



Plan Local d'urbanisme intercommunal

1-Rapport de présentation

Livret 2 : Justification des choix

Version arrêtée le 10 septembre 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	2
Le contenu de la partie justification des choix.....	3
Le respect des objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :	4
Les enjeux des principales " lois-cadres " pour le PLUi	5
Chapitre 1 : la justification des choix pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durables	6
Synthèse des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ...	8
La justification de la structure du PADD retenue	11
Les perspectives d'évolution du territoire	13
Le bilan des disponibilités foncières en complément de l'enveloppe urbaine	29
Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les terres agricoles.....	33
Synthèse – Analyse de la trajectoire de sobriété foncière en compatibilité avec le SCoT et la loi « Climat et Résilience »	43
Chapitre 2 : les déclinaisons règlementaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Présentation thématique	48
La maîtrise du développement résidentiel et de ses impacts fonciers	50
L'environnement, le patrimoine et les paysages	62
Le cadre de vie.....	68
Les énergies	71
Les mobilités.....	71
Le développement économique.....	72
L'offre en équipement et service	80
Chapitre 4 : les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	81
Les grands principes de l'élaboration du règlement	83
Les grands principes des zones	89
Les règles associées aux prescriptions graphiques	107
Chapitre 5 : justification de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD	115
Les principes généraux d'aménagement des OAP	116
La localisation des sites de projets	117
Les éléments de programmation des OAP	117

INTRODUCTION

Le contenu de la partie justification des choix

Au regard de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans la justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation **avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables** ;
- **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 ;
- **La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- **La délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;
- **L'institution des zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Par ailleurs, cette partie doit également être établie au regard de l'article R 151-4 du code de l'urbanisme qui demande d'identifier **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal**.

Ainsi, le présent tome 2 est structuré pour répondre point par point aux exigences de contenu du code de l'urbanisme concernant la justification des choix.

Nous renvoyons au tome 1 du présent rapport de présentation, qui (respect de l'article R 151-1 du code de l'urbanisme) :

- Expose les principales conclusions du diagnostic ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Analyse l'état initial de l'environnement

Ainsi qu'au livret 3 dédié à l'évaluation environnementale comme demandé par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.

Le respect des objectifs fixés à 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 l'intensification urbaine, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économique 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.

Diversité

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'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Préservation

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 ;
- Ainsi que par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

Les enjeux des principales " lois-cadres " pour le PLUi

La loi SRU (Solidarité et Intensification urbaine) 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 bâties.

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 PLU 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.

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

La loi Climat et Résilience fixant l'objectif d'atteindre à l'horizon 2050 le zéro artificialisation nette à l'échelle nationale puis dans un premier temps de diviser par deux la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021. La loi climat et résilience a été promulguée en août 2021. Les élus ont tenu compte des objectifs poursuivis par la loi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Chapitre 1 : la justification des choix pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durables

Le PADD occupe une place centrale (pivot) entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlements graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- La prise en compte du SCoT Pays Vallée de la Sarthe ;
- D'une réflexion prospective : choix d'un scénario de développement ;

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD.

Le présent chapitre présente ainsi les enjeux issus du diagnostic territorial ainsi que les réflexions prospectives ayant permis d'élaborer le PADD.

Article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

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

Synthèse des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Enjeux issus du diagnostic territorial

L'élaboration du diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation a permis de faire émerger des enjeux par thématique à prendre en compte lors des réflexions sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Dynamiques démographiques

- Assurer le maintien de l'équilibre générationnel sur le territoire en poursuivant l'accueil de familles sur les pôles urbains.
- Favoriser le maintien des populations existantes notamment les jeunes actifs en développant des aménagements adaptés.
- Reconquérir les espaces délaissés et le parc vacant dans les centres-villes dans une logique de modération de l'extension urbaine.
- Anticiper le vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire par une programmation en équipements et logements spécifiques.

Habitat

- Répondre à tous les parcours résidentiels et à l'évolution de ces derniers : accession, locatif, séniors selon les secteurs et favoriser les fluidités au sein des différents segments de parc.
- Privilégier les actions sur le parc existant en cœur de bourg sur les communes en développement.
- Développer l'offre en petits logements sociaux individuels (T1/T2) répondant à la demande et aux capacités des ménages, compte tenu de la tendance observée d'un desserrement de la taille des ménage liés d'une part au vieillissement de la population et au développement de cellules monoparentales)¹.
- Viser la réhabilitation, l'amélioration, et l'adaptation du parc des propriétaires occupants.
- Favoriser l'implantation résidentielle sur le territoire.

Economie

- Des transformations économiques du secondaire au tertiaire.
- Des nouveaux emplois possibles liés au vieillissement.
- Diversifier les activités sur des communes en difficulté.
- Former les jeunes sur les secteurs clés.
- Consolider, structurer et valoriser les savoir-faire locaux.

¹ Rapport de présentation, livret 1 : diagnostic, pp.17-18

- Conserver un tissu économique diversifié tout en recherchant les secteurs pouvant avoir un effet moteur sur le territoire.
- Affirmer une structuration de l'offre foncière à vocation économique en lien avec l'armature du territoire.

Equipements, commerces et services

- Promouvoir un équilibre entre les différents niveaux de centralités en termes d'offres de services et d'équipement.
- Garantir le maintien d'une offre de services
- Conforter la diversité d'offre en équipements sportifs et à vocation loisirs

Les mobilités

- Le renforcement des performances des modes alternatifs pour les rendre plus attractifs (vélo, transports collectifs et intermodalité).
- Assurer le maintien et la qualité du réseau viaire existant et de la lisibilité de sa hiérarchie.
- Encourager la politique du covoiturage notamment sur les flux domicile-travail.
- Développer la stratégie des courtes-distances et l'aménagement de voies cyclables autour de deux axes : le cyclotourisme et les mobilités du quotidien.

Les enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

De même que pour le diagnostic territorial, la construction et les réflexions autour de l'Etat Initial de l'Environnement ont également fait émerger des enjeux autour des thématiques propres à la protection de l'environnement, la résilience territoriale et la protection du paysage.

Identité paysagère, biodiversité et Trame Verte et Bleue

- Protéger et valoriser du petit patrimoine architectural non protégé et de l'architecture locale et traditionnelle dans un contexte de développement urbain.
- Maintenir le bocage et les espaces forestiers, éléments paysagers identitaires du territoire.
- Respecter l'architecture du bâti ancien dans la construction et la rénovation (formes architecturales, volumes, matériaux).
- Développer l'attractivité touristique en valorisant le patrimoine local et le tourisme vert.
- Maintenir et valoriser des activités agricoles et forestières, gestionnaires et productrices des paysages et de l'identité du territoire.
- Poursuivre de la valorisation du patrimoine historique du territoire et leurs abords.
- Renforcer l'attractivité touristique et la mise en réseau des sites et paysages identitaires du territoire, liaisons douces, etc.
- Préserver et valoriser paysagère et touristique des vallées, berges et végétation de ripisylve.
- Limiter l'étalement urbain linéaire et du mitage des espaces agricoles/naturels.

Risques, énergie et climat

- Anticiper les impacts du réchauffement climatique sur le territoire : pression sur l'eau, risques naturels, habitat et santé publique
- Limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs et les tiers à travers l'aménagement du territoire
- Limiter et adapter de manière générale l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques
- Prendre en compte le risque de feux de forêt sur le territoire au regard du changement climatique
- Anticiper l'évolution de l'aléa retrait/gonflement des argiles dans les futures constructions
- Éviter la construction/urbanisation dans les secteurs sujets aux risques d'inondation
- Limiter l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'équipements collectifs « sensibles (centre de santé, accueil scolaire, etc.) à proximité immédiate des voies bruyantes

Les ressources

- Renforcer l'économie et l'urbanisme circulaire.
- Tendre vers un usage plus sobre et efficient des ressources.
- Renforcer la qualité des eaux.

- Surveiller l'état du parc épuratoire et prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif suffisamment dimensionné.
- Privilégier le recours à des méthodes alternatives de gestion des eaux pluviales.

La justification de la structure du PADD retenue

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative, par la réflexion autour de scenarii décrivant les degrés d'ambitions et d'exigences. Ces scenarii ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD. **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 2037 ? 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 ?

Cette réflexion a amené les élus à structurer le projet de tel sorte qu'il :

- **Définit les conditions d'équilibre de l'armature territoriale, se répartissant en quatre territoires de vie centrés autour de Brûlon, Coulans-sur-Gée, Loué et Noyen-sur-Sarthe.**

Il s'agit ici d'affirmer la structure du territoire qui est en adéquation avec les dispositions contenues dans le SCoT.

Le territoire de LBN est un territoire polarisé autour des trois pôles structurants identifiés au SCoT (Loué, Brûlon, Noyen) et de Coulans-sur-Gée. Selon l'armature du SCoT, Coulans-sur-Gée est identifié comme pôle relais. Afin de nourrir l'objectif d'équilibrer l'armature territoriale, le PADD valorise le positionnement de Coulans-sur-Gée comme pôle relais renforcé. Loué, Brûlon, Noyen et Coulans-sur-Gée représentent donc chacun un territoire de vie.

Au sein de chaque territoire de vie, gravitent des pôles de vie quotidienne (et le pôle relai de Saint-Denis-d'Orques au sein du territoire de vie de Brûlon et le pôle relai de Chantenay-Villedieu au sein du territoire de vie de Loué) qui viennent en appui des pôles principaux pour permettre une meilleure organisation des bassins de vie.

Afin de conforter le développement de son territoire, LBN entend s'appuyer sur l'armature territoriale de ses territoires de vie, à savoir :

- Le territoire de vie de Loué, composé du pôle structurant de Loué et de ses 14 pôles de vie quotidienne.
- Le territoire de vie de Brûlon, composé du pôle structurant de Brûlon, du pôle relais de Saint-Denis-d'Orques et de ses 5 pôles de vie quotidienne.

- Le territoire de vie de Noyen-sur-Sarthe, composé du pôle structurant de Noyen-sur-Sarthe et de ses 2 pôles de vie quotidienne.
- Le territoire de vie de Coulans-sur-Gée, composé du pôle relais (identifié comme « renforcé » au PADD) de Coulans-sur-Gée et de ses 3 pôles de vie quotidienne.

Les notions de cadre de vie et de renforcement des pôles guident le projet de développement du territoire. Les objectifs en matière de production de logements, de densité, de localisation préférentielle des équipements et des services et de consommation d'espace ont été adaptés en lien avec l'armature du territoire et ses particularités.

- **Définit le cadre de la stratégie de l'habitat et de développement économique afin de garantir une diversification de l'offre pour permettre aux ménages résidents et nouveaux ménages d'avoir un parcours résidentiel complet sur l'ensemble du territoire (petits logements, logements seniors, logements locatifs, etc.) et l'accompagnement des projets économiques, en considérant les potentiels existants.**

LBN connaît une stabilité de sa population depuis 2014, faisant suite à une dynamique de croissance soutenue jusqu'en 2009, puis à un ralentissement entre 2009 et 2014. Dans ce contexte, le territoire doit proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins nouveaux identifiés dans le diagnostic : vieillissement de la population, décohabitation et augmentation des prix du foncier.

Pour répondre à ces enjeux, LBN Communauté a fait le choix de renforcer la diversité de son parc de logements, en particulier par le développement de petits logements et de logements locatifs, aujourd'hui insuffisamment représentés. Cette diversification doit aussi permettre de rapprocher les actifs de leurs emplois, dans un territoire qui a connu une croissance importante de l'emploi au cours de la dernière décennie (+8,6 % entre 2011 et 2021). Parallèlement, des solutions de mobilité sont en cours de développement à une échelle élargie, afin d'améliorer les déplacements quotidiens et l'accèsibilité aux pôles d'activités.

Le territoire souhaite également affirmer son identité rurale en proposant une offre de logements adaptée tant dans les communes pôles que dans les communes rurales. L'objectif est ainsi de tendre vers une répartition cohérente et équilibrée de la production de logements au regard de la structuration territoriale, tout en diversifiant l'offre d'habitat afin d'accompagner les parcours résidentiels et de renforcer l'attractivité du territoire.

Du point de vue économique, LBN se distingue par le poids du secteur de l'industrie, « locomotive économique » du territoire et principale activité pourvoyeuse d'emplois sur le territoire, composée aussi bien de PME que de grands groupes industriels. L'EPCI est par ailleurs un territoire à dominante rurale, où l'activité agricole et ses 360 exploitations agricoles participent pleinement à l'identité du territoire. Le nombre d'emplois est en hausse constante depuis 1990, mais il est relevé une décroissance du nombre d'emplois des secteurs primaires et secondaires. Face à ce constat, le projet politique vise un développement du secteur artisanal et industriel sur la durée du PLUi. Pour cela, le territoire veut s'appuyer sur ses atouts et miser sur un développement dimensionné des zones d'activités économiques et le développement du secteur touristique avec en complément le maintien et le confortement des activités agricoles.

- **Définit le cadre de la stratégie d'équipements et services du territoire, pour organiser une offre au plus près des habitants et de leurs lieux de vie.**

L'offre de services et d'équipements est variable sur le territoire selon la taille de la commune, la proximité avec des pôles plus importants (Sablé-sur-Sarthe et Le Mans), le nombre d'habitants. Le territoire est donc soucieux de la bonne répartition des équipements et services afin d'assurer un maillage performant. Le maintien de la qualité du cadre de vie sur le territoire compte parmi les priorités de l'EPCI, en cherchant à valoriser les espaces de nature en ville au sein des bourgs, à préserver la diversité commerciale des centres-villes, et en encourageant la pratique des mobilités douces.

Le territoire se caractérise en outre par une vitalité associative et une vie communale qui demeurent fortes, contribuant à l'animation locale et au renforcement du lien social. Loué occupe une place particulière en constituant un pôle de services de proximité à l'échelle intercommunale, offrant aux habitants un accès à une gamme diversifiée d'équipements et de services qui viennent compléter ceux présents dans les communes rurales.

- **Définit le cadre de la stratégie de la Trame Verte et Bleue et l'inscription du territoire dans une démarche de transition écologique et énergétique.**

L'armature verte et bleue de LBN Communauté est un marqueur de son identité et de son cadre de vie de qualité. Ces milieux, fragiles et précieux, peuvent être soumis à diverses pressions (l'étalement urbain, le mitage de l'espace rural, la modification des pratiques agricoles). Les effets du changement climatique, dont la raréfaction des ressources, se ressentent également sur le territoire intercommunal. C'est pourquoi LBN Communauté souhaite s'inscrire dans une démarche de préservation de son écosystème naturel et de sobriété territoriale sur les plans énergétiques, d'émissions de gaz à effet de serre et dans l'utilisation de ses ressources (eau et bois).

Le PADD du PLUi de LBN s'articule autour de 3 axes thématiques (habitat et économie **(1)**, équipements, services et cadre de vie **(2)** et transitions écologiques et énergétiques **(3)**) traitant des enjeux évoqués précédemment. Ces axes thématiques sont déclinés par orientations puis objectifs clefs.

Les perspectives d'évolution du territoire

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 du projet politique des élus du territoire.

Le scénario de développement démographique et de l'habitat

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 des aspirations sociales.
- Une volonté politique qui porte un objectif de développement conjuguant stratégie intercommunale et positionnement local.

Eléments de cadrage : SCoT

1°) Le SCoT fait état à horizon 2030 d'une croissance de 1,1 % par an considérant les dynamiques d'emplois et démographiques ainsi que la volonté politique d'un territoire au cœur des flux entre Grand Ouest et Ile-de-France. Sur l'ensemble du Pays Vallée de la Sarthe, cette dynamique démographique représenterait une augmentation de 14 000 habitants entre 2015 et 2030, soit environ 94 000 habitants à horizon 2030.

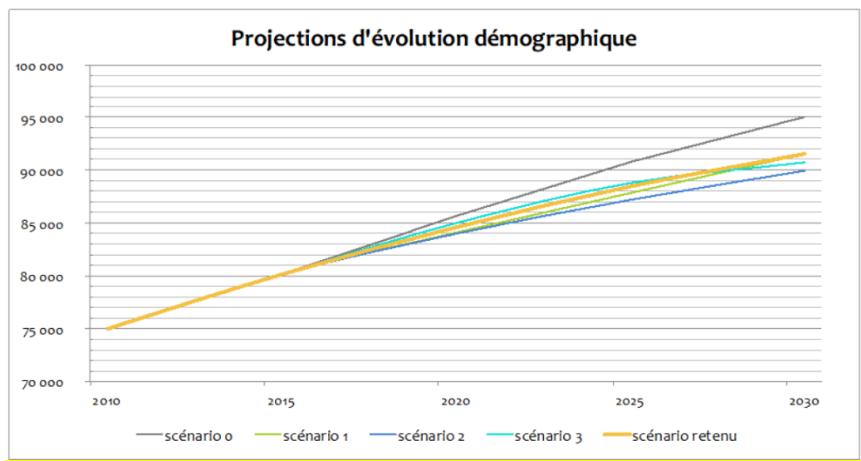


Schéma issu du rapport de présentation du SCoT Pays Vallée de la Sarthe

Le SCoT détaille les objectifs de croissance démographique et la production de logements associée pour atteindre ces objectifs à l'échelle du territoire d'ici 2030. L'ensemble global de production de logements est également précisé par EPCI puis par polarités. Les pôles correspondent aux polarités principales du territoire (pôles structurants) ainsi que les communes associées (pôles relais) et communes rurales (pôles vie quotidienne).

