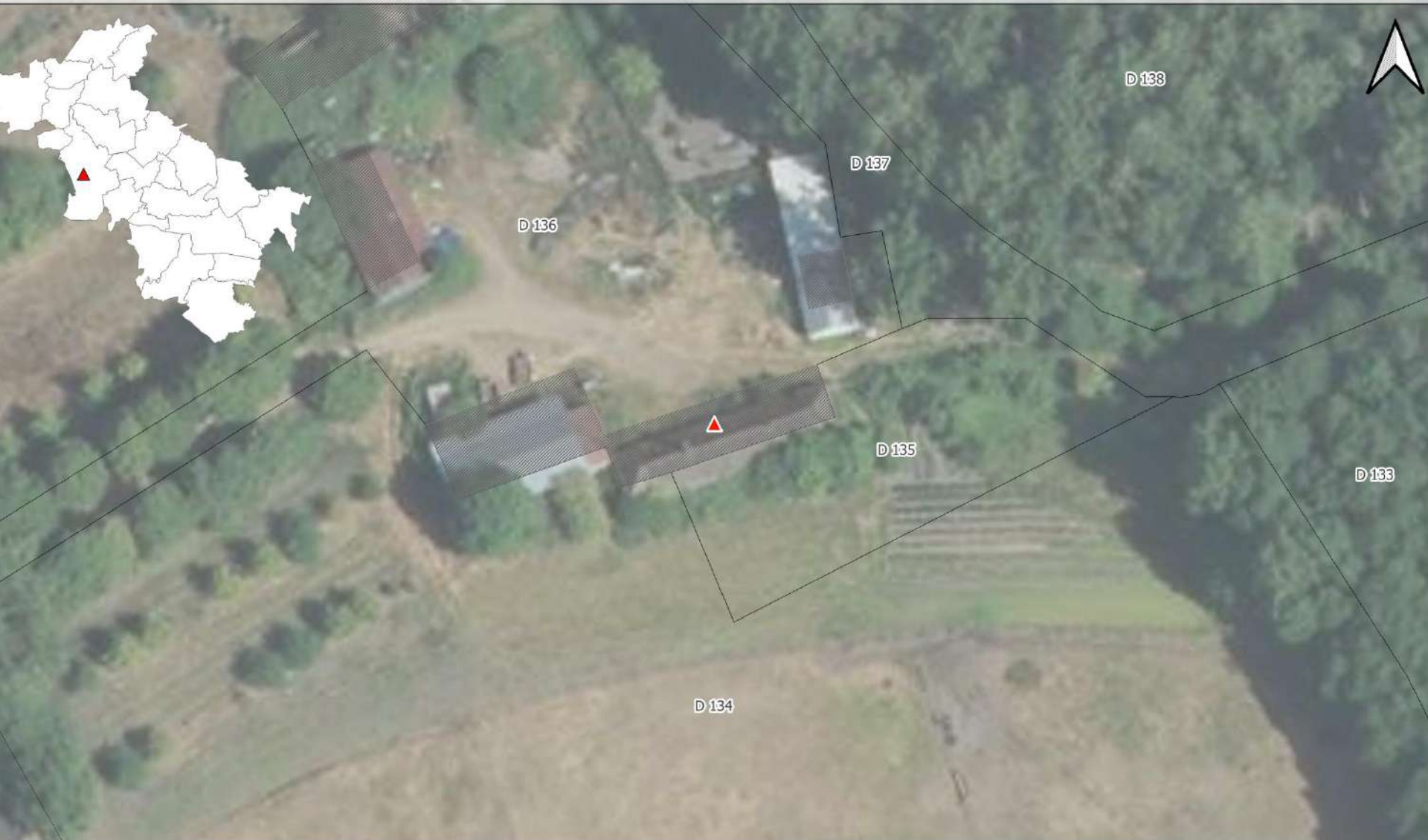
Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la sebeudière | parcelle n° D 136





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

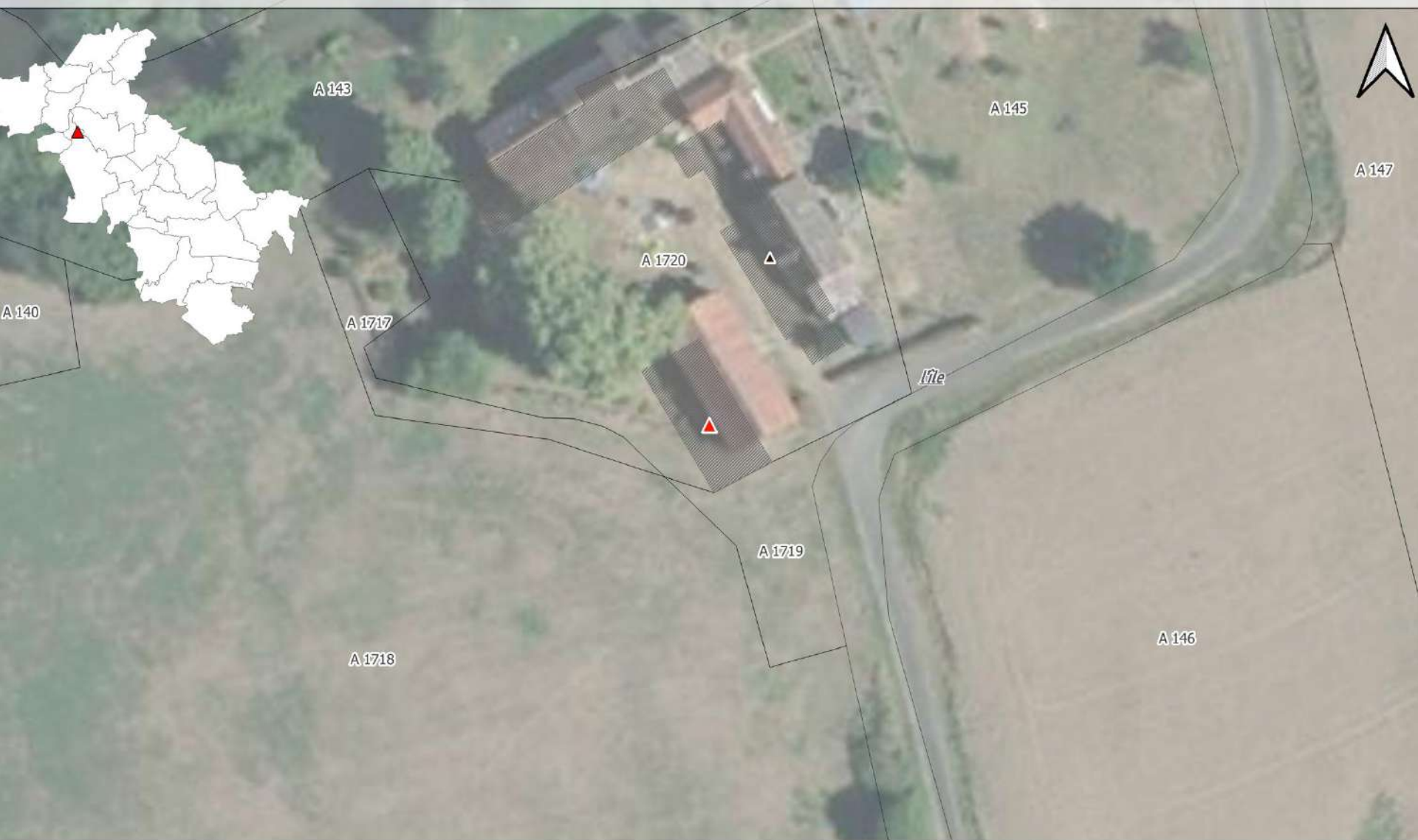
Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : la sebeudière | parcelle n° D 136





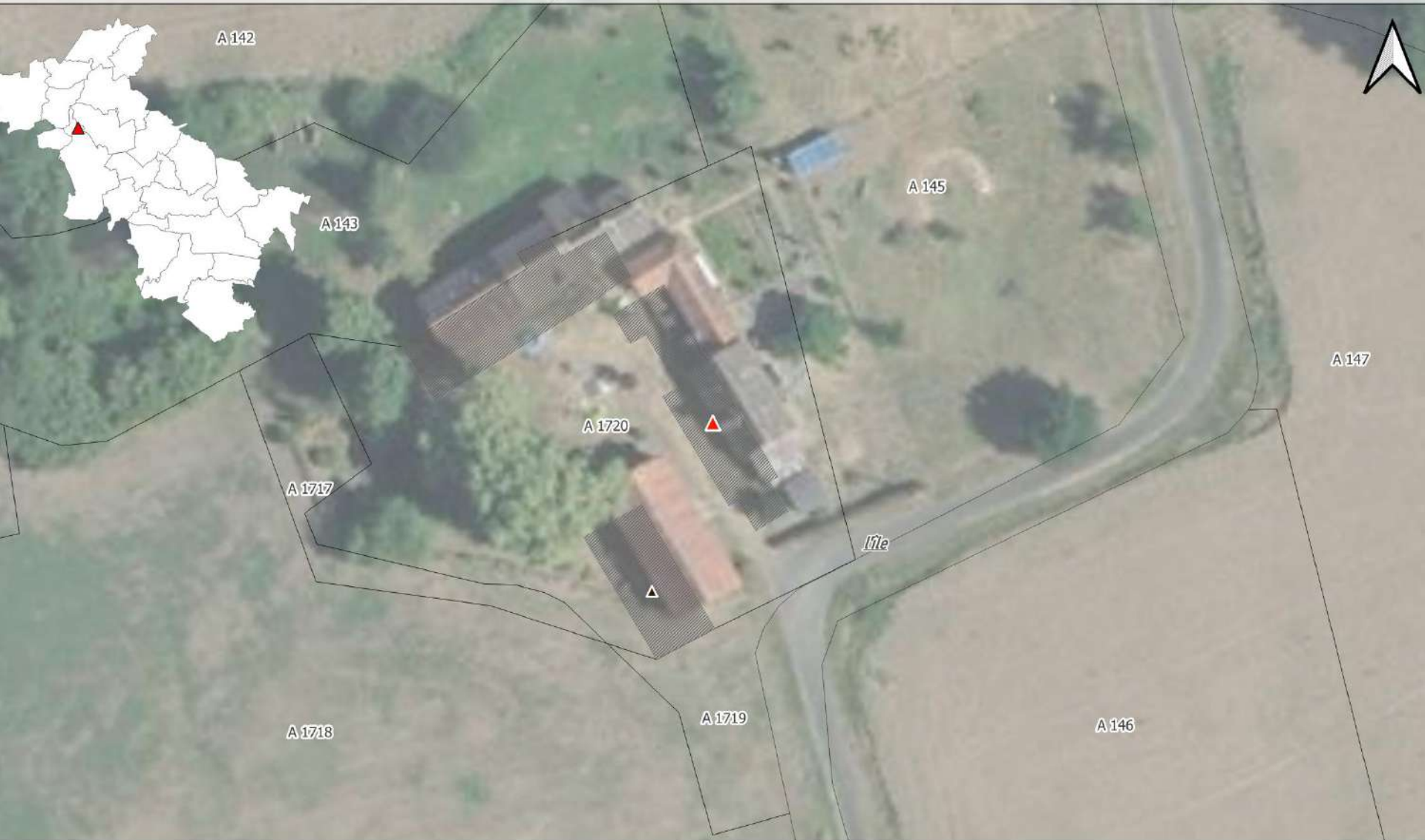
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : l'île | parcelle n° A 1720



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MARS LA BRIERE | lieu-dit : l'île | parcelle n° A 1720





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : château de lassay | parcelle n° A 84

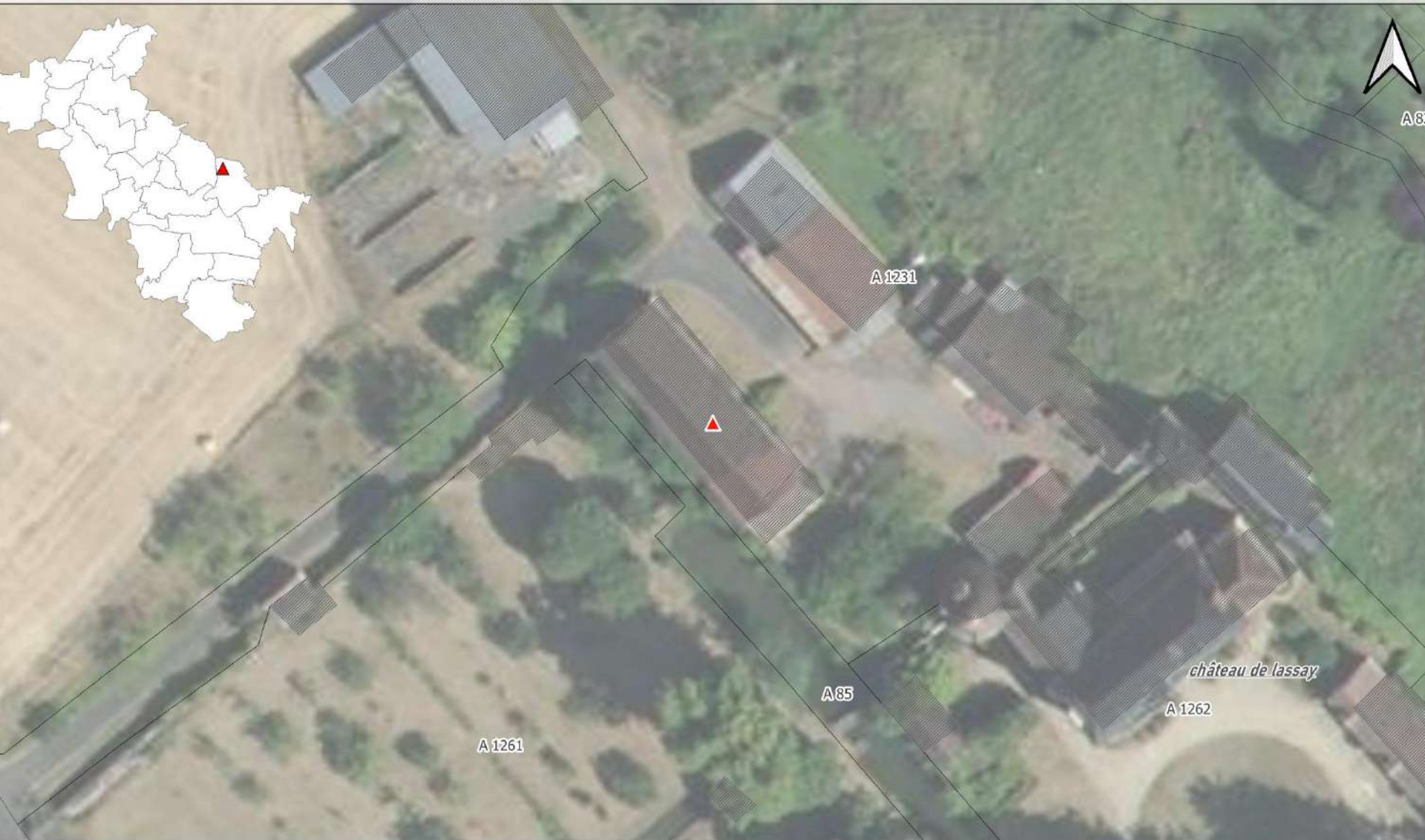


*château de lassay*



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : château de lassay | parcelle n° A 1231



A82

A8

A1231

*château de lassay*

A85

A1262

A1261

0 10 20 m

Citadia Conseil - septembre 2023

IGN Orthophotographie 2019

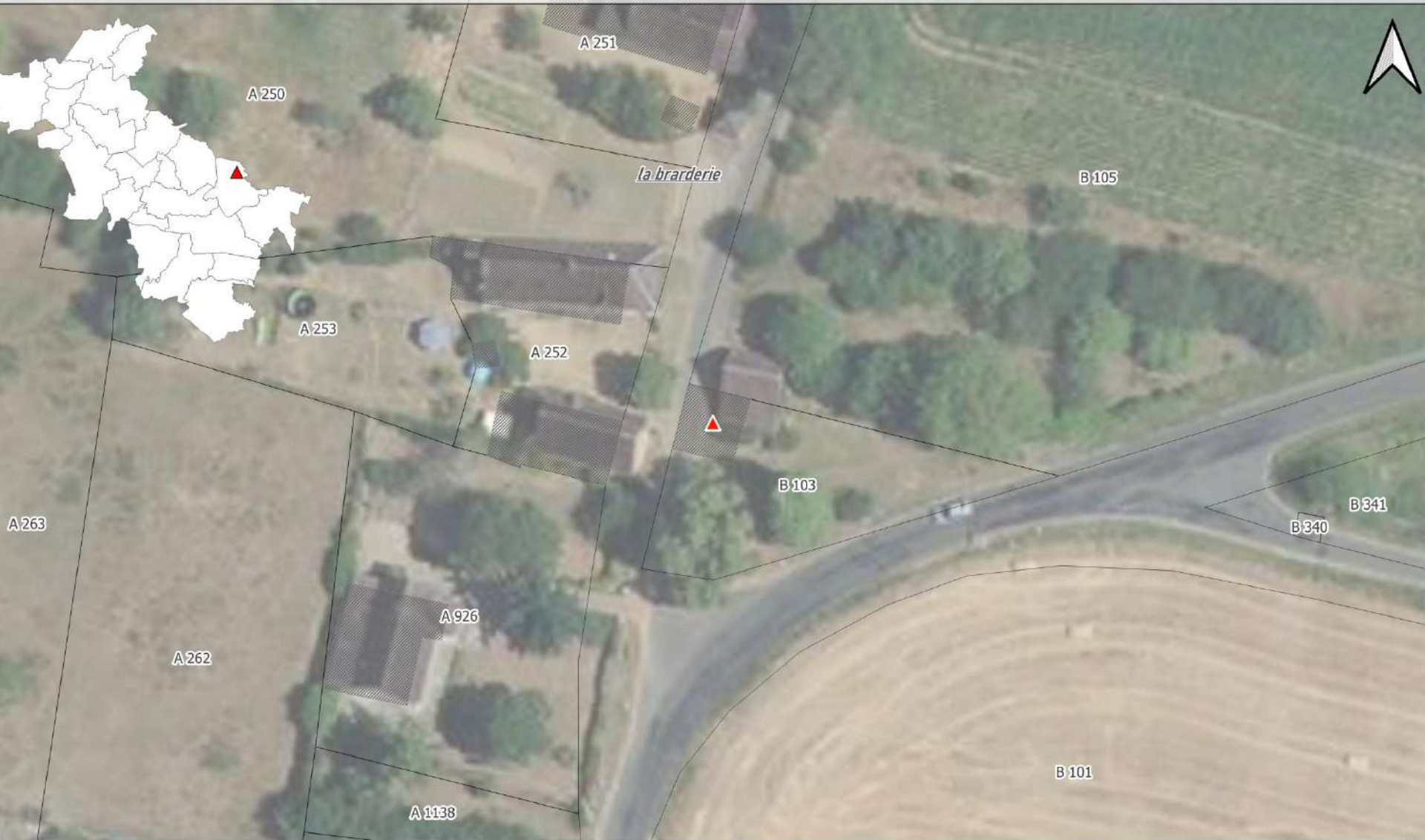
Cadastre PCI 2023





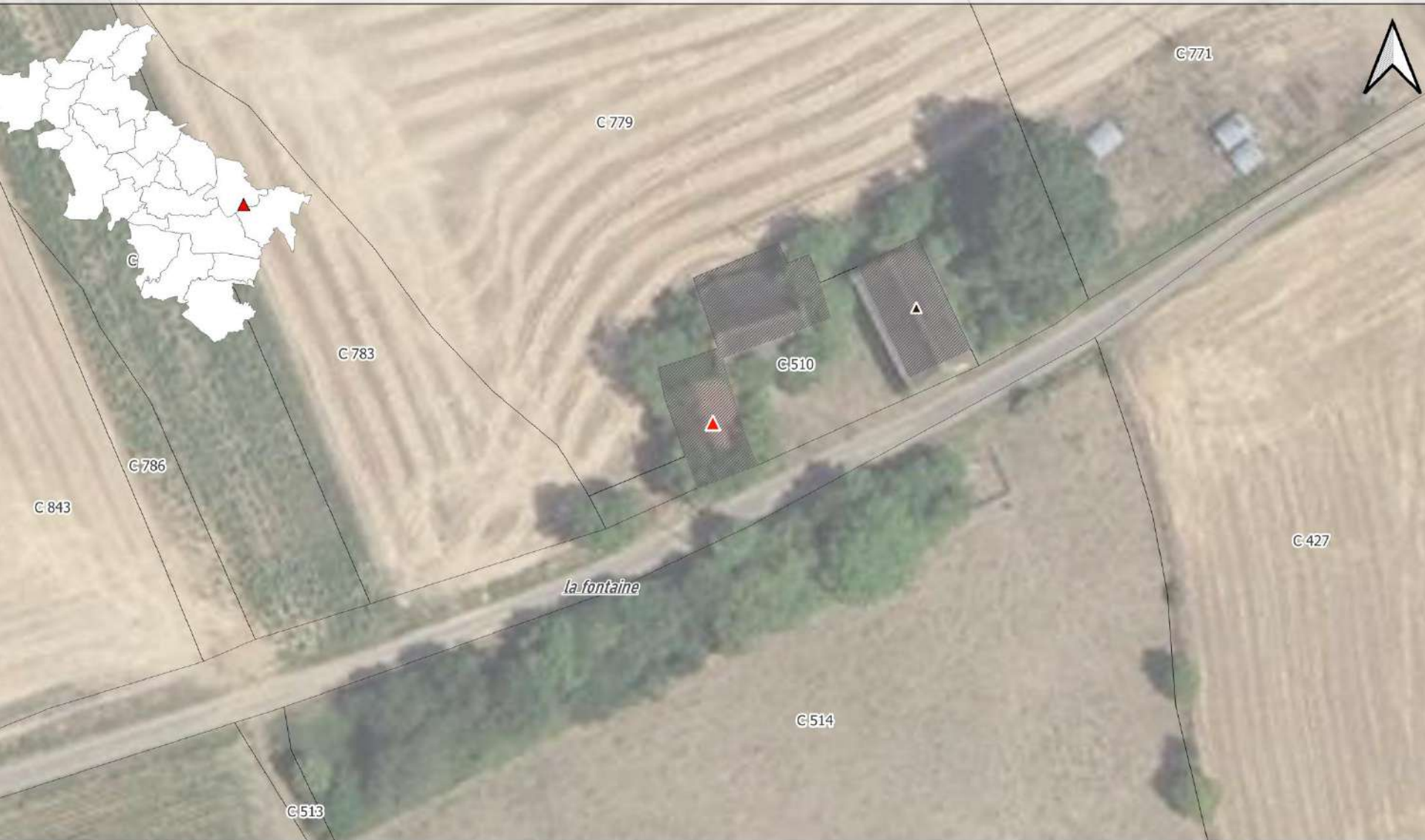
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : la brarderie | parcelle n° B 103



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

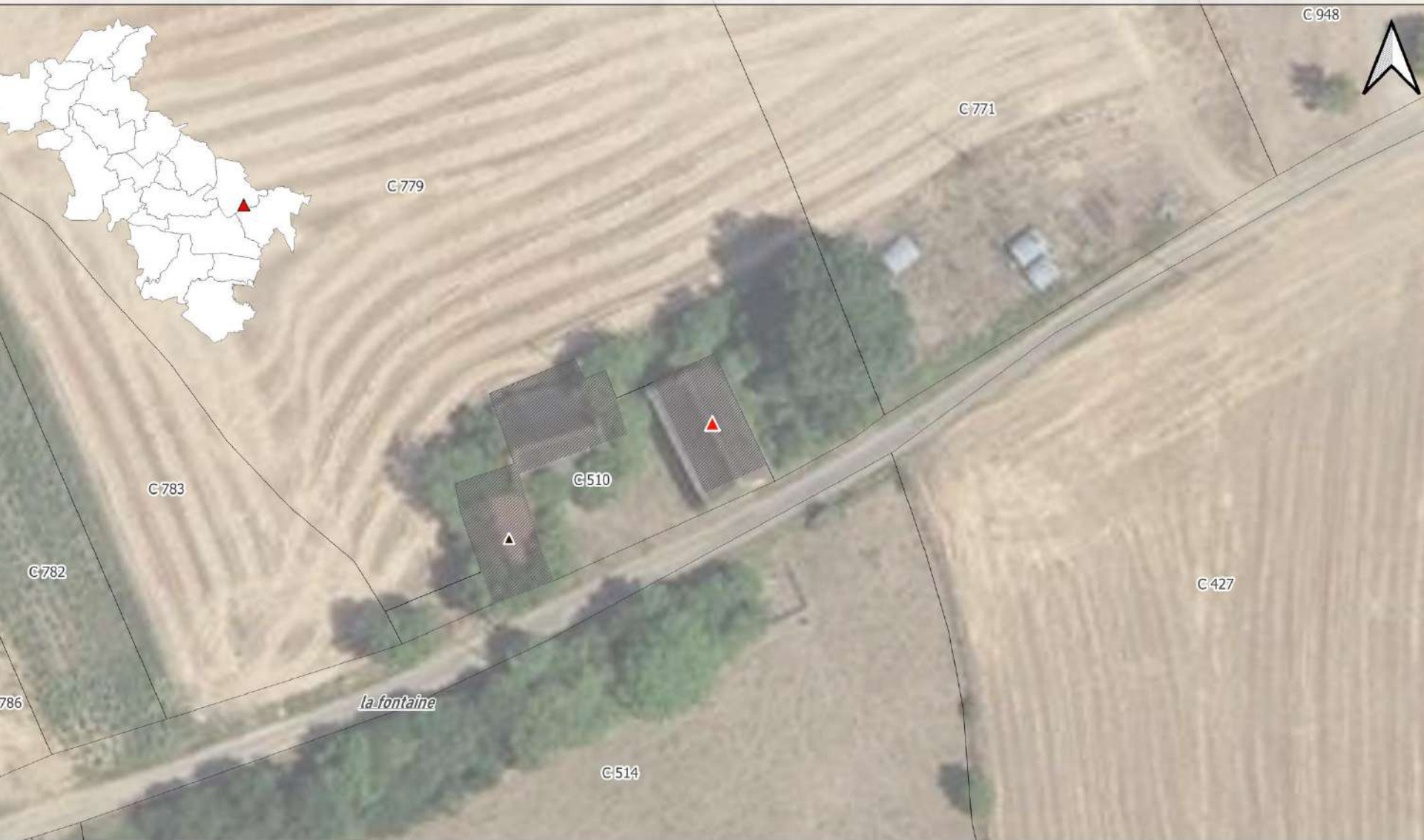
Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : la fontaine | parcelle n° C 510





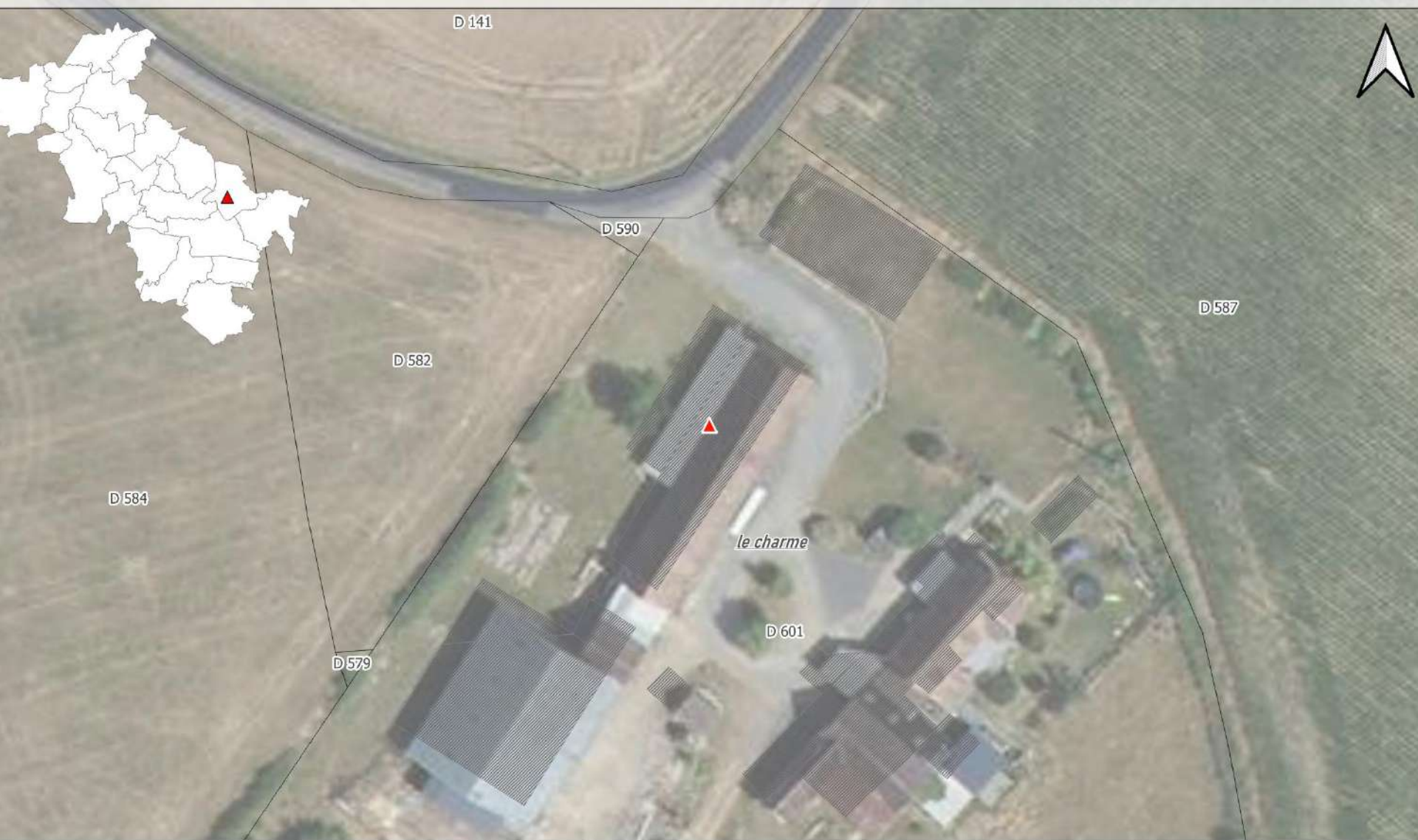
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : la fontaine | parcelle n° C 510



