

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

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

Vu pour être annexé aux délibérations du 08/09/2025 et du 24/11/2025,
portant sur l'arrêt de projet du PLUi.

Pour La Présidente empêchée, Monsieur Patrice GUYOMARD,
Vice-Président à l'Aménagement du Territoire,
le 11 décembre 2025



Commission
Thierry LAMBERT
Commissaire Enquêteur
4CPS

TABLE DES MATIERES

RESUME NON TECHNIQUE	3
INTRODUCTION	3
LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi.....	4
LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	4
ENJEUX ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	15
LES POINTS CLES DES PIECES REGLEMENTAIRES	17
 INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUi	26
MESURES DE REDUCTION OU DE COMPENSATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUi	27



RESUME NON TECHNIQUE

INTRODUCTION

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un document d'urbanisme intercommunal permettant de mettre en œuvre la politique communautaire d'aménagement et de développement du territoire. La réflexion est projetée à l'horizon 2040.

Ce document doit respecter un arsenal législatif contenu en grande partie dans le Code de l'Urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible. Ces documents sont notamment : le SDAGE Loire-Bretagne (Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vègre (PPRI), les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Sarthe Amont et Sarthe Aval.

Afin de construire leur projet de PLUi, les élus doivent respecter le contenu de ces documents et se conformer aux règles édictées dans le Code de l'Urbanisme.

Pour mener à bien ce travail, trois grandes étapes ont été nécessaires :

- La réalisation d'un diagnostic et d'un Etat Initial de l'Environnement qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un projet de territoire qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La traduction du projet en pièces réglementaires sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces trois étapes.

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

DEMOGRAPHIE-SOCIO-ECONOMIE ET HABITAT

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

» Démographie et socio-économie

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

ÉCONOMIE

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

» Économie

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

AGRICULTURE ET FORETS

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

➤ Agriculture et forêts

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

➤ Équipements et services

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

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

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

DEPLACEMENTS ET MOBILITES

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

➤ Déplacements et mobilités

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

ENJEUX ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

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

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

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

- Organiser harmonieusement le territoire en tenant compte de l'armature urbaine existante ;
- Maintenir et développer une activité économique diversifiée dans un cadre de vie agréable (développement des dynamiques locales et de la vie dans chacun des bourgs) ;
- Valoriser l'activité agricole et touristique (mixité des usages, gestion des chemins de randonnée, préservation du savoir-faire agricole et artisanal, diversification des projets agricoles, développement des circuits courts, valorisation du bâti agricole) ;
- Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- Préserver le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et les hameaux déjà urbanisés ;
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser une politique des déplacements et de l'intermodalité.

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

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

Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

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

Cet axe est ainsi décliné en plusieurs objectifs :

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

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

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

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

Cet axe est ainsi décliné en plusieurs objectifs :

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet axe est ainsi décliné en plusieurs objectifs :

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

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

LES POINTS CLES DES PIECES REGLEMENTAIRES

Les pièces réglementaires du PLUi sont celles sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites. Elles se composent des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement (graphique et écrit).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des pièces réglementaires avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront avoir un lien de compatibilité. Elles permettent d'encadrer les projets tout en laissant une certaine souplesse aux acteurs.

Le PLUi de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) comprend différents types d'OAP. Le tableau ci-dessous permet de rendre compte de la répartition des OAP sur le territoire :

Vocation de l'OAP	Commune pôle		Bourg d'appui à deux communes pôles ou bourg d'appui et commune péri-urbaine		Bourg d'appui		Commune péri-urbaine		Commune rurale		Total
	D	E	D	E	D	E	D	E	D	E	
Habitat	4		2		5		4		6		21
	2	2	-	2	2	3	1	3	2	4	
Economique	2		-		-		-		1		3
	-	2	-	-	-	-	-	-	0	1	
Equipement	-		2		2		2		2		8
	-	-	-	2	-	2	-	2	-	2	
Total	6		4		7		6		9		32