Le SCoT définit également des objectifs de densité en lien avec l'armature du territoire. Ces densités, exprimées en densités brutes sont un minimum à atteindre sur l'ensemble des sites de projets en extension à l'échelle communale. Cette densité est de 17 logements par hectares pour les pôles structurants, 16 logements par hectares pour les pôles relais, et 15 logements par hectares pour les pôles de la vie quotidienne.

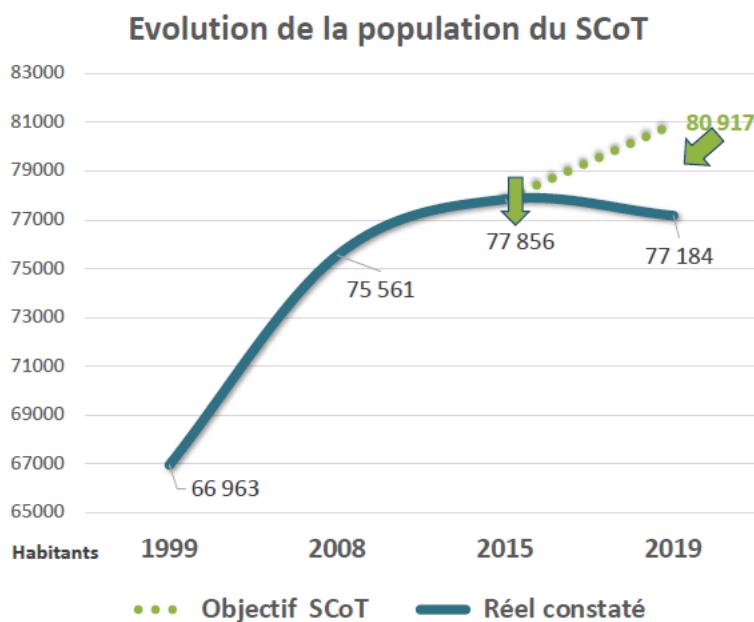
POPULATION SERVICES	objectifs de construction de logements 2015/2030										
	OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNAUTES DE COMMUNES	Logements construits 99/2009	Croissance 99/2009 par an	parc 2015	total logements	parc 2030	croissance 2015/2030 par an	répartition effort 1999/2009 interne Pays	répartition effort 2015/2030 interne Pays	POIDS du parc 2009 interne Pays	POIDS du parc à 2030 interne Pays
CC HAUTE SUR SARTHE											
Pôle PAYS SABLE (communes)	6 772	383	0,5%	6 925	1 254	8 179	1,1%				
Pôle relais	1 322	174	1,3%	1 397	398	1 795	1,7%	36%	33% 60%	41%	49% 40%
PARCE SUR SARTHE	777	102		821	234						
AUVERS LE HAMON	545	72		576	164						
Pôle vie quotidienne	3 865	1 001	2,8%	4 453	1 109	5 562	1,5%	64%	40% 32%	36%	
CC HAUTE BRULON NOYEN											
Pôle structurant	2 792	418	1,5%	2 968	823	3 792	1,6%				
LOUE	961	153		1 021	288						
BRULON	676	155		726	205		renforcement pour polarités structurantes				
NOYEN	1 155	150		1 221	330						
Pôle relais	1 267	234	1,9%	1 362	363	1 725	1,6%	53%	26% 37%	56%	25% 37% 25%
ST DENIS D'ORDUES	377	57		387	105		renforcement pour polarité vivante				
CHANTENAY - VILLE D'IEU	353	62		375	100						
COLLAMS SUR ODE	338	116		360	160						
Pôle vie quotidienne	3 193	573	1,8%	3 403	680	4 089	1,2%	47%	37% 44%	48%	
CC VAL DE SARTHE											
Pôle structurant	2 715	473	1,8%	3 003	833	3 836	1,6%				
LA SUZE	1 780	311		1 955	542		Maintenir le dynamisme de centralité s'orientant éco et services doivent s'affirmer				
ROEZE SUR SARTHE	935	162		1 049	291						
Pôle relais	903	136	1,5%	949	186	1 135	1,2%				
MALICORNE SUR SARTHE	903	136		949	186		élaborer une politique concertée sur la vallée avec Noyen				
Réseau urbain	4 336	953	2,3%	4 900	1 359	6 259	1,6%	81%	41% 37%	79%	34% 31% 36%
ETIVAL LES LE MANS	769	138		840	233						
SPAY	1 037	254		1 205	334						
FILLE	527	154		622	173		meilleure réorganisation des pressions				
LOUPLAINE	541	128		614	170						
VILLEFRANCHE LES LE MANS	437	121		518	144						
GUEULLARD	1 024	157		1 100	305						
Pôle vie quotidienne	2 090	371	1,8%	2 227	386	2 613	1,1%	19%	14% 21%	19%	
CC FERCIÉ SUR SARTHE											
Fercé-sur-Sarthe, Chemiré-le-Gaudin, Mézerey, Parigné-le-Pôlin, Saint-Jean-du-Bois, Souligné-Flacé							maîtrise et régulation des pressions immobilières, en intégrant dans les moyens les dynamiques pour mieux valoriser les fonctions économiques et services aux populations				
29 255	4 716	1,6%	31 588	7 396	38 984	1,4%	100%	100%	100%	100%	

Extraits du SCoT Pays Vallée de la Sarthe

La répartition des constructions promeut l'intensification des pôles principaux et des communes associées tout en maintenant un développement maîtrisé sur les autres communes. A ce titre, une répartition minimale de la production de logements sur les pôles doit être garantie.

Dans le cadre du projet de PLUi, la part de la production de logements neufs sur les pôles principaux et communes associées fléchée dans les OAPs **est de 57 % et de 43 % sur les autres communes**.

Il est à souligner que le bilan à 6 ans du SCoT réalisé en 2023 démontre un écart entre les objectifs du SCoT approuvé le 5 mai 2017, et l'évolution de la population constatée.



Extraits du bilan à 6 ans du SCoT Pays Vallée de la Sarthe

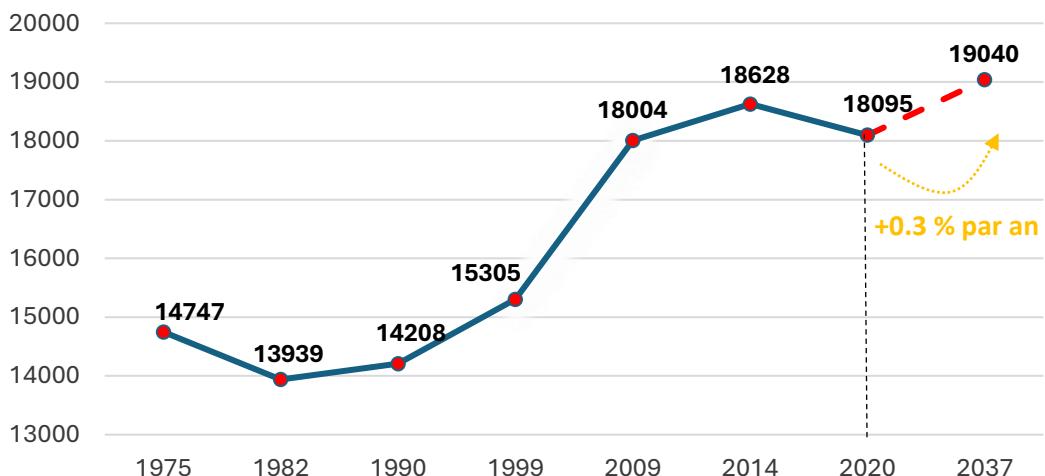
Scénario démographique et objectif de production de logements

Le scénario démographique 2025-2037 du PLUi de LBN a été construit les données du bilan à 6 ans du SCoT (traduisant une baisse de près de 1000 habitants à l'échelle du Pays de 2013 à 2019) et la tendance démographique des dix dernières années sur le territoire communautaire.

LBN connaît un ralentissement démographique depuis 2009, avec une augmentation d'un peu moins de 100 habitants sur les onze dernières années. Pour permettre au territoire d'inverser la tendance, LBN doit s'adapter aux évolutions sociodémographiques à l'œuvre et se donner les moyens d'ajuster sa programmation de logements. Il est également nécessaire de s'engager dans une répartition de la production de logements équilibrée et cohérente par rapport à l'armature territoriale précédemment définie.

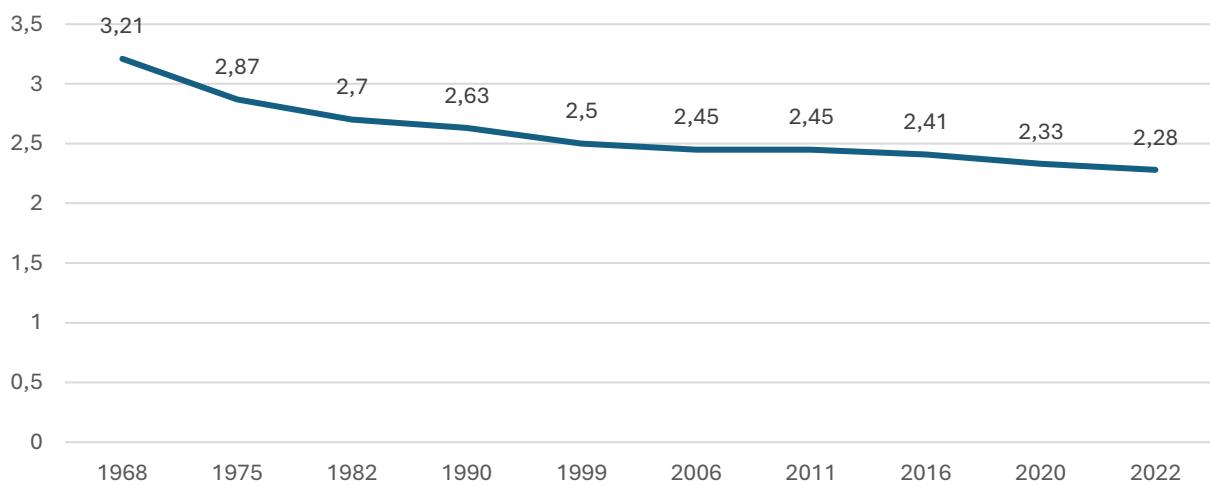
LBN s'est positionnée sur un scénario démographique projeté qui fixe un objectif de population à atteindre de l'ordre de 19 040 habitants à horizon 2037, soit une évolution annuelle de +0.3% de sa population (environ 85 habitants supplémentaires par an).

Evolution projetée de la population



Ce scénario est issu de la volonté des élus du territoire de :

- Capitaliser sur la dynamique économique de LBN Communauté (+8,5 % d'emplois en 10 ans) afin de renforcer l'attractivité résidentielle, en incitant les actifs à se rapprocher de leurs lieux d'emploi ;
- S'appuyer sur la proximité de la métropole du Mans, notamment dans la partie nord du territoire, pour accueillir des ménages en quête d'une vie en ruralité
- Renforcer la place de Loué, Brûlon, Noyen et Coulans-sur-Gée dans leurs territoires de vie respectifs, en adéquation avec les dispositions du SCoT ;



Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2022 (source : INSEE)

2°) Cet élément est croisé avec l'estimation du **desserrement des ménages**. Ce dernier est un phénomène national lié à des évolutions sociétales (augmentation des familles monoparentales, ménages de jeunes actifs seuls...) et démographiques (vieillissement de la population). Au regard des éléments de diagnostic présentés dans le livret 1 du rapport de présentation, la structure de la population a été analysée pour projeter un nombre de personne par ménage théorique d'ici à 2037. **Sur ce poste, une poursuite des tendances passées a été projetée (réduction de la taille des ménages de -0,01/an)** considérant que la progression du vieillissement des ménages sur le territoire serait à

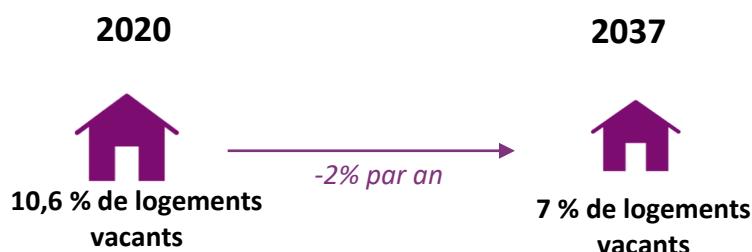
minima équivalente à la suite de la projection d'accueil de nouvelles populations familiales.



Comme l'illustre le graphique ci-dessous, la trajectoire de desserrement des ménages retenue dans le cadre de l'élaboration du PADD apparaît cohérente au regard des données 2022, et pourrait même être légèrement sous-estimée. En effet, le territoire est confronté à un phénomène de vieillissement de la population plus rapide qu'anticipé.

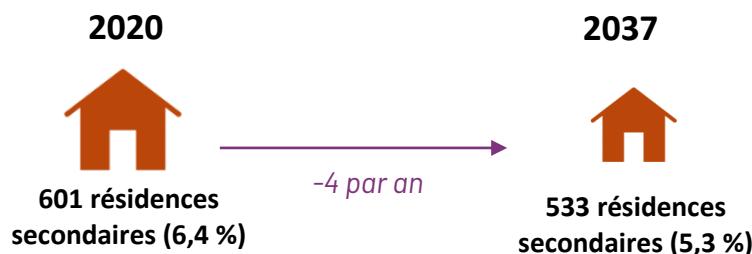
3°) Le troisième élément constitutif du scénario démographique concerne la remise sur le marché de logements vacants. Le taux de logement vacant sur le territoire est plus élevé qu'à l'échelle départementale et représente 10,6 % du parc de logements. Le nombre de logements vacants est en hausse constante depuis 1999, le stock de logements vacants s'élevant à 929 logements vacants, contre 587 en 1999. Les projections démographiques associées à la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat à l'échelle intercommunale amènent à proposer un ralentissement de la progression de la vacance à l'échelle du territoire et une baisse globale du nombre de logements vacants sur la durée du PLUi.

Le scénario projette un ralentissement de la progression de la vacance et une réduction afin d'atteindre un taux de 7 % de logements vacants en 2037.



Les données récentes relatives à l'évolution de la vacance du parc de logements mettent en évidence une amélioration de la situation à l'échelle communautaire. Après une progression constatée lors de la décennie précédente, la vacance tend désormais à se stabiliser, avec un niveau globalement contenu entre 2016 et 2022. Cette évolution traduit une meilleure mobilisation du parc existant et constitue un signe encourageant pour l'équilibre résidentiel du territoire.

4°) En complément, l'évolution de la part des résidences secondaires est regardée. La part des résidences secondaires ne cesse de décroître sur le territoire depuis 1990, passant de 974 résidences secondaires et logements occasionnels à cette période, à 601 résidences secondaires en 2020. La projection envisagée est le prolongement de la dynamique de baisse du nombre de résidences secondaires (de l'ordre de 4 logements par an).



Enfin, la projection retient un taux de renouvellement du parc légèrement positif, dans la continuité de la tendance récente. Celui-ci s'explique principalement par la création de logements au sein du parc

existant, notamment à travers des divisions, représentant en moyenne 4 logements supplémentaires par an. Cette trajectoire est également favorisée par les démarches de reprise de la vacance engagées dans les communes pôles, et plus particulièrement à Loué, où la remise sur le marché de logements anciens contribue à renforcer la mobilisation du parc existant et à soutenir l'attractivité résidentielle du territoire.

5°) Au total, avec ces éléments, ce sont entre 720 et 735 logements qu'il a été estimé nécessaire de bâtir entre 2025 et 2037 (12 ans) pour répondre aux objectifs de croissance. Rapporté à une moyenne annuelle, ceci aboutit à environ 60 logements à produire par an.

Comparaison par rapport aux objectifs de production de logement prévus par le SCoT

Dans le tableau ci-dessous extrait du DOO du SCoT Pays Vallée de la Sarthe, l'objectif de production de logement pour LBN est défini jusqu'à 2030 en lien avec l'objectif démographique fixé. On notera cependant que l'objectif démographique envisagé par le SCoT est plus important que celui prévu par le PADD du présent PLUi. Pour ce qui est du nombre de logement programmé, le SCoT, prévoit pour 2030 la construction de 1872 logements soit un rythme d'environ 125 par an pour un taux de variation annuel moyen de la population d'environ 1,4 %. Comme évoqué plus haut, l'objectif démographique fixé par LBN Communauté prend en considération les dynamiques démographiques plus récentes ainsi que le bilan du SCoT à 6 ans, tirant comme constat que « *le SCoT de 2017 se déclinait à l'horizon 2030, et, très clairement, la trajectoire récente du territoire ne permet pas d'envisager de remplir de tels engagements à cette date. (...)* ». Le bilan du SCoT constate également que l'objectif de production de logements à l'échelle du SCoT est loin d'être atteint, avec en moyenne 178 logements réalisés par an (contre un objectif de 493 logements par an). Dit autrement, sur les six premières années du SCoT, seuls 36 % des logements programmés/an par le DOO du SCoT ont effectivement pu être réalisés.