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

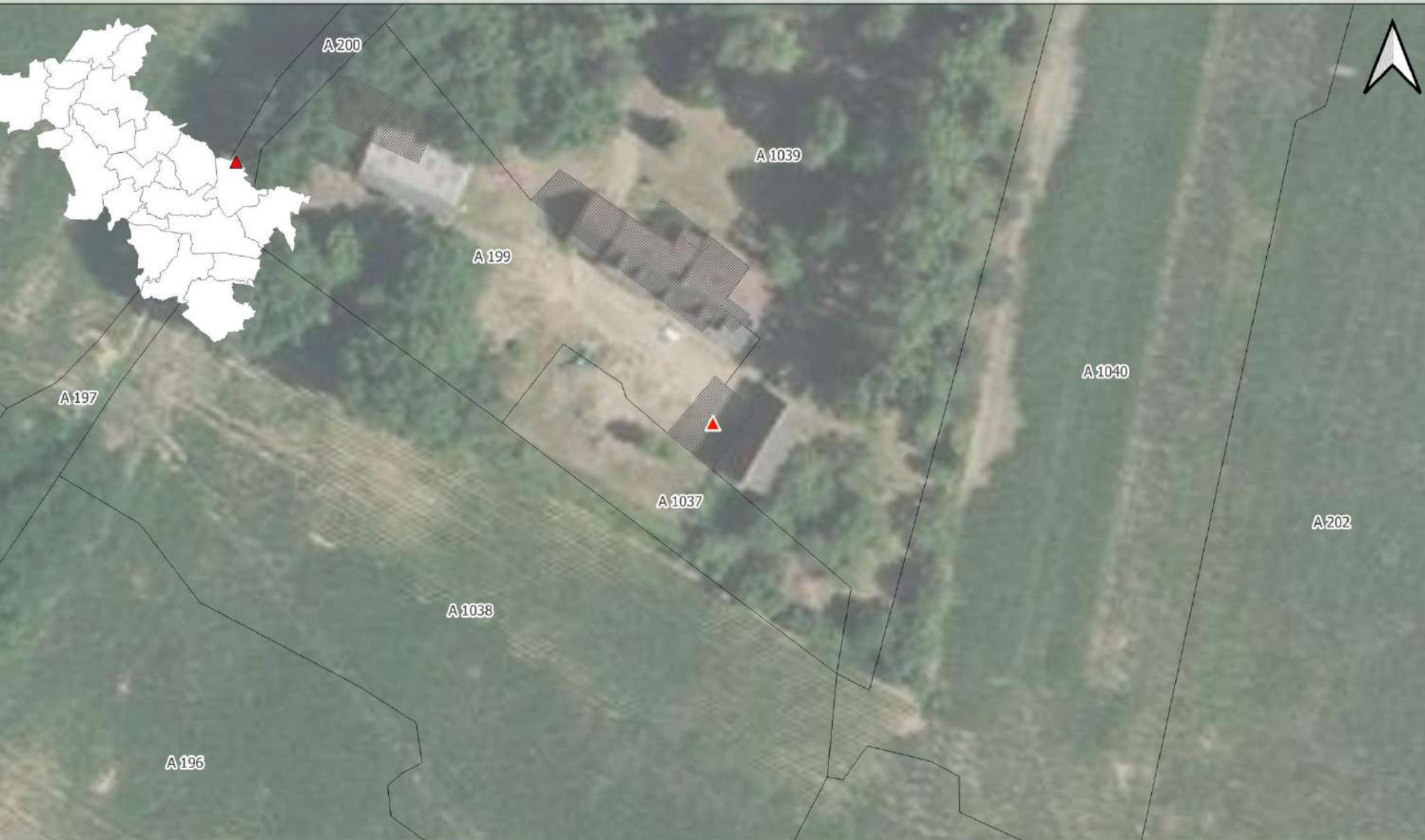
Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : le charme | parcelle n° D 601





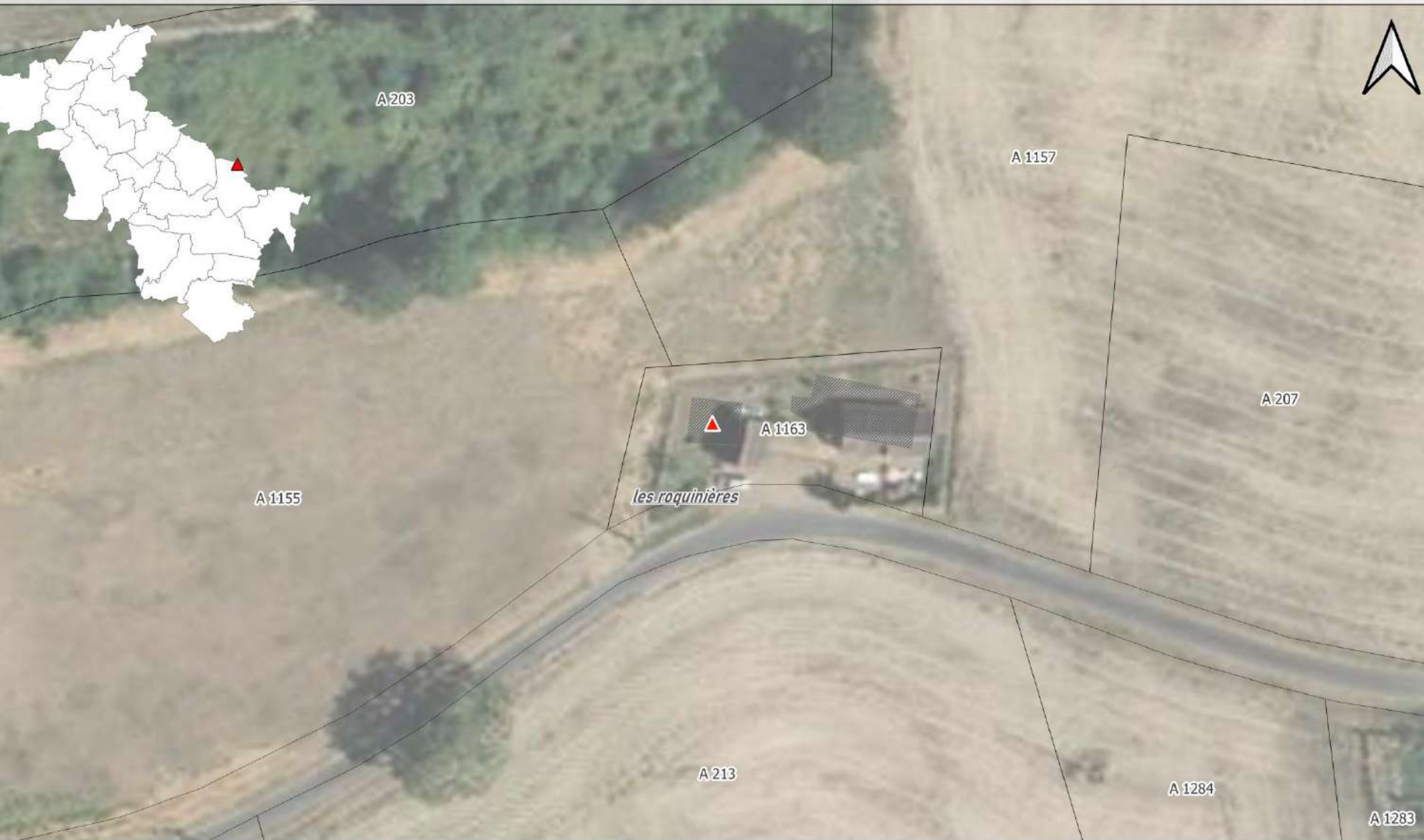
# Bâtiments<sup>167</sup> pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : les roquinières | parcelle n° A 199



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAINT MICHEL DE CHAVAINES | lieu-dit : les roquinières | parcelle n° A 1163





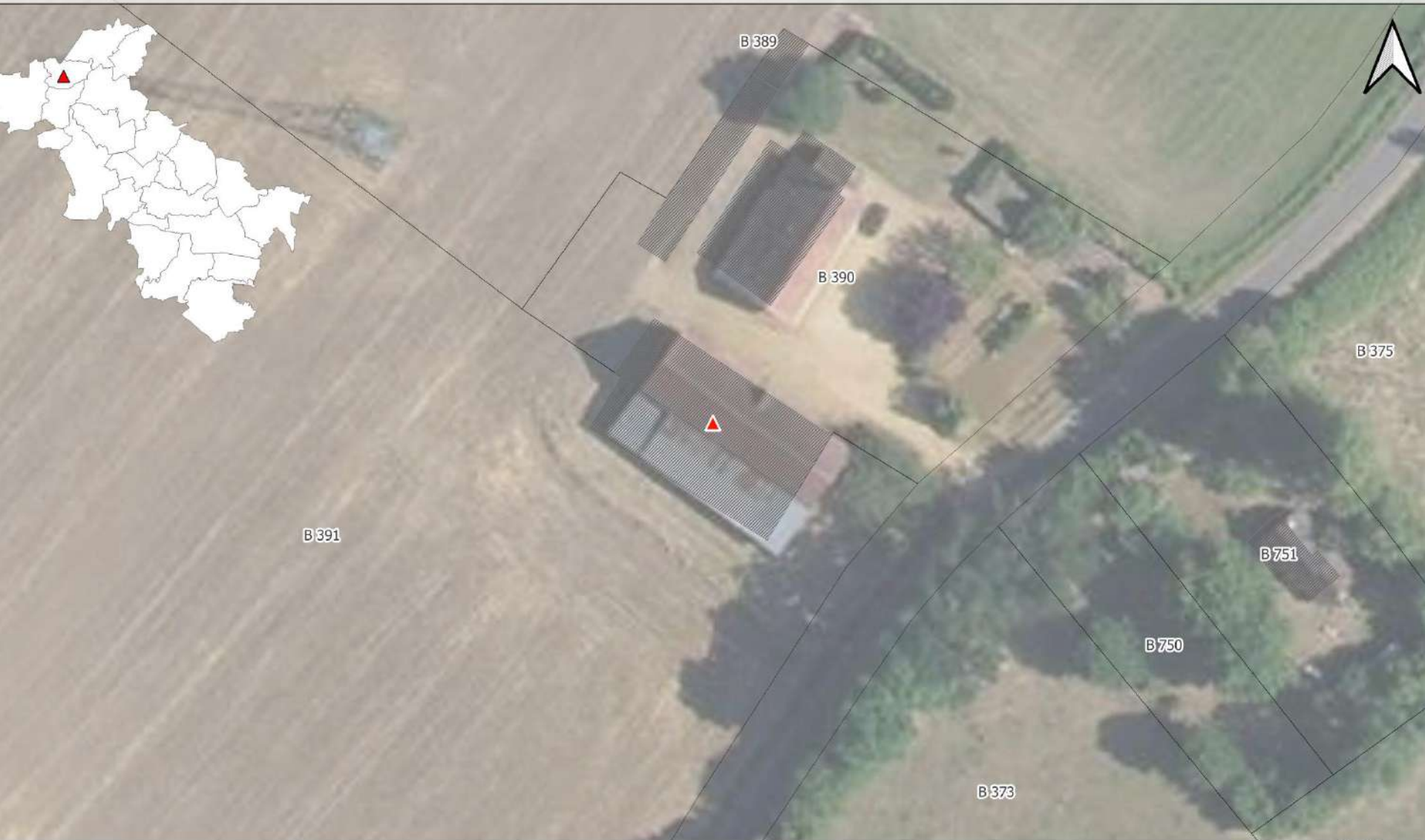
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SAVIGNE L EVEQUE | lieu-dit : la morionnière | parcelle n° F 286



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SILLE LE PHILIPPE | lieu-dit : la bellanderie | parcelle n° B 390

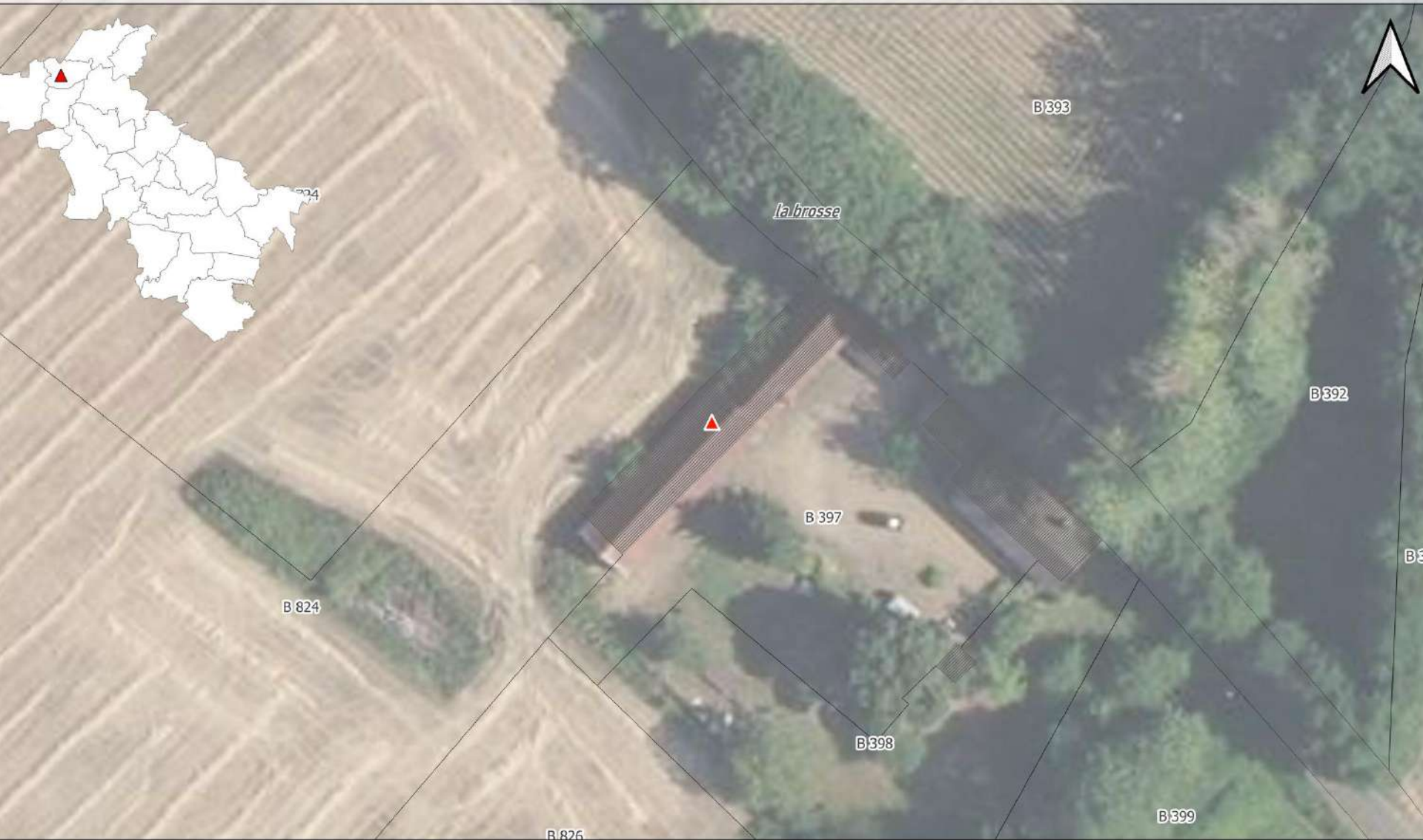


0 10 20 m



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

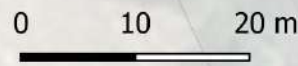
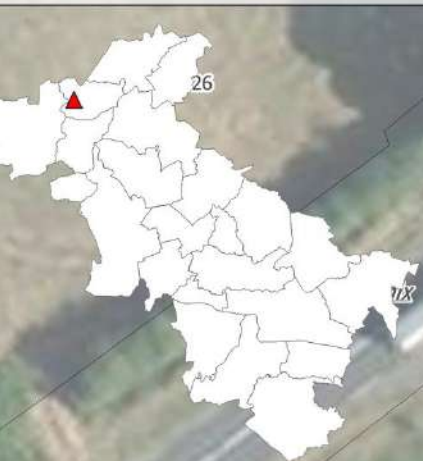
Commune : SILLE LE PHILIPPE | lieu-dit : la bellanderie | parcelle n° B 397





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

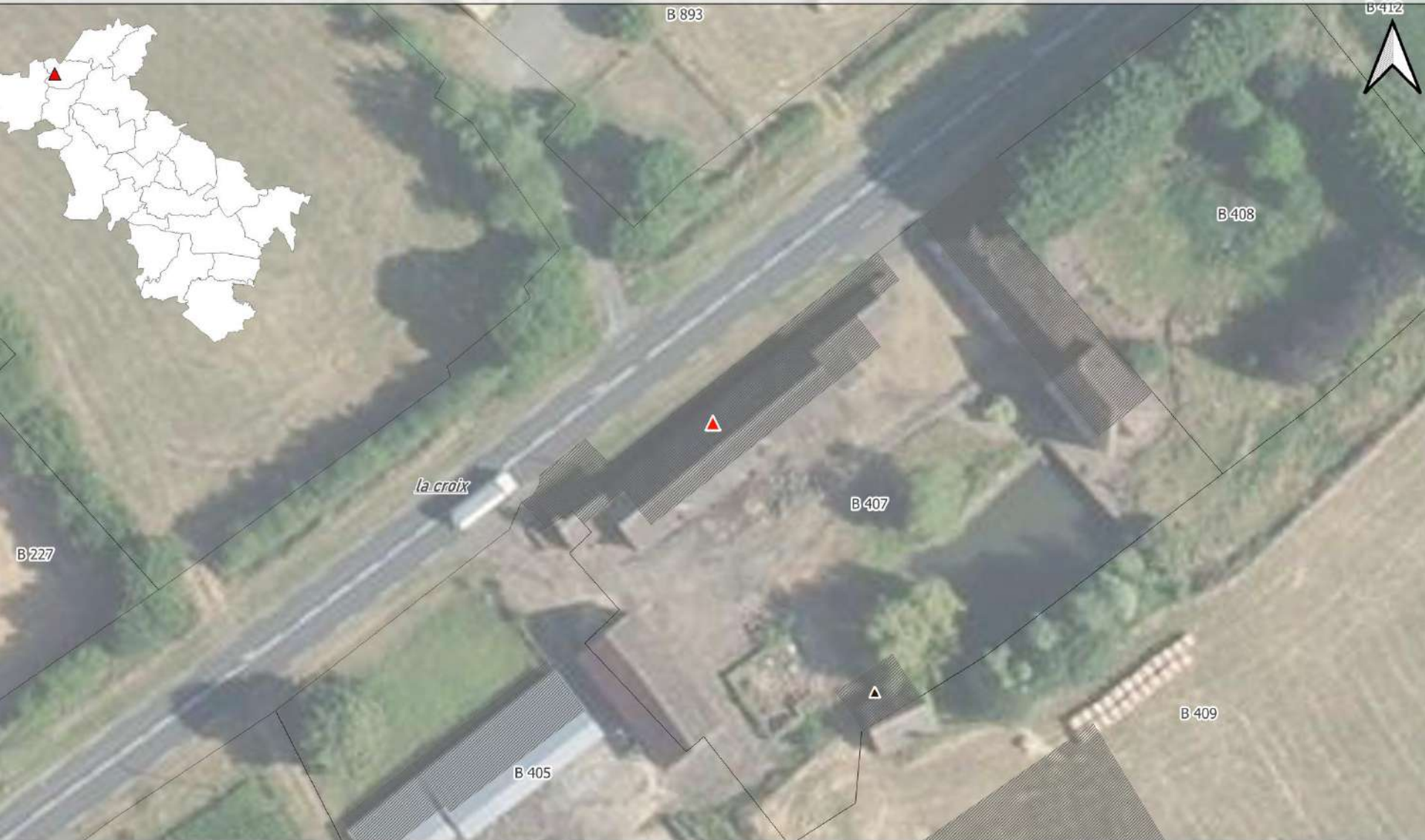
Commune : SILLE LE PHILIPPE | lieu-dit : la croix | parcelle n° B 407





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SILLE LE PHILIPPE | lieu-dit : la croix | parcelle n° B 407

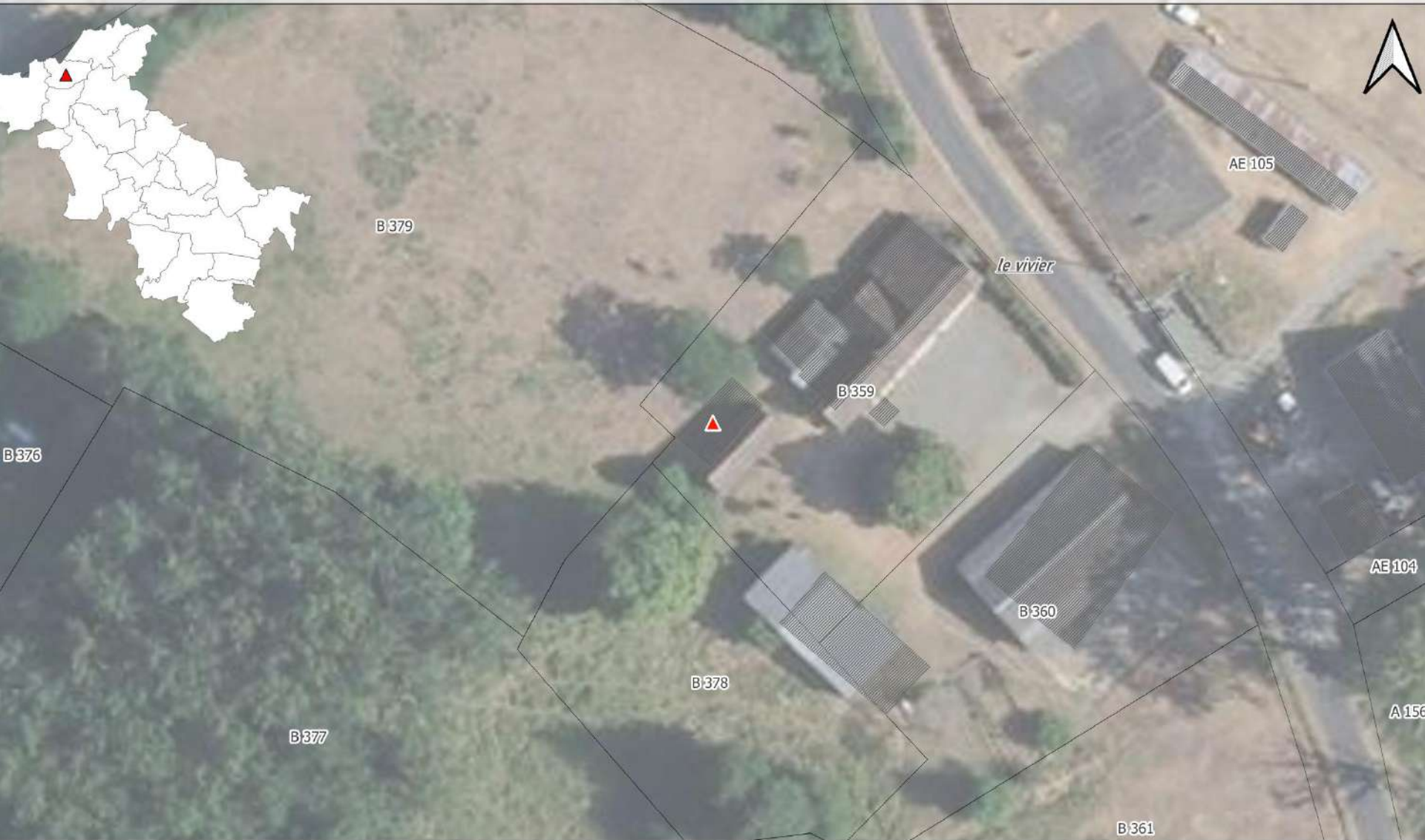




AH 10

# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

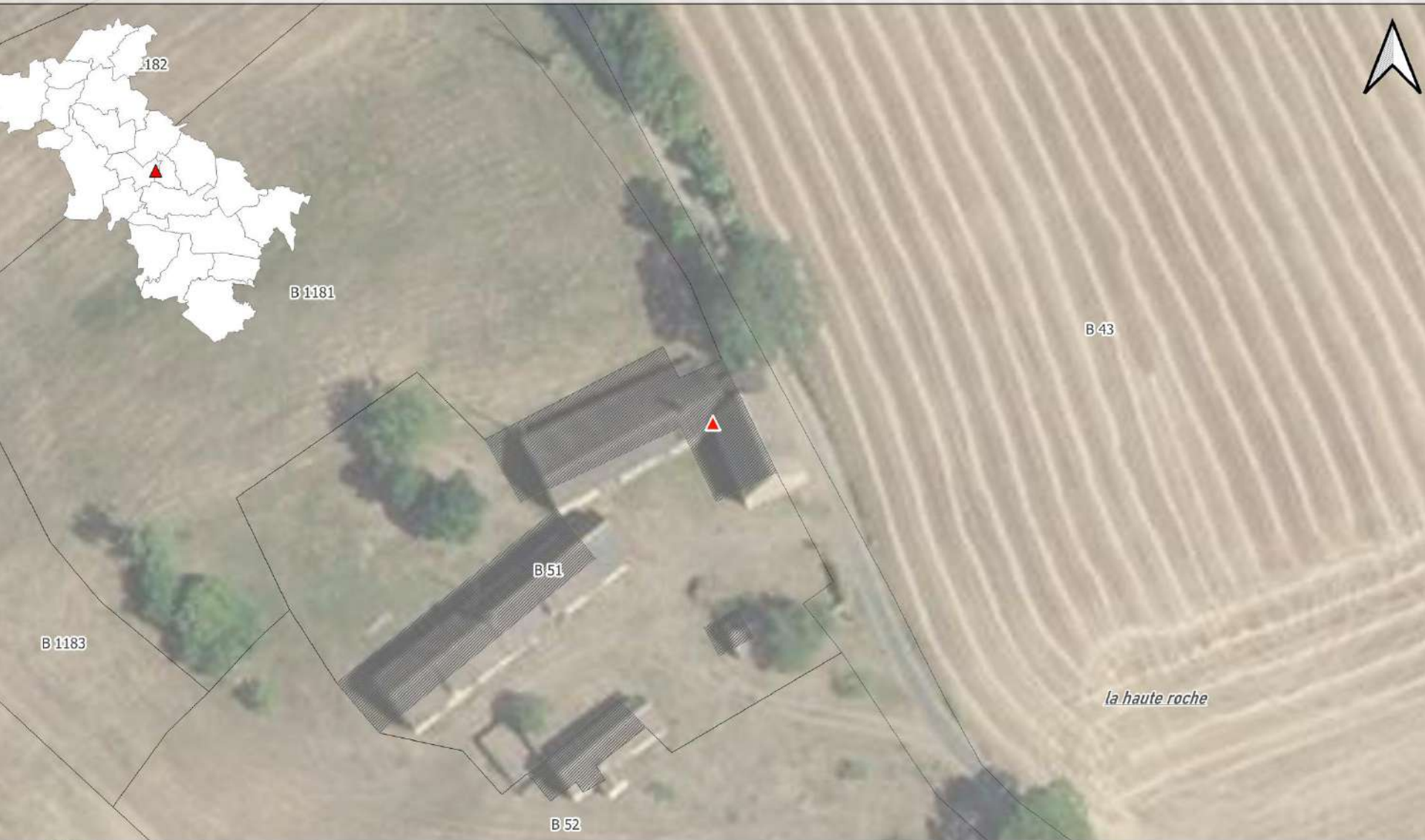
Commune : SILLE LE PHILIPPE | lieu-dit : le vivier | parcelle n° B 359