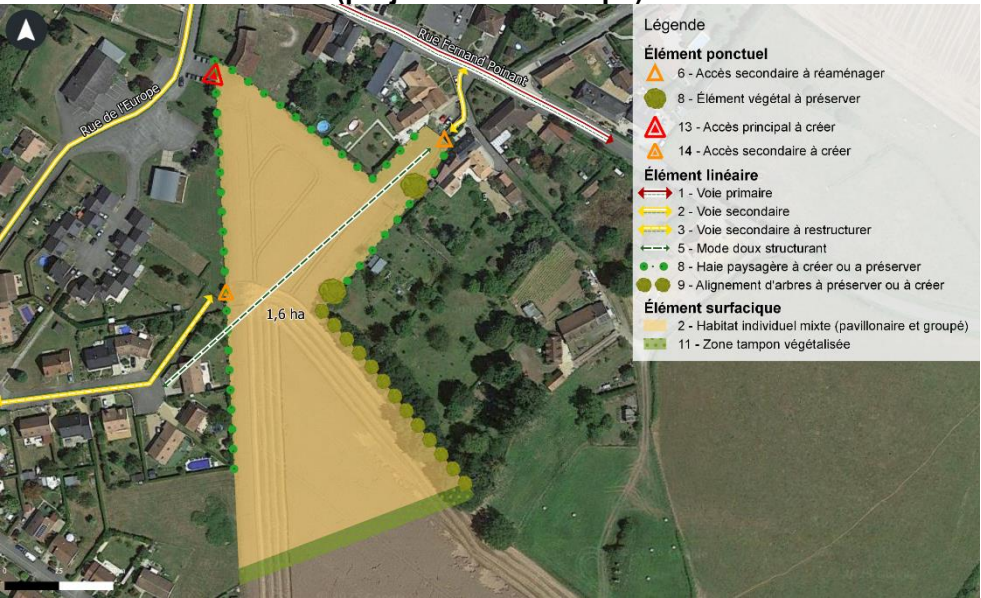
D : Densification
E : Extension urbaine

Les OAP à vocation d'habitat

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation d'habitat. Elles permettent d'encadrer la réalisation du projet en énonçant des principes d'aménagement ainsi que des objectifs en termes de programmation de logements.

Le PLUi compte 21 OAP à vocation d'habitat.

Exemple d'OAP à vocation d'habitat à Lavardin (projet rue de l'Europe)



Les objectifs d'aménagement pour ce projet d'OAP sont les suivants :

- **Limitation de la consommation de foncier :**
 - Projection d'une densité de 17 logements par hectare, soit un minimum de 27 logements ;

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

- Ce projet d'OAP vise une échéance à moyen terme (3 à 6 ans), ce projet est prévu de longue date puisqu'il était déjà identifié dans le PLU de la commune.
- **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**
 - Création d'un aménagement cohérent et compatible avec le tissu urbain environnant ;
 - Chaque lot de ce projet devra se rapprocher d'un ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisée ;
 - Encadrer la visibilité des ouvrages techniques depuis la voie et les espaces publics.
- **Organisation des déplacements :**
 - Aménagement d'un accès principal depuis la rue de l'Europe ;
 - Aménagement de voies douces ou voies partagées entre le site d'implantation du projet et le bourg ;
 - Prévoir une aire de stationnement minimum pour deux logements ;
 - Végétalisation des aires de stationnement afin de limiter l'imperméabilité du sol.
- **Qualité environnementale et prévention des risques :**
 - Création d'une zone tampon le long du champ existant pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole ;
 - Plantation de haies bocagères ou d'arbres de haute tige d'espèce locale au sein de la zone tampon ;
 - Préserver la trame paysagère existante dans la mesure du possible ;
 - Encadrer la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur site est privilégiée.
- **Réseaux :**
 - Alimentation par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant les caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur ;
 - Raccordement au réseau public d'assainissement.

Les OAP à vocation économique

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation économique. Elles permettent d'encadrer la réalisation du projet en énonçant des principes d'aménagement ainsi que des objectifs en termes d'intégration architecturales et paysagères.

Le PLUi compte 3 OAP Economique sur le territoire.

Exemple d'OAP à vocation économique à Conlie (extension de la zone d'activité des 4C)



Les objectifs d'aménagement pour ce projet d'OAP sont les suivants :

- **Limitation de la consommation de foncier :**
 - Projection d'accueil d'activités à vocation tertiaire et/ou artisanale ;
 - L'opération d'extension de la zone sera réalisée d'un seul tenant à moyen terme (3 à 6 ans).