Extrait du DOO du SCoT

POPULATION SERVICES	objectifs de construction de logements 2015/2030										
	OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNAUTES DE COMMUNES	Logements 2009	construits 99/2009	Croissance 99/2009 par an	parc 2015	total logements	parc 2030	croissance 2015/2030 par an	répartition effort 1999/2009 interne Pays	répartition effort 2015/2030 interne Pays	POIDS du parc 2009 interne Pays
Pôle PAYS SABLE (SOLESME/JUINGE)	6 772	383	0,5%	6 925	1 254	8 179	1,1%				
Pôle relais	1 322	174	1,3%	1 397	398	1 795	1,7%	36%	33%	60%	37%
PARCE SUR SARTHE AUVERS LE HAMON	777	102		821	234			appui au pôle de Sablé et montée structuration pour ruralité vivante			
Pôle vie quotidienne	545	72		576	164						
	3 865	1 001	2,8%	4 453	1 109	5 562	1,5%	64%	40%		
<i>Précigné, Asnières-sur-Vègre, Avoise, Dureil, Pincé, Le Boileul, Courtillers, Louailles, Bouessay, Souvigné-sur-Sarthe, Notre-Dame-du-Pé, Vion</i>											
<i>Après une période (9/10) marquée par l'affaiblissement du pôle de Sablé et le désenclavement, une programmation de rééquilibrage progresif</i>											
CC SABLE SUR SARTHE											
Pôle structurant	2 792	418	1,5%	2 968	823	3 792	1,6%				
LOUE	961	133		1 021	288						
BRULON	676	135		726	205			renforcement pour polarités structurantes			
NOYEN	1 155	150		1 221	330						
Pôle relais	1 267	234	1,9%	1 362	363	1 725	1,6%	53%	26%	63%	25%
ST DENIS D'ORQUES	377	57		387	103			montée structuration pour ruralité vivante			
CHANTENAY -VILLE D'IEU	353	62		375	100						
COULANS SUR GEE	558	116		600	160						
Pôle vie quotidienne	3 193	573	1,8%	3 403	686	4 089	1,2%	47%	37%		
<i>Vallon-sur-Gée, Brains-sur-Gée, Pouillé-sur-Vègre, Joué-en-Charnie, Anné, Pirmil, Chevillé, Avessé, Longnes, Crannes-en-Champagne, Maigné, Fontenay-sur-Vègre, Morell-en-Champagne, Viré-en-Champagne, Tassé, Épinée-le-Chevreuil, Chassillé, Auvers-sous-Montfaucon, Saint-Pierre-des-Bois, Chemiré-en-Charnie, Saint-Christophe-en-Champagne, Saint-Ouen-en-Champagne, Tassillé</i>											
<i>LDN constitue le cœur de la stratégie pour un espace rural dynamique, innovant en lien avec la Vallée, avec la perspective d'un rôle accru pour Noyen: un besoin d'inflexion à la hausse idemnités tendances</i>											
CC VALLEE DE SARTHE											
Pôle structurant	2 715	473	1,8%	3 003	833	3 836	1,6%				
LA SUZE	1 780	311		1 955	542			Maintenir la dynamique de centralité dont les fonctions éco et services doivent s'affirmer			
ROEZE SUR SARTHE	935	162		1 049	291						
Pôle relais	903	136	1,5%	949	186	1 135	1,2%				
MALICORNE SUR SARTHE	903	136		949	186			Valorisé une polarité centrale sur la vallée avec Noyen			
Réseau urbain	4 336	953	2,3%	4 900	1 359	6 259	1,6%	81%	41%	86%	37%
ETIVAL LES LE MANS	769	138		840	233						
SPAY	1 037	254		1 206	334						
FILLE	527	154		622	173			maîtrise et organisation des pressions			
LOUPLANDE	541	128		614	170						
VOIVRES-LES-LE-MANS	437	121		518	144						
GUECELARD	1 024	157		1 100	305						
Pôle vie quotidienne	2 090	371	1,8%	2 227	386	2 613	1,1%	19%	14%		
<i>Fercé-sur-Sarthe, Chemiré-le-Gaudin, Mézeray, Parigné-le-Pôlin, Saint-Jean-du-Bois, Souligné-Flacé</i>											
<i>maîtrise et organisation des pressions ménées, en inféchissant sans les enrayer les dynamiques pour mieux renforcer les fonctions économiques et de services aux populations</i>											
	29 255	4 716	1,6%	31 588	7 396	38 984	1,4%				
	100%	100%		100%	100%	100%					

L'effort constructif par communauté de communes et par catégorie de pôle pour les 15 prochaines années

Synthèse du scenario de développement

Période 2025-2037			
Rythme de croissance démographique	Evolution de la population	Production globale sur la période 2025-2037 (12 ans)	Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2037
+ 0.3%	+ 670 habitants environ	Entre 720 et 735 logements	Environ 60 logements par an

Cet objectif fixé par le PLUi s'inscrit donc dans la dynamique constatée par le bilan du SCoT et la devance même, puisque les 720 à 735 logements programmés représente entre 38,46% et 39,26% de l'objectif fixé par le DOO du SCoT approuvé en 2017.

Plus encore, en prenant en compte le retour d'expérience du SCoT et en ayant pour objectif de relancer la démographie communale et la production de logements, répartie en fonction des différentes formes polarités identifiées par le SCoT, le projet de PLUi concourt bien à la réalisation ou rattrapage du retard pris pour la réalisation des objectifs fixés dans le SCOT approuvé en 2017.

Par ailleurs et pour mémoire, le rapport de compatibilité du PLUi avec un document de portée normative supérieure, comme ici le SCoT, ne doit pas être confondu avec celui de la conformité. Ainsi un plan local d'urbanisme est compatible dès lors que ses dispositions ne contrarient pas les orientations générales et les objectifs du document supérieur, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier (CE, 18 déc. 2017, n° 395216 ; CAA de Nancy, 16 mai 2024, n° 21NC00531). Un plan local d'urbanisme est ainsi compatible lorsqu'il contribue, même partiellement, à la réalisation des objectifs décrits par le document supérieur (CE, 29 déc. 1999, n° 197206).

Déclinaison des objectifs chiffrés en lien avec l'armature urbaine

Armature urbaine	Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2037 (PADD)	Production globale sur la période 2025-2037 (12 ans)	Poids de la production de logements par famille de pôles	Objectifs de production par familles de pôles par an à l'horizon 2037
Pôles structurants (Loué, Brûlon, Noyen) et pôle relais renforcé (Coulans-sur-Gée)	Entre 720 et 735 logements	Environ 60 logements par an	50 % de la part de logements	Environ 30 logements
Pôle relais de Saint-Denis-d'Orques et Chantenay-Villedieu			3 % de la part de logements	Environ 2 logements
Réseau des pôles de vie quotidienne			47 % de la part de logements	Environ 28 logements

Intensité urbaine et répartition de la production de logements

Ce que dit le SCoT

Extrait du DOO du SCoT

La maîtrise de l'étalement urbain pour le développement résidentiel par communauté de communes et par catégorie de pôle et pour les 15 prochaines années

POPULATION SERVICES	construction et gestion de l'espace							CC SABLE SUR SARTHE max ha 107	
	GESTION DE L'ESPACE PAR COMMUNAUTES DE COMMUNES	total logements	dans l'enveloppe urbaine		en extension VRD et équipt inclus				
			%	nbre	%	nbre	logt/ha		
Pôle PAYS SABLE (SOUSMEJUGNE)	1 254	40%	502	60%	753	20	38		
Pôle relais	398	30%	119	70%	279	16	17		
PARCE SUR SARTHE	234	30%	70	70%	164	16	10		
AUVERS LE HAMON	164	30%	49	70%	115	16	7		
Pôle vie quotidienne	1 109	30%	333	70%	776	15	52		
<i>Prégné, Asnières-sur-Vègre, Avoise, Dureil, Pincé, Le Bailleul, Courtillers, Louailles, Bouessay, Souvigné-sur-Sarthe, Notre-Dame-du-Pé, Vion</i>									
			2 761		954		1 807	17	107
Pôle structurant	823	40%	329	60%	494	17	29		
LOUE	288	40%	115	60%	173	17	10		
BRULON	205	40%	82	60%	123	17	7		
NOYEN	330	40%	132	60%	198	17	12		
Pôle relais	363	30%	109	70%	254	16	16		
ST DENIS D'ORQUES	103	30%	31	70%	72	16	5		
CHANTENAY-VILLEDIEU	100	30%	30	70%	70	16	4		
COULANS SUR GEE	160	30%	48	70%	112	16	7		
Pôle vie quotidienne	686	30%	206	70%	480	15	32		
<i>Vallon-sur-Gée, Brains-sur-Vègre, Poillé-en-Charnie, Arné, Pirril, Chevillé, Avesné, Longnes, Crannes-en-Champagne, Maigné, Fontenay-sur-Vègre, Moreil-en-Champagne, Viré-en-Champagne, Tassé, Épineuv-le-Chevreuil, Chassillé, Auvers-sous-Montfaucon, Saint-Pierre-des-Bois, Chemiré-en-Chamrie, Saint-Christophe-en-Champagne, Saint-Ouen-en-Champagne, Tassillé</i>									
			1 872		644		1 228	16	77
Pôle structurant	833	40%	333	60%	500	17	29		
LA SUZE	542	40%	217	60%	325	17	19		
ROEZE SUR SARTHE	291	40%	116	60%	174	17	10		
Pôle relais	186	30%	56	70%	130	16	8		
MALICORNE SUR SARTHE	186	30%	56	70%	130	16	8		
Réseau urbain	1 359	30%	408	70%	951	17	56		
ETIVAL LES LE MANS	233	30%	70	70%	163	17	10		
SPAY	334	30%	100	70%	234	17	14		
FILLE	173	30%	52	70%	121	17	7		
LOUPLANDE	170	30%	51	70%	119	17	7		
VOIVRES-LES-LE-MANS	144	30%	43	70%	101	17	6		
GUECILARD	305	30%	92	70%	214	17	13		
Pôle vie quotidienne	386	30%	116	70%	270	15	18		
<i>Fercé-sur-Sarthe, Chemiré-le-Gaudin, Mézeray, Parigné-le-Pôlin, Saint-Jean-du-Bois, Souligné-Flacé</i>									
			2 763		912		1 851	17	111
			7 396	34%	2 510	66%	4 886	17	295

Le SCoT indique une part minimale de la production de logement à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine de 40 % pour les pôles structurants et de 30 % minimum pour les autres communes.

Déclinaison dans le projet

Afin de permettre la construction de 60 logements par an, tout en réduisant la consommation d'espaces et en répondant aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience ainsi qu'aux prescriptions du SCoT Pays Vallée de la Sarthe, le PLUi de LBN définit des objectifs de production qualitative de logements mais également des objectifs ambitieux en matière de renouvellement urbain. Le territoire s'engage à diversifier son parc de logement en réalisant davantage de logements de petite taille et en locatif, en cohérence avec les besoins de la population à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agira également de promouvoir au travers des nouvelles opérations des formes urbaines plus sobres (économies d'énergies, économie de foncier, etc.) et inciter à la mise sur le marché de logements locatifs sociaux. Cela correspond à un enjeu majeur pour le territoire afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages et insuffler une dynamique d'accueil de population résidente à l'année.

LBN communauté connaît une attractivité modérée sur les dernières années, avec une production résidentielle de plus en plus concentrée sur les

logements individuels purs. Cette dynamique d'urbanisation ne doit pas compromettre les qualités agricoles, paysagères et écologiques du territoire. Ainsi, dans le prolongement du SCoT, le projet vise à :

- Maîtriser le rythme du développement urbain afin qu'il ne perturbe pas le fonctionnement global du territoire, ne porte pas atteinte à l'environnement paysager et agricole et enfin ne fragilise pas la cohésion sociale des habitants ;
- Optimiser l'utilisation du foncier, que ce foncier soit déjà artificialisé (comblement, renouvellement, etc.) ou agricole et naturel. Les règles d'urbanisme ne doivent pas freiner les phénomènes de comblement et de densification. Le développement urbain devra privilégier l'optimisation du foncier déjà urbanisé puis dans un second temps recourir à des extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels si cela est nécessaire.

Le projet de territoire de LBN communauté souhaite mettre l'accent sur la reconquête des espaces disponibles et mutables au sein du tissu urbain existant. A ce titre, il fixe des objectifs de production de logements à réaliser en renouvellement de l'enveloppe urbaine existante.

Les 2/3 des nouveaux logements pourront être des constructions neuves, avec un **objectif de 50% de constructions neuves à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine fixé à l'échelle du territoire**. Celui-ci sera réparti sur l'ensemble des communes en fonction du potentiel foncier mobilisable estimé (sur la base de l'inventaire des capacités de densification intégrée au rapport de présentation) sur leurs bourgs et villages. Le reste des logements correspondront à des opérations de valorisation de l'existant.

Pour répondre à ce projet, la collectivité inscrit un objectif de respect des densités minimales prescrites par le SCoT. Selon les enjeux des secteurs de projets, un gradient de densité a été opéré. Ainsi, les communes de Loué, Brûlon, Coulans-sur-Gée et Noyen-sur-Sarthe devront respecter une densité brute minimale de 17 logements à l'hectare.

Les communes de Chantenay-Villedieu et Saint-Denis-d'Orques devront respecter une densité minimale de 16 logements à l'hectare.

Les autres communes du territoire intercommunal devront respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

La densité pourra toutefois être adaptée au cas par cas en fonction notamment de la desserte, du type d'assainissement possible et de la configuration de l'assiette du projet. L'objectif de densité affiché correspond 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). La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, comprend le potentiel de logements issues de l'étude des capacités de densification (référentiel foncier) et le potentiel de logements issu des secteurs de projet s'inscrivant au sein de l'enveloppe urbaine et pouvant en fonction de l'occupation du sol actuelle être considéré comme consommateur d'espace NAF.

La stratégie de développement économique

Stratégie retenue pour le développement des zones d'activités économiques

Le territoire de LBN est marqué par le poids important du secteur de l'industrie, qui regroupe 44 % des postes salariés en 2021. Plusieurs grands groupes industriels sont présents, notamment dans les pôles structurants (Loué, Brûlon, Noyen) et le pôle relais renforcé (Coulans-sur-Gée). Le territoire se caractérise également par un fort maillage des petites et moyennes entreprises sur le territoire. Bien que le nombre d'emploi soit en hausse constante depuis 1990 sur le territoire, la hausse des actifs est moins forte. Cette dynamique révèle une tendance à la résidentialisation du territoire, avec une hausse des actifs qui se rendent sur les pôles d'emploi voisins du territoire pour travailler.

Face à ce constat, LBN souhaite inverser la tendance et viser une croissance des emplois artisanaux et industriels sur la durée du PLUi. Pour cela, le territoire veut s'appuyer sur ses atouts et miser sur un développement de l'ensemble des secteurs d'activités porteurs de son économie.

En lien avec l'armature territoriale du PLUi, le développement économique devra se faire avec **l'objectif de renforcer les pôles économiques structurants** présents sur le territoire.

Extrait du PADD

- *La localisation du foncier d'intérêt communautaire se situe sur les sites stratégiques du territoire. Ces sites se situent notamment à Loué, Brûlon « parc économiques Pays » identifiés à l'échelle du SCoT Pays Vallée de la Sarthe, mais également à Noyen-sur-Sarthe repéré comme parc tertiaire avec la présence de la gare ;*
- *Le PLUi donnera la priorité au renforcement des zones d'activités existantes en valorisant le bâti par de la réhabilitation de bâtiments d'activités, et selon la typologie définie par le SCoT. La programmation de reconquête de friches ou d'opérations de renouvellement urbain sur ces zones permettra de limiter les extensions sur des zones agricoles ou naturelles ;*

De ce fait, LBN se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation à vocation économique à court terme **une surface de 29,44 hectares, correspondant aux besoins identifiés pour le territoire sur la durée du PLUi. A plus long-terme, 12 hectares (2AUh) pourraient être mobilisés pour répondre aux nouveaux besoins.** D'après l'inventaire des zones d'activités réalisé en février 2024, sur l'ensemble des 17 zones d'activités du territoire et les 247 unités foncières, seulement 1 seule parcelle comprend un local d'activité n'ayant pas réglé la CFE depuis plus de 2 ans (0,4 %). Cet indicateur est révélateur du niveau de tension pouvant exister sur les ZAE du territoire.

Pour rappel, 33,6 ha ont été consommés pour le développement économique sur la période 2011-2021 (données MonDiagArtif) ou 24,27 hectares sur la période 2015-2025 (analyse des PA/PC). L'objectif du PLUi est de modérer la consommation d'espace NAF de près de 50% (toutes vocations confondues) sur sa durée mais également de permettre d'apporter une réponse foncière adaptée aux projets économiques endogènes et exogènes. Ainsi, concernant la modération de la consommation et les objectifs définis ci-dessus, le choix a été fait de réaliser un effort plus important sur le développement résidentiel pour pouvoir affirmer une stratégie de développement économique et rattraper le retard dans le développement économique des dernières années.