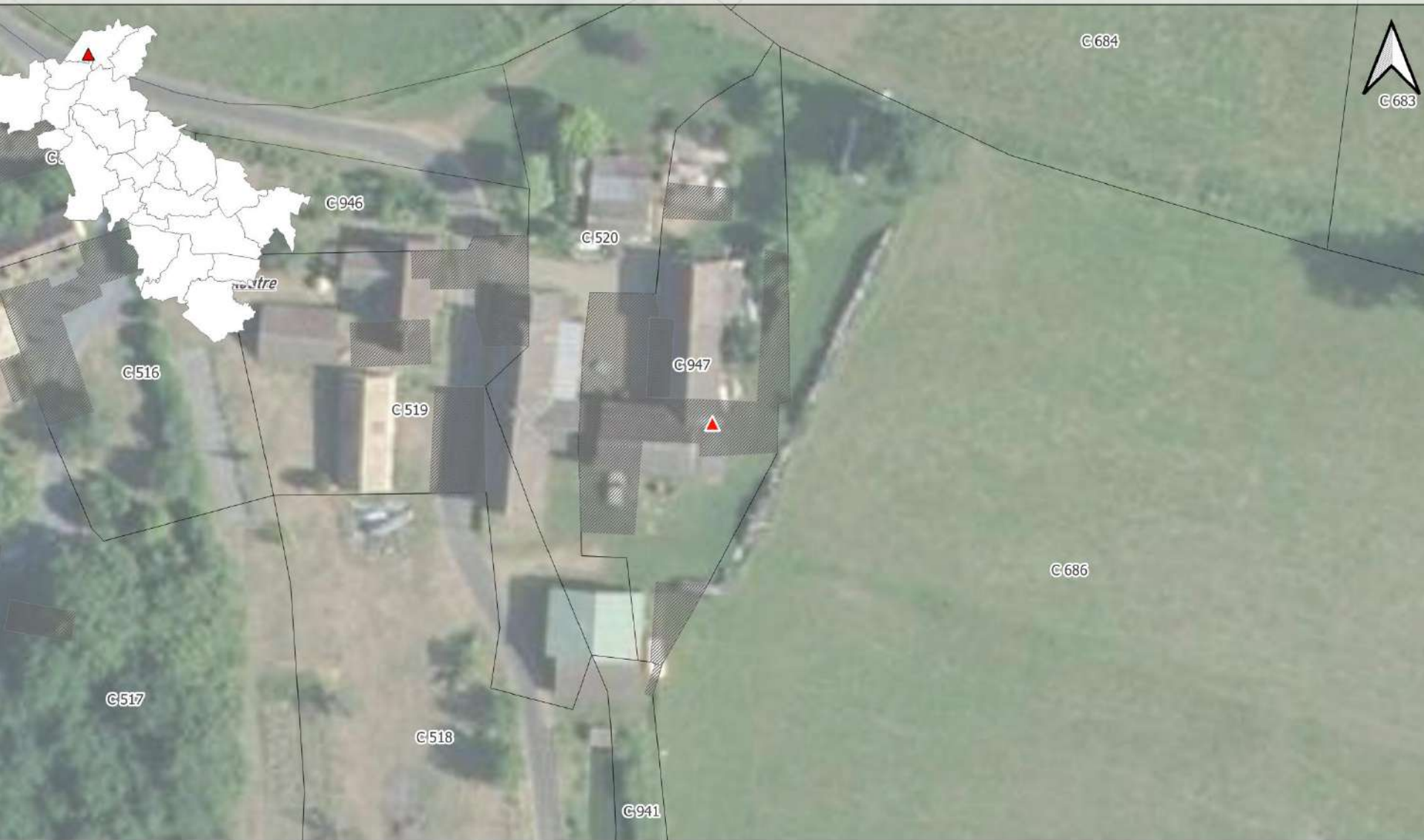
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : SOULITRE | lieu-dit : la haute roche | parcelle n° B 51



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

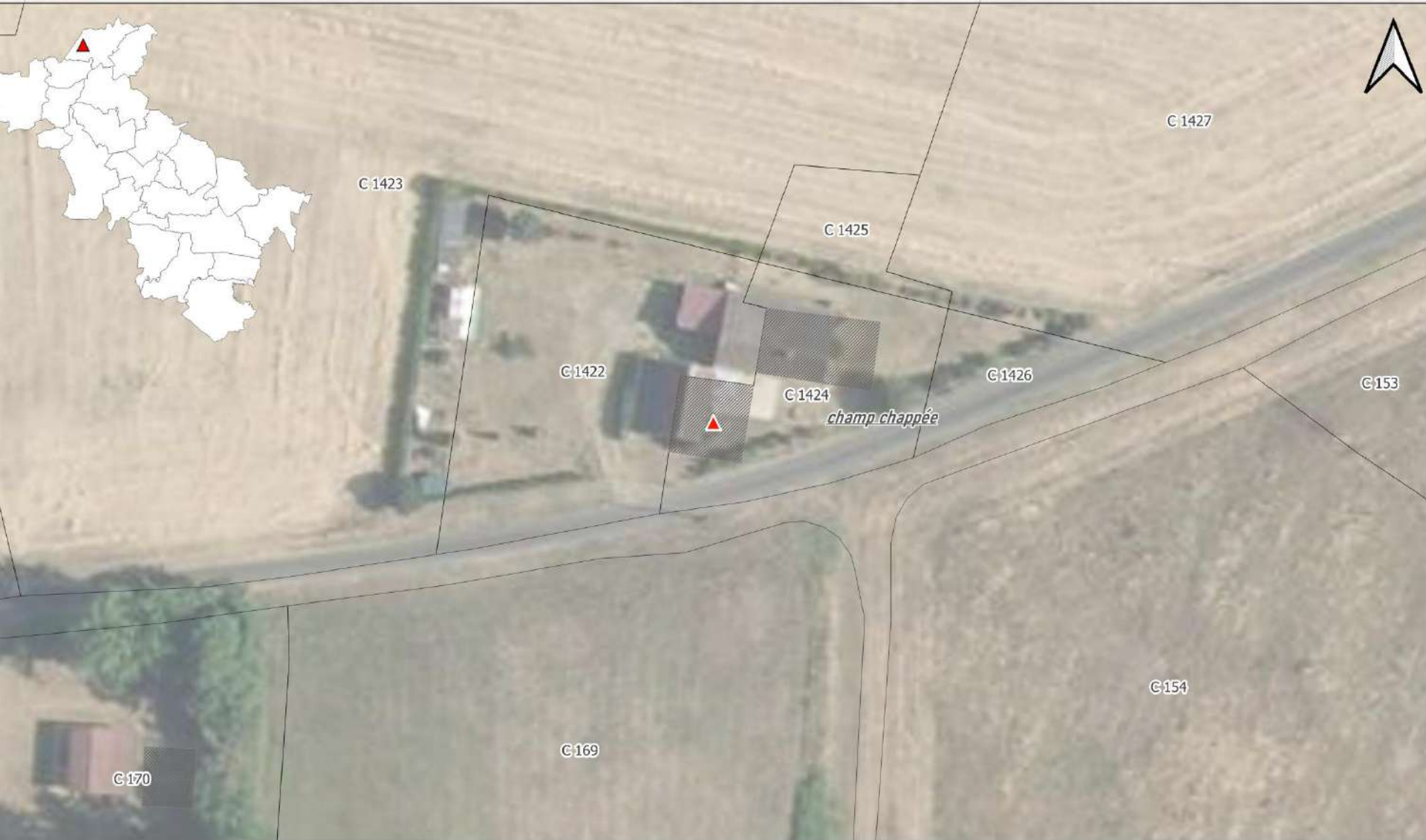
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : bois loutre | parcelle n° C 947





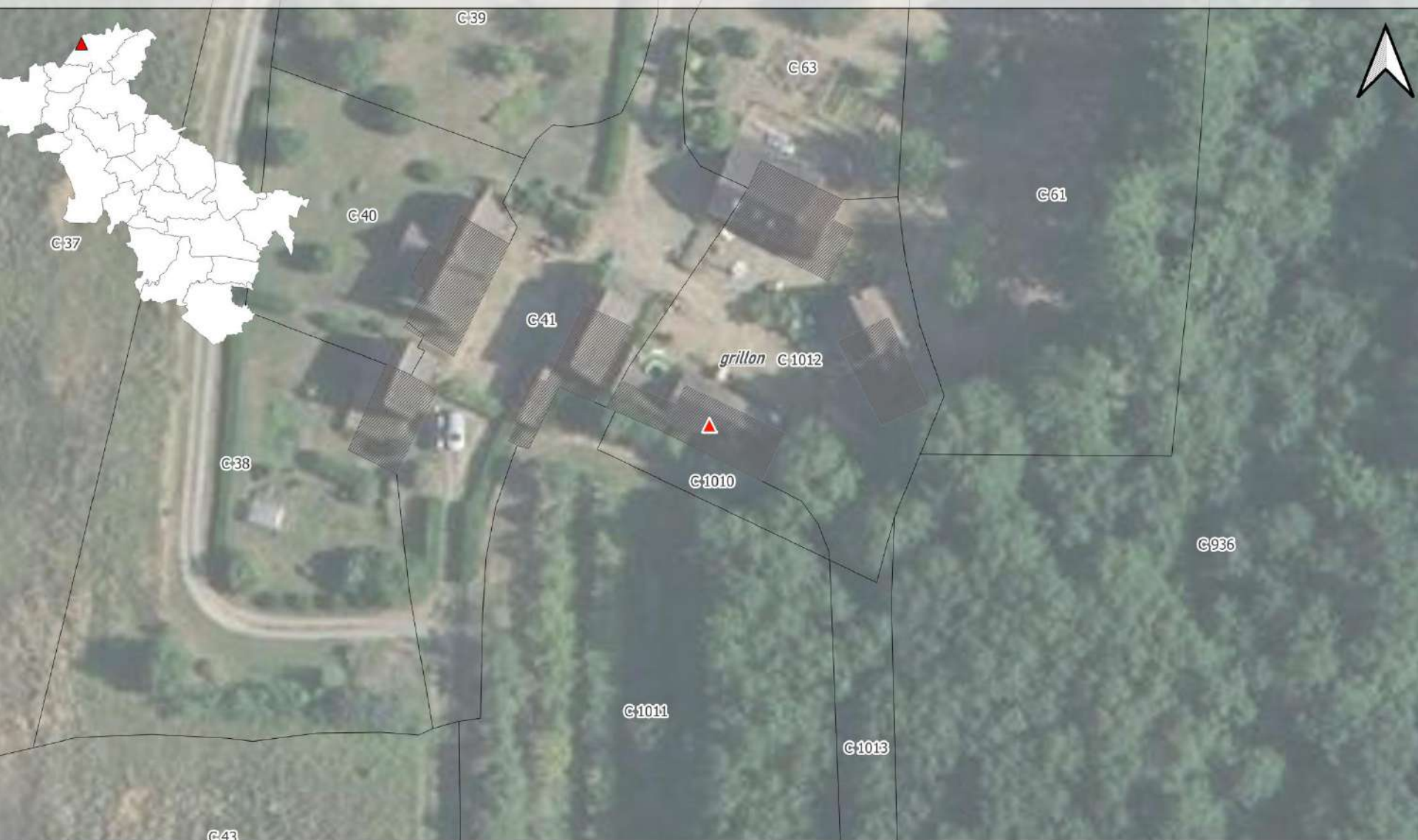
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : champ chappée | parcelle n° C 1424



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

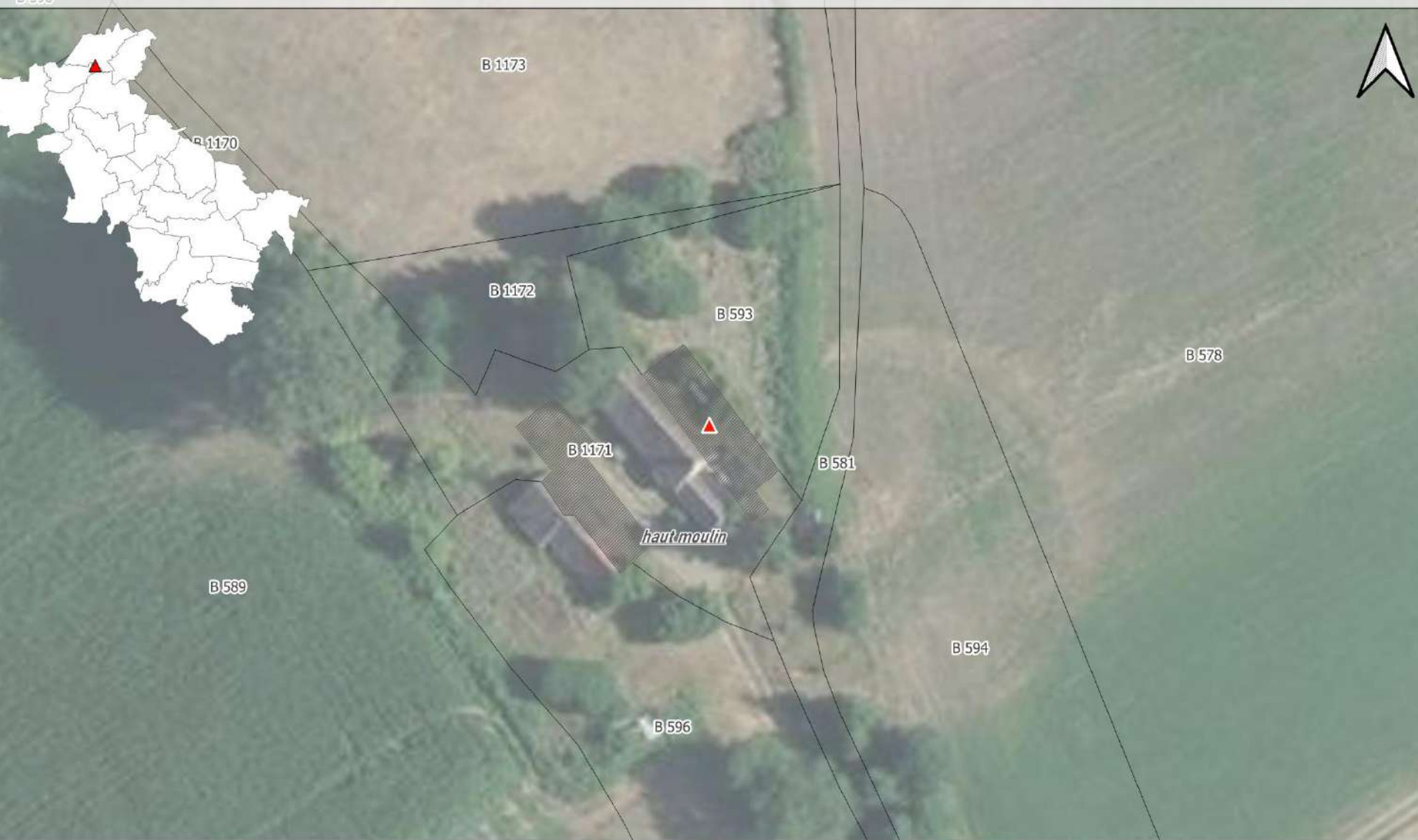
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : grillon | parcelle n° C 1012



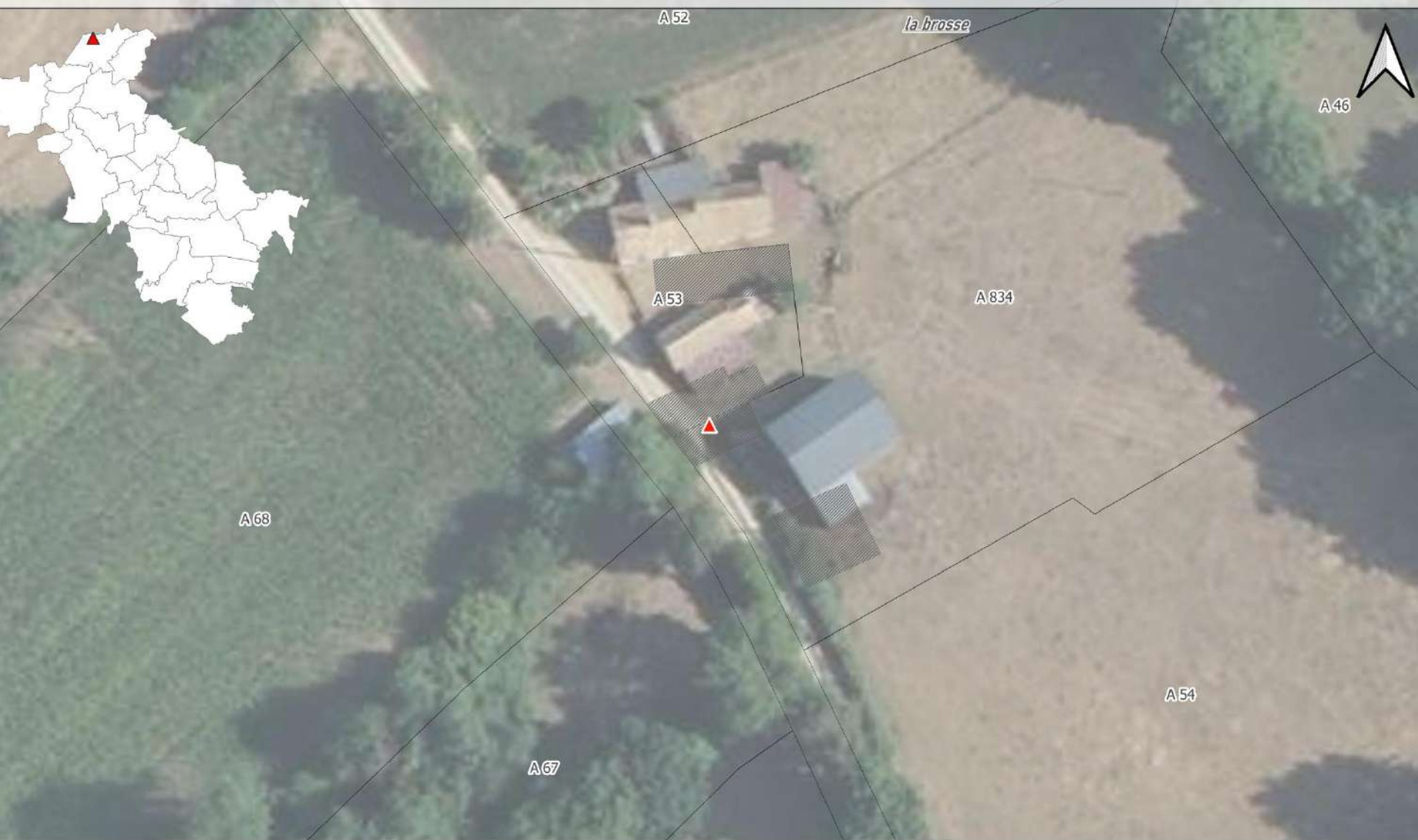


# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : haut moulin | parcelle n° B 1171



**Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**  
**Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la brosse | parcelle n° A 834**





B 648

# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la chaussée | parcelle n° B 1195

B 676



B 1553

B 677

B 682

B 1195

B 1192

B 1199

B 1552

B 1200

B 1194

B 1190

B 1550

B 1549

B 681

B 1196

*la chaussée*

B 1576

B 729

B 1572

B 1582

B 1581

B 1573

B 1197

B 1198

B 1579

B 1580

B 684

B 685

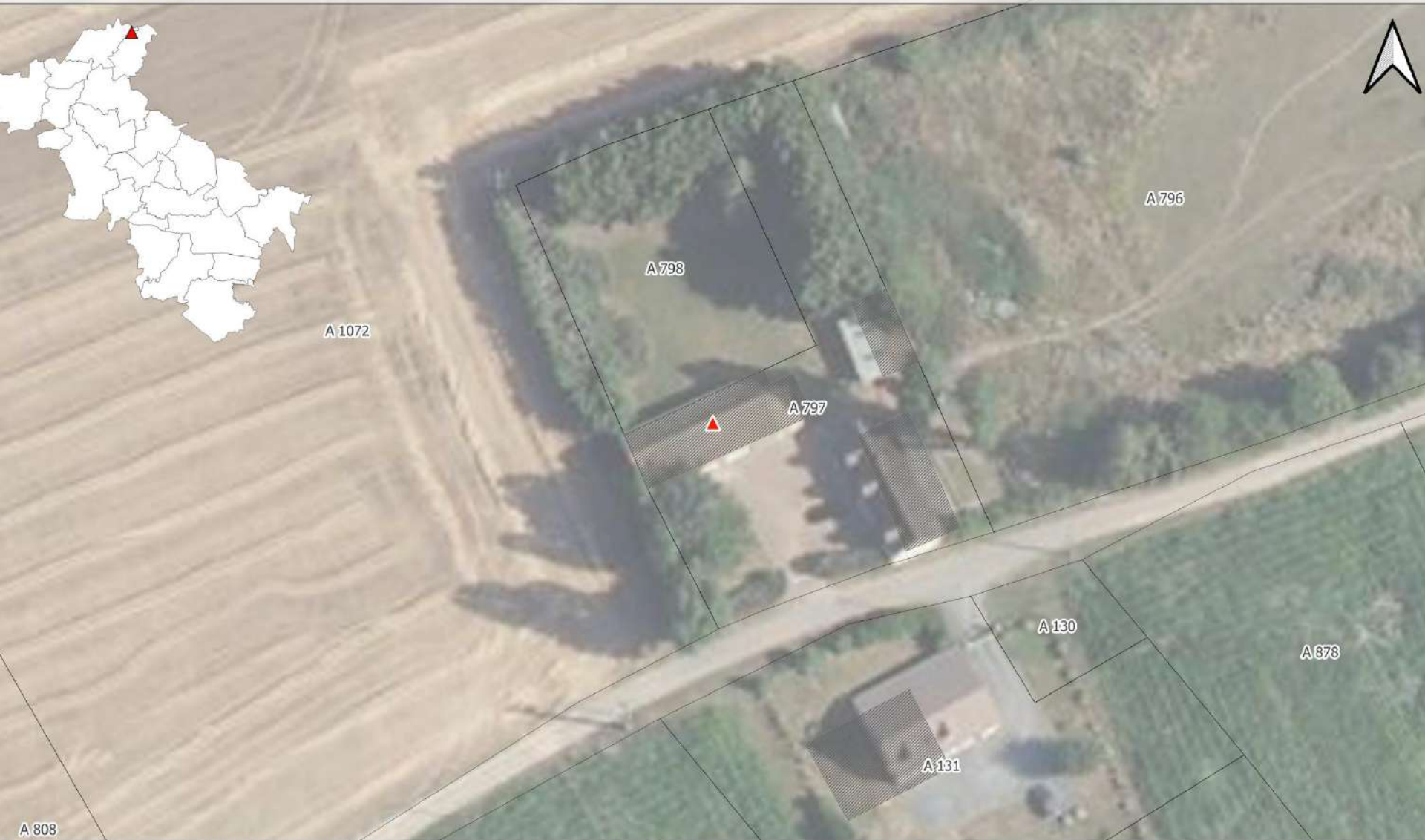
0 10 20 m

B 1575

Citadia Conseil - septembre 2022  
IGN Orthophotographie 2019  
Cadastre PCI 2022

# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la closerie | parcelle n° A 797



A 808

A 1072

A 798

A 796

A 797

A 130

A 878

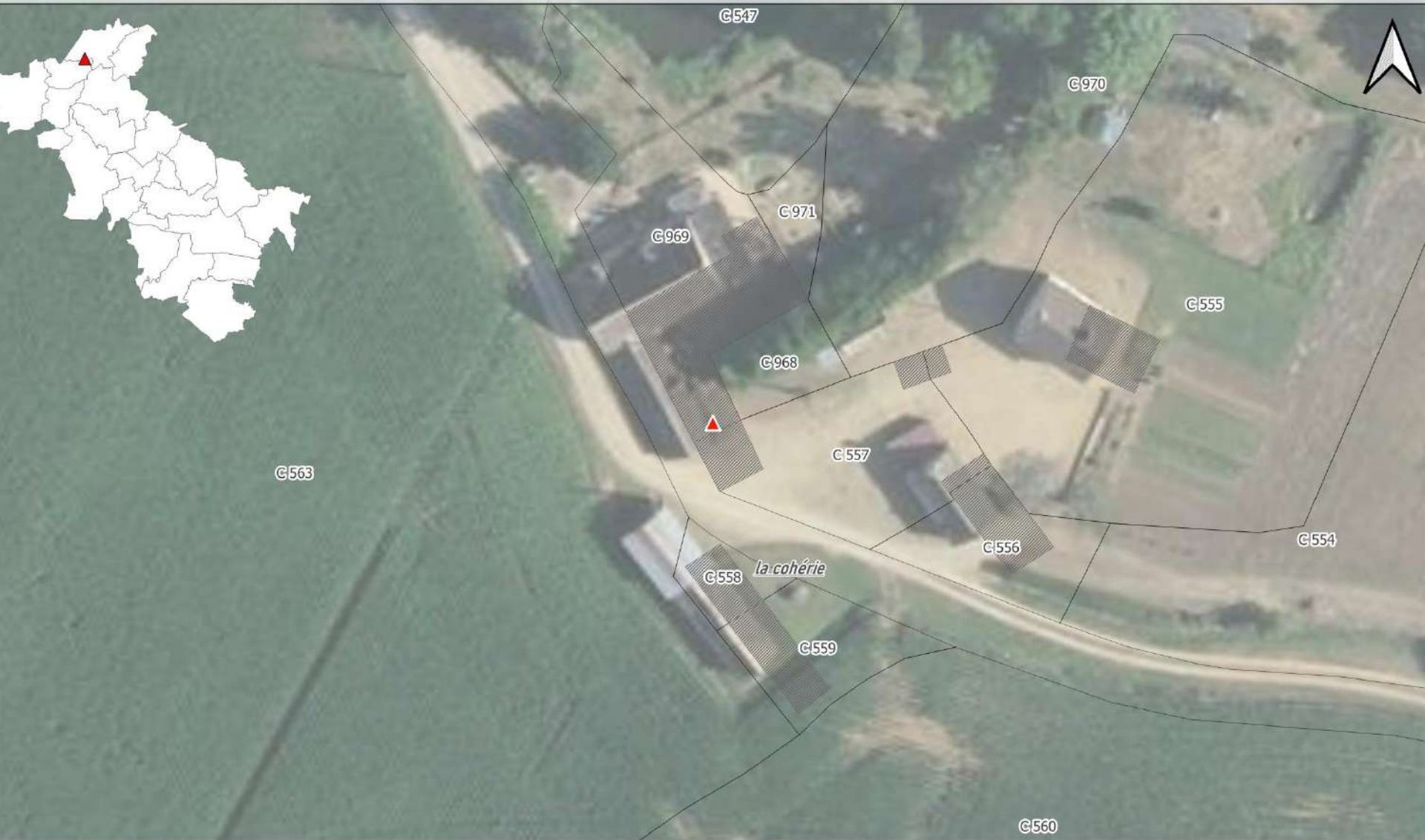
A 131

A 129



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la cohérie | parcelle n° C 969



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

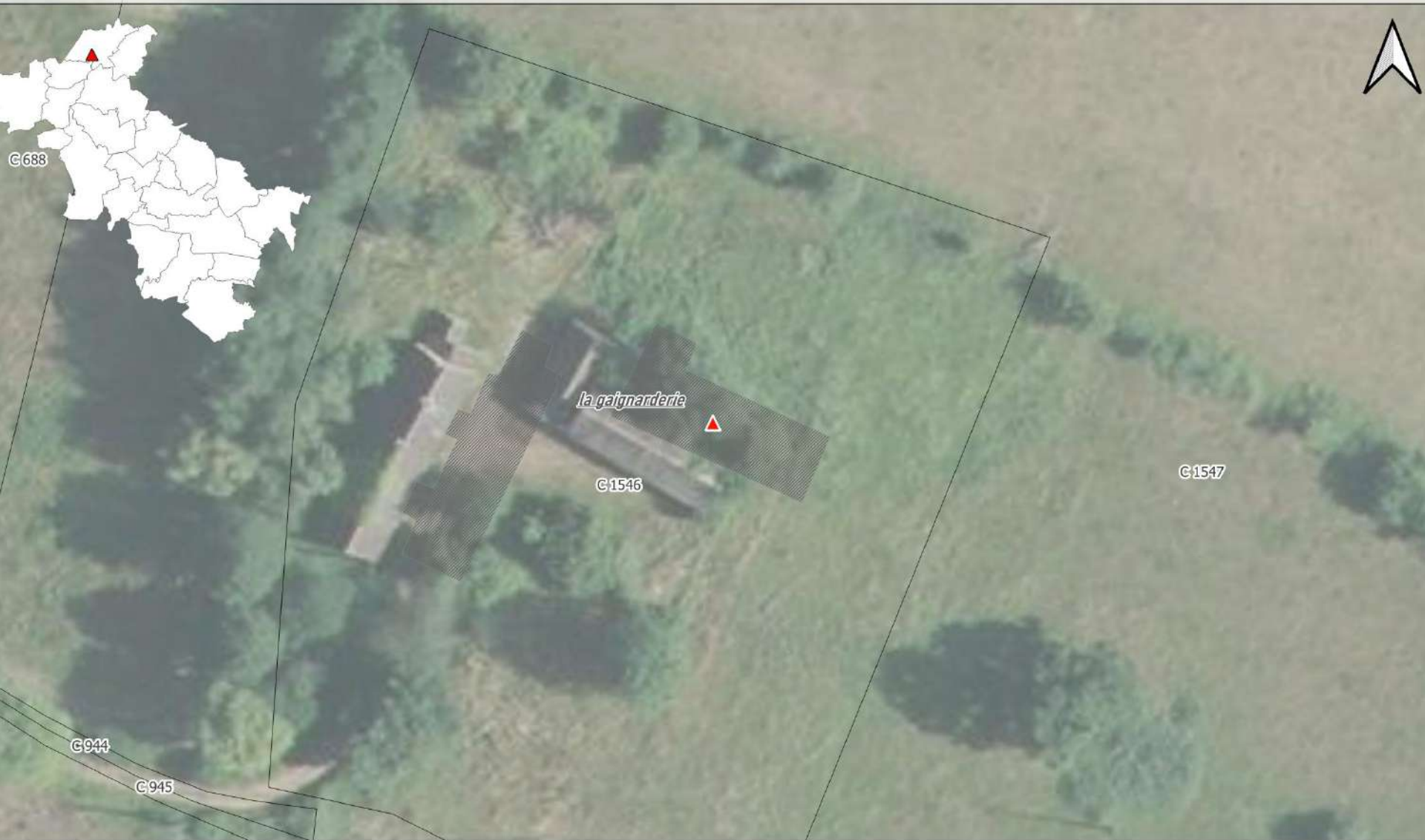
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la fringuerie | parcelle n° A 7