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

- **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**
 - Création d'un aménagement particulièrement qualitatif et harmonieux au vu de la situation géographique du projet en entrée de bourg ;
 - Encadrer la hauteur des constructions à 10 mètres maximum ;
 - Encadrer l'optimisation de l'utilisation de l'espace ;
 - Chaque unité de ce projet devra se rapprocher d'un ratio 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisée ;
- **Organisation des déplacements :**
 - Création des accès en prolongement de la zone ;
 - Aménagement de voies douces ou voies partagées entre le site d'implantation du projet et le bourg ;
 - Organiser la mutualisation des stationnements existants et à venir ;
 - Végétalisation des aires de stationnement afin de limiter l'imperméabilité du sol.
- **Qualité environnementale et prévention des risques :**
 - Création d'une zone tampon le long du champ existant pour éviter les frottements d'usage avec l'activité agricole ;
 - Plantation de haies bocagères afin d'améliorer l'intégration paysagère de la zone depuis la route ;
 - Préserver les arbres et haies bordant le site du projet ;
 - Encadrer la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur site est privilégiée.
- **Réseaux :**
 - Alimentation par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant les caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur ;
 - Raccordement au réseau public d'assainissement.

Les OAP à vocation équipement

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation d'équipements. Elles permettent d'encadrer la réalisation du projet en énonçant des principes d'aménagement ainsi que des objectifs en termes d'intégration architecturales et paysagères.

Le PLUi compte 8 OAP Equipement sur le territoire.

Exemple d'OAP à vocation d'équipement à Mont-Saint-Jean (projet rue du Général de Gaulle)



Les objectifs d'aménagement pour ce projet d'OAP sont les suivants :

- **Limitation de la consommation de foncier :**
 - Projection d'accueil d'un équipement communal de type Mairie répondant aux normes d'accessibilité et de performances énergétiques ;
 - Seule la mairie est à l'origine d'une consommation d'espace (0,7 ha).

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

- **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**
 - Création d'un aménagement particulièrement qualitatif et harmonieux au vu de la situation géographique du projet en entrée de bourg de la commune.
- **Organisation des déplacements :**
 - Création d'un accès principal depuis la rue du Général de Gaulle ;
 - 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) ;
 - Végétalisation des aires de stationnement afin de limiter l'imperméabilité du sol.
- **Qualité environnementale et prévention des risques :**
 - Aménagement d'une zone tampon le long du champ existant pour éviter les frottements d'usage ;
 - Préserver les arbres et haies bordant le site du projet ;
 - Encadrer la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur site est privilégiée ;
 - Mis en œuvre d'une démarche de performance énergétique dans l'aménagement de la mairie.
- **Réseaux :**
 - Alimentation par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant les caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur ;
 - Raccordement au réseau public d'assainissement.

Le règlement graphique et écrit

Le règlement graphique

Le Code de l'Urbanisme distingue 4 grands types de zones :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature

des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article L151-9 du Code de l'Urbanisme

Le territoire est divisé en quatre familles de zones distinctes :

- Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U) ;
- Zones à Urbaniser (AU) ;
- Zones Agricoles (A) ;
- Zones Naturelles et forestières (N).

Ces zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier du PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule. Elles sont précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des lettres minuscules.

» Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines désignent les espaces déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter (article R151-8 du Code de l'Urbanisme).

La zone urbaine est divisée en sous-zones :

	Ua – sous-zone urbaine centrale
	Ub – sous-zone urbaine périphérique
	Uc – sous-zone urbaine à vocation commerciale
	Ue – sous-zone urbaine à vocation d'équipement
	Uz – sous-zone urbaine à vocation économique

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

» Les zones à urbaniser (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU.

La zone à urbanisée est divisée en sous-zones :

	1AUh – sous-zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
	1AUe – sous-zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
	1AUz – sous-zone d'urbanisation future à vocation économique

Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'Urbanisme).

La zone 2AU est une zone urbanisable sur du moyen terme (de 3 à 6 ans). Son objectif est donc la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend, ainsi, les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. De ce fait, toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure, sont interdites.

	2AUh – sous-zone future à vocation d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi
	2AUe – sous-zone à vocation d'équipements future destinée à être ouverte à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi
	2AUz – sous-zone à vocation économique future destinée à être ouverte à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLUi

» Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles correspondent à des secteurs du territoire, équipés ou non, utilisés pour l'agriculture ou à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'Urbanisme).

Sont principalement autorisés en zone A les extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitation ; les annexes (aux habitations), les installations, les 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 du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

	A – zone agricole
	Ap – sous-zone agricole protégée
	Az – STECAL agricole à vocation économique

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

➤ Les zones naturelles et forestières (N)

La zone N correspond à l'ensemble des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espace naturel ;
- De la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques.