En accord avec la stratégie foncière de développement économique énoncée dans le PADD, 55 à 60 % de l'enveloppe foncière sera dédiée au développement économique. Ces extensions et créations de zones d'activités économiques seront localisées en grande majorité sur les pôles économiques structurants, relais renforcé et relais du territoire. Les différents sites choisis sont présentés et justifiés ci-dessous.

Cette enveloppe sera mobilisée presque exclusivement en extension des zones d'activités économiques structurantes du territoire et mentionnées ci-dessous, afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités artisanales et industrielles, nécessaire à la croissance des emplois sur le territoire. En parallèle de l'élaboration du PLUi et de la révision du SCoT, LBN Communauté a réalisé un inventaire des zones d'activités (février 2024) qui permet de recenser 17 zones d'activités pour 131 entreprises sur le territoire communautaire.

			Surface totale de la zone (ha)	Nbre total d'UF	Nbre d'entreprises
Mareil en Champagne	1	Zone de la Molière et de la Grange	15,98	24	16
Coulans sur Gée	2	Zone Place Adolphe David	1,52	8	4
	3	Zone La cours du bois	18,14	2	6
	4	Zone de Beauregard	2,50	2	2
	5	Zone Les petits pins et la Halte	17,64	18	10
Poillé sur Vègre	6	Zone de la Plante	4,07	11	5
Loué	7	Zone des Bâtes	2,94	9	6
	8	Zone des Cures	35,61	16	4
Noyen sur Sarthe	9	Zone des Brimaudières	10,63	15	5
	10	Zone des Halandières	30,37	12	2
	11	Zone du Tertre	23,06	24	22
Brûlon	12	Zone des Fourneaux	31,16	33	8
	13	Zone des Gas	40,11	26	16
	14	Zone de la Loge	13,35	2	2
Chantenay Villedieu	15	Zone des Croix	14,60	23	10
Longnes	16	Zone de la Barre	4,10	9	6
Saint Denis d'Orques	17	Zone de Saint Denis d'Orques	10,10	13	7
Nombre d'entreprises >					131

Répartition des zones d'activités économiques par commune (source : Inventaire des zones d'activités – LBN, février 2024).

L'ouverture à l'urbanisation à vocation économique se justifie au regard du besoin de développement des zones d'activités économiques structurantes du territoire. Par ailleurs, la disponibilité actuelle en renouvellement des zones (surfaces cessibles à l'intérieur de leur périmètre actuel) demeure très limitée ; sur l'ensemble des ZAE du territoire, **seul environ 7,64 hectares restent disponibles pour accueillir de nouvelles** entreprises dont 5,5 hectares correspondent à des parcelles cessibles publiques.

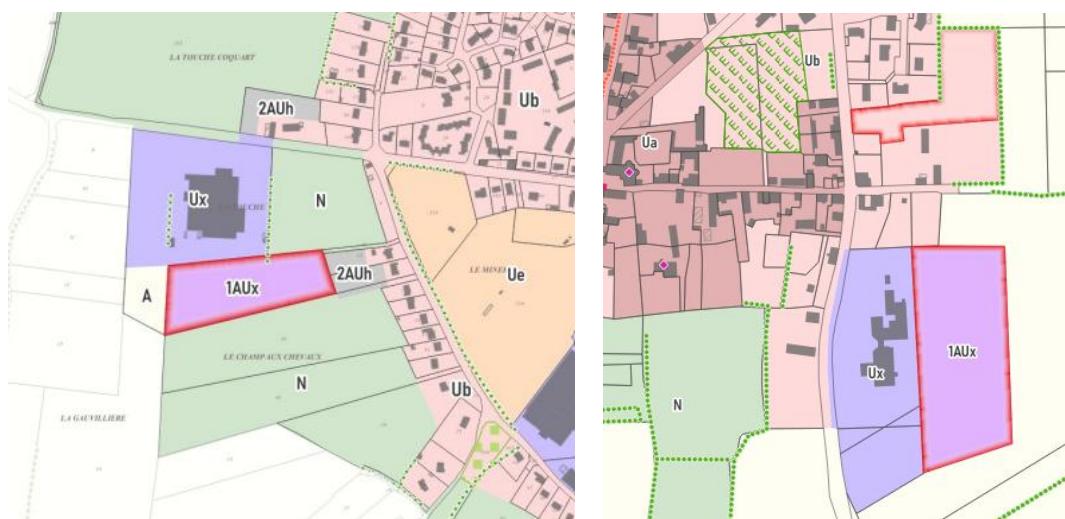
La localisation du foncier d'intérêt communautaire se situe sur les sites stratégiques du territoire (présence d'entreprises, d'infrastructure, accessibilité à la main-d'œuvre...). Ces sites se situent notamment à Loué, Brûlon « parcs économiques Pays » identifiés à l'échelle du SCoT Pays Vallée de la Sarthe. Mais également à Noyen-sur-Sarthe repéré comme parc tertiaire avec la présence de la gare.

Le PLUi donne la priorité au renforcement des zones d'activités existantes. Ainsi, parmi les 29,44 hectares fléchés en extension à court terme, 25,87ha (88 %) se situent en extension des zones d'activités recensées à l'inventaire.

		ZAE existantes	Surface totale de la zone (ha)	Surface prévue en extension en ha (1AUx)	Pourcentage d'évolution de la ZAE existante
Mareil-en-Champagne	1	Zone de la Molière et de la Grange	15,98	0,7	4,4%
Coulans-sur-Gée	2	Zone Place Adolphe David	1,52		
	3	Zone La cours du bois	18,14	1,64	9%
Joué-en-Charnie	4	Zone de Beauregard	2,5	0,75	30%
Poillé-sur-Vègre	5	Zone Les petits pins et la Halte	17,64	1,87	10,6%
Loué	6	Zone de la Plante	4,07		
	7	Zone des Bâtes	2,94		
	8	Zone des Cures	35,61	10,53	29,6%
		<i>Parcelle ZV0087</i>		0,39	
		<i>Parcelle ZW0047</i>		1,58	
Noyen-sur-Sarthe	9	Zone des Brimaudières	10,63	2,64	25%
	10	Zone des Halandières	30,37		
	11	Zone du Tertre	23,06		
Brûlon	12	Zone des Fourneaux	31,16	1,07	3,4%
	13	Zone des Gas	40,11	5,22	13,0%
	14	Zone de la Loge	13,35		
Chantenay-Villedieu	15	Zone des Croix	14,6	0,63	4%
Longnes	16	Zone de la Barre	4,1		
		<i>Parcelle ZE0070</i>		0,11	
Saint-Denis-d'Orques	17	Zone de Saint Denis d'Orques	10,1	0,77	8%
Maigné		<i>Parcelle ZE0053</i>		1,49	
			275,88	29,4	10,7%

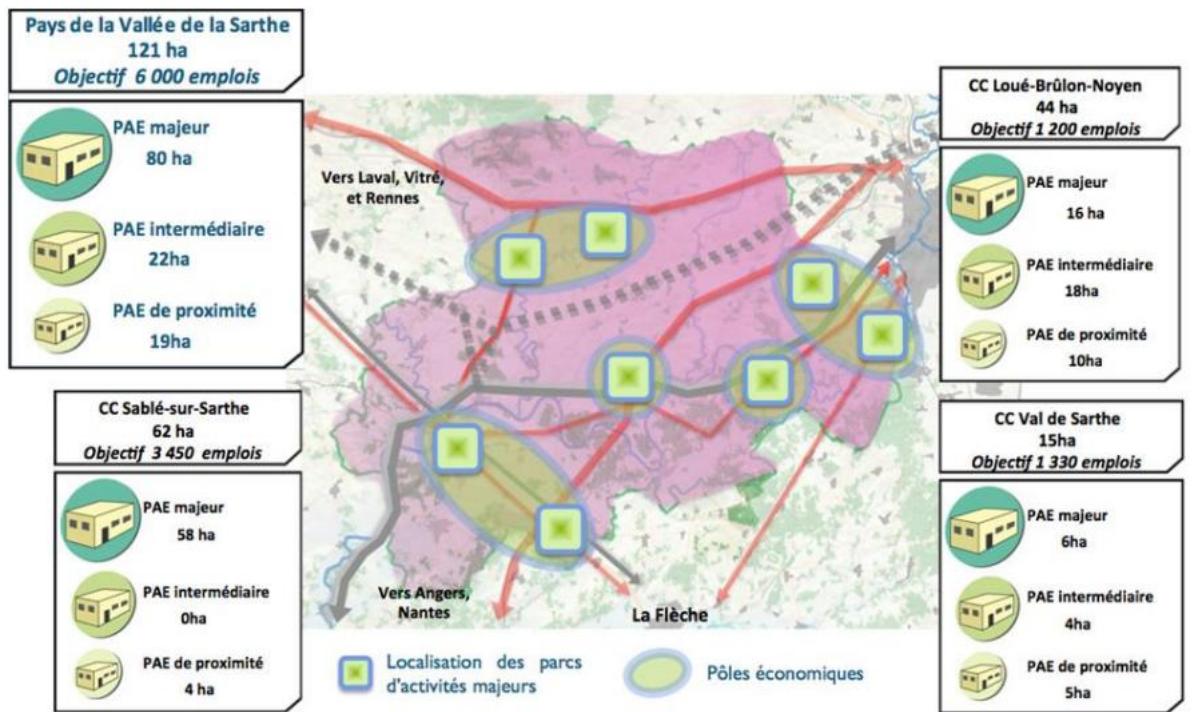
Sur la commune de Longnes, le choix a été fait de permettre également le développement limité (0,11 ha fléchés en 1AUx) d'une partie de la parcelle ZE0070, correspondant à une petite zone d'activité artisanale située à l'entrée Est du bourg.

Sur la commune de Loué (parcelles ZV0087, 0,39 ha, et ZW0047, 1,58 ha) et sur la commune de Maigné (parcelle ZE0053, 1,49 ha), des zones AUX ont été fléchées afin de répondre aux besoins potentiels d'extension des activités existantes. Ces secteurs représentent un potentiel de développement à moyen et long terme pour les entreprises moteurs du territoire, contribuant ainsi à soutenir la dynamique économique locale et la consolidation des pôles d'activité.



Extrait du plan de zonage localisant une partie des zones 1Aux sur la commune de Loué et Maigné

Les surfaces induites par les extensions de zones d'activités économiques du territoire identifiées dans le PLUi sont compatibles avec les prescriptions du SCoT Pays Vallée de la Sarthe. **LBN communauté prévoit une surface d'environ 29,44 hectares pour le développement des zones d'activités à court terme et 12 hectares à long-termes**, tandis que le SCoT prévoit une offre en extension maximale de 44 ha sur 15 ans (voir rubrique Synthèse – analyse de la trajectoire de sobriété foncière en compatibilité avec le SCoT et loi « Climat et Résilience »).



Extrait du DOO du SCoT Pays Vallée de la Sarthe

Au travers de son projet de territoire, LBN Communauté souhaite poursuivre les efforts en matière d'aménagement qualitatif des zones d'activités économiques. Contrairement aux recommandations du SCoT, la communauté de communes n'établit pas de hiérarchie stricte entre les différentes zones d'activités, celles-ci présentant, dans leur grande majorité, un caractère mixte et pouvant répondre à plusieurs définitions du SCoT.

La priorité est donnée au renforcement des zones d'activités existantes, au traitement végétalisé des espaces communs et libres, ainsi qu'à la valorisation des modes de déplacements doux, par la création de voies cyclables et piétonnes. Ces actions permettront non seulement d'améliorer la qualité de l'aménagement mais aussi de modérer la consommation d'espaces destinés à l'activité économique, en favorisant une densification raisonnée et multifonctionnelle des zones d'activités.

L'artisanat représente une part importante de la vie économique du territoire et LBN Communauté entend l'amplifier pour inverser la tendance de la courbe des emplois sur ce secteur d'activité. Le PADD fixe une orientation dans ce sens au sein de l'axe 1 orientation 3 : « Accompagner le développement économique » où il est précisé que LBN Communauté souhaite maintenir et accroître les activités artisanales sur son territoire.

Le développement des activités est un des objectifs politiques de la collectivité, 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 (UA, UB) admettent la possibilité d'implantation et d'évolution d'activité artisanales compatibles et non nuisibles pour l'habitat.

Stratégie retenue pour l'économie en campagne

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le territoire communautaire est historiquement marqué par un mitage important de l'espace rural, le PLUi au-delà de viser un développement en centralité pour l'habitat et les activités ne peut occulter le fait qu'un nombre important d'activités économiques de plus ou moindre ampleur sont déjà présentes au sein de l'espace rural et qu'il est nécessaire de les prendre en compte dans le cadre du projet de PLUi.

Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N des possibilités d'évolution limitée pour les bâtiments existants à vocation habitat, mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques existantes. La mise en place de **STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) à vocation économique** vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution ou la création des bâtiments nécessaires au développement des activités économiques. Ainsi et en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (article L.151-13) et des documents de rang supérieur, le PLUi de LBN admet les possibilités d'évolutions suivantes de manière limitée : en règle générale, uniquement les extensions limitées des constructions existantes et ponctuellement en plus, pour un nombre de STECAL réduit, des constructions nouvelles dans la limite des emprises fixées au règlement écrit. Le règlement de l'ensemble des STECAL vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, à définir en plus des dispositions sur l'emprise au sol, des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces secteurs.

Cette orientation va dans le sens du maintien des activités économiques déjà implantées sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Les choix de développement en matière d'habitat

Justification du détourage 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 des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette méthode a permis de d'ajuster la zone urbaine au plus proche du bâti et d'exclure de nombreux fonds de parcelles non bâties. La multiplicité des documents d'urbanisme en vigueur et réalisés dans des temporalités et contextes législatifs différents a abouti à une hétérogénéité dans le tracé des zones urbaines. On entend par espace urbanisé, **toute surface construite ou artificialisée, à un moment T**. Cette précision est utile, car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbaines des autres documents d'urbanisme, 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 du territoire ont été retracées au regard d'une méthodologie commune à l'ensemble du territoire et appuyée sur des éléments factuels d'occupation du sol.

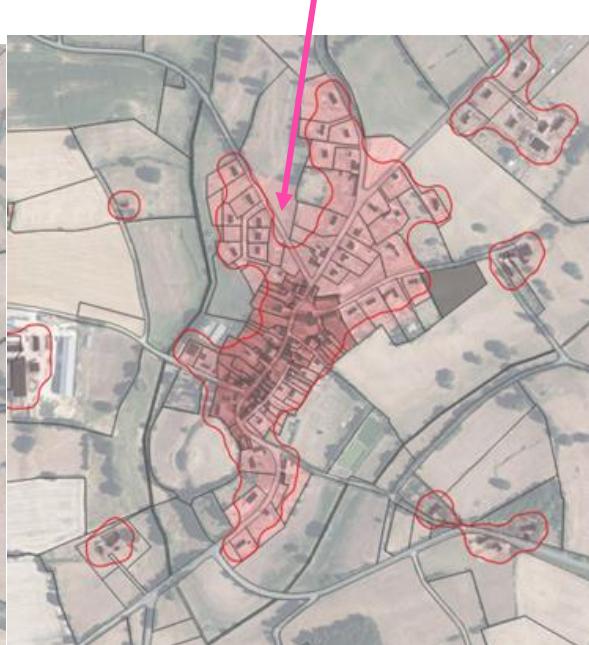
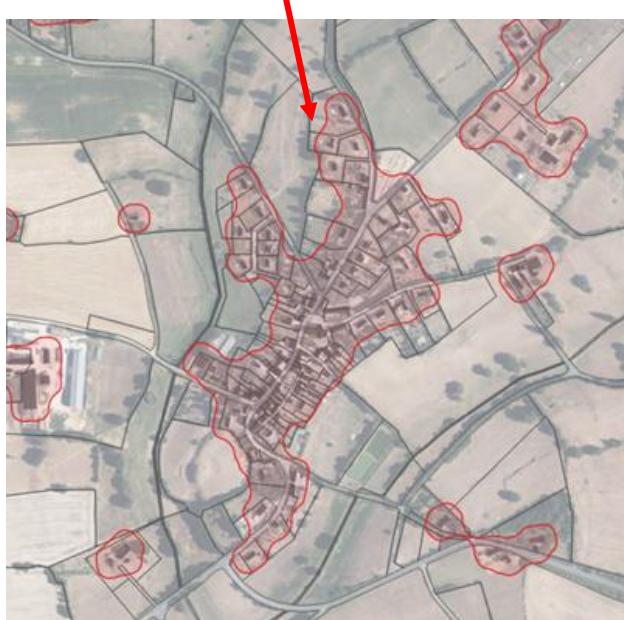
- La présence de réseaux en capacité d'accueillir de nouvelles constructions conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« 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 planter ».

- 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 (sur la base du cadastre 2021).

Zone urbaine

Zone tampon 25m autour de chaque bâti



Cette méthodologie permet de dégager les « dents creuses » rendues constructibles dans le cadre de la zone urbaine (U) proposé sur ces espaces.