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la gagnarderie | parcelle n° C 1546



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la grande touche | parcelle n° B 90





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la grange | parcelle n° B 1090



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la lévrerie | parcelle n° C 1079

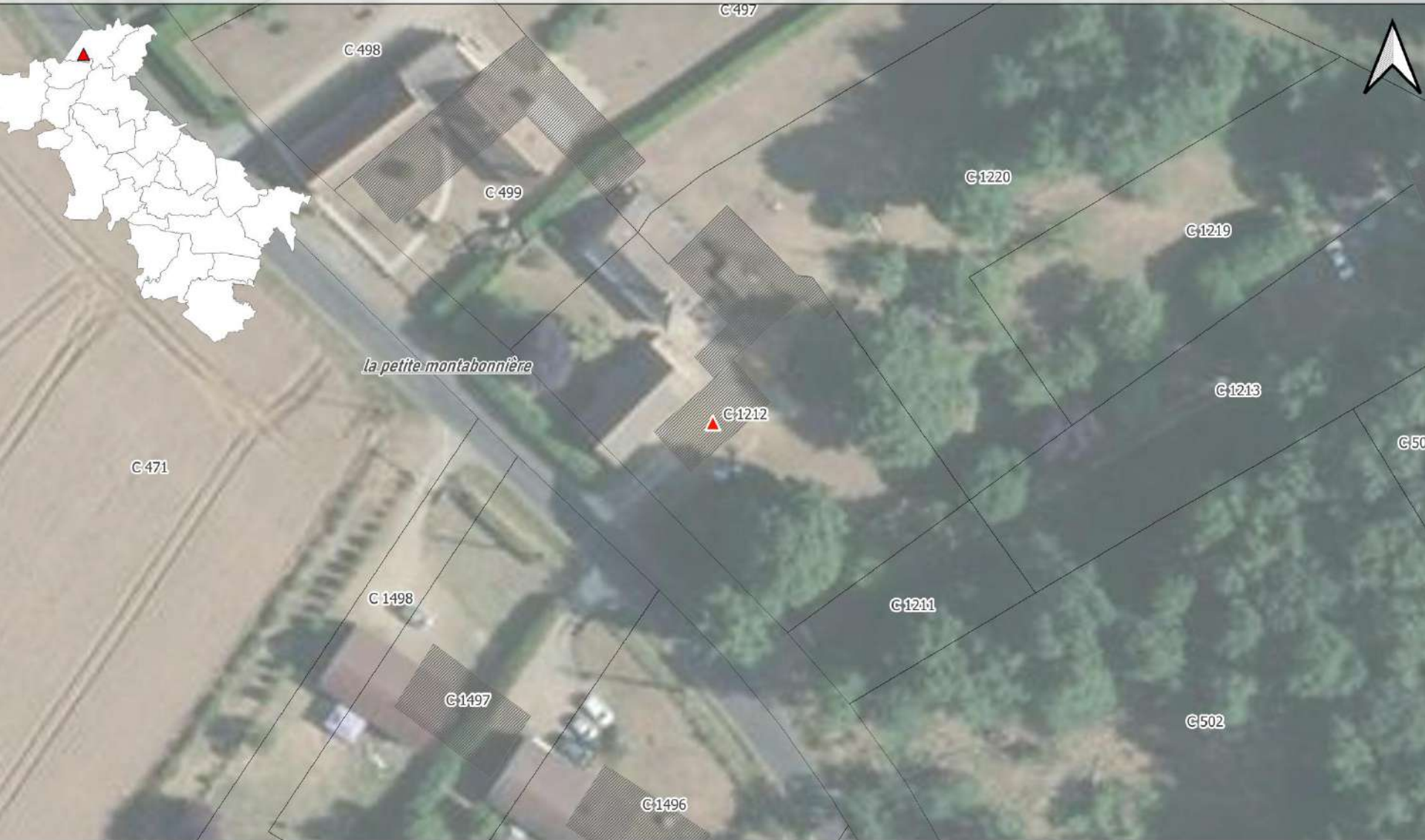






# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la petite montabonnière | parcelle n° C 1212<sup>96</sup>





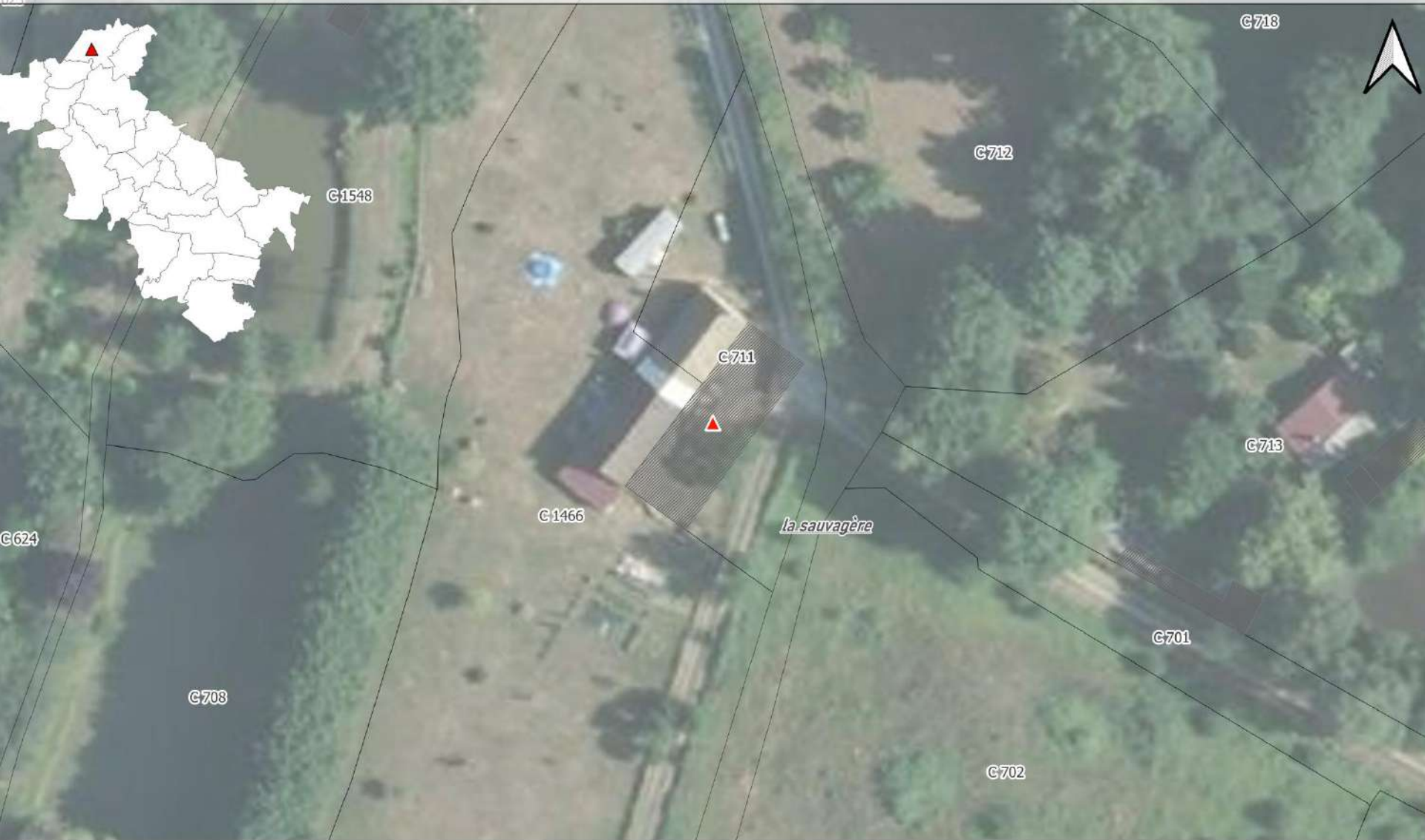
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la roussardière | parcelle n° A 1071



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la sauvagère | parcelle n° C 711





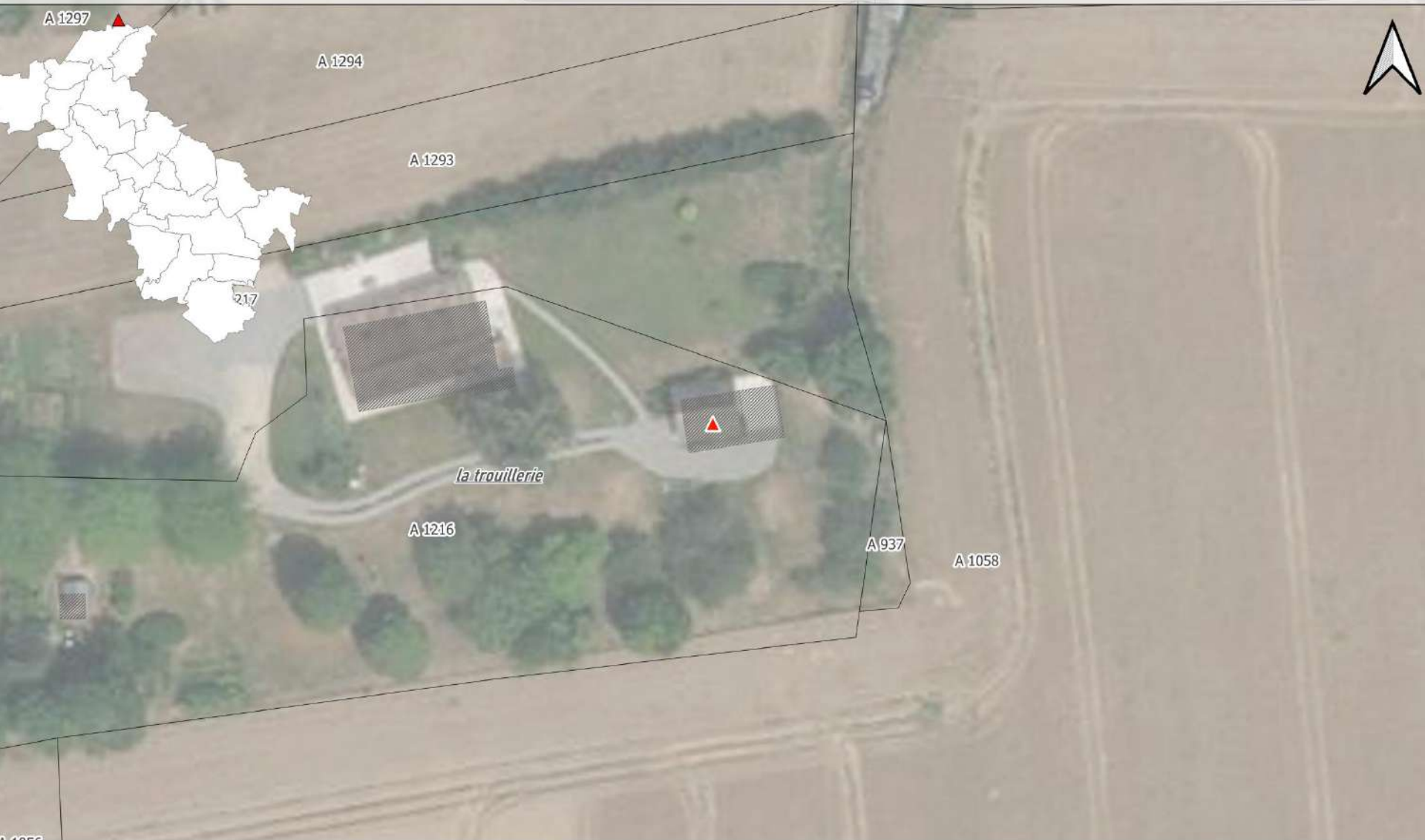
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la trouillerie | parcelle n° A 409



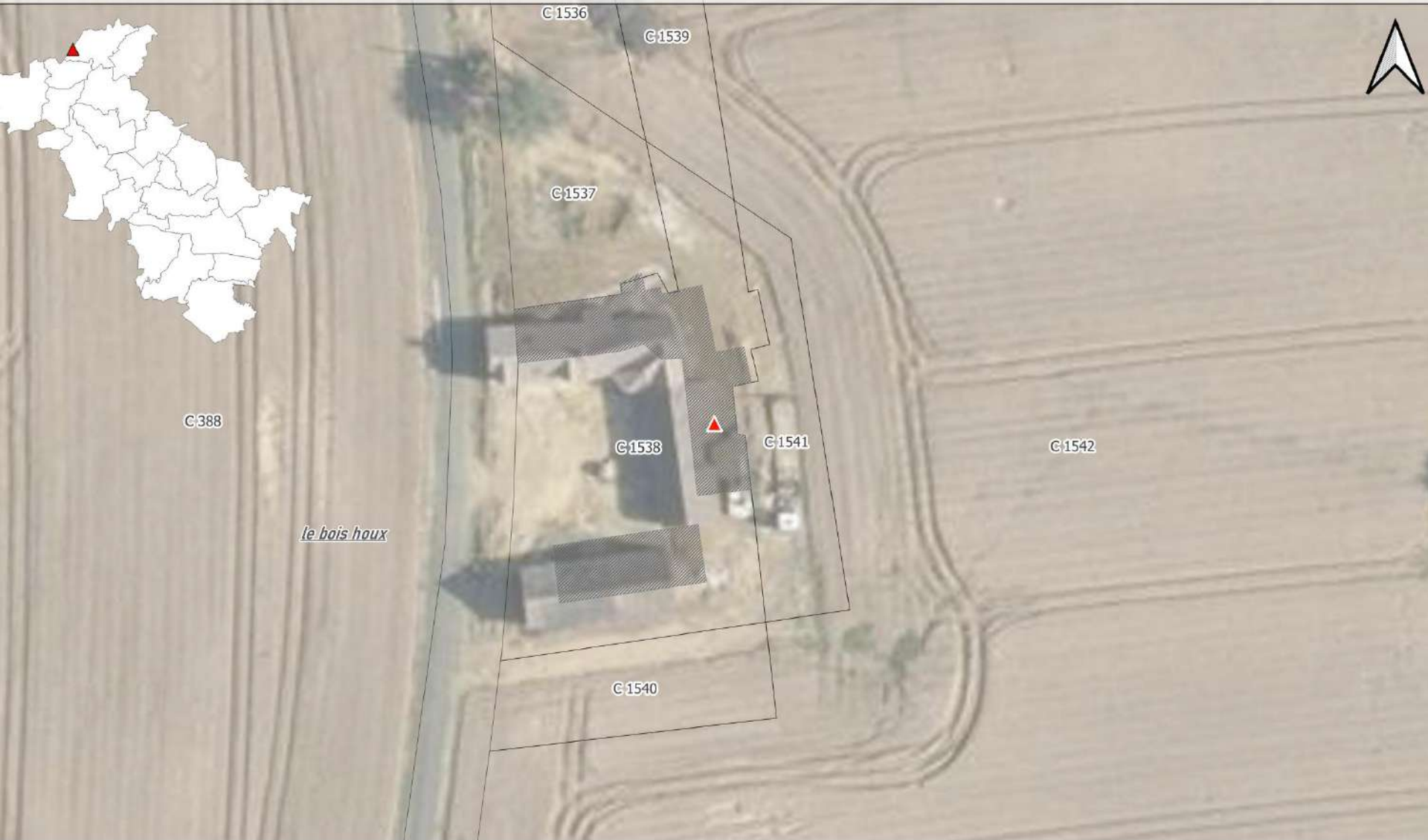


**Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**  
**Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : la trouillerie | parcelle n° A 1216**



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

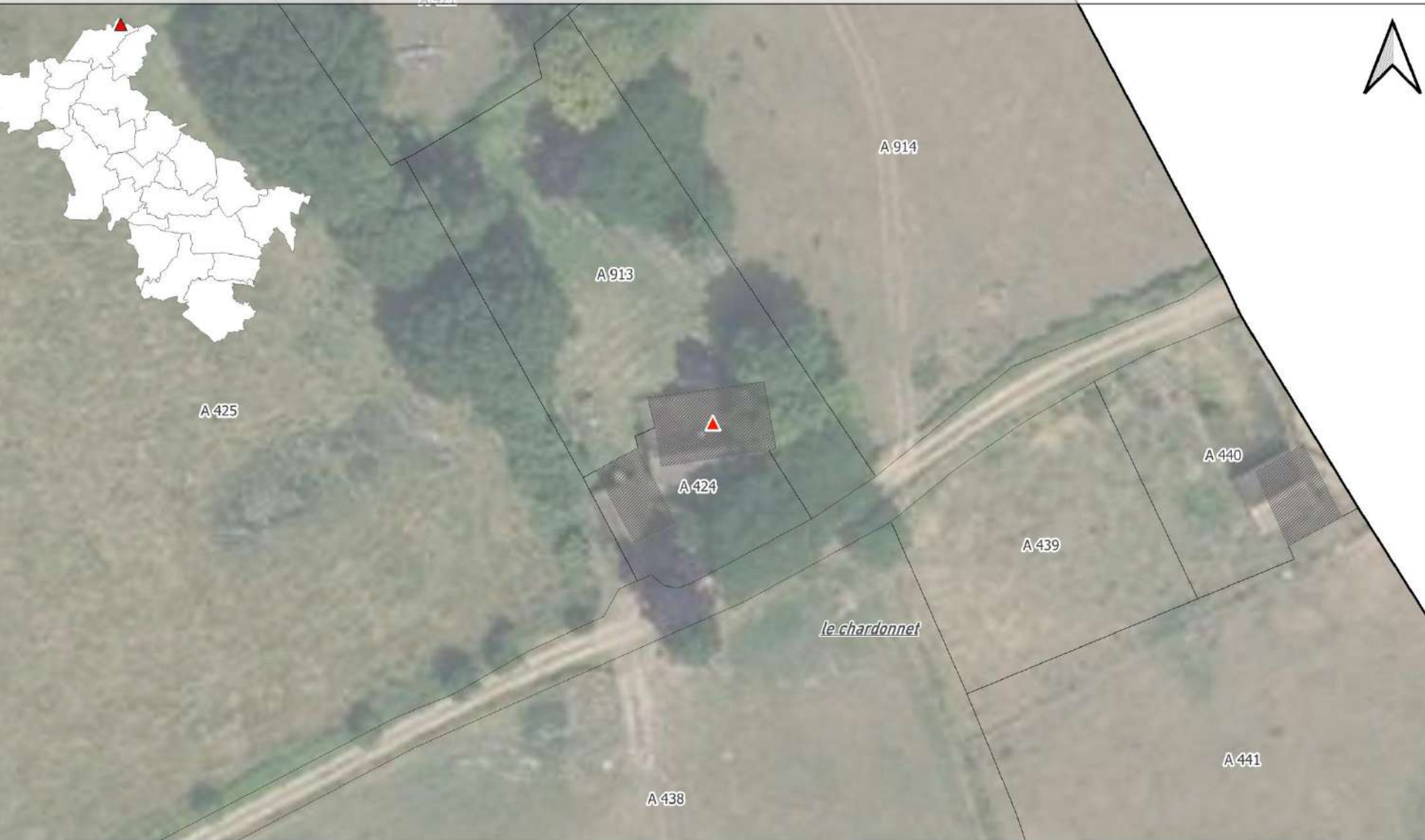
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le bois houx | parcelle n° C 1538





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le chardonnet | parcelle n° A 424





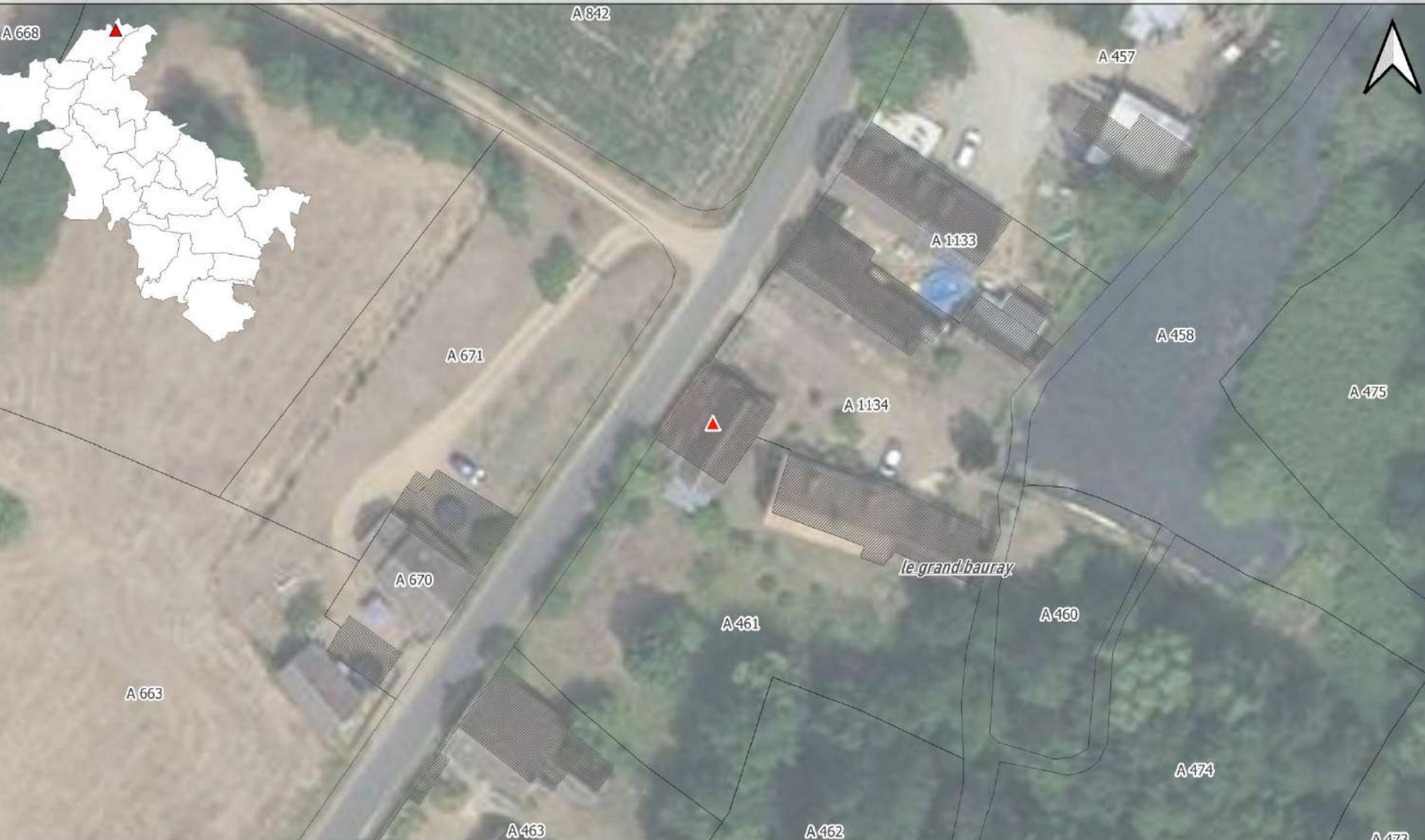
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le chardonnet | parcelle n° A 436



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le grand bauray | parcelle n° A 1134





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le gué au loup | parcelle n° B 775





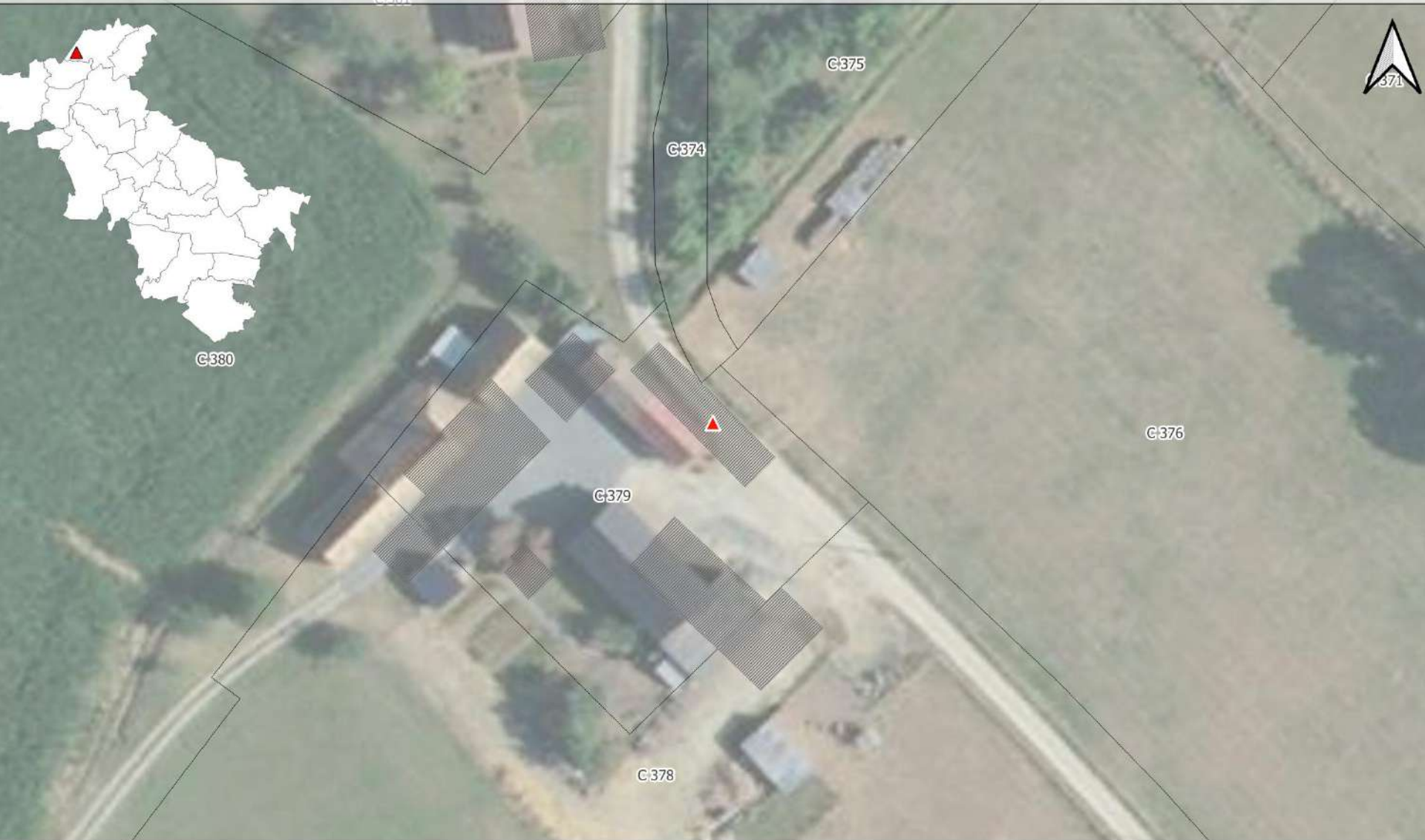
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le petit chesnay | parcelle n° A 60



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

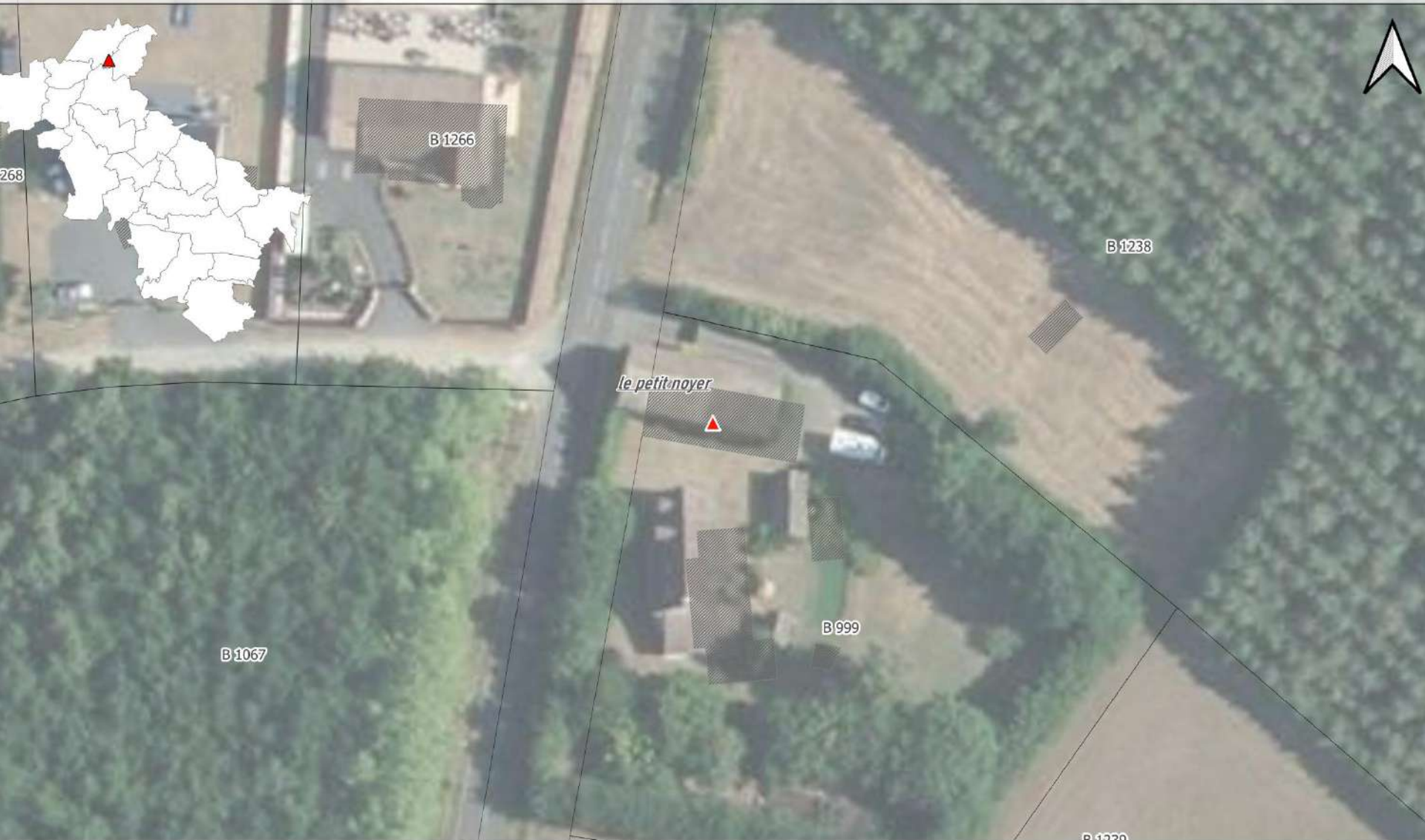
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le petit courparent | parcelle n° C 379<sup>2</sup>