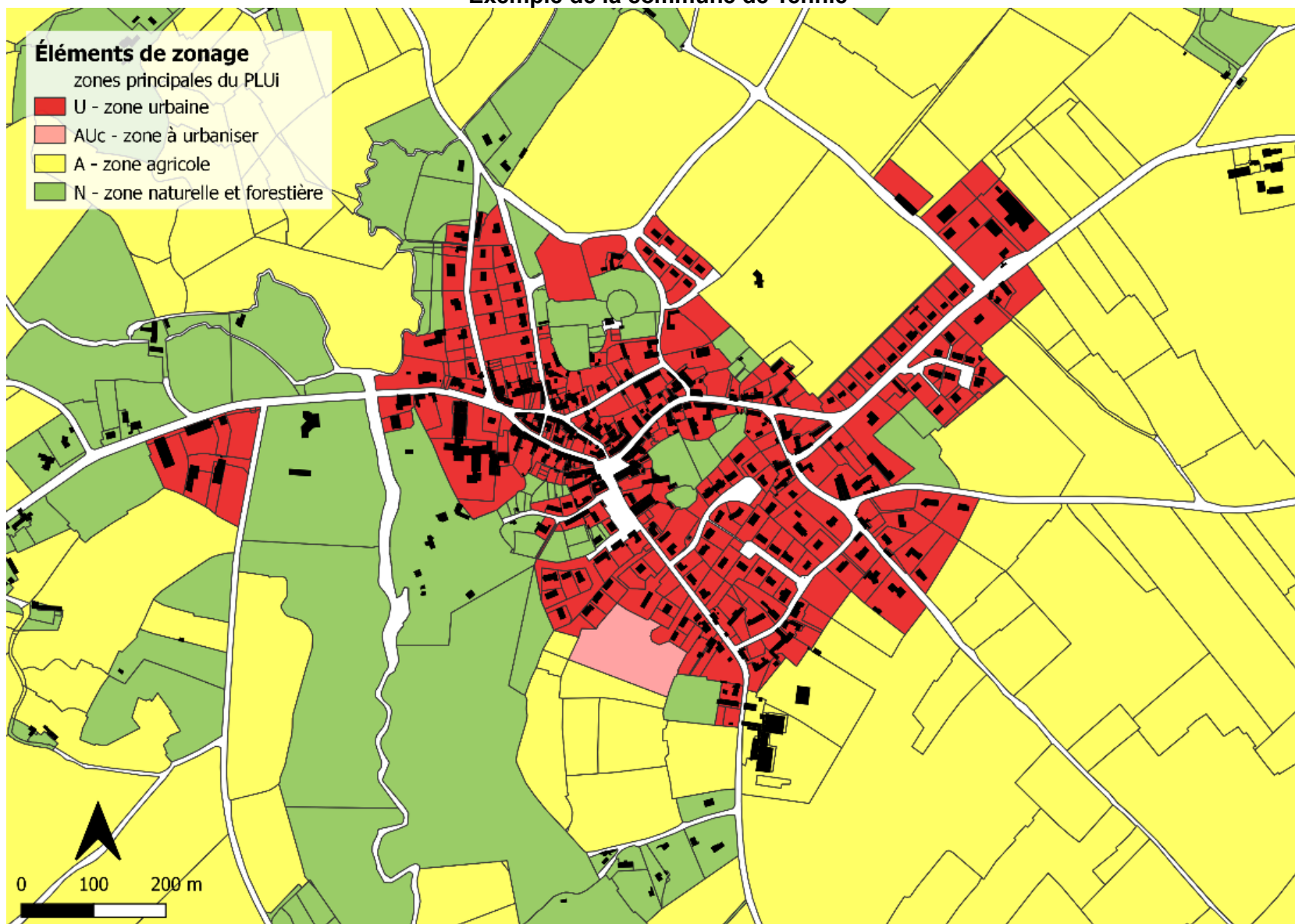
Chaque zone peut ensuite être divisée en secteurs. A l'échelle du PLUi, le zonage se compose des zones et secteurs suivants :

	N – zone naturelle
	Nf – sous-zone naturelle forestière
	Nj – sous-zone naturelle jardin
	Nz – STECAL naturel à vocation économique
	NI – STECAL naturel à vocation de loisirs