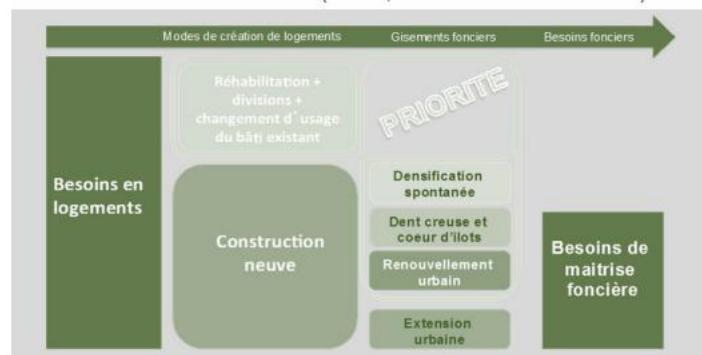
L'ensemble des secteurs retenus au sein de la zone U fait partie de l'étude du référentiel foncier. Aussi, les gisements fonciers recensés sont intégrés au potentiel de logements et aux objectifs de production de logements inscrits dans le PADD.

Le bilan des disponibilités foncières en complément de l'enveloppe urbaine

« 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'étude

Le développement urbain des bourgs villages et hameaux a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction. Ces dents creuses, coeurs 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 d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction depuis la loi ALUR et renforcé par la loi Climat et résilience d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.



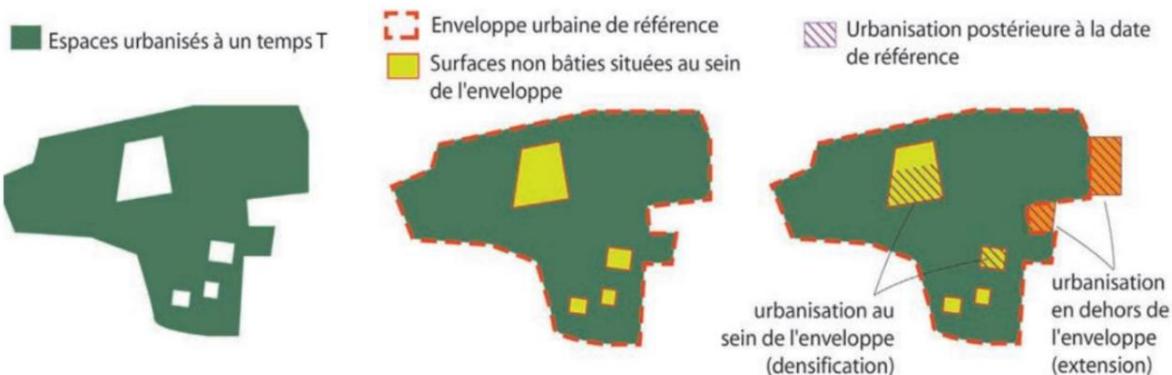
Extrait du DOO du SCoT sur la priorisation des capacités foncières

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat et de l'économie qui se réalisera en renouvellement urbain.

Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein des enveloppes urbaines existantes, les communes du territoire se sont prêtées à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain sur la durée du PLUi. Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification des zones urbaines a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution des bourg, villages et hameaux.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein des enveloppes urbaines / zones urbaines 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 supra-communaux et le PADD.
- Réguler les marchés fonciers et immobiliers via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain.
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc...).
- Valoriser les centres-villes et centres-bourgs en leur redonnant dynamisme et attractivité.
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements dense (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.



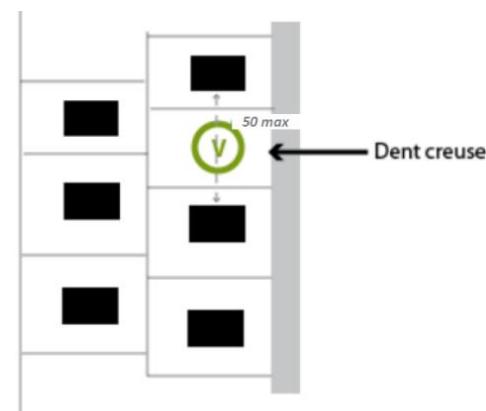
Méthodologie de travail

Le repérage des potentiels fonciers s'appuie sur la méthodologie de définition des enveloppes urbaines explicitées au sein du présent document. Une potentiel foncier doit respecter les critères suivants :

- Etre desservie par les réseaux et être en capacité d'accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions ;
- Etre vierge de toute urbanisation dans le cas d'une dent creuse ou déjà bâti s'il s'agit d'une parcelle à densifier ou d'une friche ;
- Etre localisée entre deux constructions localisées à moins de 50 mètres de part et d'autres dans le cas d'une dent creuse ou d'une parcelle à densifier ;
- Etre desservi par une voie ou disposer d'une solution d'accès ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

Le travail de repérage du référentiel foncier se fait dans un premier temps automatiquement sur SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

- La sélection des zones inélégibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides, etc...).
- Le découpage des enveloppes urbaines (bourgs, villages et hameaux conformément à la méthodologie résentées ci-avant).
- Le repérage des potentiels fonciers via le lancement d'une requête (identification des parcelles non bâties de 400 m² minimum et parcelles densifiables de plus de 800 m² de superficie).
- La qualification des gisements fonciers (dents creuses - parcelle sans construction de 400m² de surface minimum, friches, parcelles densifiables- une parcelle de 800m² minimum avec moins de 20% d'emprise bâti, espace à requalifier, ...).
- L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre le bureau d'études et les communes) pour supprimer ou ajouter de nouveaux potentiels.



Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économique en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLUi. Le PLUi vise à mobiliser en premier lieu les potentiels fonciers en

renouvellement urbain identifiés dans cette étude comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans leur caractère contraint. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse. Les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'aménagement 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 densification s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble.

Cette étude a également permis d'identifier le foncier stratégique au regard de sa surface et localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposées.

Exemples de sites de projet stratégiques en renouvellement urbain, définies comme site de projet :



Exemple d'un secteur de projet en renouvellement urbain dans le bourg de Fontenay-sur-Vègre

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 résultats de l'étude

Ces surfaces en renouvellement urbain et non consommatrice d'espace, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements,...).

Au total, ce sont près de 69 hectares qui ont ainsi été identifiés comme potentiels fonciers en renouvellement urbain mobilisables dans le cadre du PLUi.

Les 69 hectares identifiés prennent en compte le potentiel foncier en renouvellement urbain (dents creuses, cœur d'îlots, friches et parcelles densifiables) identifié dans les bourgs mais également au sein des villages et hameaux densifiable du territoire retenus en zone U (explication de la méthodologie de définition des villages dans la justification des choix).

Parmi les potentiels fonciers, il est important de retenir également qu'une partie considérée comme stratégique de par la surface et fait l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sectorielles permettant de leur affecter une densité minimale de construction. **Ainsi sur les 69 hectares de potentiels identifiés, 13,88 hectares font l'objet d'une OAP sectorielle.** Le reste du potentiel est considéré comme étant du diffus, c'est-à-dire qu'il sera mis en œuvre au cas par cas de manière spontanée sur la durée du PLUi.

Ces surfaces estimées en renouvellement urbain 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 qui peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2037.

En annexe du présent document, un atlas localisant les dents creuses identifiées à l'échelle communale est présenté.

Synthèse des études de consommation d'espace et du référentiel foncier

DIAGNOSTIC		PADD
Bilan de la consommation d'espace passé habitat en extension (2011-2021)	Potentiel de densification recensé	Objectif de modération de la consommation d'espace habitat en extension (zone AU)
167,1ha	69 ha	30 à 35 % de l'enveloppe disponible de 98 ha

TRADUCTION REGLEMENTAIRE	
Dont sites identifiés comme stratégique et faisant l'objet d'une OAP (zone U)	Surface 1AU consommatrice d'espace – Urbanisation encadrée par des OAP
13,88 ha	23,52 ha

Les espaces non aménagés et mobilisés en renouvellement urbain ne sont pas considérés comme générant de la consommation d'espace. Pour justifier ce choix, le PLUi s'est appuyé sur la définition apportée par la loi Climat et Résilience à l'article 194. La consommation d'espaces y est de la façon suivante : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Ainsi les espaces retenus à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur de faible superficie et ne répondant pas à une occupation du sol agricole, naturel et/ou forestière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne correspondent pas à la définition de la consommation d'espace. Il semble nécessaire de bien faire la distinction entre consommation d'espaces et artificialisation des sols en reprenant les définitions issues de la loi Climat et Résilience, l'appréciation des efforts de modération sur la durée du PLUi devant se faire par rapport à la consommation d'espace. Pour rappel l'artificialisation est définie comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* » par l'article 192 de la loi Climat et résilience.

Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les terres agricoles

Méthodologie et esprit du projet

La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLUi. Ces enjeux et orientations sont consignés dans le PADD. 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 :

- Préserver l'activité agricole sur le territoire, génératrice d'emploi et garante de la préservation des paysages via l'identification d'enveloppes urbaines cohérentes, la fixation d'objectifs de densité et de renouvellement ambitieux ;
- Autoriser la diversification de l'activité agricole : le PLUi n'ira pas à l'encontre du développement et de l'évolution des activités agricoles. Il autorise l'évolution des bâtiments existants. Les constructions de logements de fonctions liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation seront permises en zone agricole ;

La sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a donc

fait l'objet d'une attention particulière et détaillée. Les élus du territoire, dans leurs choix de développement se sont positionnés au regard des enjeux agricoles inhérents à leurs communes. **Les objectifs de modération de la consommation d'espace vont également dans le sens de la préservation des espaces cultivés.**

La prise en compte fine des interactions entre l'agriculture, l'urbanisme et les projets a nécessité de disposer de données agricoles générales pour chaque commune.

Aussi, la stratégie de développement du territoire s'appuie sur des données factuelles, comme la localisation des sièges d'exploitation en activité.

Ces données ont permis de formaliser des choix en matière de stratégie de développement en extension (limitation des extensions sur les parcelles exploitées et à proximité de sites d'exploitation) mais également aux zones rendues constructibles en village (comblement de dents creuses admis au regard, notamment, de la situation agricole). Le zonage du PLUi tient compte de ces informations, avec des ajustements précis. Le détourage en zone A des sites d'exploitation agricole (y compris en zone N) est systématique pour permettre l'évolution et le maintien des activités agricoles existantes. Ces éléments ont également été intégrés dans les choix en matière de bâtis pouvant changer de destination.

Ces données sont complétées d'une connaissance des destinations des sols au regard du dernier Registre Parcellaire Graphique (RPG) disponible, défini à partir des déclarations PAC effectuées par les agriculteurs.

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, la mesure de l'impact effectif sur l'agriculture consiste tout d'abord à mobiliser les informations rassemblées :

- 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 ?

Bilan des surfaces agricoles impactées par le projet

Une analyse à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire ayant des projets d'urbanisation (zone AU délimitée au plan de zonage) a été réalisée par traitement géomatique. Cette analyse a été effectuée en croisant les différents items cités ci-dessous :

- localisation des sièges d'exploitations et périmètres liés ;
- secteurs de projet (OAP) définis au plan de zonage ;
- le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023

Cette analyse s'accompagne également d'un bilan des surfaces impactées par des sites de projet.

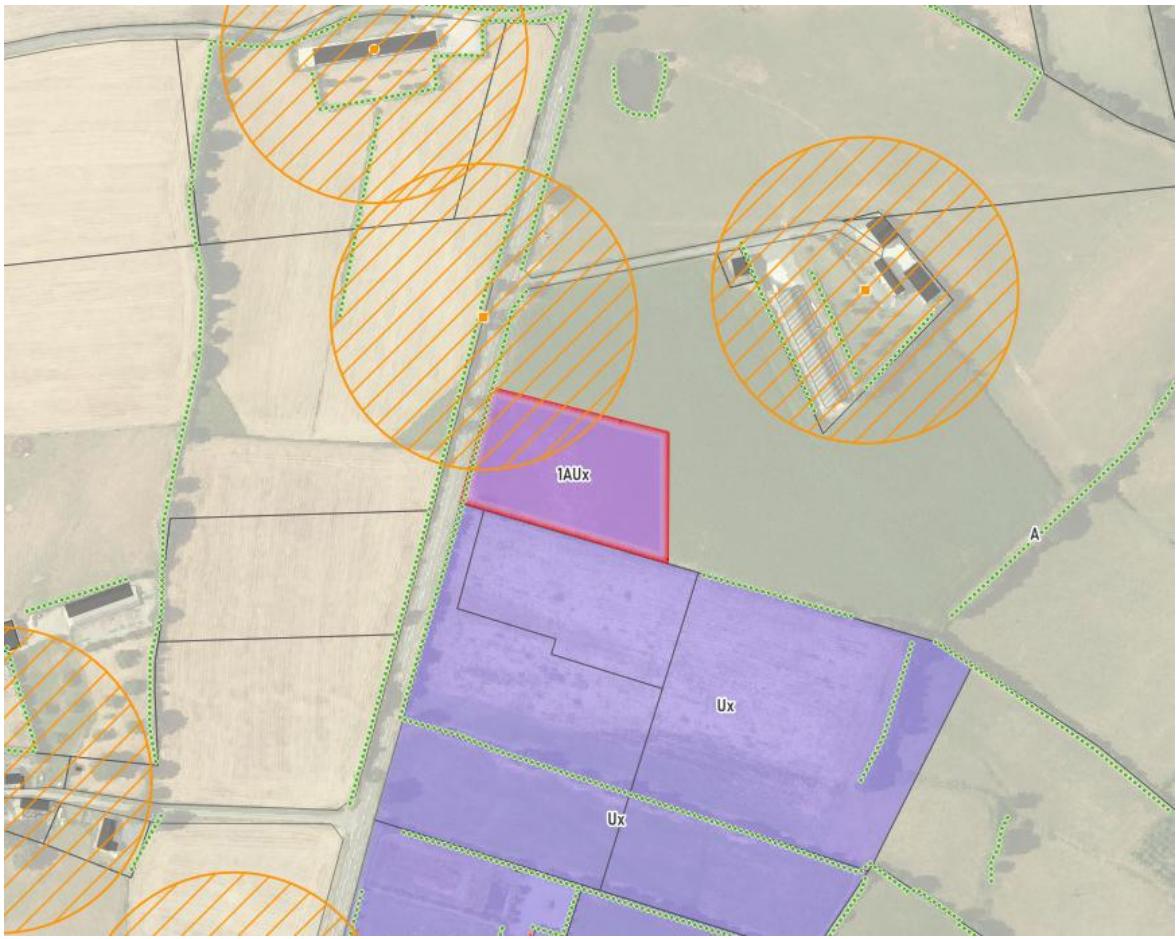
Au total, toutes vocations confondues ce sont 59,81 ha de surfaces déclarées au RPG qui sont impactées par des sites de projets.

Ce sont les cultures de blé tendre (18,74ha) et colza (17,31ha) qui sont les plus impactées par les projets d'extension de l'urbanisation. Les prairies permanentes (9,24) et le maïs grain (6,51 ha) sont également soumises à la pression urbaine.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des types de cultures impactées.

COMMUNE	LIBELLE	Blé tendre	Colza	Divers	Fourrage	Gel (surfaces gelées sans production)	Mais grain et ensilage	Orge	Prairies permanentes	Prairies temporaires	Protéagineux	Tournesol	Total général
AMNE EN CHAMPAGNE	Total commune							0,31					0,31
	1AUh							0,09					0,09
	2AUh							0,22					0,22
AUVERS SOUS MONTFAUCON	Total commune				0,26								0,26
	1AUh				0,26								0,26
	2AUh												
AVESSE	Total commune				0,8								0,8
	1AUh				0,8								0,8
	2AUh												
BRAINS SUR GEE	Total commune	0,11									0,01		0,12
	1AUh	0,11									0,01		0,12
	2AUh												
BRULON	Total commune	3,39	7,48					1,1	0,31				12,28
	1AUh	2,38						0					2,38
	1AUx	1,01	3,74					1,08	0,2				6,03
	2AUx		3,74					0,02	0,11				3,87
CHANTENAY VILLEDIEU	Total commune	2,82											2,82
	1AUx	0,63											0,63
	2AUx	2,19											2,19
COULANS SUR GEE	Total commune	1,47		0,01			0	4,09	0,74				6,31
	1AUx	1,47		0,01				0,75					2,23
	2AUx							0	3,34				3,34
CRANNES EN CHAMPAGNE	Total commune							1,28					1,28
	1AUh							0,78					0,78
	2AUh							0,5					0,5
JOUE EN CHARNE	Total commune	2,32											2,32
	1AUx	1,59											1,59
	2AUx	0,73											0,73
LONGNES	Total commune	0,11						0,89					1
	1AUh							0,89					0,89
	1AUx	0,11											0,11
LOUE	Total commune	6,76	9,72	0,03			2,91	0,65	0,34		1,12		21,52
	1AUh			0,03			0	0,65					0,68
	1AUx	1,94	9,72				0					0	11,66
	2AUh	2,14					2,91		0,34				5,39
MAIGNE	Total commune						0,26				0,5		0,76
	1AUh						0,23				0,01		0,24
	2AUh						0,03				0,49		0,52
MAREIL EN CHAMPAGNE	Total commune	0,63					0,02						0,65
	1AUh	0,17					0,01						0,18
	2AUh	0,46					0,01						0,47
NOYEN SUR SARTHE	Total commune						1,06	2,64					3,7
	1AUh						1,06						1,06
	1AUx						2,64						2,64
PIRMIL	Total commune								0,92				0,92
	1AUh								0,35				0,35
	2AUh								0,57				0,57
POILLE SUR VEGRE	Total commune								1,89				1,89
	1AUh								0,78				0,78
	2AUh								1,11				1,11
SAINT CHRISTOPHE EN CHAMPAGNE	Total commune								0,04				0,04
	1AUh								0,03				0,03
	2AUh								0,01				0,01
SAINT DENIS D ORQUES	Total commune								0,27				0,27
	1AUx								0,27				0,27
	2AUx								0				0
SAINT OUEN EN CHAMPAGNE	Total commune							0,68					0,68
	1AUh							0,38					0,38
	2AUh							0,3					0,3
TASSE	Total commune	0,57											0,57
	2AUh	0,57											0,57
TASSILLE	Total commune								0,14				0,14
	1AUh								0,14				0,14
VALLON SUR GEE	Total commune	0,68							0,48				1,16
	1AUh	0,68							0,48				0,68
	2AUh								0,48				0,48
VIRE EN CHAMPAGNE	Total commune								0,01				0,01
	1AUh								0,01				0,01
Total général		18,74	17,31	0,04	1,06	1,06	6,51	3,13	9,24	1,09	0,51	1,12	59,81

Seul un secteur de projet (1Aux) intersecte le périmètre de 100 mètres autour de sièges d'exploitation agricoles. Ce site de projet est localisé sur la commune de Brûlon :



Extrait des périmètres de 100 mètres autour des sièges agricoles. L'ortho-photo semble révéler une localisation de siège agricole le long de l'axe routier, et sans présence bâtie dans les 100 mètres, interrogeant sur la pertinence de ce point de donnée.