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le petit noyer | parcelle n° B 999





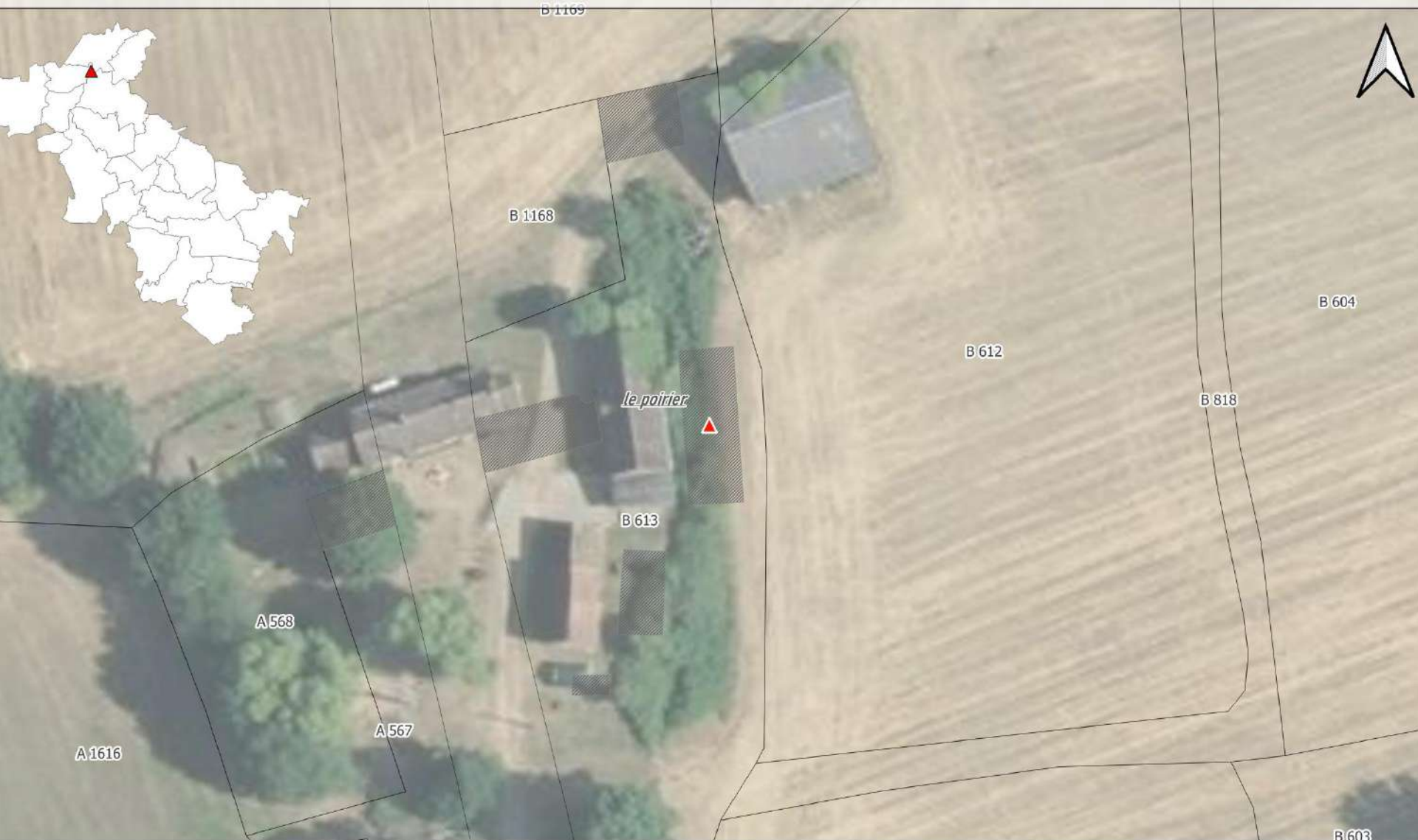
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le petit parc | parcelle n° A 162



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

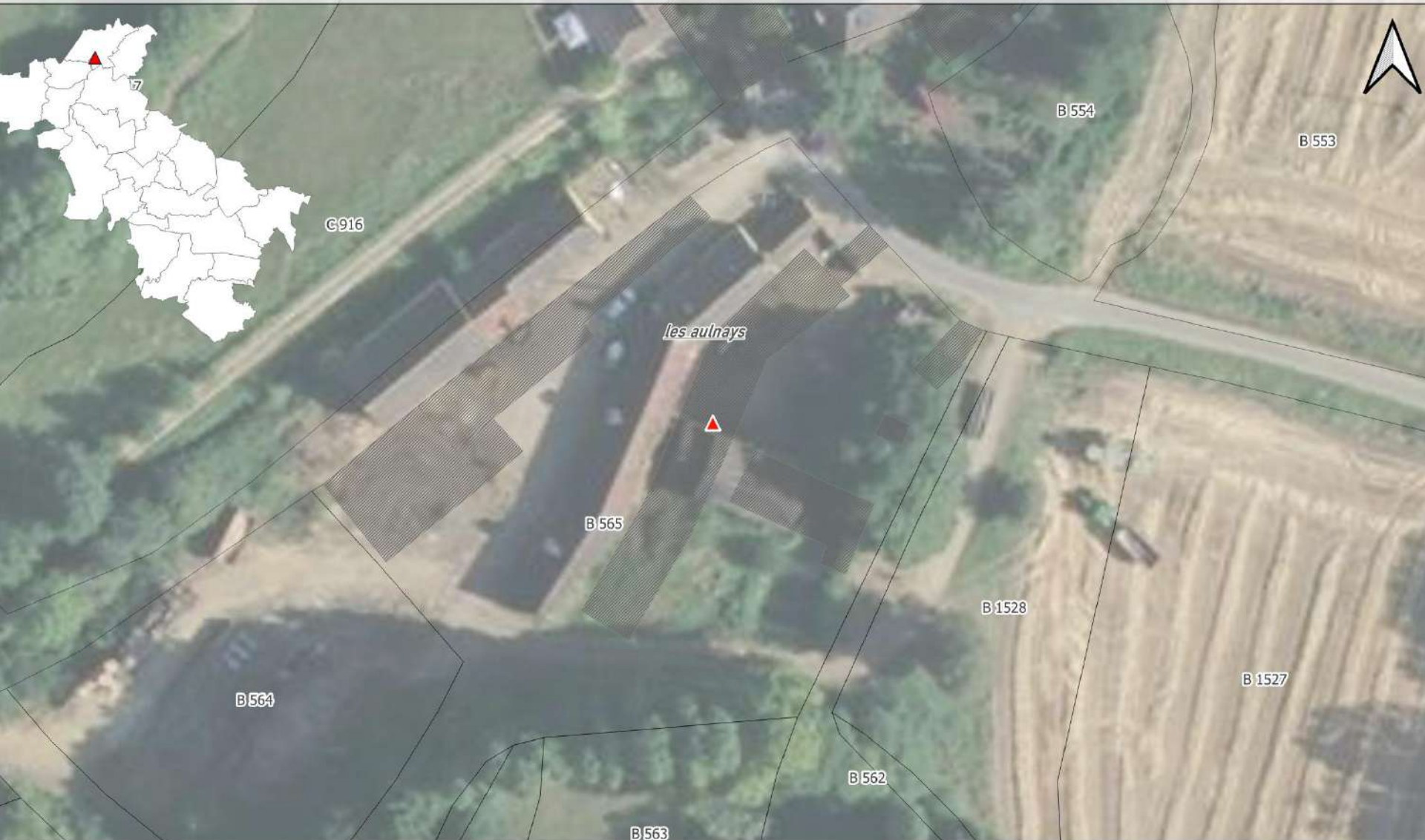
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : le poirier | parcelle n° B 613





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

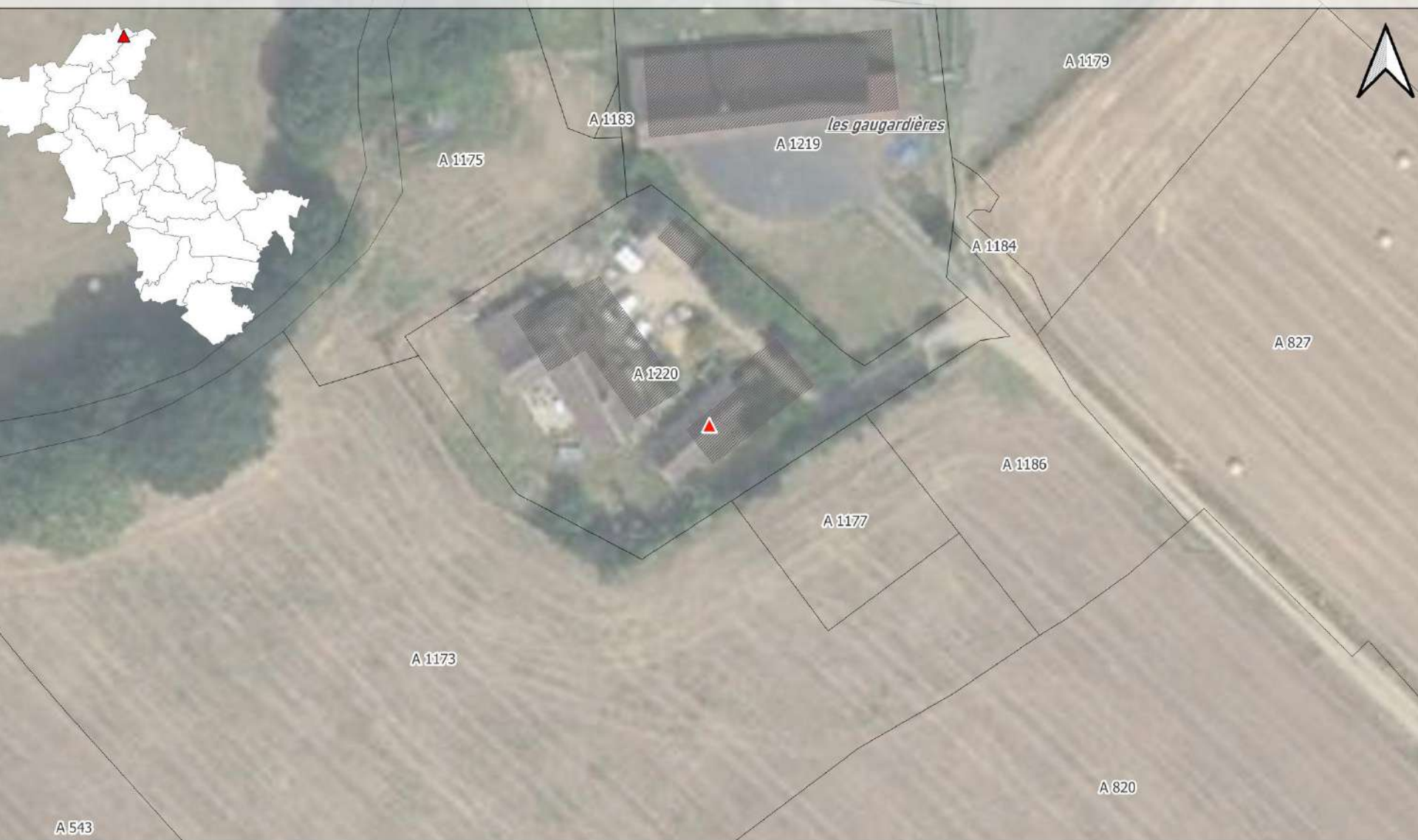
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : les aulnays | parcelle n° B 565





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : les gaugardières | parcelle n° A 1220

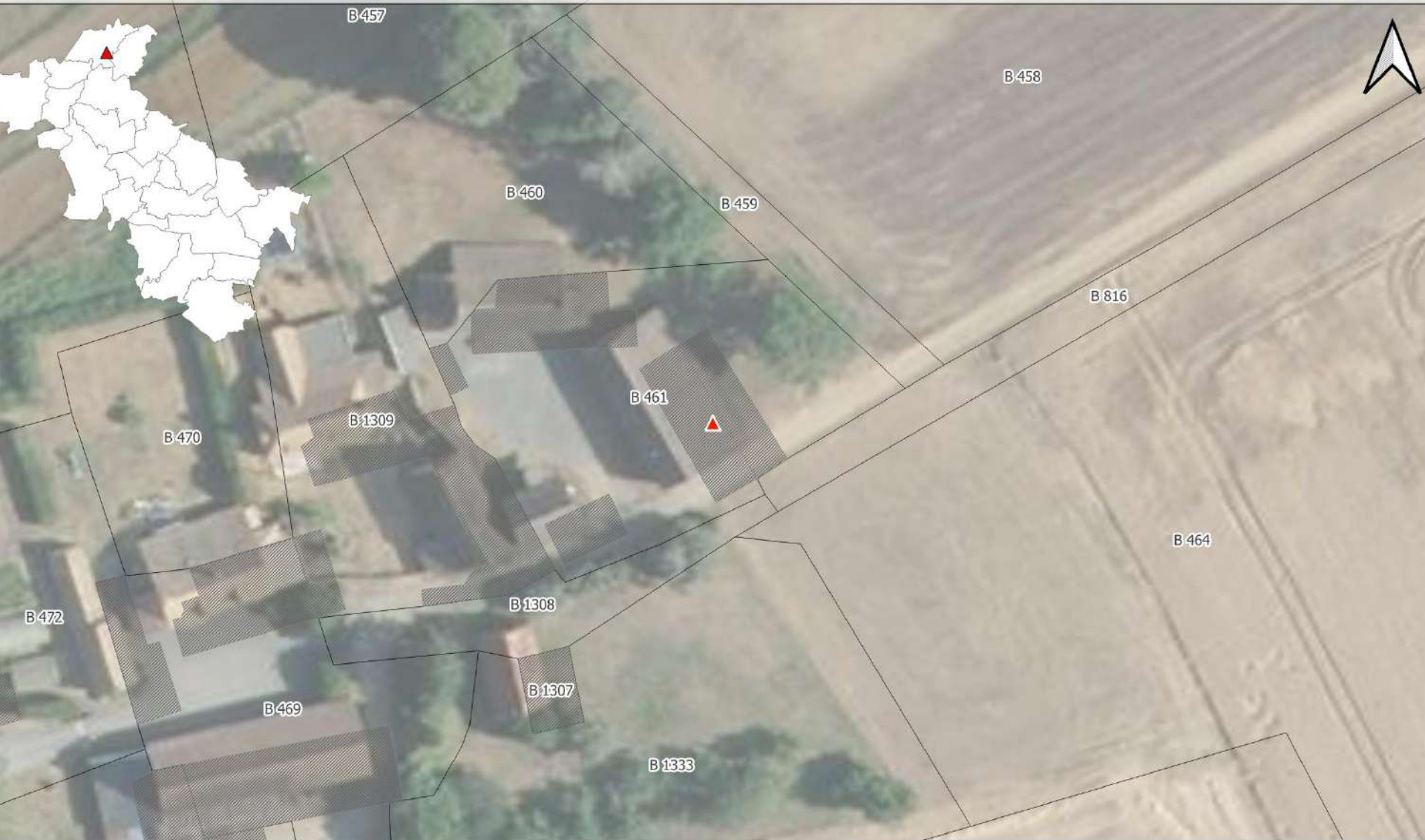


A 828



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

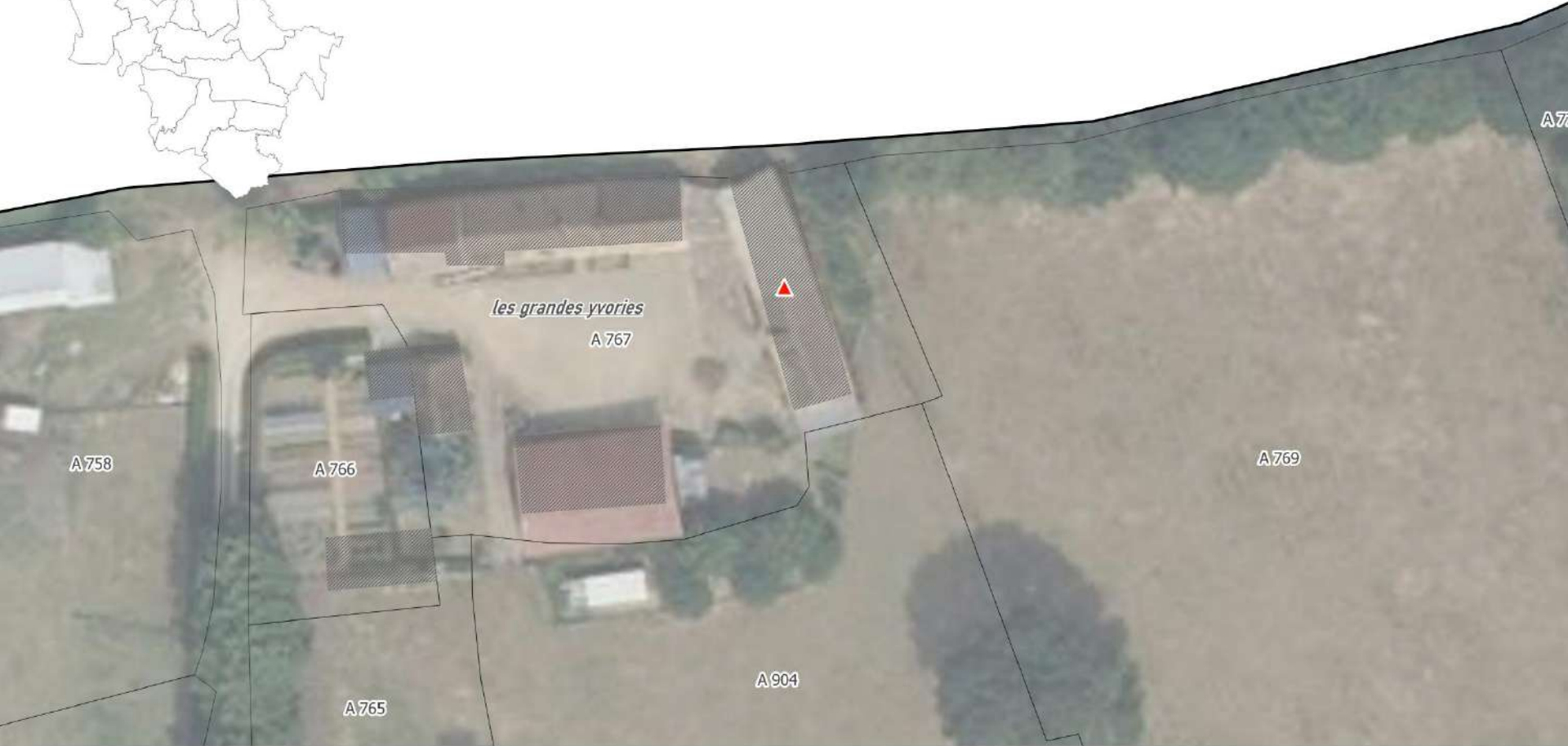
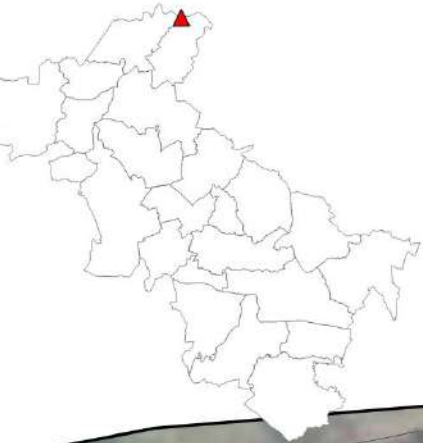
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : les grandes souches | parcelle n° B 461





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : les grandes yvories | parcelle n° A 767





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : les petites yvories | parcelle n° A 781



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : les rouilleries | parcelle n° A 540





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

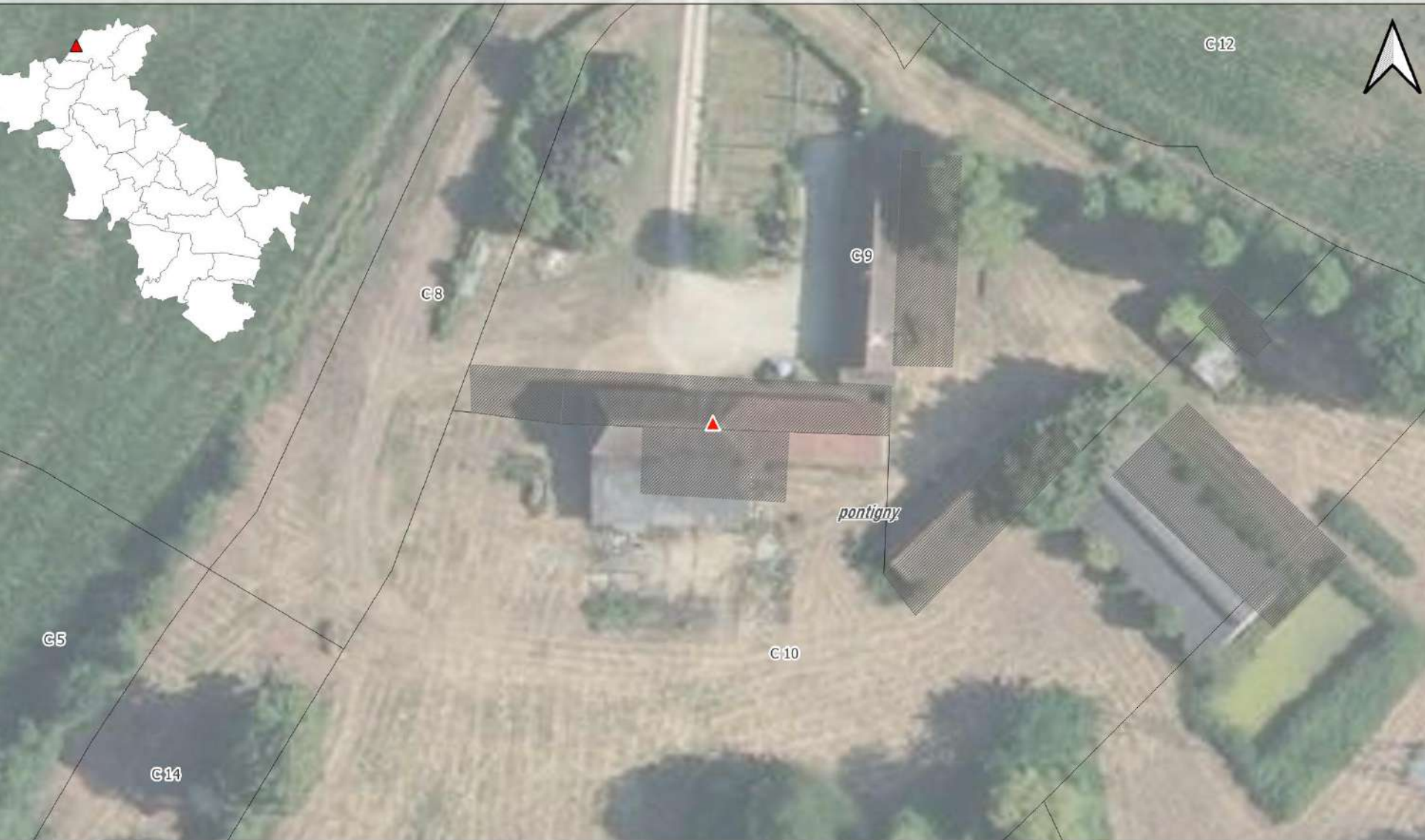
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : l'orme | parcelle n° C 131





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : pontigny | parcelle n° C 9



C5

C8

C9

C12

C10

C14

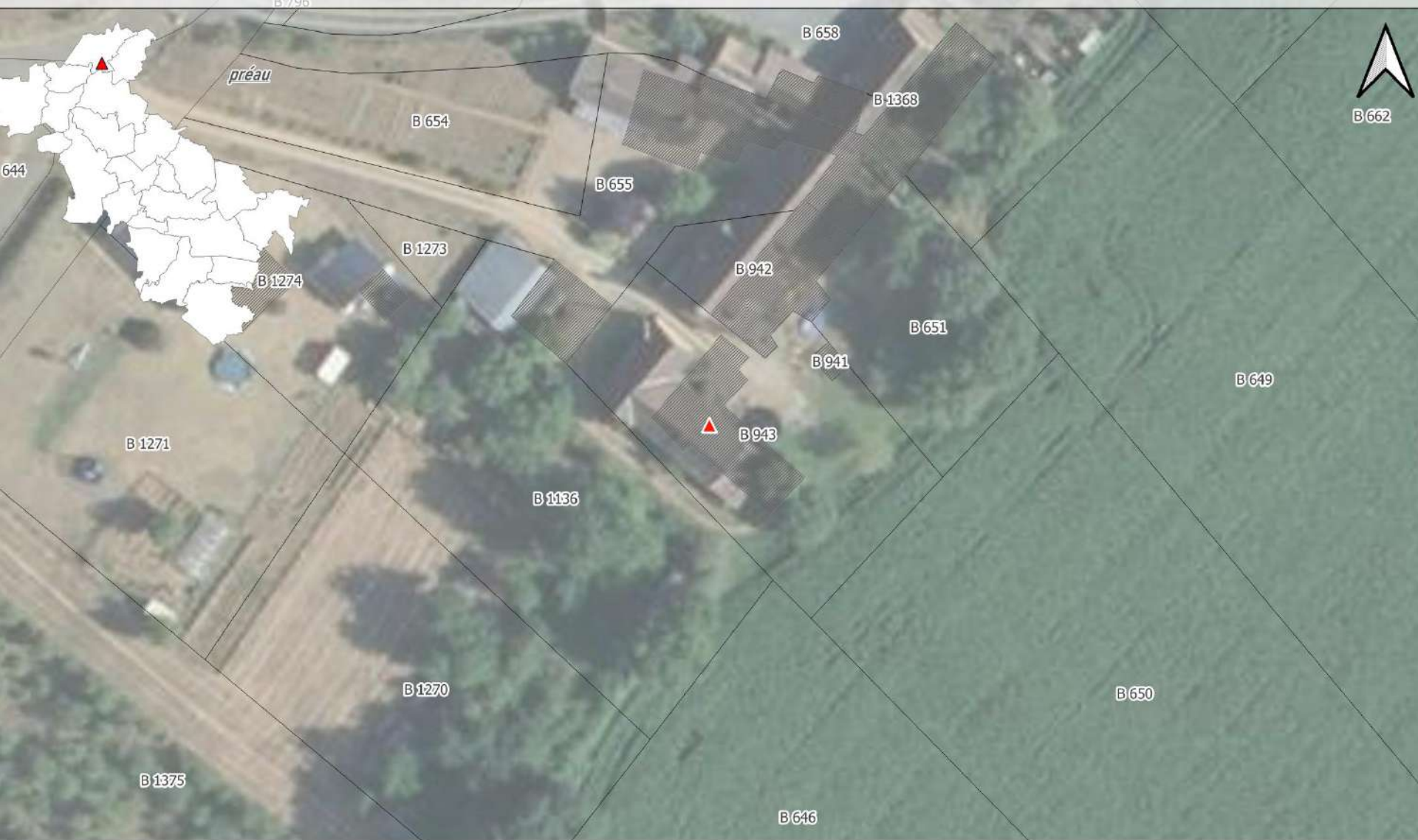
C11

*pontigny*



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

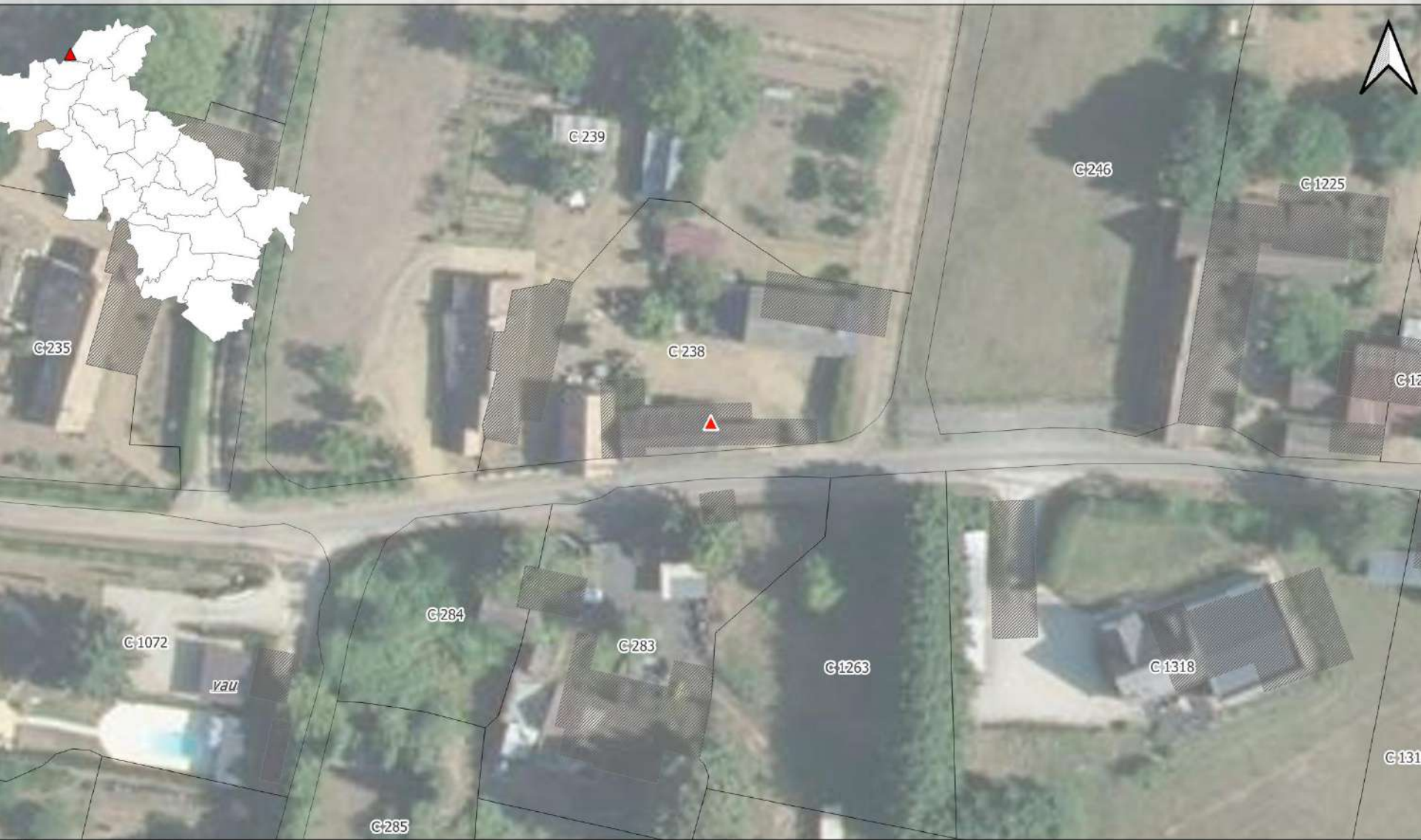
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : préau | parcelle n° B 943