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

Exemple de zonage faisant apparaître les quatre grands types de zones (U, AU, A et N) sur l'une des communes :
Exemple de la commune de Tennie



RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

Au-delà du zonage, d'autres éléments figurent sur les plans du règlement graphique et bénéficient d'une réglementation spécifique qui se cumule au règlement des zones et des secteurs :

Prescriptions

-  Secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article 151-6 du Code de l'Urbanisme
 - Changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11.2 du Code de l'Urbanisme
-  Zones humides avérées identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Zones humides probables (prélocalisation de la DREAL)
-  Cheminements doux à protéger identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
-  ZPPA identifiées au titre de l'article L642-3 du Code de l'Urbanisme
 - ★ Petit patrimoine remarquable et patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Tronçons hydrographiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Haies à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Séquence naturelle protégée, front rocheux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Marges de recul identifiées au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre de prise en considération identifié au titre de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme
 - + Pastillage de protection des locaux commerciaux

Servitudes d'Utilités Publiques

-  I1 - Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
-  PM1 - Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et documents valant PPRNP
-  I6 - Servitudes relatives à l'exploration et l'exploitation des mines et carrières
-  I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
-  AC1 - Servitudes relatives aux monuments historiques - Périmètre des abords
-  AC1 - Servitudes relatives aux monuments historiques - Monuments historiques
-  AC2 - Servitudes relatives aux sites inscrits et classés
-  AS1 - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eaux destinés à l'alimentation en eau potable et des sources minérales naturelles - périmètre de protection immédiate
-  T1 - Servitudes de protection du domaine public ferroviaire
-  INT1 - Servitudes instituées au voisinage des cimetières
-  EL11 - Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes

RESUME NON TECHNIQUE

LES POINTS CLES DU PROJET DE PLUi

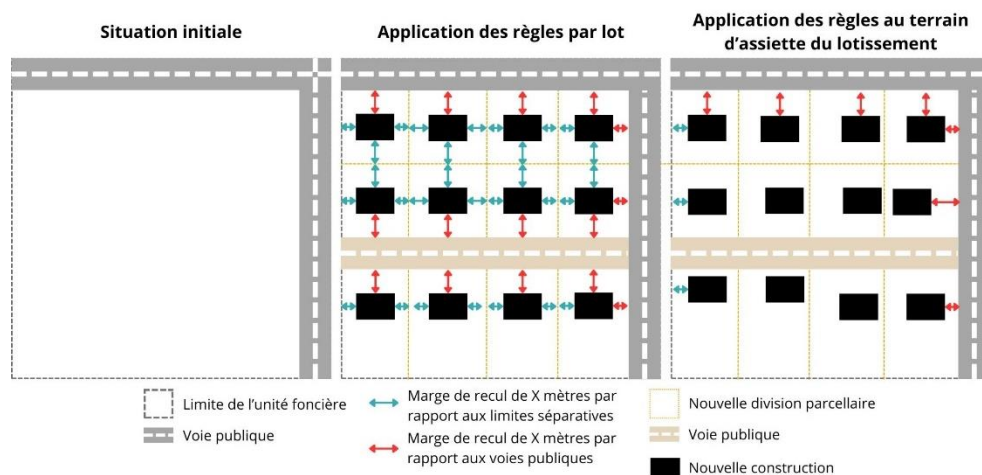
Le règlement écrit

Le règlement écrit vise à fixer les règles en termes de droits des sols, dans chacune des zones et chacun des secteurs délimités sur le règlement graphique. L'objectif a été de n'inscrire que les règles indispensables, qui permettent de préserver les grandes caractéristiques de l'existant, tout en autorisant l'inscription de projets modernes.

Pour ce faire, le règlement écrit a été construit comme un outil facile d'appropriation, autant par les élus que par les instructeurs et les pétitionnaires. Les règles écrites sont régulièrement accompagnées de schémas pour en faciliter la compréhension et illustrer les différentes possibilités offertes par la règle.

En voici quelques exemples :

Règles relatives aux lotissements et divisions



Source : PLUi de l'Huisne Sarthoise repris par la 4CPS

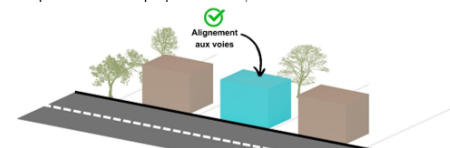
Règles relatives à l'implantation des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions en zone Ua doivent être implantées de sorte à préserver le caractère patrimonial du centre-bourg.