Compatibilité avec le SCoT Pays Vallée de la Sarthe

Le Pays de la Vallée de la Sarthe a prescrit en 2024 une démarche de révision de son document en vigueur. Cette révision vise à intégrer les orientations de la loi Climat et Résilience et à réinterroger le projet de territoire pour l'adapter aux enjeux actuels.

Armature territoriale

Le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe a défini, lors de son élaboration en 2017, une armature territoriale reposant sur quatre niveaux de polarités : le pôle de Pays de Sablé - Solesmes, les pôles structurants et les pôles relais. La Communauté de communes ne remet pas en cause le principe de structurer le territoire autour de ces polarités. Cependant, la dynamique de l'emploi et le développement des services et équipements observés ces dernières années confèrent à la commune de Coulans-sur-Gée un rôle d'équilibre croissant à l'échelle intercommunale. Cela se traduit notamment par son classement en Centre local d'équipements et de services par France Stratégie et confirmé par les travaux de la FNAU ainsi que par son indice de concentration de l'emploi.

En concertation avec les services de la DDT, la Communauté de communes a donc procédé à un ajustement de l'armature territoriale dans le cadre de son PADD. À ce titre, la commune de Coulans-sur-Gée a été maintenue dans son rôle de pôle relais, avec la perspective d'un changement de statut lors de la révision du prochain SCoT.

Répartition de la production de logement et de l'enveloppe foncière

Avant de présenter l'argumentaire justifiant les choix de répartition de la production de logements à l'échelle du PLUi, il apparaît nécessaire de revenir sur la trajectoire suivie au cours des dernières années au regard des objectifs fixés par le SCoT. En effet, sans remettre en cause la nécessité de conforter les polarités du territoire, il faut constater que la dynamique de production de logements engagée depuis 2015 n'a pas permis d'infléchir cette tendance.

	Programmé 2015 – 2030 (SCoT)	Rythme annuel	Réalisé 2015 – 2022	Rythme annuel	Envisagé dans le cadre du PLUI (PADD)	Rythme annuel
Pôle structurant	823	55	110	7	270	30
Loué	288	19	29	4	100	8
Bruron	205	14	41	5	60	5
Noyen sur Sarthe	330	22	40	5	110	9
Pôle Relais	363	24	43	5	115	9
Saint Denis d'Orques	103	7	7	1	10	1
Chantenay Villedieu	100	6	13	2	15	1
Coulans sur Gée	160	11	23	3	90	7
Pôle de vie quotidienne	686	46	68	9	336	28
Total	1872	125	221	27	721	60

S'agissant de la répartition de la production de logements, la communauté de communes a fait le choix de maintenir une offre de logements sur l'ensemble des communes, sans exception. Ce choix s'appuie notamment sur la prescription suivante (objectif 7-2 du SCoT en vigueur) : « *Les objectifs de population et/ou de logements peuvent être légèrement supérieurs ou inférieurs en fonction de la nécessité de maintenir et/ou de renforcer modérément la population afin d'assurer le renouvellement démographique des pôles de proximité.* »

Ainsi, le PLUi programme à ce stade la construction de 28 logements par an sur les 26 communes constituant les pôles de vie quotidienne. Lors de l'élaboration du PLUi, il est en effet apparu difficile de ne pas autoriser de constructions nouvelles à l'échelle de l'ensemble des communes.

Par ailleurs, l'acceptabilité d'un projet de territoire qui réduirait significativement la part de logements

dans ces pôles de vie quotidienne apparaît aujourd’hui relativement limitée. Il est à rappeler que l’ancienneté du SCoT et son inadéquation avec les réalités actuelles du territoire ont d’ailleurs été soulevées à plusieurs reprises lors des débats au moment de l’arrêt du PLUi.

Trajectoire de sobriété foncière

Pour garantir un suivi régulier de la trajectoire de sobriété foncière sur le territoire, LBN Communauté a décidé de réaliser une nouvelle analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) depuis 2015, année d’approbation du SCoT, afin d’évaluer précisément la compatibilité des documents d’urbanisme. Face aux incohérences relevées lors de l’examen des données issues de Mondiagartif, LBN Communauté a souhaité approfondir cette analyse de sa trajectoire foncière.

Exemple d’incohérences identifiées sur le portail « Mondiagartif » :

- Sur la commune d’Avessé, l’outil Mondiagartif indique une consommation d’espaces ENAF à vocation d’habitat de 8,7 hectares en 2022. Or, les données SITADEL montrent qu’un seul chantier a été ouvert cette année-là, sur une parcelle de seulement 0,9 hectare. Par ailleurs, l’analyse des photographies aériennes entre 2015 et aujourd’hui révèle une consommation réelle de 2,42 hectares depuis 2015, bien inférieure aux 11,2 hectares initialement estimés.
- Pour la commune de Chevillé, la consommation foncière est évaluée à 1,4 hectare depuis 2015, alors que durant cette période, un permis d’aménager et trois permis de construire seulement ont été délivrés, représentant une surface totale de 0,29 hectare.
- À Pirmil, la trajectoire de consommation à vocation d’habitat est estimée à 4,9 hectares depuis 2015, tandis que les permis de construire et l’analyse des images aériennes entre 2015 et 2022 montrent une consommation réelle de 2,78 hectares.
- Plus marquant encore, à Viré-en-Champagne, la consommation à vocation d’habitat est estimée à 1,2 hectare depuis 2015, alors qu’un seul permis de construire pour l’extension d’un logement existant a été délivré et que les données démographiques indiquent seulement deux logements supplémentaires sur cette période.

Ainsi, il a été jugé nécessaire, en vue de compléter les livrets « Justification des choix » et « Diagnostic » du Rapport de Présentation du PLUi de LBN de mobiliser les données Sitadel (PA / PC) en croisement avec une analyse ortho-photographique pour affiner la consommation d’espace *effectivement* réalisée.

Méthodologie

La méthodologie employée s’appuie sur l’exploitation de la base de données SITADEL, en se focalisant sur les fichiers relatifs aux logements et aux locaux non résidentiels. La géolocalisation des permis de construire et des permis d’aménager a été réalisée à partir de l’identifiant des parcelles cadastrales, en s’appuyant sur les cadastres des années 2017, 2018, 2020, 2022 et 2025.

Malgré ces efforts, environ 31 parcelles sont restées introuvables.

Pour déterminer l’année de construction, la variable « DATE_REELLE_AUTORISATION » a été utilisée en y ajoutant une année, partant de l’hypothèse que les chantiers démarrent généralement l’année suivant l’autorisation délivrée.

La variable « DATE_REELLE_DOC », correspondant à la date réelle d’ouverture, a quant à elle été jugée insuffisamment fiable du fait d’un renseignement partiel. Ont été exclus de l’analyse tous les bâtiments dont la destination finale était l’agriculture, en retenant uniquement les constructions neuves.

Les parcelles localisées ont ensuite été vérifiées au moyen des orthophotographies disponibles pour

les années 2013 et 2022, cette dernière étant la plus récente pour le territoire.

L'orthophotographie de 2022 a été considérée comme représentative de l'état du territoire en 2021, de sorte qu'une construction visible sur cette image a été attribuée à cette année.

Certaines constructions ont par ailleurs été identifiées sur les orthophotographies mais absentes des fichiers SITADEL, probablement liées aux parcelles non retrouvées, et ont été intégrées au comptage. Enfin, une analyse par géo-traitement a permis de distinguer les constructions correspondant à des extensions, situées en dehors de l'enveloppe urbaine, de celles relevant du renouvellement urbain, localisées à l'intérieur de cette enveloppe.

Un atlas cartographique est disponible en annexes du présent rapport.

Exemple de cartographie produite dans le cadre de l'atlas



L'analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2015-2025 met en lumière (*cf tableaux ci-après*) que LBN a consommé, toutes destinations confondues, 35,95 hectares entre 2015 et 2021 puis 24,37 hectares depuis 2022. Une part importante de cette consommation est liée à la production de logements sur l'ensemble du territoire.

2015-2021	Activité		Equipement		Infrastructure	Habitat		Total général (ha)
	Extension	Renouvellement	Extension	Renouvellement		Extension	Renouvellement	
Amné							0,56	0,56
Auvers-sous-Montfaucon						0,11		
Avessé						0,26		0,26
Brains-sur-Gée						0,27	0,32	0,59
Brûlon	0,62	0,86		0,15		1,06	1,13	3,82
Chantenay-Villedieu			0,27	0,01		1,08	0,89	2,25
Chassillé								0
Chemiré-en-Charnie			0,23				0,25	0,48
Chevillé							0,24	0,24
Coulans-sur-Gée	1,49	2,83	0,45			1,29	0,65	6,71
Crannes-en-Champagne				0,09		0,23	0,09	0,41
Épineu-le-Chevreuil							0,11	0,11
Joué-en-Charnie	0,79					0,64	0,17	1,6
Longnes	0,36	0,08				0,42	0,1	0,96
Loué		0,16				0,14	1,05	1,35
Maigné	4,12					0,12	0,2	4,44
Mareil-en-Champagne	0,69	0,26					0,86	1,81
Noyen-sur-Sarthe	0,99	0,05				1,1	1,7	3,84
Pirmil			0,35			0,42	0,75	1,52
Poillé-sur-Vègre				0,09		0,27		0,36
Saint-Christophe-en-Champagne								0
Saint-Denis-d'Orques						0,17	0,39	0,56
Saint-Ouen-en-Champagne						0,4		0,4
Saint-Pierre-des-Bois						0,64	0,05	0,69
Tassé	2,1					0,41		2,51
Tassillé							0,13	0,13
Vallon-sur-Gée						0,16	0,19	0,35
Total par étiquettes de ligne (ha)	11,16	4,24	1,3	0,34	0	9,19	9,83	
Total par secteurs (ha)	15,4		1,64		0	19,02		35,95

2022-25	Activités		Equipement		Infrastructure	Habitat		Total général (ha)
	Extension	Renouvellement	Extension	Renouvellement		Extension	Renouvellement	
Amné						0,1	1,32	1,42
Avessé								0
Brains-sur-Gée							0,1	0,1
Brûlon	0,8	0,06				0,41	0,27	1,54
Chantenay-Villedieu							0,16	0,16
Chassillé	0,47			0,06				0,53
Chemiré-en-Charnie							0,12	0,12
Chevillé								0
Coulans-sur-Gée		0,24			0,44	1,65	1,27	3,6
Crannes-en-Champagne							0,23	0,23
Épineu-le-Chevreuil							0,11	0,11
Joué-en-Charnie							0,06	0,06
Longnes							0,45	0,45
Loué				0,61		0,41	0,58	1,6
Maigné								0
Mareil-en-Champagne	0,1						0,13	0,23
Noyen-sur-Sarthe	6,45	0,75				5,4	0,5	6,65
Pirmil								0
Poillé-sur-Vègre						0,63		0,63
Saint-Christophe-en-Champagne							0,12	0,12
Saint-Denis-d'Orques						0,06	0,24	0,3
Saint-Ouen-en-Champagne							0,07	0,07
Saint-Pierre-des-Bois								0
Tassé								0
Tassillé								0
Vallon-sur-Gée								0
Total par étiquettes de ligne (ha)	7,82	1,05	0	0,67	0,44	8,66	5,73	24,37
Total par secteurs (ha)	8,87		0,67		0,44		14,39	

Correction de la trajectoire de la consommation ENAF

Dans le cadre de l'analyse du projet de PLUi, des écarts d'interprétation concernant la prise en compte de la consommation des ENAF ont été soulevés par les services de la DDT. La partie suivante vise à expliciter et justifier les choix opérés pour déterminer quelles opérations relèvent, ou non, de la consommation d'ENAF.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Nom	Description et photographie	Consommation ENAF	Justification
Habitat			
AMNE01 (0,42 ha) Ub	<p>Le secteur du projet s'intègre au tissu urbain au sud, étant actuellement dépourvu de toute construction. Il est enclavé par des fonds de jardin. Au sud, les constructions correspondent au bourg ancien, avec un ensemble de bâtiments datant de l'avant-guerre.</p> 	Non.	Sur 3 photographies aériennes continues (2019, 2022, 2025) la parcelle semble mobilisée pour un stockage de véhicules depuis plusieurs années. Pas de connexions établies avec l'espace agricole.
AMNE02 (0,57 ha) Ub	<p>Le secteur du projet est une parcelle agricole nue de toute construction. Il s'inscrit au cœur du centre-bourg, entouré de maisons pavillonnaires. Au sud, il est en contact direct avec un espace public naturel.</p> 	Oui. 0,37 ha à vocation équipements et 0,20 ha à vocation habitat.	
AMNE03 (0,49 ha) 1AUh	<p>Le secteur du projet est une grande surface enherbée dénudée de toute construction. Il s'inscrit au sud-ouest du bourg entre un petit lotissement pavillonnaire de la fin des</p>	Oui (0,49 ha).	

	<p>années 2000 au nord et du bâti diffus au sud et d'autres parcelles enherbées à l'ouest et à l'est.</p> 		
AMNE04 (0,10 ha) 1AUh	<p>Le secteur du projet est une partie d'une parcelle agricole nue de toute construction. Il se trouve au nord du bourg, entouré d'autres parcelles agricoles. On retrouve quelques bâtiments à proximité, exclusivement des maisons d'habitation de différentes époques.</p> 	Oui (0,10 ha)	
AUVE01 (0,27 ha) Ub	<p>La parcelle concernée par le secteur d'OAP correspond actuellement à un jardin d'agrément où sont accueillis des volatiles.</p> 	Non	<p>Compte tenu de l'usage de la parcelle (extension du jardin de la maison voisine, à destination de pâtures pour volailles et moutons), LBN considère que son aménagement n'entraînerait pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p>

AUVE02 (0,28 ha) 1AUh	<p>Le secteur du projet est une parcelle agricole sans construction. Elle est bordée par des terrains agricoles au sud, des maisons de la fin des années 1970 à l'ouest, et une maison individuelle datant de 2015 au nord. Il y a des équipements sportifs à l'est.</p> 	Oui (0,28 ha)	
AUVE03 (0,32 ha) Ub	<p>La parcelle concernée par le secteur d'OAP est actuellement encadrée par deux habitations à l'est et à l'ouest et par deux routes au nord et au sud. Cette parcelle, jardin d'agrément ne dispose plus d'usage agricole comme l'illustre la photographie ci-dessous (présence d'un but de foot) :</p> 	Non	<p>Au regard de l'usage actuel de la parcelle, de sa situation géographique et de sa taille et de son usage (cage de football présente sur le terrain). LBN Communauté considère que son aménagement ne constituerait pas une extension de l'urbanisation.</p>
AVES02 (0,79 ha) 1AUh	<p>Le secteur du projet est un espace agricole sans construction. Au sud et à l'est il y a de grandes parcelles agricoles tandis qu'au nord on retrouve plutôt une zone résidentielle aux bâtis diffus des années 2000 et une maison de 2020.</p> 	Oui (0,79 ha)	

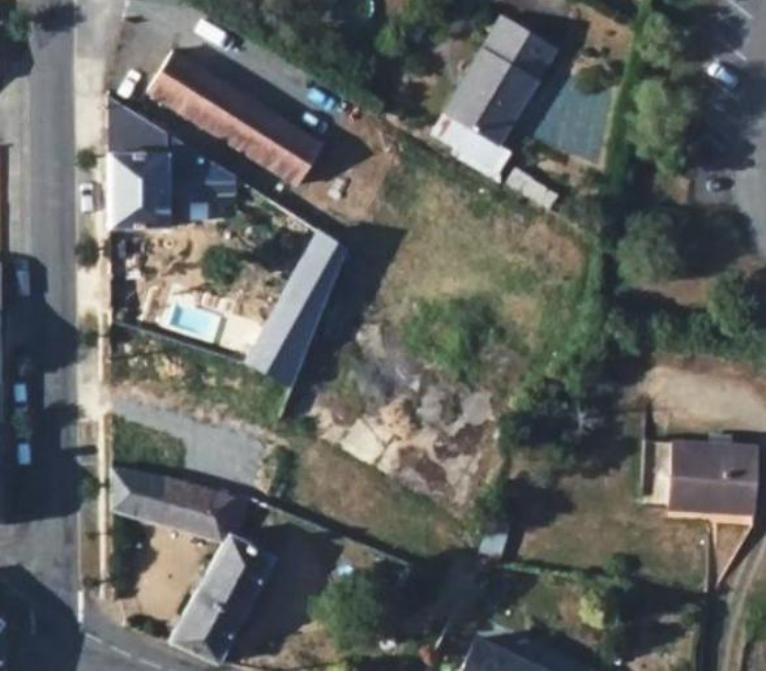
Nom	Description et photographie	Consommation ENAF	Justification
BRAI01 (0,26 ha) Ub	Le secteur du projet est une friche enclavée par des maisons d'habitation. Au sud on retrouve des bâtis du centre bourg datant d'avant 1918. Les maisons individuelles qui bordent le secteur, elles, datent des années 2000 et 2010. 	Non	Au regard de l'usage actuel de la parcelle, de sa situation géographique (parcelle qui ne dispose pas de connexion agricole établie et constitue aujourd'hui un jardin) et de sa taille, LBN Communauté considère que son aménagement n'entrainerait pas de consommation d'ENAF.
BRAI02 (0,63 ha) Ub & 1AUh	Le secteur du projet est une friche sans construction solide mais avec quelques installations légères. On retrouve autour, des maisons individuelles très éparpillées, bâties sur différentes périodes entre l'avant-guerre et la fin des années 2010. Espace végétalisé au sud. 	Partielle (0,52 ha)	Compte tenu de l'usage actuel des sols, une partie du secteur concerné par l'OAP présente déjà un caractère artificialisé, comme en témoignent la présence de bâtiments en friche au nord de la parcelle, l'imperméabilisation partielle des sols et la réalisation d'aménagements légers. Par ailleurs, au regard de l'occupation de la partie sud de la parcelle, aujourd'hui occupée par un boisement spontané, une surface totale de 0,52 hectare est considérée comme espace naturel, agricole et forestier.