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

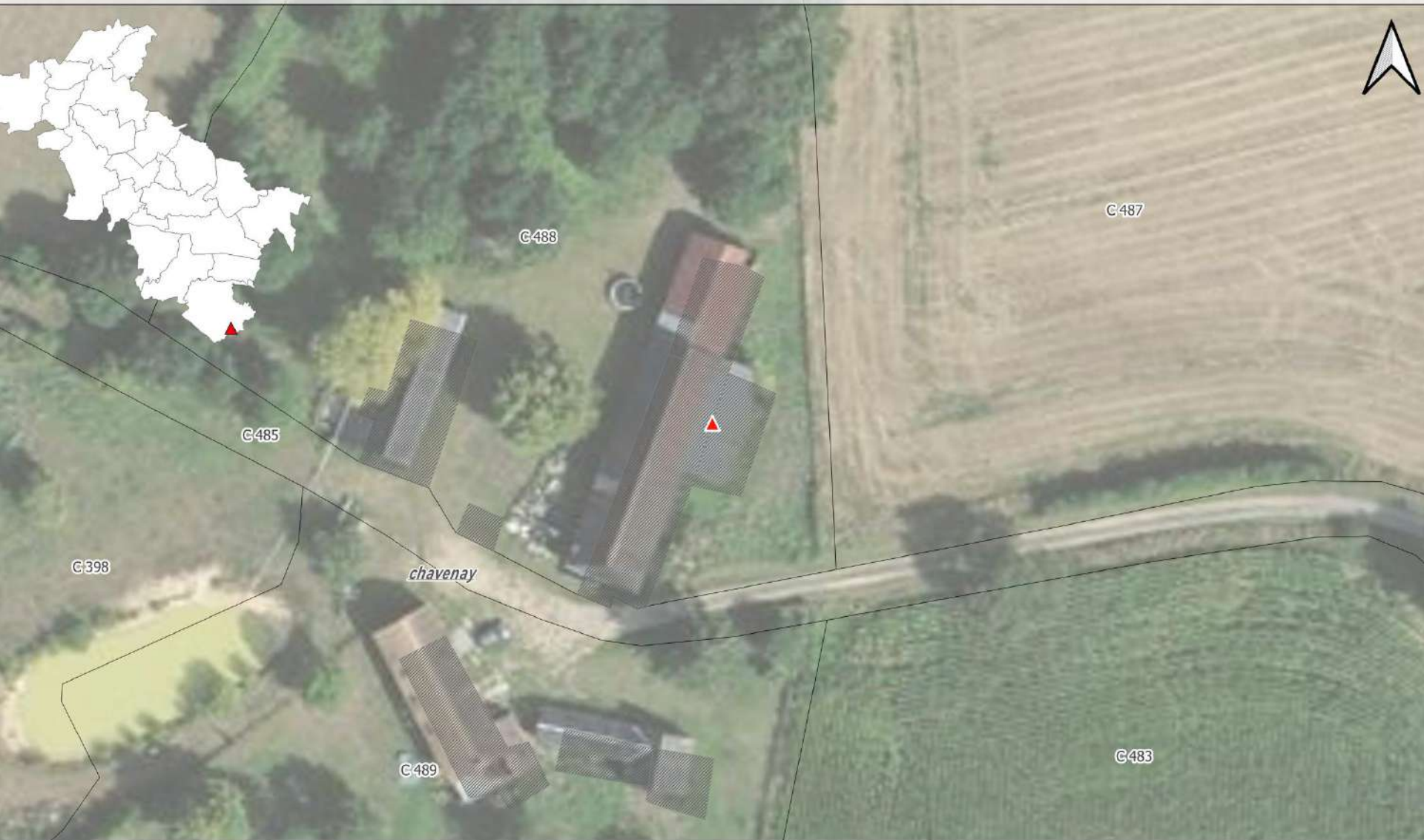
Commune : TORCE EN VALLEE | lieu-dit : vau | parcelle n° C 238





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TRESSON | lieu-dit : chavenay | parcelle n° C 488



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

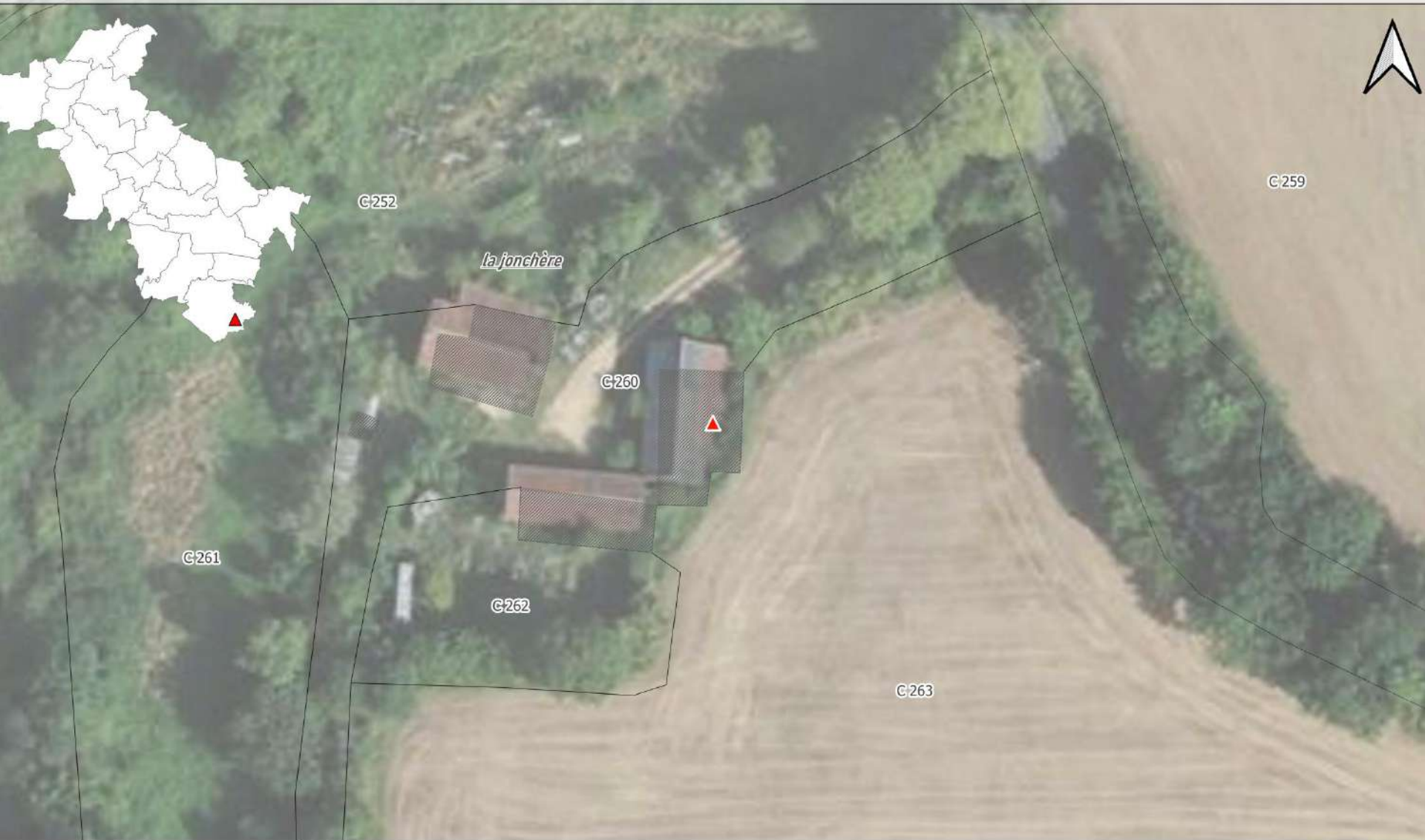
Commune : TRESSON | lieu-dit : la buvette | parcelle n° E 388





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TRESSON | lieu-dit : la jonchère | parcelle n° C 260





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

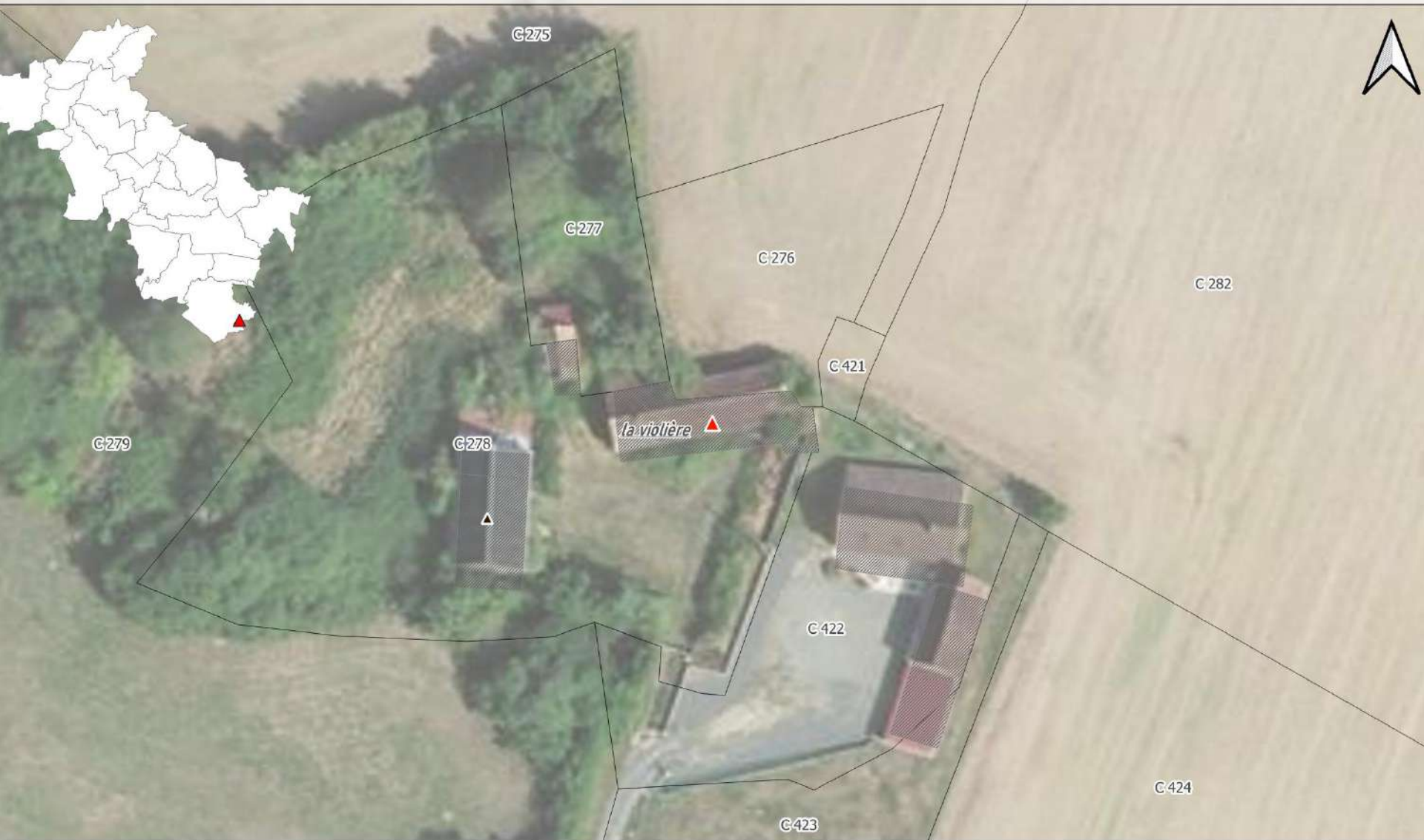
Commune : TRESSON | lieu-dit : la quêmerie | parcelle n° F 369

F307



# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : TRESSON | lieu-dit : la violière | parcelle n° C 278





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

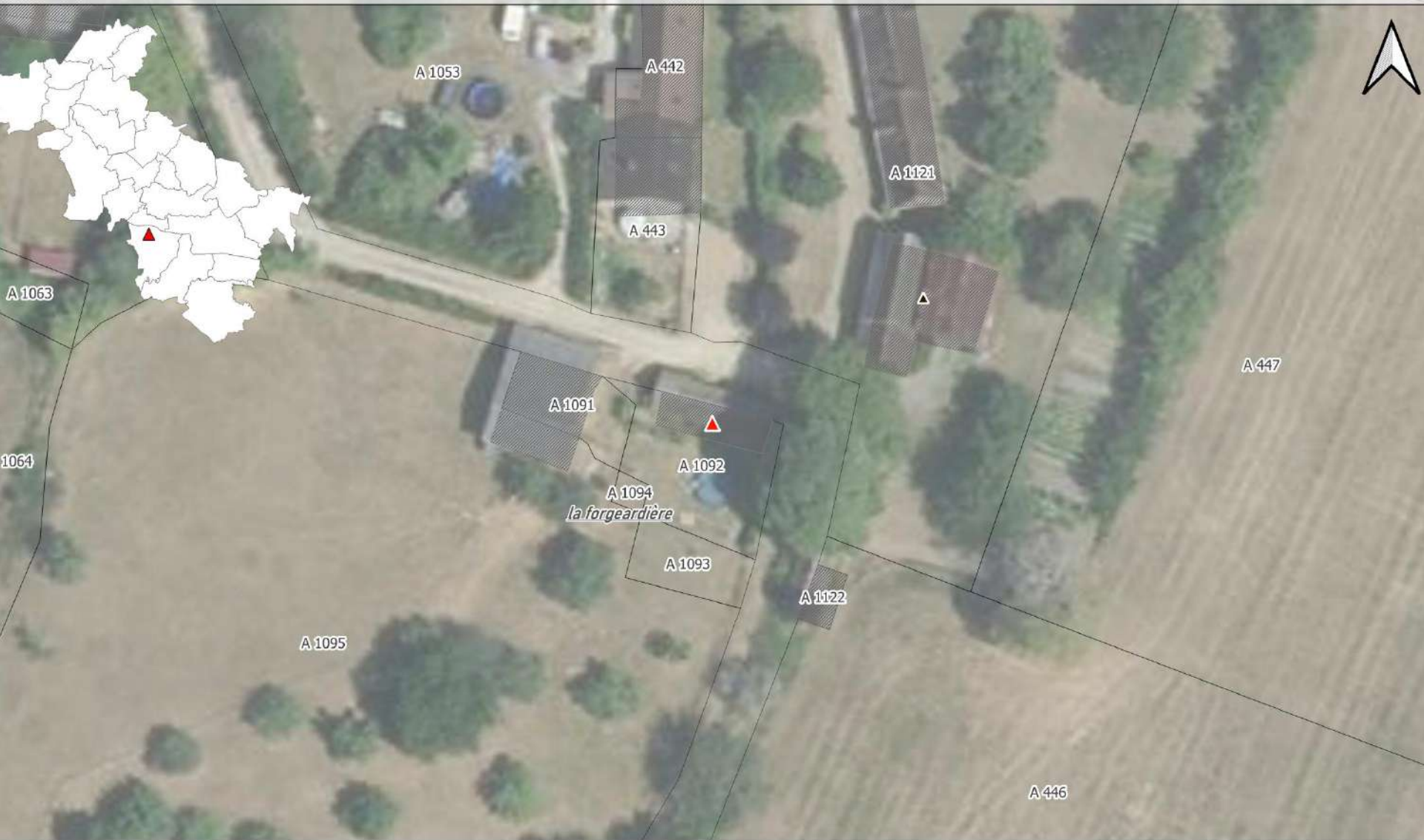
Commune : TRESSON | lieu-dit : la violière | parcelle n° C 278





# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : VOLNAY | lieu-dit : la forgeardière | parcelle n° A 1092



A 439



A 1063

1064

A 1053

A 442

A 1121

A 443

A 447

A 1091

A 1092

A 1094  
*la forgeardière*

A 1093

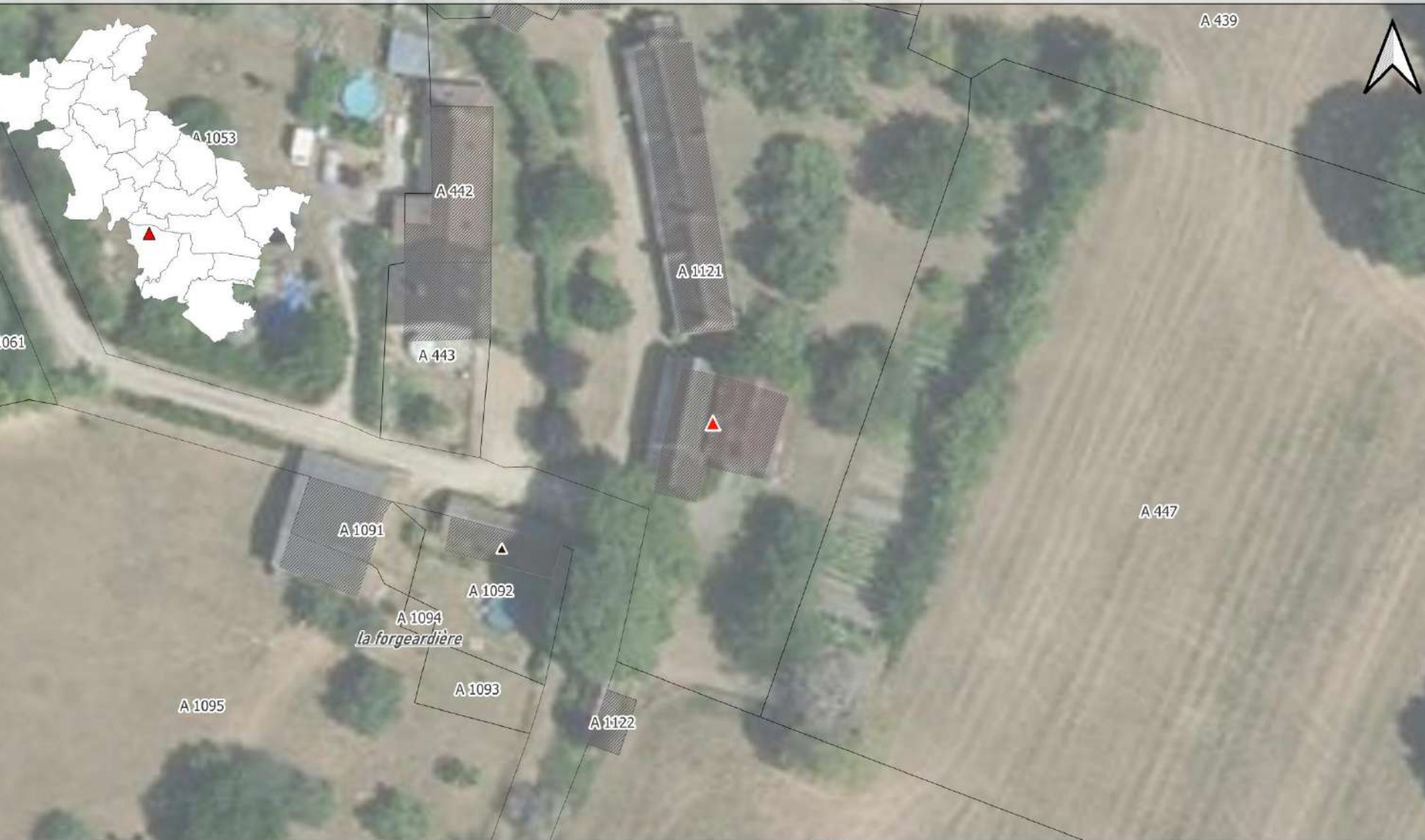
A 1122

A 1095

A 446

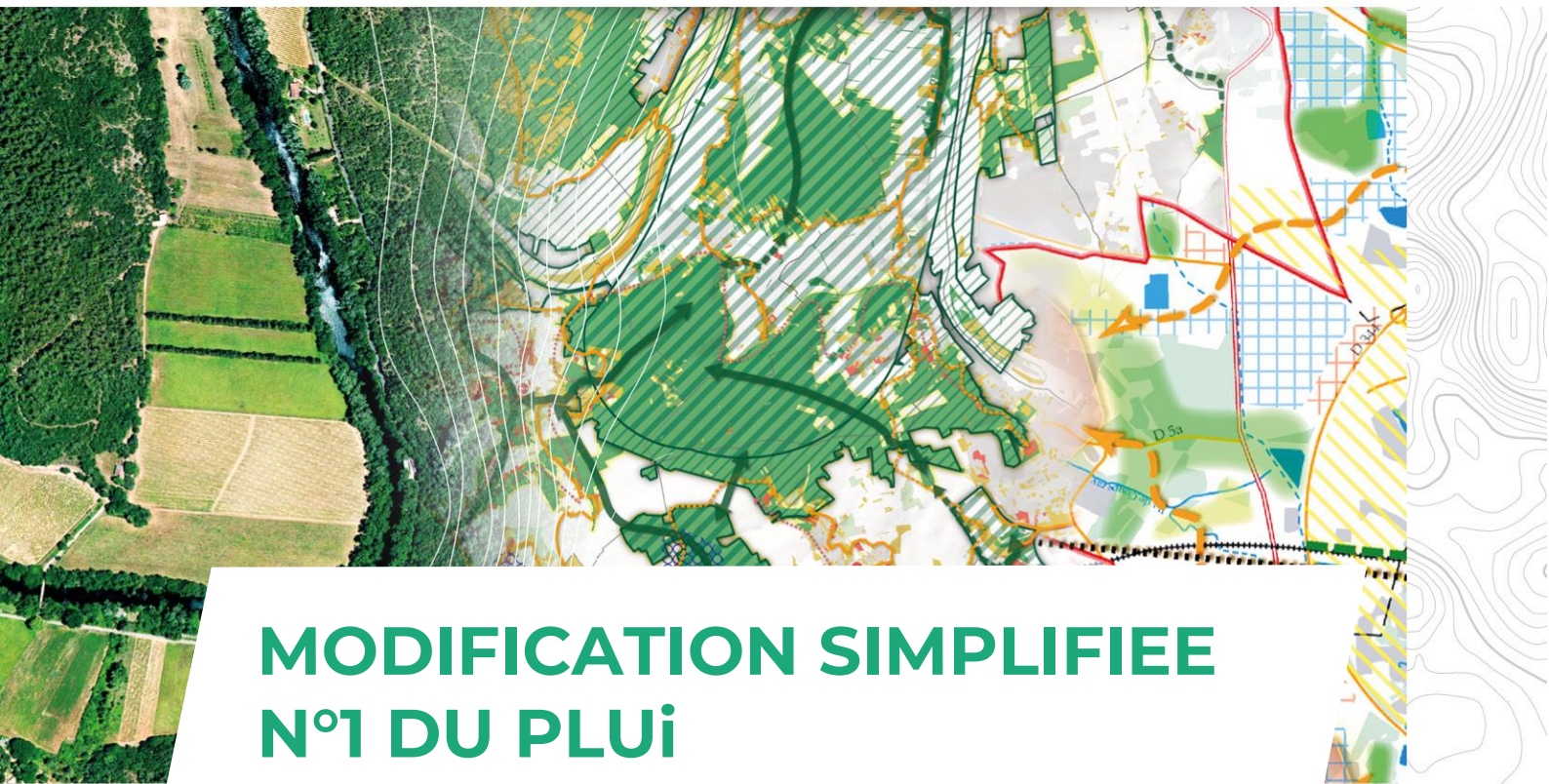
# Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune : VOLNAY | lieu-dit : la forgeardière | parcelle n° A 1121





- Notice de présentation



## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi**

Elaboration du PLUi : approuvée le 13/10/2022

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 9/11/2023

**Novembre 2023**



# SOMMAIRE

<b>Éléments de contexte et choix de la procédure</b>	<b>4</b>
<i>PREAMBULE</i>	4
<i>CHOIX DE LA PROCEDURE</i>	4
<i>LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC</i>	4
<b>Modifications apportées aux OAP</b>	<b>5</b>
<i>INTEGRATION DES REGLES DE CALCUL DE DENSITE PRESENTE DANS LE PADD AU SEIN DES OAP</i>	5
<i>MODIFICATION DE L’OAP DES LORIOTTIERES A SILLE LE PHILIPPE</i>	7
<i>MODIFICATION DES OAP A VOCATION ECONOMIQUE A SAINT MARS LA BRIERE ET A CONNERRE</i>	8
<i>MODIFICATION DES OAP A VOCATION ARTISANALE A SAINT MARS LA BRIERE ET A CONNERRE</i>	9
<i>PRISE EN COMPTE EN COMPTE DE LA CAPACITE D’ASSAINISSEMENT DES OAP</i>	10
<b>Modifications apportées au règlement graphique</b>	<b>10</b>
<i>MODIFICATIONS PONCTUELLES DU ZONAGE A SAVIGNE L’EVEQUE</i>	10
<b>Principales Modifications apportées au règlement écrit</b>	<b>12</b>
<i>LINEAIRE COMMERCIAL</i>	12
<i>COMMERCES EN ZONE Uz, ZONES 1AUz ET 1AUe</i>	13
<i>CONSTRUCTIONS ANNEXES</i>	15
<i>REGLEMENT – ARTICLE 7 « HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	17
<i>EN ZONE 1AU :</i>	18
<i>REGLEMENT – ARTICLE 8 « CLOTURES »</i>	19
<i>REGLEMENT – ARTICLE 8 « TOITURES »</i>	22
<i>REGLEMENT – ARTICLE 8 « TOITURES »</i>	23
<i>DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT</i>	24
<i>ZONE N</i>	26
<i>ZONES N SPECIFIQUES :</i>	27
<b>Autres modifications ponctuelles du règlement écrit</b>	<b>31</b>
<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	31
<i>ZONE U</i>	32
<i>ZONE AU</i>	38
<i>ZONE A</i>	43
<i>ZONE N</i>	48

Le dossier de modification a été notifié aux PPA le 12 juin 2023 et soumis à consultation du publique du 4 septembre au 4 octobre 2023.

Dans le cadre de ces consultations, des avis et remarques ont été émis. Les éléments de synthèse suivants mettent en évidence les réponses et orientations qui ont été prises dans le cadre de ces avis.