Dans ce sens, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies (existantes ou à créer) publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, cet alignement pouvant être marqué par un muret ;



- Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où elles ne sont pas implantées à l'alignement de la voie ou dans le sens de l'alignement marqué par un mur/muret ou un bâtiment annexe ;



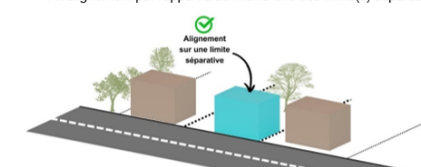
Lorsque la construction est bordée d'une part par une construction implantée à l'alignement de la voie, et d'autre part par une construction non implantée à l'alignement de la voie, le porteur de projet doit justifier le choix d'implantation au regard des implantations des constructions de la rue et de la cohérence globale de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains en second rideau ou en l'absence d'alignement bâti. Dans ces cas, une implantation en cohérence avec la zone Ua caractérisée par des constructions anciennes sera attendue.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement par rapport à au moins une limite(s) séparative(s)



Cette mesure s'inscrit dans une logique d'optimisation de l'espace foncier afin de réduire l'utilisation des sols. L'objectif est d'utiliser les parcelles de façon à permettre de futures possibilités de division.

Source : Règlement écrit de la 4CPS

Règles relatives aux clôtures en zone A

Type des aspects interdits en zone A



Source : Règlement écrit de la 4CPS

RESUME NON TECHNIQUE

INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

Milieux naturels et biodiversité

<i>Incidences sur les sites Natura 2000</i>	La majorité des secteurs de développement urbain n'est pas localisée au sein ou dans l'environnement proche du site Natura 2000. Quand c'est le cas, des mesures de préservation de l'espace sont mises en œuvre.
<i>Incidences sur la flore et ses habitats</i>	L'urbanisation de parcelles naturelles entraîne nécessairement la destruction de la flore sur les zones construites ainsi que, généralement, une modification des cortèges floristiques et des habitats aux abords immédiats. Le degré d'impact sur les habitats et espèces présents sur la zone d'étude est limité au regard des inventaires de terrain effectués. L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'OAP ont été investigués par un bureau d'étude spécialisé en environnement. Celui-ci a effectué des relevés pédologiques et faunistiques dans l'ensemble des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. Lorsque des zones humides ont été identifiées au sein de ces projets d'OAP, ces dernières ont été supprimées ou réaménagées de façon que le projet n'impacte pas la zone humide.
<i>Incidences sur la faune</i>	Les principales incidences potentielles du PLUi vont résider pour la faune en : • La modification de l'habitat et du cortège d'espèces qui lui est assimilé. Cependant, il convient de noter qu'une fois les travaux terminés, certaines espèces à caractère urbain peuvent s'implanter dans ces nouveaux espaces (par exemple au sein des haies bocagères à préserver ou à créer) ; • La perte temporaire de ressources de nourriture durant le temps des travaux ; • Un accroissement de la pression humaine (trafic des engins et des camions en phase de travaux, trafic de voitures lorsque l'aménagement sera réalisé) qui pourrait influencer sur les espèces les plus sensibles et fragiles aux dérangements. Au regard des prospections réalisées sur les zones de développement aucun enjeu significatif n'a été relevé.

Paysage et patrimoine bâti

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont :

- L'urbanisation de secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine et/ou en entrée de ville ;
- La suppression d'éléments naturels participant à la couronne végétale autour des entités bâties ;
- La suppression d'éléments naturels paysagers (haies, arbres isolés, bosquets, etc.).

Cependant, les projets de développement prévus sur l'ensemble du territoire, ont fait l'objet d'un travail approfondi concernant leur intégration paysagère, qui prévoit notamment la réalisation de zone végétale tampon et la plantation de haies bocagères lorsqu'elles sont inexistantes.

Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces

Le projet de PLUi entraîne une consommation foncière d'environ 57,4 ha dont 15,9 ha pour l'habitat, 17,54 ha pour le développement économique et 3,6 ha pour les équipements publics. Les autres superficies correspondent à des projets touristiques, aux emplacements réservés et au projet de contournement.

Ressource en eau potable

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont des dépassements des capacités des stations d'épuration ou des non-conformités en équipement ou performance pouvant générer une aggravation de la pollution de l'eau.