BRAI04 (0,57 ha) 1AUh	<p>Le secteur est une prairie sans construction, composée de nombreux talus, arbres et haies. À l'est, on trouve un petit lotissement pavillonnaire datant des années 2000, tandis qu'au nord se situe une parcelle agricole. Le secteur est proche du centre-bourg.</p> 	Oui (0,57 ha)	
BRAI05 (0,34 ha) 1AUh	<p>Le secteur est une parcelle agricole dédiée à l'élevage, dépourvue de toute construction. On y observe une pente assez marquée du nord au sud. À l'ouest, on trouve le city-stade, tandis qu'au sud, des parcelles agricoles abritent des zones humides.</p> 	Oui (0,34 ha).	
BRAI06 (0,62 ha) 1AUh	<p>L'aménagement récent du centre bourg et notamment de la rue des Aubépines a participé à enclaver la parcelle agricole faisant l'objet du projet d'OAP. Cette dernière constitue actuellement un terrain d'agrément non aménagé.</p>	Oui (0,62 ha).	

			
BRAI07 (0,13 ha) 1AUh	Le secteur du projet est un terrain agricole dépourvu de toute construction. Il est bordé au nord par la rue du Lavoir ainsi que des maisons de ville en bord de route à proximité. Il y a un cheminement piéton à l'est. Au sud on retrouve un grand espace agricole.	Oui (0,13 ha)	
			
BRAI08 (0,25 ha) 1AUh	Le secteur du projet est un terrain agricole dépourvu de toute construction. Il est bordé au nord par la rue du Lavoir ainsi que des maisons de ville en bord de route à proximité. Au sud et à l'ouest on retrouve un grand espace agricole.	Oui (0,25 ha)	
			
BRUL01 (0,25 ha) Ub	Classé au niveau fiscal comme un jardin d'agrément ne disposant plus d'une vocation agricole et naturelle. La parcelle accueille aujourd'hui des constructions éparse stockage de matériaux, une caravane et une allée aménagée (gravillon).	Non	Au regard de la photographie aérienne de 2011 faisant apparaître des constructions sur la parcelle et de l'usage actuelle du secteur, LBN Communauté considère que cette

				parcelle relève de la densification.
--	--	--	--	--------------------------------------

Nom	Description et photographie	Consommation ENAF	Justification
BRUL02 (0,28 ha) Ub	Le secteur est une parcelle enherbée avec un bâti léger. Il est entouré de maisons individuelles des années 2000-2010 avec une densité élevée. 	Non	Au regard de l'usage actuel de la parcelle, de sa situation géographique (parcelle qui ne dispose pas de connexion agricole établie) et de sa taille, LBN Communauté considère que son aménagement ne n'entrainerait pas de consommation d'ENAF.
BRUL03 (1,05 ha) Ua & Ub	L'OAP de la rue de l'Ouche regroupe un ensemble de parcelle situé dans le cœur de bourg de Brulon et intègre notamment la friche d'activité JCL et d'une friche agricole (entreprise d'horticulture). Un clos de 1900 m ² subsiste (premier plan sur la photographie) 	Non	Au regard de sa situation géographique, de son enclavement au sein du tissu bâti et des caractéristiques du site, le caractère naturel et agricole du secteur apparaît difficilement identifiable. En conséquence, le PLUi a intégré l'ensemble de ce secteur dans l'enveloppe urbaine.
BRUL04 (0,10 ha) Ub	Le secteur est situé à proximité du centre bourg historique avec des bâtis d'avant-guerre à proximité. Il est dépourvu de toute construction mais à une partie bétonnée, le reste est enherbé. A l'ouest on y trouve de l'habitat collectif. La départementale 35 passe à proximité du site. Des maisons individuelles des années 1980 se trouvent au nord.	Non	Au regard de sa situation géographique, de son enclavement au sein du tissu bâti et des

			caractéristiques du site, le caractère naturel et agricole du secteur apparaît difficilement identifiable. En conséquence, LBN Communauté considère que son aménagement ne n'entrainerait pas de consommation d'ENAF
BRUL05 (0,57 ha) Ub	Le secteur du projet est implanté sur des fonds de jardin et un vaste espace enherbé, dépourvu de toute construction. Au sud, il y a des maisons mitoyennes, tandis qu'à l'ouest, au nord et à l'est, on trouve plutôt du bâti plus diffus. Il est à proximité du centre historique.	Non	Au regard de sa situation géographique, de son enclavement au sein du tissu bâti (espace constituant un délaissé d'espaces verts) et des caractéristiques du site, le caractère naturel et agricole du secteur apparaît difficilement identifiable. En conséquence, LBN Communauté considère que son aménagement ne n'entrainerait pas de consommation d'ENAF
BRUL07 (0,14 ha) Ub	Le secteur du projet se situe sur des fonds de jardin dépourvus de toute construction. Il se trouve au nord du centre-bourg historique. Au nord, il y a un petit lotissement pavillonnaire datant des années 2010. Au sud, on retrouve des fonds de bâti plus diffus.	Non	Au regard de l'usage actuel des parcelles, de leurs situation géographique (parcelles qui ne disposent pas de

		connexion agricole établie et constituant aujourd’hui des fonds de jardin) et de leurs taille, LBN Communauté considère que son aménagement n’entrainerait pas de consommation d’ENAF.
BRUL08 (2,4 ha) 1AUh	Le secteur du projet est une surface agricole, dépourvue de toute construction. Au nord, on retrouve des lotissements pavillonnaires récents, datant des années des années 2000-2010. A l’exception de la limite nord, le secteur est bordé par de grandes parcelles agricoles. 	Oui (2,4 ha)
CHAN02 (0,32 ha) 1AUh	Le secteur de projet dispose d’un classement en jardin d’agrément dans les fichiers fonciers et est associé à un logement voisin. L’aménagement du parcellaire sur le pourtour du terrain s’est traduit par un enclavement de la parcelle agricole et naturelle.	Oui (0,32 ha)

			
CHAS01 (0,38 ha) 1AUh	<p>Le secteur du projet est situé dans une prairie non bâtie, au sud-est de la commune. Au sud du site, on trouve des parcelles similaires, enherbées avec des constructions légères. A l'ouest, présence de bâti ancien, de l'avant-guerre, qui correspond au centre-bourg. A l'est ce sont des maisons individuelles des années 1980 et 2000.</p> 	Oui (0,38 ha)	
CHEM01 (0,25 ha) 1AUh	<p>Le secteur se trouve à l'est de la commune, dans une prairie ponctuée de petites constructions légères. Il est limitrophe du cimetière au nord. Au sud, on trouve d'autres prairies similaires à celle du secteur. Bien qu'il ne soit pas directement attenant au centre-bourg, il en reste néanmoins connecté.</p>	Oui (0,25 ha)	

			
CHEV02 (0,59 ha) 1AUh	Ce site est actuellement une prairie dépourvue de construction située tout à l'ouest du bourg. Le site est bordé par des espaces agricoles au nord et au sud avec une grande bâtie d'avant-guerre au sud-ouest. 	Oui (0,59 ha)	
COUL01 (0,51 ha) 1AUh	Classé en Ub dans le projet de PLU, le secteur de projet dispose actuellement de deux usages complémentaires, un secteur relevant d'un jardin d'agrément (sud-ouest) actuellement planté sous la forme d'un verger et à l'est et au nord une prairie. 	Oui (0,51 ha)	Au regard de l'usage du parcellaire, LBN Communauté considère que son aménagement entraînerait une consommation d'ENAF de 0,48 ha (secteur nord-est).

Nom	Description et photographie	Consommation d'ENAF	Justification
-----	-----------------------------	---------------------	---------------

COUL02 (2,36 ha) 1AUh	<p>Le site est situé à l'ouest du centre-ville, sur une grande parcelle agricole dépourvue de construction. A l'ouest, le site est frontalier à un grand lotissement pavillonnaire très dense des années 2000-2010. Au nord il y a des parcelles agricoles ainsi qu'un centre médical.</p> 	Oui (2,36 ha)	
CRAN01 (0,78 ha) 1AUh	<p>Ce secteur est situé à l'ouest de la commune, à proximité de la départementale 68. La parcelle concernée est actuellement à destination agricole. Sur tout le flanc ouest, le secteur est frontalier à de grandes parcelles agricoles. A l'est on y trouve un lotissement pavillonnaire dense des années 2000-2010.</p> 	Oui (0,78 ha)	

EPIN01 (0,28 ha) 1AUh	<p>Comme l'illustre l'image satellite, le secteur de projet a fait l'objet depuis 2022, de différents aménagements de viabilisation et de voirie se traduisant par un changement de vocation du parcellaire (PC PC07212621P000).</p>  	Oui (0,28 ha)	Au regard des aménagements récents du parcellaires et du dépôt d'un permis de construire, l'artificialisation des sols a été intégré dans la consommation 2022 – 2025.
EPIN02 (0,25 ha) Ub	<p>Le secteur est un terrain vague enherbé dépourvu de construction. Il se situe à l'entrée de bourg à l'est. Il est frontalier à l'ouest avec le centre-bourg historique avec des</p>	Non	Au regard de l'usage actuel des parcelles (fonds de jardin), de leurs situation géographique (parcelles qui ne disposent pas de connexion agricole établie) et de leurs taille, LBN Communauté considère que son aménagement ne

	bâtis datant d'avant 1918. 		n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.
FONT01 (0,22 ha) Ub	Le secteur du projet, sur la commune de Fontenay-sur-Vègre, est un terrain enherbé dépourvu de construction en plein centre-bourg. Il se situe à l'arrière de la mairie et du bourg historique avec des bâtis datant d'avant 1918. Au nord on y trouve des petites maisons individuelles des années 2000. 	Non	Au regard de sa situation géographique (parcelle qui ne dispose pas de connexion agricole établie) et de sa taille, LBN Communauté considère que son aménagement ne n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.
FONT02 (0,33 ha) 1AUh	Le secteur de projet est une parcelle agricole dépourvue de construction. Il se situe à l'est du bourg entre une rangée de maisons lotissement de la fin des années 1990 au nord et des terres agricoles au sud. 	Oui (0,33 ha)	
FONT03 (0,09 ha)	Le secteur est un espace agricole dépourvu de toute construction située au nord du bourg. Il est bordé par des	Oui (0,09 ha)	

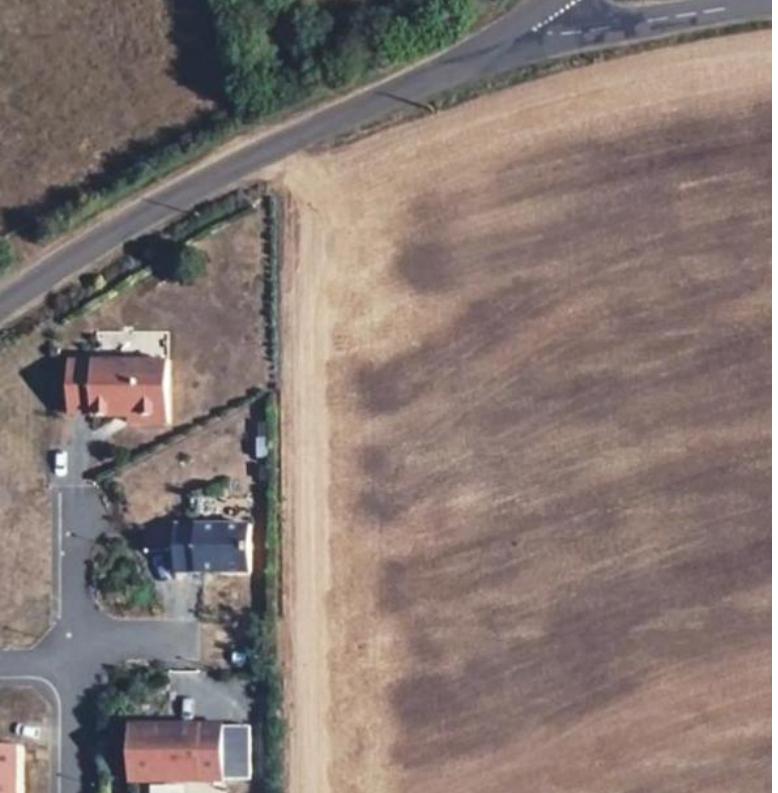
1AUh	terrains agricoles au nord et des habitations datant de l'avant-guerre au sud avec notamment une maison mitoyenne.			
JOUE01 (1,02 ha) Ub	Le secteur de projet regroupe un ensemble de parcelles disposant de vocation relativement diversifiée entre dents creuses, fonds de jardin et réserve foncière pour l'entreprise Chesneau. La parcelle rectangulaire au centre de l'OAP est à ce jour enclavé.	   	Partielle (0,6 ha)	Secteur enclavé, enherbé et composé de fonds de jardins, LBN Communauté considère que son aménagement n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.