### **1/ Modification de la partie relative aux OAP :**

- Intégration des règles de calcul des densités présentes dans le PADD au sein des OAP.  
Des éléments du PADD n'avaient pas été bien repris notamment ceux relatifs aux secteurs ayant des environnements contraints ou comportant des emprises d'espaces publics important au sein desquels la densité recherchée peut être inférieure sous réserve de justification.
- Demande de la DDT de suppression de la modification concernant l'OAP économique du site de la pécardière. Cette demande n'a pas été faite. L'OAP a été modifiée afin de se mettre en conformité avec le règlement qui autorisait le commerce de gros sur la zone d'activités, dans un rapport de conformité. Cette modification n'est pas en contradiction avec le PADD puisque celui-ci indique p52 que la vocation artisanale de la zone doit « être privilégiée ».

### **2/ Modification de la partie relative au règlement graphique :**

- Suppression des changements de destination à la demande de la DDT, du Pays du Mans et de la Chambre d'Agriculture.  
L'ajout de bâtiments pouvant changer de destination a été supprimé du dossier de modification simplifiée. Il s'agira de disposer d'une vision plus globale à l'échelle de la CDC et d'intégrer les potentielles demandes dans le cadre d'une procédure adaptée.

### **3/ Modification de la partie relative au règlement écrit :**

- Modification du règlement de la zone UA  
Des communes ont fait part de leurs difficultés de densification des centres-bourgs aux vues des règles actuelles du PLUiH. Le règlement de la zone UA est complété pour les règles d'aspects des toitures afin de permettre la réalisation de projets groupés, collectifs et présentant un parti pris architectural et environnemental de qualité.
- Modification des règles de hauteur  
La notice précisait que les règles relatives aux attiques étaient précisées au sein des zones Ub, Uh et 1AU. La modification du règlement de la zone 1AU n'était pas incluse dans la notice. Cette erreur est corrigée et les modifications sont apportées au règlement de la zone 1AU et intégrées à la notice.
- Modification des règles de clôtures  
Des habitants et des communes ont fait part de leur souhait de maintenir la possibilité de réaliser des clôtures avec des soubassements bétons en limites séparatives. Le règlement est modifié pour intégrer cette possibilité en limitant la hauteur de la plaque béton à 50cm.
- Modification des règles de toitures  
Des remarques ont été faites par des communes et des professionnels des énergies renouvelables sur les règles relatives aux panneaux photovoltaïques en toiture. Le paragraphe relatif aux panneaux photovoltaïques était incomplet au sein de la note notamment sur l'aspect des panneaux. Le paragraphe relatif aux teintes et aspects des panneaux est maintenu en l'état actuel du PLUiH.  
Des assouplissements sont intégrés pour permettre des implantations en sur-toiture tout en respectant le projet architectural et l'environnement proche.
- Demande de suppression de la modification de la zone Nph par la DDT. Cette demande n'a pas été prise en compte.  
La p72 du rapport de présentation indique très clairement qu'il s'agit de zones pour faire des panneaux photovoltaïques au sol. L'oubli de la croix est bien une erreur matérielle. Cette modification ne vient pas en contradiction avec le PADD.
- Demande d'une précision sur les reconstructions après sinistres par des administrés et communes.  
La règle émanant de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme est précisée dans les conditions générales du règlement.

# ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

---

## PREAMBULE

La communauté de communes du Gesnois Bilurien est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 octobre 2022.

Le périmètre du territoire de la communauté de communes a évolué car depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la commune de Fatines a rejoint la Communauté urbaine du Mans.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la collectivité afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

C'est dans ce cadre et de manière à ajuster aux mieux les OAP, le règlement écrit et graphique que la communauté de communes mène cette procédure de modification simplifiée.

## CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLUi porte que sur des évolutions des OAP, du règlement écrit et graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L. 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le **champ d'application de la procédure de modification simplifiée**.

## LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations**.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



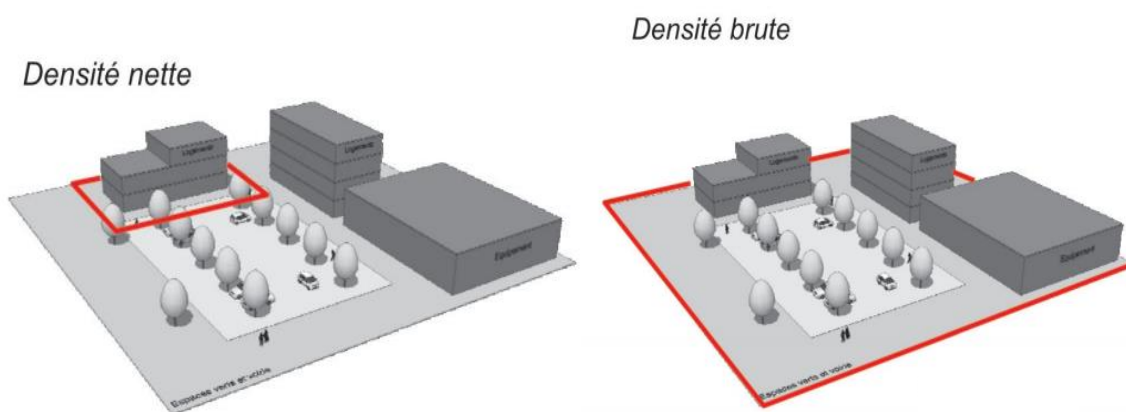
## MODIFICATIONS APPORTEES AUX OAP

### INTEGRATION DES REGLES DE CALCUL DE DENSITE PRESENTE DANS LE PADD AU SEIN DES OAP

Le PADD du PLUi précise les modalités de calcul des densités brutes applicables aux différentes OAP. Ces éléments ne sont pas repris dans les OAP de secteur.

Il s'agit donc de reprendre ces éléments de définition en introduction des OAP de secteurs afin de rendre ces définitions applicables car les OAP impose une relation de compatibilité aux autorisations d'urbanisme ce qui n'est pas le cas pour le PADD.

A la suite de la présentation des éléments de légende et ainsi en préambule de la présentation des différentes OAP, il est ajouté les éléments suivants :



Les densités mentionnées dans les OAP suivantes sont exprimées en densité brute (incluant donc les espaces et équipements publics dans l'opération).

Ces densités sont des **moyennes**. Chaque orientation d'aménagement précise la densité à respecter.

Les espaces pris en compte sont :

- Les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité,
- Les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier.

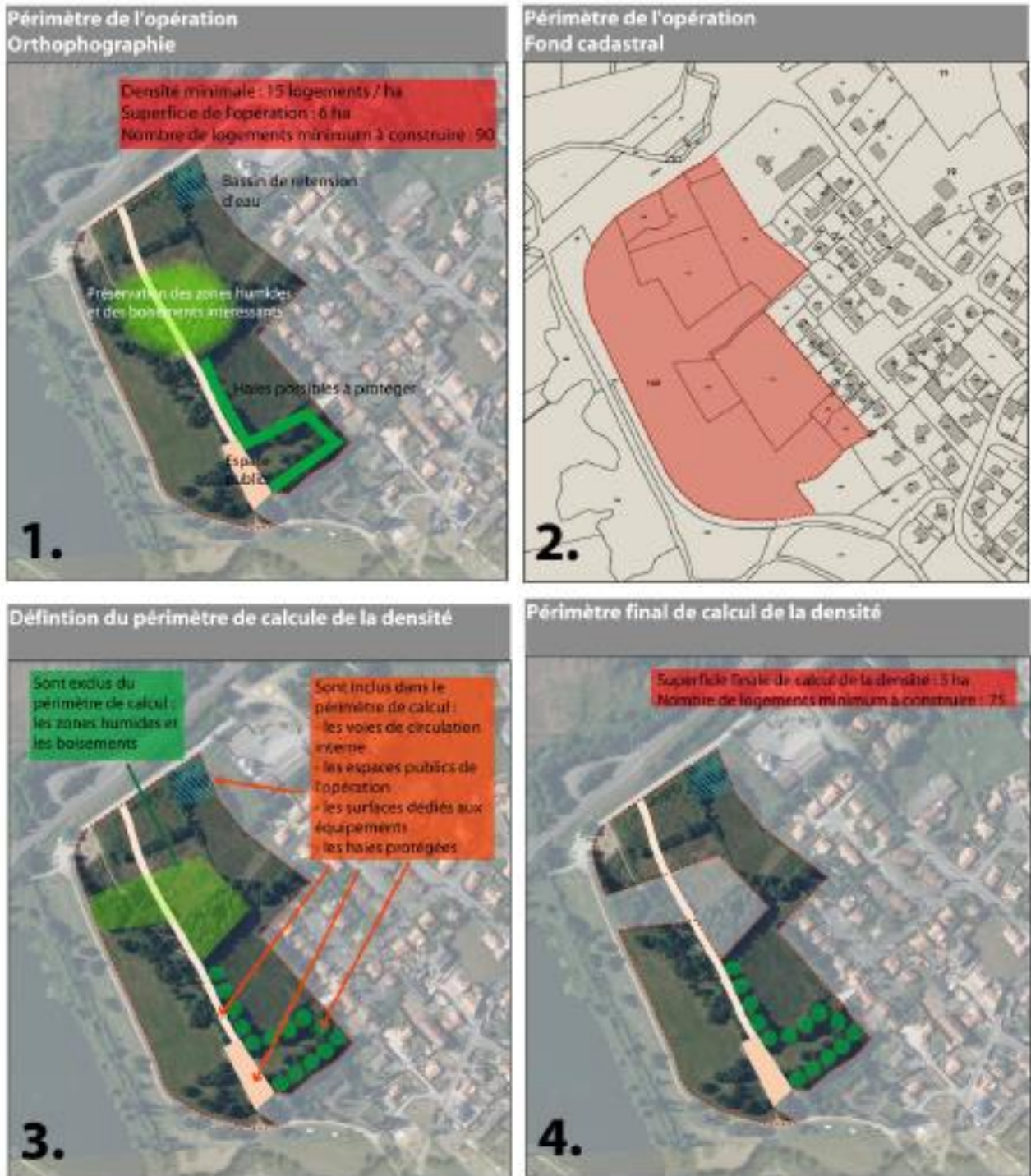
Les espaces exclus sont :

- Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et/ou communal et/ou intercommunal (voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs...).
- Les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat.
- Les espaces rendus réglementairement inconstructibles (zones humides, loi Barnier, EBC...).
- Les espaces bâtis existants hors opération.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum chacune).

**La densité minimale prescrite peut parfois être difficile à respecter pour des projets :**

- situés dans un environnement contraint ;
- comportant des emprises importantes d'espaces publics.

Dans ces cas de figure, une densité inférieure aux objectifs présentés précédemment pourra être acceptée, sous réserve de justification du contexte particulier du projet.



## MODIFICATION DE L'OAP DES LORIOTTIERES A SILLE LE PHILIPPE

Le secteur des Loriottières est concerné par des OAP et il est situé en cœur de bourg de Sillé (parcelles 72 et 65), à 7min à pied des principaux équipements du bourg de Sillé-le-Philippe (salle polyvalente, école, Mairie...), au sein d'un îlot bâti, structuré par les voies des Loriottières à l'Ouest, la rue de la Futaie à l'Est et la rue principale au sud.

Ce secteur, d'une superficie de 2000m<sup>2</sup>, est composé en partie de parcelles bâties et s'insère dans un tissu pavillonnaire.

Les dispositions actuelles proposées par le PLUi pour les dispositions de voirie et d'accès ne sont pas adaptés pour ce secteur de petite surface et rende difficile la réalisation d'opération de densification.

Les éléments de projet de l'OAP sont ainsi modifiés :

**En jaune : ajout de texte**

**En rouge : proposition de suppression**

### Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation d'habitat, présentera une densité minimale de 16 logements à l'hectare
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- Le projet d'aménagement devra veiller à inscrire un dialogue architectural et urbain avec le centre-bourg. Le tissu bâti nouveau aura des densités, volumes, formes cohérents et compatibles avec le tissu bâti existant environnant afin de favoriser la réalisation d'une opération de qualité, intégrée dans le paysage

### Principes d'accès et de desserte

- L'accès s'effectuera depuis la rue des Loriottières. **Un accès** ~~Une sortie~~ sur la rue de la Futaie peut être envisagé.
- ~~• Le dessin des voies nouvelles sera traversant et limitera le recours aux voies en impasse, aux raquettes de retournement.~~
- ~~• 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 cycles ou des voiries partagées seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.~~

### Principes paysagers et environnementaux

- À l'échelle de l'opération, pour conforter la qualité paysagère et écologique du site, les espaces verts à réaliser devront s'appuyer sur la trame paysagère existante
- Les aménagements devront s'inscrire en cohérence avec l'identité du centre-bourg en terme de traitement paysager.



## MODIFICATION DES OAP A VOCATION ECONOMIQUE A SAINT MARS LA BRIERE ET A CONNERRE

Les communes de Connerré et Saint Mars la Brière accueillent des secteurs à vocation de développement des activités économiques avec des OAP : La Herse, les terrasses de Challans et La Pécardière

Pour les secteurs de la Pécardière et de La Herse classés en zone Uz, le règlement y autorise les activités artisanales et de services et **les commerces de gros** en cohérence avec l'OAP « Commerce ».

Dans le cadre du PLUi, l'implantation de ces commerces de gros n'est autorisée qu'au sein des zones Uz. Ces activités ne sont pas autorisées au sein des espaces à dominante commerciale.

L'OAP commerce qui traduit précisément les objectifs du PADD oriente l'implantation des structures précise ainsi que les sous destinations restauration, commerce de gros, activités et services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels autres hébergement touristiques ne sont pas concernées.

Toutefois les OAP dans les principes d'occupation de l'espace précise que ces secteurs, à vocation économique, sont réservés à l'implantation d'activité artisanales.

Il s'agit donc de compléter cette mention avec l'insertion des « Commerces de Gros » en cohérence avec les dispositions du règlement et pour permettre l'implantation de ces activités au sein de ces zones car elles ne sont autorisées dans aucune autre zone du PLUi.

Les éléments des OAP de La Herse et de La Pécardière sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

### Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activités artisanales et de commerces de gros
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Pour le secteur des Terrasses de Challans, le règlement y autorise les activités industrielles et artisanales.

Toutefois les OAP dans les principes d'occupation de l'espace précise que ces secteurs, à vocation économique, sont réservés à l'implantation d'activité industrielle.

Il s'agit donc de compléter cette mention avec l'insertion des « activités artisanales » en cohérence avec les dispositions du règlement.

Les éléments de l'OAP des Terrasses de Challans sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

### Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activités industrielles nécessitant d'importantes emprises foncières **et aux activités artisanales**.
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- La commune bénéficie d'une dérogation à la loi Barnier permettant de réduire la marge de recul entre le front bâti et la RD323 de 75 m à 35m.

## MODIFICATION DES OAP A VOCATION ARTISANALE A SAINT MARS LA BRIERE ET A CONNERRE

Les communes de Connerré et Saint Mars la Brière accueillent des secteurs à vocation de développement des activités économiques avec des OAP : La Herse et La Pécardière

Le règlement y autorise les activités artisanales et de services et les commerces de gros en cohérence avec l'OAP « Commerce ».

Toutefois les OAP dans les principes d'occupation de l'espace précise que ces secteurs, à vocation économique, sont réservés à l'implantation d'activités artisanales.

Il s'agit donc de compléter cette mention avec l'insertion des « Commerces de Gros » en cohérence avec les dispositions du règlement.

Les éléments des OAP de La Herse et de La Pécardière sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

### Principes d'occupation de l'espace

- Ce secteur, à vocation économique, est réservé à l'implantation d'activités artisanales **et de commerces de gros**
- L'aménagement sera réalisé soit selon une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

## PRISE EN COMPTE EN COMPTE DE LA CAPACITE D'ASSAINISSEMENT DES OAP

Dans les OAP de secteurs, il est précisé pour plusieurs secteurs le conditionnement de leur ouverture à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement.

Le préfet, lors de son contrôle de légalité de janvier 2023, a souhaité que pour les communes de Connerré, Lombron, Montfort-le-Gesnois, Saint-Célerin, Saint Corneille, Saint-Mars la Brière, Torcé en Vallée et Tresson il soit fait mention de ce conditionnement.

Des études récentes ont été menées pour Connerré.

Il sera ajouté pour les secteurs d'OAP des communes suivantes, Lombron, Montfort-le-Gesnois, Saint-Célerin, Saint Corneille, Saint-Mars la Brière, Torcé en Vallée et Tresson, la mention :

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.

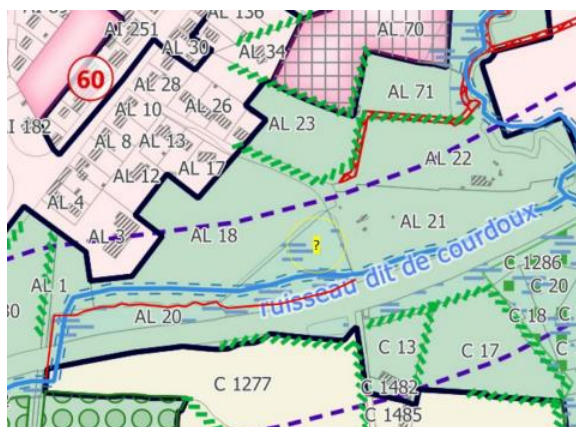
## MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### MODIFICATIONS PONCTUELLES DU ZONAGE A SAVIGNE L' EVEQUE

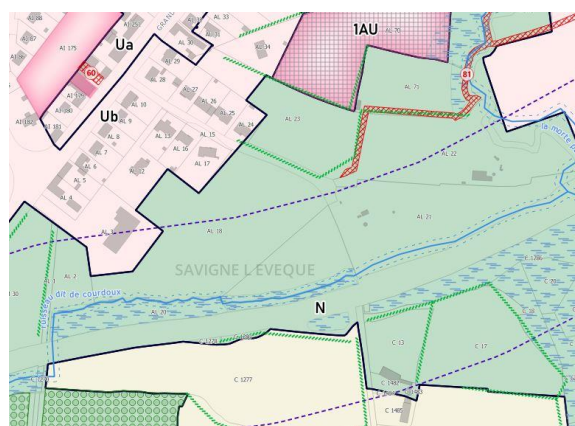
Sur la commune de Savigné L'Evêque, le zonage doit être modifié pour corriger quelques erreurs matérielles.

Dans un 1<sup>er</sup> temps, le cours d'eau et le recul de 5m par rapport à celui-ci sont décalés par rapport à leur emplacement réel. Il s'agit donc de recaler le cours d'eau.

Dans le secteur NL, le report des zones humides est erroné et ne reprend pas les études récentes. Il s'agit d'une erreur matérielle qui doit être corrigée.



Plan de zonage actuel



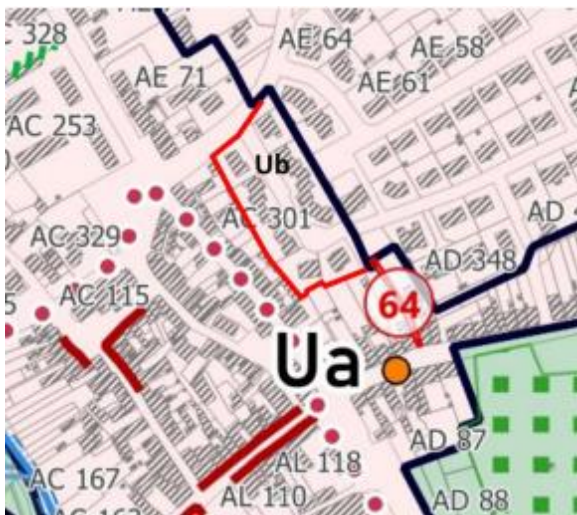
Plan de zonage après modification



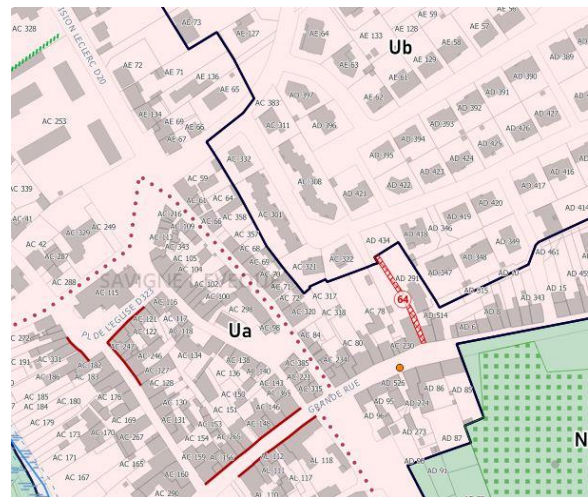
Enfin, dans l'actuel PLUi, la zone Ua correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, et la zone Ub est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire au niveau du centre-bourg.

Un secteur pavillonnaire situé rue de Solier a été classé en zone UA. Il s'agit d'une erreur d'appréciation et ce secteur va être reclassé en zone UB.

Le secteur modifié correspond à des pavillons récents "denses" et non alignés sur voie.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage après modification

# PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

## LINEAIRE COMMERCIAL

Le règlement graphique du PLUi identifie un linéaire commercial au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme et le PADD dispose à la page 42 que pour préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux pourront être mis en place sur un périmètre restreint et ainsi limiter le changement de destination en habitation.

De plus, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation commerciale dispose que : « le rez de chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. En dehors du linéaire, on permettra du changement de destination en habitat ».

**L'identification du linéaire commercial n'est pas reprise dans le chapitre « IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi », ni dans les articles 1 et 2 du chapitre 2 « dispositions applicables aux zones urbaines ».**

Il convient de corriger le chapitre « IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi » en ajoutant une rubrique sur le linéaire commercial en précisant que : « Afin de préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux ont été identifié au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme afin de limiter le changement de destination en habitation ».

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Dispositions générales  <b>IV. Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi</b>		<b>1.17 Linéaire commercial</b>  Afin de préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux ont été identifié au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme afin de limiter le changement de destination en habitation

Il convient également de reprendre les articles 1 et 2 du chapitre 2 « dispositions applicables aux zones urbaines » en précisant que le changement de destination en habitation le long de ces linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique n'est pas autorisé.

**Les éléments du règlement sont ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

<b>Zones Urbaines (U) :</b>	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
Le changement de destination en habitation le long de ces linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique n'est pas autorisé						
<b>HABITATION</b>						
Logement	V	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ue, Uz, Uzc :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction)</li> </ul>						

**COMMERCES EN ZONE Uz, ZONES 1AUZ ET 1AUE**

Dans la destination « Artisanat et commerce de de détail », il est indiqué que « dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc.) ».

Le PADD (pages 40 et 41) vise à maintenir les conditions d'animation et d'attractivité de l'ensemble des bourgs du Gesnois Bilurien, notamment à travers les équipements publics et le tissu associatif.

La fonction commerciale de proximité devra être maintenue ou développée. Cette offre de proximité devra être en mesure d'une part de répondre aux besoins courants, d'autre part de participer à l'animation des centres bourgs.

Le PADD vise donc à renforcer les centralités commerciales en cœur de bourg et maintenir et favoriser le commerce dans les centralités commerciales de proximité avec une offre commerciale composée généralement d'une offre de proximité en commerces traditionnels (pain, presse, boucherie), services courants (pharmacie, pressing...).

**La règle actuelle n'est pas cohérente avec le PADD et remet en cause les principes de celui-ci de renforcer les centralités commerciales en cœur de bourg** car, elle autorise en périphérie des communes les commerces liés à une activité artisanale sans limitation de surface (ex. : une boulangerie) et permet ainsi l'implantation de commerce de proximité dans ces zones.

Il convient de reprendre la même condition de surface de vente minimale pour les commerces zone Uz et pour l'accueil de ces activités de vente de biens en zone Uz.

**Les éléments du règlement de la zone U sont ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression



	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zone Uzc :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.</li> <li>L'extension des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerces de détail existantes est autorisée ainsi que leur création par changement de destination.</li> </ul>						
<b>En zone Uz :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc) <b>et doit disposer d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.</b></li> <li>Les extensions des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de vente déjà existants sous conditions :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).</li> </ul> </li> <li>L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) &gt; 300 m<sup>2</sup> de SV sous conditions :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,</li> <li>de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.</li> </ul> </li> </ul>						

Les éléments du règlement de la zone AU sont ainsi modifiés :

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	X	X
<b>Conditions :</b>						
<b>En zones 1AUz et 1AUe:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.</li> <li>Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc) <b>et doit disposer d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.</b></li> <li>Les extensions des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de vente déjà existants sous conditions :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,</li> </ul> </li> </ul>						

- la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).
- L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m<sup>2</sup> de SV sous conditions :
  - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,
  - de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

### a. Lexique du règlement

Le lexique en page 19 du règlement du PLUi indique que : « Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Dans le cadre du présent règlement, les piscines ne sont pas considérées en tant qu'annexes ».

Or, le lexique national de l'urbanisme indique pour cette même définition, qu'une annexe peut être accolée ou non au bâtiment principal.

Il y a donc une erreur de rédaction dans la reprise de la définition de l'annexe du lexique national de l'urbanisme.

Il convient donc de reprendre la définition complète du lexique national de l'urbanisme et de corriger la définition des annexes comme suit : « Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».

**Les éléments des dispositions générales sont ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

### VIII-Lexique du règlement

#### A

**Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, ~~ayant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal,~~ **de dimensions réduites et inférieures à la construction principale,** qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle ~~peut~~ **doit** être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ~~n'est pas~~ **peut être** accolée **ou non** à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, **sans disposer d'accès direct depuis la construction principale..**

Dans le cadre du présent règlement, les piscines ne sont pas considérées en tant qu'annexes.

## **b. Règlement de la zone A et de la zone N**

L'article 1 et 2 des zones A et N autorise : « Les annexes aux habitations existantes dans une limite maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul ».

L'article 6 des zones A et N dispose que : « L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m<sup>2</sup> par habitation au total depuis la date d'approbation du PLUi ».

### **On constate ainsi une Incohérence entre l'article 1 et 2 et l'article 6.**

Il convient de corriger l'article 6 des zones A et N comme suit : « L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum par habitation en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ».

### **Les éléments du règlement de la zone A sont ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

#### **ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :**

Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI. Pour le détail du règlement du PPRI, se référer aux pièces annexes du PLUi.

##### **En zone A :**

##### **Les annexes et autres constructions :**

L'emprise au sol ~~cumulée~~ des annexes aux habitations est limitée à 50m<sup>2</sup> **maximum** par habitation ~~au total depuis~~ **en y intégrant les annexes déjà existantes à** la date d'approbation du PLUi L'annexe doit se situer au maximum à 25m de la construction.

### **Les éléments du règlement de la zone N sont ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

#### **ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **En zone N :**

##### **Les annexes et autres constructions :**

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m<sup>2</sup> **maximum** par habitation ~~au total depuis~~ **en y intégrant les annexes déjà existantes à** la date d'approbation du PLUi.

##### **En zone Nj :**

Les constructions sont limitées à 20m<sup>2</sup>d'emprise au sol.



### **c. Les abris pour animaux en zone A et N**

Le règlement du PLUi ne règlement pas précisément la construction d'abris pour animaux. Ceux-ci sont comme des annexes mais la communauté de communes souhaite que soit proposer des règles spécifiques aux abris pour animaux et bien les différencier des autres annexes autorisées en zone A et N.

**Les éléments du règlement de la zone A et N sont ainsi modifiés à l'article 11 :**

En jaune : ajout de texte

~~En rouge : proposition de suppression~~

Autres usages ne répondant pas aux destinations et sous destinations du code de l'urbanisme :

En zone A et N :

Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve :

- D'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille...),
- D'être sur pleine terre,
- D'être démontables,
- Que le sol ne soit pas imperméabilisé
- De ne pas excéder une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> par unité foncière

## **REGLEMENT – ARTICLE 7 « HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **a. Zones urbaines (Ub et Uh) et à urbaniser (1AU)**

Il est indiqué que « la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres pour les attiques qui sont autorisés ».

**La règle sur les hauteurs des constructions n'est pas claire pour les toits terrasses :** 6 mètres à l'acrotère et 9 mètres pour les attiques autorisés. Cependant aucune règle n'encadre la création d'un attique. Il faut donc donner une définition de l'attique et préciser les critères à appliquer à cet attique (surface, retrait par rapport à la façade...) cf. schéma article 7.

Il convient de compléter cet article en définissant les règles pour la réalisation d'un attique au-delà de la hauteur à l'acrotère limité à 6 mètres.

Le règlement de la zone urbaine est ainsi modifié :

En jaune : ajout de texte

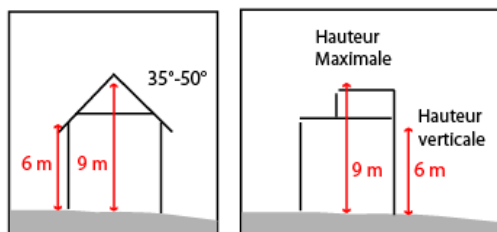
En rouge : proposition de suppression

## ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Règle générale

#### En zones Ub et Uh :

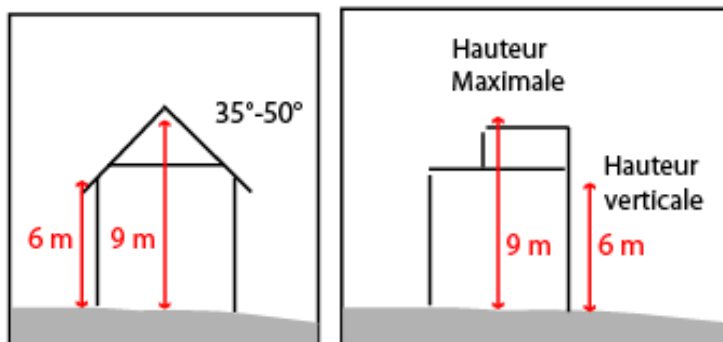
- En zone Ub, la hauteur des constructions à sous-destination d'hébergement ne peut excéder 12m (maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, ...)
- Pour les autres destinations et sous destinations autorisées, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres dans le cadre de réalisation d'attiques qui sont autorisées. Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

#### EN ZONE 1AU :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres dans le cadre de réalisation d'attiques qui sont autorisées. Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

## **REGLEMENT – ARTICLE 8 « CLOTURES »**

### **a. En toutes zones :**

Le préambule dispose : « L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite ».