Risques

<i>Risques naturels</i>	Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont une augmentation, dans certains secteurs du territoire, des risques d'inondation par débordement de cours d'eau et remontées de la nappe sous-jacente, une fragilisation des constructions liée au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et l'augmentation du risque de ruissellement des eaux pluviales par une augmentation de la surface imperméabilisées.
<i>Risques technologiques</i>	Aucune incidence potentielle en termes de risques technologiques n'a été retenue.

Nuisances

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont un développement urbain dans des secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures terrestres et donc une augmentation de la population exposée à des nuisances sonores.

Sols, sous-sols et pollution

La création de logements ou d'activités, même modérée par une maîtrise rigoureuse de l'urbanisation, va nécessairement entraîner une augmentation des déchets et de l'imperméabilisation du sol.

Ressource en eau potable

La croissance démographique projetée ainsi que le maintien et le développement de nouvelles activités sur le territoire entraînera une hausse du trafic routier générateur d'une augmentation de la consommation d'énergie et des rejets de GES.

RESUME NON TECHNIQUE

MESURES DE REDUCTION OU DE COMPENSATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

Milieus naturels et biodiversité	Plusieurs mesures sont mises en place sur le territoire de la 4CPS afin de préserver les milieux naturels et la biodiversité. En plus du zonage N, des éléments linéaires, ponctuels ou surfaciques permettent de préserver les éléments naturels d'intérêt (haies, arbres remarquables, zones humides ; etc.) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Paysage et patrimoine bâti	Le projet de PLUi s'attache à préserver l'identité et l'environnement paysager du territoire. Pour se faire, il prévoit la protection d'éléments paysagers remarquables aussi bien naturels (exemple : les haies, alignements d'arbres, perspectives paysagères, front rocheux, etc.) que bâtis (patrimoine remarquable, petit bâti, etc.). Au sein des secteurs en développement, les OAP sectorielles prêtent une attention particulière à la bonne insertion paysagère du projet, ainsi qu'à son insertion architecturale et urbaine. Le projet ne doit pas dénaturer le lieu dans lequel il s'inscrit.
Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces	Le projet de PLUi comprend des mesures visant à limiter la consommation d'espaces notamment par le biais d'une densification de la trame urbaine existante (comblement des dents creuses, division parcellaire et augmentation de la densité) et d'un renouvellement urbain (réhabilitation de logements vacants et changement de destination).
Ressource en eau potable	Grâce à la prise en compte des futurs besoins générés par l'évolution de la démographie ainsi que le respect des périmètres de protection des captages d'eau potable au sein du projet de protection des captages d'eau potable au sein du projet de PLUi, ce dernier n'est pas susceptible de générer des impacts néfastes sur la ressource en eau. Des mesures ont été prises pour prévoir l'extension de stations d'épuration concernant le traitement des effluents générés par l'apport de population supplémentaire. Le plus souvent ces projets font l'objet d'emplacements réservés.
Risques naturels	La prise en compte des risques naturels est assurée par : • L'application du PPRi de la Vègre ; • La prise en compte de l'atlas des zones inondables de la Vègre ; • L'instauration d'un sous-zonage Ap (agricole protégé) dans les zones les plus sensibles ; • L'absence d'inscription de secteurs de développement urbain au sein des espaces les plus sensibles au risque de remontées de nappe, au phénomène de retrait-gonflement d'argiles ainsi que la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; • La protection d'éléments naturels limitant les ruissellements.
Risques technologiques	Aucun secteur de développement urbain n'est concerné par un risque technologique.
Nuisances	Le PLUi par la localisation des secteurs de développement urbain ainsi que par les dispositions réglementaires établies (marge de recul des voies départementales pour exemple), évite ou réduit les nuisances liées à la présence de voies de circulations identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières ou classées à grande circulation ou à la cohabitation entre secteurs résidentiels et secteurs à vocation économique.
Sols, sous-sols et pollution	L'absence de sites ou d'établissements pollués au sein des périmètres des secteurs de développement urbain, le respect des périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les dispositions réglementaires établies au PLUi évitent tout impact significatif sur les sols, les sous-sols ou sur des éventuelles pollutions supplémentaires significatives.
Air, climat, énergie	Le projet de PLUi prévoit des mesures visant à encourager le développement des énergies renouvelables et à favoriser les réflexions autour des constructions bioclimatiques et performantes en énergie, l'écomobilité et la réhabilitation du parc de logements.