**La virgule oubliée entre plaques béton et parpaing rend difficile l'application et la compréhension de cette règle.**

**Les communes souhaitent également introduire la possibilité de réaliser des soubassements en béton dans le cadre de clôtures en limites séparatives.**



Il convient de corriger la rédaction du préambule comme suit :

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Toutefois, des soubassements en plaques de bétons d'une hauteur maximale de 50cm peuvent être autorisées en limites séparatives.



**Dans toutes les zones du PLUi, l'article 8 est ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Clôtures

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Toutefois, des soubassements en plaques de bétons d'une hauteur maximale de 50cm peuvent être autorisés en limites séparatives.

**b. Zones Ub et Uh, zone 1AU, zone A, zone N et zone N Spécifiques**

Le règlement dispose : « En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises : Les clôtures composées de matériaux composites à claire voie, les plaques de béton [...] ».

L'autorisation des plaques béton en limite séparatives contredit les dispositions générales de l'article 8-1.3 qui précisent bien que « l'utilisation de matériaux tels que plaques de béton les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite ».

Dans la modification, la possibilité de réaliser des soubassements en béton est introduite (hauteur maximum de 50 cm)

Il convient de corriger le règlement des clôtures en limites séparatives en supprimant l'autorisation des plaques bétons et en limitant à la possibilité de réaliser des soubassements.

**Dans les zones Ub et Uh, zone 1AU, zone A, zone N et zone N Spécifiques, l'article 8 est ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Clôtures

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises : Les clôtures composées de matériaux composites à claire voie, ~~les plaques de béton~~, les clôtures avec un soubassement en plaque de béton d'une hauteur de 0,5m maximum,[...]

**c. Zones Ue, Uz, 1AUe et 1AUz**

Le règlement dispose que : « Les clôtures devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres avec soubassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres. Ces grillages pourront être végétalisés », et plus bas sur ce même article que : « Les clôtures le long des limites séparatives ou des voies et emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres ».

**Il a été oublié de préciser que les grillages soudés avec soubassement ne concernent que les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation.**

Il convient de corriger la première partie du règlement des zones Ue et Uz en complétant comme suit : « Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres avec soubassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres. Ces grillages pourront être végétalisés ».

**Dans les zones Ue, Uz, 1AUe et 1AUz, l'article 8 est ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

**ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres avec soubassement d'une hauteur maximale de 50 centimètres. Ces grillages pourront être végétalisés

## REGLEMENT – ARTICLE 8 « TOITURES »

### a. En toutes zones :

Le PLUi autorise l'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture dans toutes les zones.

Leur implantation doit s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Des projets de qualité ont été déposés depuis l'approbation du document ne respectant pas cette règle.

Les communes souhaitent préciser que leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture.

Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.

**Il s'agit d'offrir plus de facilité pour le déploiement des énergies renouvelables en cohérence avec le PADD tout en conservant l'objectif d'une intégration de qualité dans l'environnement proche.**

**Dans toutes les zones du PLUi, l'article 8 est ainsi modifiés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

#### Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction.

~~Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.~~

Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture.

Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture.

~~Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.~~

Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture.

Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.

On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.



## REGLEMENT – ARTICLE 8 « TOITURES »

### a. Zone Ua

L'actuel règlement du PLUi précise qu'en zone Ua, la pente des toitures des constructions sera comprise entre 40° et 50°.

Ces règles ont été inscrites pour préserver les formes urbaines en place. Toutefois, les communes souhaitent densifier leur centre-bourg et accueillir des projets d'habitations collectives ou groupées. Il est ainsi souhaité de proposer des règles plus souples sur les toitures dans le cas de projet situé en cœur d'îlots, non alignés sur les voies publiques et s'inscrivant dans une démarche architecturale et environnementale de haute qualité.

**Dans la zone Ua du PLUi, l'article 8 est ainsi complétés :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

#### **En zone Ua :**

Des pentes et des matériaux de toitures différents peuvent être admis pour des opérations d'ensemble de plus de 5 logements cumulant :

- La justification d' un parti pris urbanistique et architectural de haute qualité environnemental,
- D'une situation en cœur d'îlot,
- Uniquement pour les constructions non alignées sur les voies publiques principales existantes.

#### **Pour les annexes aux habitations :**

- **Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.**

## DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

### a. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Dans le cadre de la modification du PLUi, il est précisé les possibilités de reconstruction à l'identique.

Pour rappel, l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme précise que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié »

**Les dispositions générales sont ainsi modifiées :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

#### Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

[...]

6- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme selon les délibérations des Conseils Municipaux.

7- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sans tenir compte du présent règlement. Toutefois, les dispositions du plan de prévention d'un risque naturel s'appliquent si son règlement le précise.

### b. Division du territoire en zone - la zone agricole (A) :

Il existe un zonage A unique et le règlement fait référence à « un ensemble de zones A délimités » alors qu'il n'y en a qu'un type.

**Les dispositions générales sont ainsi modifiées :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

#### Les zones Agricoles (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A, les extensions limitées des constructions à vocation habitation existantes, annexes (aux habitations), les installations, aménagements et travaux, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

La codification de l'ensemble de la zone A délimitée ~~de ces zones A délimitées~~ au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

**d. Division du territoire en zone Les zones naturelles (N) :**

L'ensemble des STECAL doit apparaître dans la description de la zone N.

**La dénomination des STECAL est erronés et il convient donc de la modifier**

**Les dispositions générales sont ainsi modifiées :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

**Les zones Naturelles (N)**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions limitées de constructions existantes. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

Les secteurs ~~Nl, Nt ou Nz~~ Nj, Nlt, Ngv, Nz et Nbd sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

*La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet des titre 5 et 6 du présent règlement.*



## ZONE N

La définition de la zone NI (zone naturelle de loisirs) est : « La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes aux habitations ».

La description de la zone NI « zone naturelle de loisirs » est identique à la description de la zone N « zone naturelle générale » et ne correspond à aucun STECAL identifiés dans le rapport de présentation (contrairement à la zone Nj).

Il convient de corriger la définition de la zone NI « zone naturelle de loisirs » par la bonne définition de cette zone.

### Le préambule de la zone N est ainsi modifié :

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

Secteur	Correspondance	Description
NI	Zone naturelle de loisirs	<del>La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes aux habitations.</del> Secteur naturel de loisirs accueillant des usages de loisirs et de découvertes

## ZONES N SPECIFIQUES :

Pour les articles 1 et 2, en cas d'autorisation sous conditions, le tableau n'intègre pas de réglementation sur les conditions de réalisation. Cette erreur doit être corrigée.

Un secteur Nph avait été défini au PLUi avec comme intitulé : « La zone Nph est liée à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, dans la mesure où cela reste compatible avec les enjeux de trame verte et de qualité paysagère. »

Le tableau des destinations autorisées était en incohérence avec l'objet de la zone. Il s'agit là d'une erreur matérielle et le tableau est ainsi corrigé pour autoriser le développement photovoltaïque au sein de ces espaces dédiés

### Les modifications :

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises			V	Occupation du sol admises sous conditions		V
<b>Zones Naturelles (N) :</b>		Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Nbd
<b>HABITATION</b>								
Logement	X	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	V	X	X	X	X	X
<b>Conditions :</b>								
<b>En zone Nlt :</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les hébergements sont autorisés sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>								
		Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Nbd
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>								
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	V	X
<b>Conditions :</b>								
<b>En zone Nz :</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules sont admises les constructions nouvelles et évolutions sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>								
Restauration	X	X	V	X	X	X	V	V
<b>Conditions :</b>								
<b>En zone Nz :</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules sont admises les constructions nouvelles et évolutions sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>								

Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V	X	X	X	V
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Nbd
--	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----

### EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X	X	X	X	X	X
--	---	---	---	---	---	---	---

**Conditions :**

**En zones Nmi :**

- Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
---	---	---	---	---	---	---	---

**Condition :**

**En zones Nmi, Ngv, Nph, Nce, Nz, Nbd :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En zone Nlt**

sont admis, les aménagements légers, les occupations du sol et les équipements de plein air en relation avec la présence d'espaces de nature (sentiers, parcs ...), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---	---

**Conditions :**

**En zone Nmi :**

- Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.

Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	V	X	X	X	X

**Conditions :**

**En zone Nmi :**

Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.



Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	X	X	X
<b>Conditions :</b>							
<b>En zone Nmi :</b>							
Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.							

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES</b>							
Industrie	X	X	X	X	X	V	X
Entrepôts	V	X	X	X	X	V	X
Bureau	V	X	V	x	X	V	V
<b>Conditions :</b>							
<b>En zone Nmi, Nlt, Nz :</b>							
Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.							
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X

	Nmi	Ngv	Nlt	Nph	Nce	Nz	Ndb
<b>AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL</b>							
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	X	X	X	X	X	X	X
Les éoliennes	X	X	X	X	X	X	X
Les Parcs photovoltaïques				V	X		
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	V	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V	V
<b>Condition :</b>							
<b>En zone Nmi, Ngv, Nlt, Nz, Nph, Nce, Nbd :</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.</li> </ul>							

Les aménagements légers liés à des installations de loisirs	X	X	V	X	X	X	X
Les Aires d'accueil des gens du voyage	X	V	X	X	X	X	X
Les aménagements et constructions en lien avec les déchetteries	X	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	V	X	X
Les aménagements et constructions en lien avec les stations d'épurations	X	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	X	X	X	V	V	X	X
<b>Conditions :</b>							
<b>En zone Nph, Nce :</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>La création ou l'extension d'installations classées compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.</li> </ul>							

## AUTRES MODIFICATIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT

D'autres améliorations techniques ont été relevé pour faciliter la bonne application des règles sans remise en cause des possibilités de construire.

### DISPOSITIONS GENERALES

Des compléments sont apportés sur les outils réglementaires à disposition pour la protection des cônes de vue et la définition de ruine est reprise pour être plus générale.

#### Les modifications :

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

#### IV Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi

##### 1.16 Les cônes de vue à préserver

Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

Il pourra être fait application du R111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### VIII Lexique du règlement

**Ruine** : La ruine est un bâtiment dégradé. Un bâtiment est une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. N'est pas considéré comme une ruine un bâti comportant des fondations, au moins 1/5 de ces murs et la moitié de sa toiture.



## ZONE U

Des compléments sont apportés sur les destinations : précision de termes, logement de fonction, entrepôts en zone Ua et Ub.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés.

### Les modifications :

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

## I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### **ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Peuvent être admises l'extension ~~ou la transformation~~ de constructions implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas de destruction de bâtiment situé dans une zone d'aléa du PPRI et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

**Pour les zones urbaines concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V	V
<b>Condition :</b>						
<b>En zone Uzc :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².</li> <li>L'extension des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerces de détail existantes est autorisée ainsi que leur création par changement de destination.</li> </ul>						
<b>En zone Uz :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc)</li> <li>Les extensions des commerces de plus de 300 m² de Surface de vente déjà existants sous conditions :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).</li> </ul> </li> <li>L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) &gt; 300 m² de SV sous conditions :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,</li> <li>de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.</li> </ul> </li> </ul>						
<b>En zones Uz, Uzc :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone</li> </ul>						

	Ua	Ub	Uh	Ue	Uz	Uzc
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES</b>						
Industrie	V	V	V	X	V	X
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ua, Ub et Uh :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</li> </ul>						
Entrepôts	V	V	X	X	V	X
<b>Condition :</b>						
<b>En zones Ua, Ub :</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions liées à la destination entrepôts sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat</li> </ul>						
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	V

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 1.2 Dispositions particulières

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment**, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

**Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :**

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- ~~— dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.~~
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.



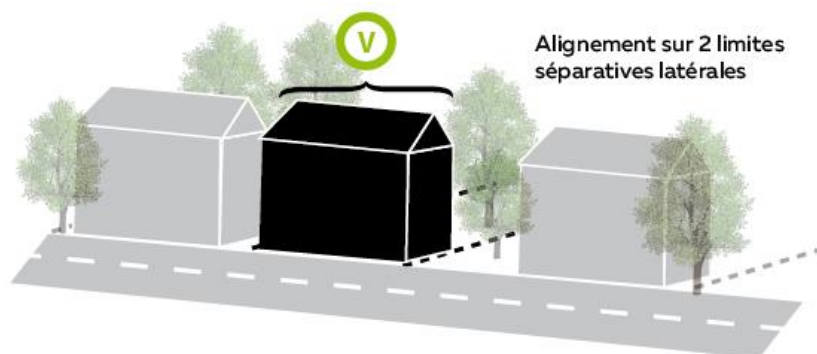
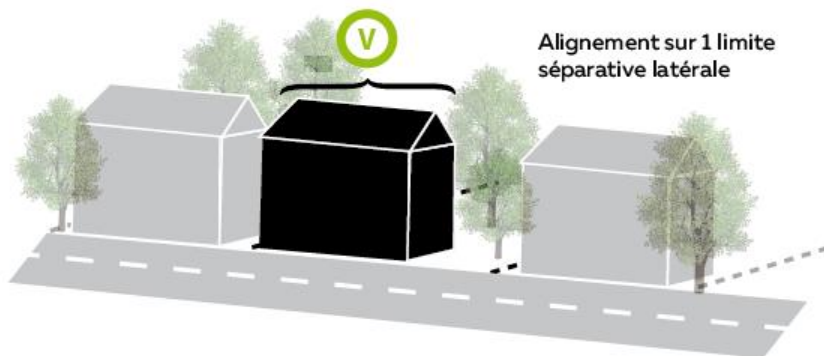
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1.1 Règle générale

#### **En zone Ua :**

Les constructions doivent être implantées :

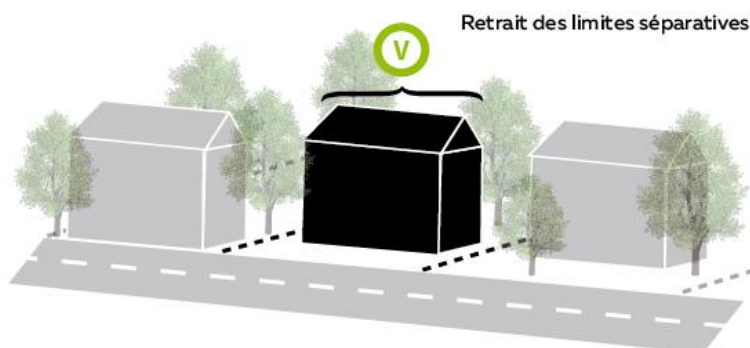
- **A l'alignement par rapport à au moins une des limite(s) séparative(s) latérales**



#### **En zones Ub et Uh :**

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- **Soit en retrait des limites séparatives**



## **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.**

**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)**

### 1.1. Façades

#### **En zones Ub et Uh**

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes locales. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

~~L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.~~ En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées pour faire apparaître des parements extérieurs. **Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel.**

~~Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.~~

**L'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.**

**L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.**

#### **En zones Ue et Uz :**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les dépôts et aires de stockage doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

**Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.**

~~L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.~~

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

### 1.3 Clôtures

**Dans le cas de terrain ayant plusieurs limites avec les voies et emprises publiques,** la hauteur de la clôture de fond de jardins est relevée à 2 mètres. Dans ce cas, les clôtures pourront être constituées ~~de murs pleins,~~ de matériaux composites à claire voie, de parements de pierres ou maçonneries enduites mais également de murets surmontés de grillages et/ou haie. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie multi-spécifique simple ou de grillage simple.



## ZONE AU

Des compléments sont apportés sur la précision que les zones 1AU se fassent dans le cadre d'opération d'aménagement. Le logement de fonction est précisé dans la partie relative aux commerces et à l'artisanat.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés

### Les modifications :

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

### I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### **ARTICLE 1 et 2: DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Peuvent être admises l'extension ~~ou la transformation~~ de constructions implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas de destruction de bâtiment situé dans une zone d'aléa du PPRI et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

**Pour les zones urbaines concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

Occupations du sol interdites	<b>X</b>	Occupation du sol admises	<b>V</b>	Occupation du sol admises sous conditions	<b>V</b>
-------------------------------	----------	---------------------------	----------	---	----------

Les constructions sont autorisées en zones 1AU dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone. Une urbanisation par phase est autorisée mais toujours dans le cadre d'une opération groupée

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	X	X
<p><b>Conditions :</b></p> <p><b>En zones 1AUz et 1AUe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.</li> <li>• Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc)</li> <li>• Les extensions des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de vente déjà existants sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>- la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable...) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités...).</li> </ul> </li> <li>• L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) &gt; 300 m<sup>2</sup> de SV sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,</li> <li>- de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>En zones 1AUz :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone</li> </ul>						

	1AU	1AUz	1AUe	2AU	2AUz	2AUe
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES</b>						
Industrie	V	V	X	X	X	X
<p><b>Condition :</b></p> <p><b>En zone 1AU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et extensions liées à la destination industrie <del>et artisanat</del> sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</li> </ul>						

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1.1. Règle générale

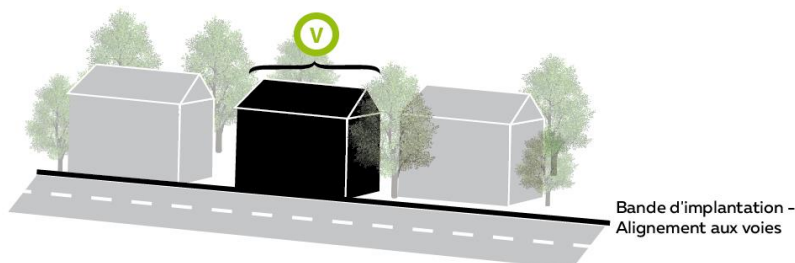
##### Pour toutes les constructions :

- une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

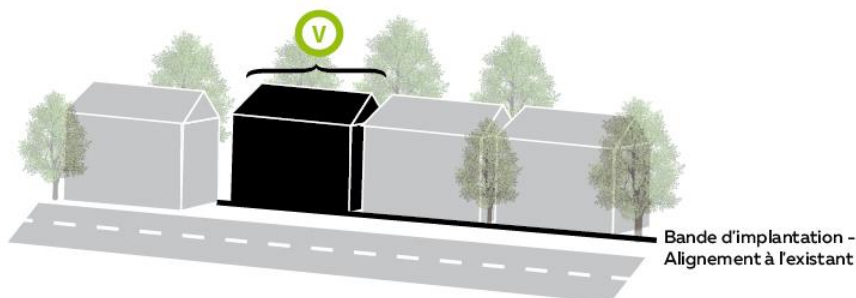
##### **En zone IAU:**

~~Les constructions nouvelles doivent être implantées:~~

- ~~• Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,~~



- ~~• Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contiguës ne sont pas implantées à l'alignement.~~



- ~~• Soit à en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit défini.~~



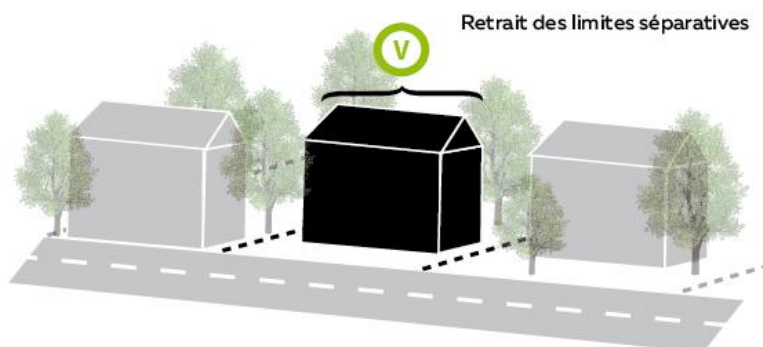
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1.1 Règle générale

#### **En zone 1AU :**

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- **Soit en retrait des limites séparatives**



## **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.**

**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)**

### 1.2. Façades

#### **En zone 1AU :**

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes locales. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.** En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées pour faire apparaître des parements extérieurs. **Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel.**

~~Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.~~

**L'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.**

L'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches, amiante-ciment...) sont interdits.

## ZONE A

Des compléments sont apportés sur les destinations : reconstruction et PPRI, exploitation agricole autorisée sans condition en zone A.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés

**Les modifications :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

### I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### **ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

~~La reconstruction des bâtiments après destruction ou démolition est également admise. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au du PPRI.~~

**Pour les zones agricoles concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**



Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---

**Zones Agricoles (A) :**

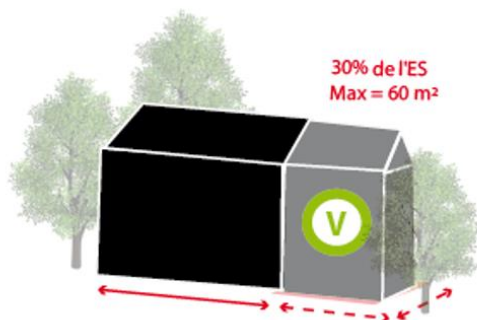
A
---

<b>HABITATION</b>	
Logement	V

**Condition :**

**En zone A – dispositions applicables aux tiers :**

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.



- Les annexes aux habitations existantes **sont autorisées** dans une limite maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et **une implantation à** une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.
- Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limité à 40m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

		<b>A</b>
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole		<b>V</b>
<p><b>Condition:</b>  <b>En zone A:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres, ...) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier, ...);</del></li> <li>• <del>Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...);</del></li> <li>• <del>Les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...);</del></li> </ul>		

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.2. Règle générale

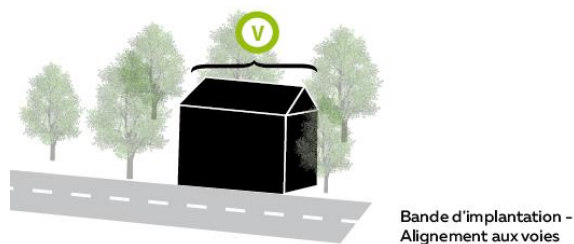
**Pour toutes les constructions :**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

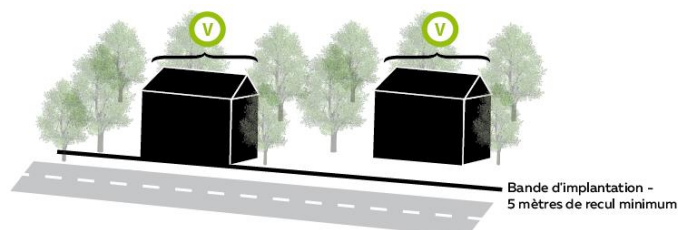
**En zone A :**

~~Les constructions nouvelles doivent être implantées :~~

- ~~Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,~~



- ~~Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres,~~



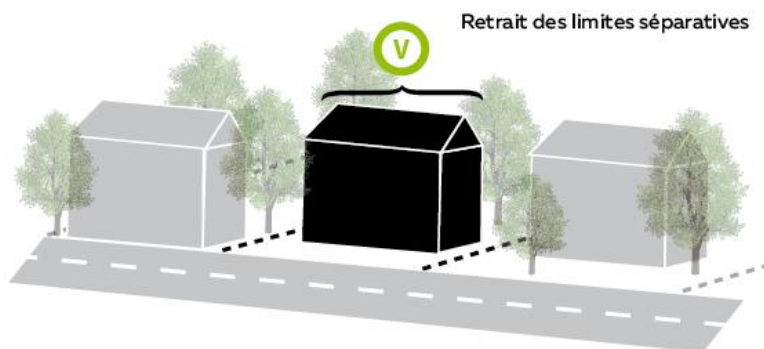
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1.1 Règle générale

#### **En zone A :**

~~Les constructions doivent être implantées :~~

- ~~• Soit en limite(s) séparative(s),~~
- ~~• Soit en retrait des limites séparatives~~



## **ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :**

~~Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI.~~ Pour le détail du règlement du PPRI, se référer aux pièces annexes du PLUi.

## **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les **changements de destination**, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial **et du bâti identifié pouvant changer de destination** devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)**



## 1.1Façades

### **Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :**

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

En ce qui concerne les changements de destination, les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur.

Par ailleurs, le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demi plus hautes que larges, à deux vantaux ou en vitre pleine. Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Les menuiseries (fenêtres, volets) seront de **préférences de** teintes pastel clair et les portes dans un ton soutenu ou foncé. ~~Le blanc pur est interdit (à l'exclusion des volets roulants).~~

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

~~L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.~~ En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées pour faire apparaître des parements extérieurs.

~~Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.~~

**L'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.**

## ZONE N

Des compléments sont apportés sur les destinations :reconstruction et PPRI.

Les règles d'implantation et d'aspect sont corrigés

**Les modifications :**

En jaune : ajout de texte

En rouge : proposition de suppression

### I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### **ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

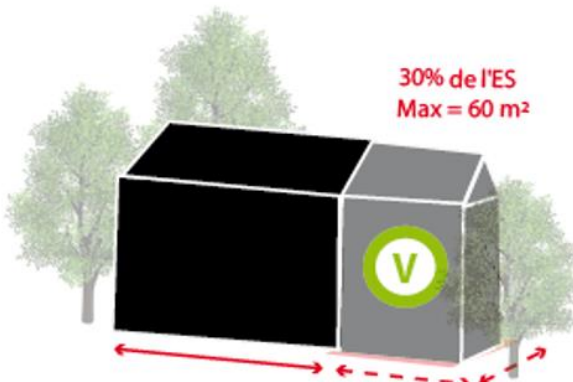
Les équipements de plein air, ainsi que les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents à ces équipements (exemples : cheminement, aires de jeux, sanitaires,...) à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'intégration paysagère.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

~~La reconstruction des bâtiments après destruction ou démolition est également admise. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au du PPRI.~~

**Pour les zones naturelles concernées par un aléa au PPRI de l'Huisne, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.**

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V		
<b>Zones Naturelles (N) :</b>				N	NI	Nf	Nj
<b>HABITATION</b>							
Logement				V	X	X	X
Hébergement				V	X	X	X
<p><b>Condition :</b></p> <p><b>En zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes aux habitations existantes <b>sont autorisées</b> dans une limite maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et <b>une implantation à</b> une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.</li> <li>Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limité à 40m<sup>2</sup>.</li> <li>Le changement de destination vers la destination habitation ou hébergement d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <b>Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</b></li> </ul>							



EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
<p><b>Condition :</b></p> <p><b>En zones N, NI, Nf, Nj :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p><b>En zone NI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sont admis, les aménagements légers, les occupations du sol <b>et les équipements de plein air</b> en relation avec la présence d'espaces de nature (sentes, parcs ...), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</li> </ul>				

## II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1.3. Règle générale

#### Pour toutes les constructions :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

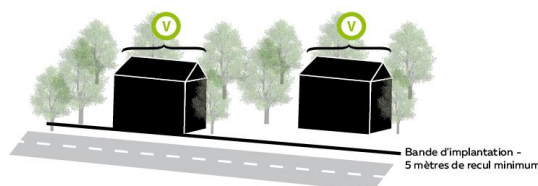
#### En zones N et Nf :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- ~~• Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,~~



- ~~• Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres,~~



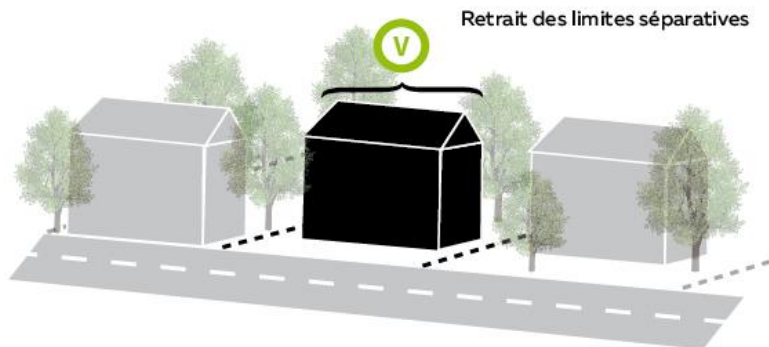
## **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1.1 Règle générale

#### **En zones N et Nf :**

~~Les constructions doivent être implantées :~~

- ~~• Soit en limite(s) séparative(s),~~
- ~~• Soit en retrait des limites séparatives~~



### 1.2 Dispositions particulières

~~Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :~~

- ~~• en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.~~
- ~~• pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.~~
- ~~• dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.~~

## **ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En ce qui concerne les changements de destination, les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur.

Par ailleurs, le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demi plus hautes que larges, à deux vantaux ou en vitre pleine. Dans le cas de réhabilitations, les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et

alignés entre eux. Les menuiseries (fenêtres, volets) seront de teintes pastel clair et les portes dans un ton soutenu ou foncé. Le blanc pur est interdit (à l'exclusion des volets roulants).

**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les changements de destination, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial et du bâti identifié pouvant changer de destination** devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

**Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.**

**L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit (y compris les clôtures)**

### 1.1. Façades

**Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :**

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives pour les habitations sont interdites.**

~~L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.~~ En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décroustées pour faire apparaître des parements extérieurs.

~~Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, Les bardages sur les façades en pierre sont interdits.~~

**L'emploi de bardage est autorisé en façade, à l'exception des façades en pierre.**