Nom	Description et photographie	Consommation d'ENAF	Justification
JOU03 (0,27 ha) 1AUh	Situé au sud du bourg, le secteur est un espace agricole dépourvu de toute construction. Au sud et à l'est on y trouve d'autres parcelles agricoles tandis qu'à l'ouest et au nord ce sont des maisons individuelles des années 1970-1980. 	Oui (0,27 ha)	
LONG01 (0,9 ha) 1AUh	Situé tout à l'ouest du bourg, le secteur de projet est actuellement un espace agricole dépourvu de construction. A l'ouest on y trouve une autre parcelle agricole, à l'est des fonds de jardin constituant un second secteur de projet et au sud un petit lotissement pavillonnaire datant du début des années 2000. 	Oui (0,9 ha)	
LONG02 (0,32 ha) Ub	Situé au sud-ouest du bourg, le secteur de projet est un ensemble de fonds de jardin. Les maisons individuelles autour sont récentes, des années 2000-2010. La densité y est très faible. A l'ouest on y trouve une grande parcelle agricole.	Non	Au regard de l'usage actuel des parcelles (fonds de jardin), de leurs situation géographique (parcelles qui ne disposent pas de connexion agricole établie) et de leurs

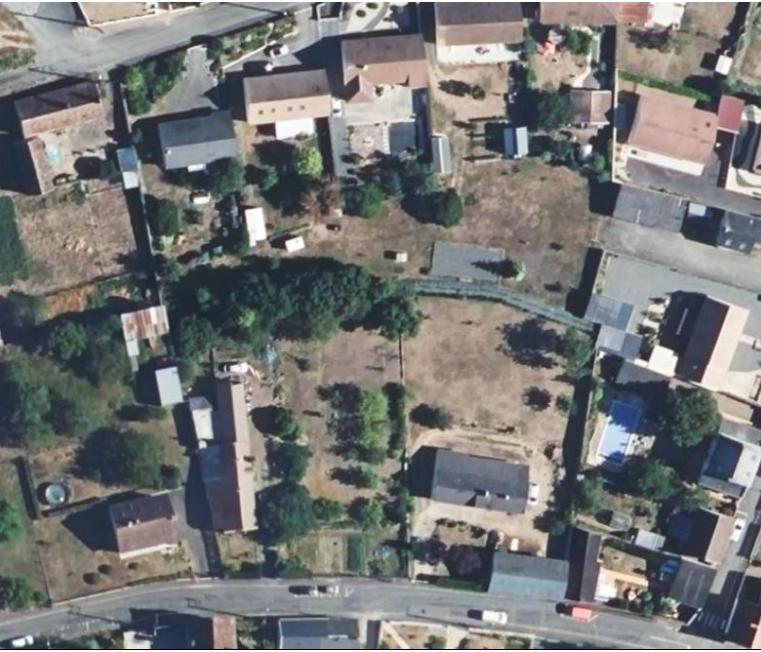
			taille, LBN Communauté considère que son aménagement ne n'entraînerait pas de consommation d'ENAF
LONG05 (0,20 ha) Ub	Le secteur de projet est un espace enherbé située au nord-ouest du bourg. La densité autour est très faible avec peu de bâtiments datant de diverses époques. 	Non	Au regard de la situation géographique (parcelle qui ne dispose pas de connexion agricole établie) et de sa taille, LBN Communauté considère que son aménagement ne n'entraînerait pas de consommation d'ENAF
LOUE04 (2,17 ha) Ub / 1AUh	Situé au nord du centre-ville, le secteur est composé d'une parcelle agricole et de terrains vagues enherbés. Il est limitrophe au cimetière au sud-est ainsi qu'un petit bois au nord. A l'ouest on y trouve des lotissements pavillonnaires assez denses des années 1970 à 2010 tandis qu'au nord il y a plutôt des maisons individuelles et au sud le centre-bourg historique.	Partielle (1,20 ha)	La parcelle ZC0022 est aujourd'hui un secteur enherbé en friche et a perdu ses propriétés d'espace naturel et agricole. LBN Communauté considère que son aménagement entraînerait donc la consommation de 1,21 ha d'ENAF correspondant à la parcelle ZC0075/

			
Nom	Description et photographie	Consommation d'ENAF	Justification
LOUE11 (0,56 ha) Ub	<p>Le secteur situé à l'est de la commune est un fond de jardin d'une grande propriété. Il est composé de nombreux éléments végétaux dont des arbres ainsi qu'un bâtiment au nord. Au sud on retrouve majoritairement des lotissements pavillonnaires très dense tandis qu'au nord ce sont des maisons d'avant-guerre le long de la voirie.</p> 	Oui (0,56 ha)	
LOUE12 (0,37 ha) Ub	<p>Situé au plus à l'est de la commune, le secteur est une petite prairie dépourvue de construction. Il est limitrophe à des grands quartiers pavillonnaires, des années 1980 au nord et des années 2000-2010 au sud et à l'ouest. Il y a une pente assez importante d'ouest en est.</p>	Non	Au regard de sa situation géographique (parcelle qui ne dispose pas de connexion agricole établie) et de sa taille,

		LBN Communauté considère que son aménagement n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.
LOUE13 (2,23 ha) 1AUh	<p>Le secteur de projet situé au sud de la commune, correspond à des parcelles agricoles, une partie pour de l'élevage et une seconde actuellement cultivée. Mis à part au sud où l'on y trouve un espace agricole, le secteur est frontalier à des lotissements pavillonnaires denses notamment au nord, datant des années 2000-2010.</p> 	Oui (2,23 ha)
MAIG02 (0,24 ha) 1AUh	<p>Le secteur de projet situé au nord-est du bourg de Maigné est un espace agricole dépourvu de construction. Mis à part à l'ouest où l'on y trouve un petit lotissement dense des années 2000-2010, le secteur est bordé par des terrains agricoles.</p>	Oui (0,24 ha)

			
MARE01 (0,26 ha) Ub	<p>Situé au nord du centre-bourg, le secteur correspond à des fonds de jardin dépourvu de construction. Tout autour on y trouve des maisons individuelles diffuses. Au nord-ouest il existe un lotissement pavillonnaire dense des années 2010.</p> 	Non	<p>Au regard de l'usage actuel des parcelles (fonds de jardin) et de leurs taille, LBN Communauté considère que leur aménagement n'entrainerait pas de consommation d'ENAF.</p>

MARE02 (0,18 ha) 1AUh	Situé au nord-ouest du bourg, le secteur de projet est une terre agricole. Il est bordé de tout part, par des espaces agricoles sauf à la limite sud où l'on y trouve un lotissement pavillonnaire dense des années 2010. 	Oui (0,18)	
NOYE01 (0,47 ha) Ub	Situé au nord-ouest de la ville de Noyen-sur-Sarthe, le secteur correspond à des fonds de jardin dépourvu de construction. 	Non	Au regard de l'usage actuel des parcelles (fonds de jardin) et de leurs taille, LBN Communauté considère que leur aménagement n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.
NOYE02 (1,97 ha) 1AUh & Ub	Situé au nord-ouest de la ville, le secteur correspond à des terres agricoles. A l'ouest on y trouve d'autres espaces agricoles tandis qu'au sud il y a une ligne de chemin de fer. Au nord il y a un lotissement pavillonnaire des années 1990-2000. 	En partie (1,74 ha)	
NOYE03 (1,83 ha) Ub	Le secteur est une friche urbaine avec des prairies, des petites parcelles agricoles et une zone de gravillons utilisée comme parking. Il est une dent creuse entre les lotissements	Non	L'analyse de l'usage du site depuis 2016 fait apparaître une

	<p>pavillonnaires au nord, aux activités économiques à l'est et des maisons de villes individuelles plus anciennes au sud.</p> 		<p>aire de stationnement de la SNCF et une espace de stockage de déchet. Ce secteur constitue à la fois un délaissé et une friche actuellement. Uniquement l'aménagement de la partie sud-est entraînerait de la consommation d'ENAF.</p>
NOYE04 (0,42 ha) Ub	<p>Situé à l'ouest de la ville, le secteur de projet correspond à des fonds de jardin dépourvu de construction</p> 	Non	<p>Au regard de l'usage actuel des parcelles (fonds de jardin) et de leurs tailles, LBN Communauté considère que leur aménagement n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.</p>
NOYE05 (0,63 ha) Ub	<p>Le secteur est un assemblage de fonds de jardin donnant une parcelle densifiable importante. Il se trouve en plein centre-ville.</p>	Non	<p>Au regard de l'usage actuel des parcelles (fonds de jardin) et de leurs tailles, LBN Communauté considère que leur aménagement n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.</p>

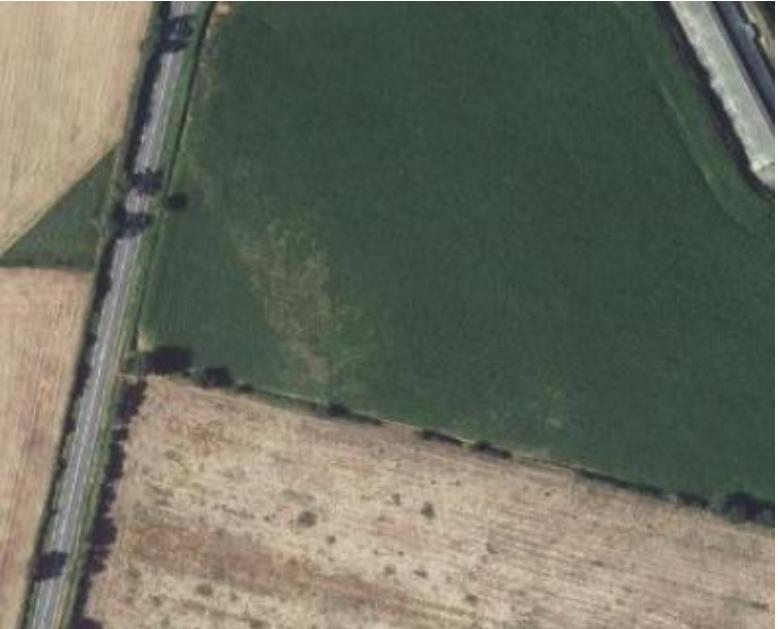
			
NOYE06 (0,81 ha) Ub	Le secteur est une prairie avec du bâti léger, situé à l'ouest de la ville. Autour du secteur il y a de nombreux types d'habitations avec notamment du collectif de 1974 au sud, des lotissements pavillonnaires très denses au sud et à l'est et quelques maisons individuelles diffuses à l'ouest. 	Non	Au regard de sa situation géographique (parcelle qui ne dispose pas de connexion agricole établie) et de sa taille, LBN Communauté considère que son aménagement n'entraînerait pas de consommation d'ENAF.
PIRM01 (0,38ha) 1AUh	Comme le précise la rédaction de l'OAP, la parcelle dispose encore à ce jour d'une fonction agricole :	Oui (0,38 ha)	

			
POIL01 (0,79ha) 1AUh	Situé dans le centre-bourg de Poillé-sur-Vègre, le secteur est une parcelle agricole. 	Oui (0,79 ha)	
SCE01 (0,72 ha) 1AUh	Situé au nord-est du bourg de Saint-Christophe-en-Champagne, le secteur de projet est un espace agricole avec de nombreux éléments végétaux dépourvu de construction. 	Oui (0,72 ha)	

SDDO01 (0,89 ha) 1AUh	Le secteur est un espace agricole dépourvu de toute construction située à l'est du bourg. Au nord on retrouve des parcelles agricoles tandis qu'à l'ouest on y trouve une activité économique et qu'au sud il y a la départementale 357 ainsi que quelques maisons individuelles.	Oui (0,89 ha)
		
SOEC01 (0,39 ha) 1AUh	Situé au nord du bourg de Saint-Ouen-en-Champagne, le secteur de projet est une parcelle agricole dépourvue de construction. Hormis sur la limite sud où l'on retrouve un élément de patrimoine et des fonds de jardin, le secteur est bordé par des terrains agricoles.	Oui (0,39 ha)
		
TASSE01 (0,67 ha) Ub	Le secteur de projet de Tassé dispose actuellement d'une double fonction, le front de rue (D35) peut au regard de son encadrement par un front bâti, être apparenté à une dent creuse. Le fond de parcelle (délimité par une haie) peut quant à lui être apparenté à une parcelle agricole.	Oui (0,67 ha) Au regard de l'usage actuel des parcelles, LBN Communauté considère que leurs aménagements entraîneraient de la consommation d'ENAF uniquement sur le fond de parcelle (délimité par une haie).
		

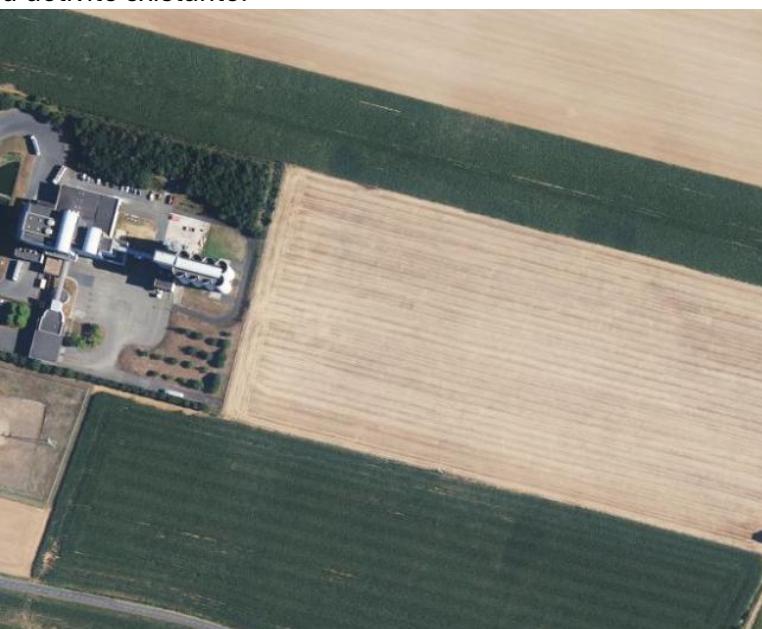
TASSI01 (0,17 ha) 1AUh	<p>Le secteur de projet est un espace agricole actuellement cultivée qui se situe à l'est du bourg de Tassillé.</p> 	Oui (0,17 ha)	
VALL04 (0,68 ha) 1AUh	<p>Le secteur de projet est un espace agricole qui se situe à l'ouest du bourg. Il est bordé au nord et à l'ouest par des parcelles agricoles. On retrouve à l'est un lotissement pavillonnaire.</p> 	Oui (0,68 ha)	
VIRE02 (0,27 ha) Ua	<p>Le secteur est un espace planté et enherbé dépourvu de toute construction, situé au sud-ouest du bourg à l'arrière de la mairie et de l'église qui se trouve au nord du site. A l'ouest et au sud, il est bordé par des espaces agricoles tandis qu'à l'ouest on y trouve la départementale 107.</p> 	Non	
VIRE03 (0,6 ha)	<p>Le secteur est un espace enherbé avec deux constructions au nord-est du bourg. Il est entouré d'espaces agricoles et est bordé par la rue des Chênes à l'ouest.</p>	Oui en partie (0,45 ha)	

Ub & 1AUh			
Nom	Description et photographie	Consommation d'ENAF	Justification
Economie			
BRUL09 (6,2 ha) 1Aux & Ux	Secteur de projet situé au nord de la commune de Brûlon, en extension de la zone d'activité existante. 	Partielle (5,22 ha)	Le bâti existant ainsi que les surfaces correspondant aux actuels jardins d'agrément ont été décomptés du calcul de la consommation d'ENAF.
BRUL10 (1,08 ha) 1AUx	Secteur de projet situé au nord de la commune de Brûlon, en extension de la zone d'activité existante.	Oui (1,08 ha)	

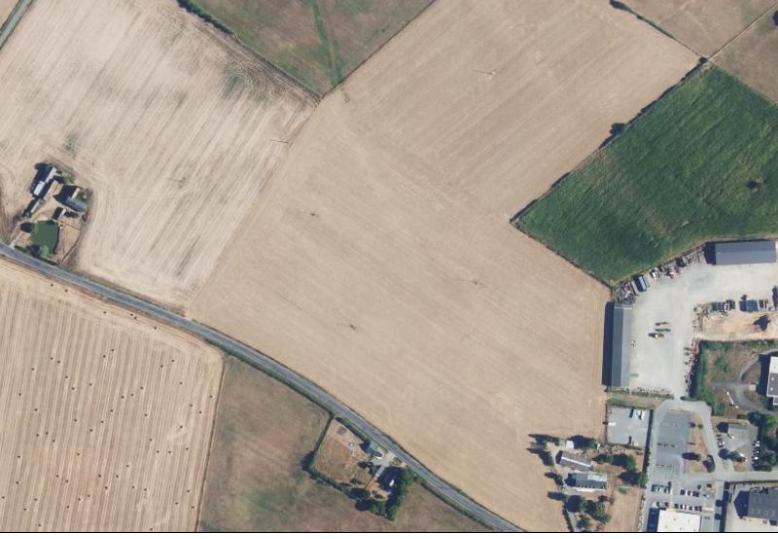
			
CHAN01 (0,63ha) 1AUx	<p>Le secteur du projet est situé à l'ouest de la commune de Chantenay-Villedieu, dans le prolongement de la zone d'activités artisanales existante (ZA des Croix). A proximité du site on retrouve la départementale 35 et la 22. Les parcelles concernées sont actuellement à destination agricoles.</p> 	Oui (0,63 ha)	
COUL04 (1,64 ha) 1AUx	<p>Le secteur de projet est un espace agricole dépourvu de toute construction située au sud-est de Coulans-sur-Gée, dans le prolongement de la zone d'activité au sud.</p> 	Oui (1,64 ha)	
COUL05 (0,75 ha)	<p>Le secteur du projet est situé au sud de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités artisanales existante (ZA</p>	Oui (0,75 ha)	

1AUx	Beauregard). A proximité du site on retrouve la départementale 50. Les parcelles concernées sont actuellement à destination agricoles. 		
JOUE04 (1,87 ha) 1AUx	Le secteur de projet est situé au dans le prolongement de la zone d'activités existante de Joué-en-Charnie. Il est sur une parcelle agricole et est à proximité de la départementale 357. 	Oui (1,87 ha)	
LONG06 (0,11 ha) 1AUx	Situé à l'est du bourg de Longnes, le secteur de projet est sur un terrain agricole. Au sud et à l'est se trouve de grands espaces agricoles tandis qu'au nord une activité économique est implantée. A l'ouest il y a des maisons individuelles et des fonds de jardin.	Oui (0,11 ha)	

			
LOUE05 (1,58 ha) 1AUx	Situé à l'ouest de la commune de Loué, le secteur est situé sur une grande parcelle agricole. En limite nord est implantée une entreprise. 	Oui (1,58 ha)	
LOUE06 (0,39 ha) 1AUx	Situé en limite sud de la ville, le site de projet est un espace agricole dépourvu de toute construction. Il est au milieu de grandes parcelles agricoles sauf au nord où l'on y trouve une activité économique. 	Oui (0,39 ha)	
LOUE07 (0,23 ha) 1AUx	Le secteur de projet est situé sur le site d'implantation d'une entreprise agro-alimentaire existante.	Non	L'analyse de l'usage du site fait apparaître un espace de

		stockage en lien avec l'activité économique existant. Ce secteur constitue aujourd'hui un délaissé. Son aménagement n'entrainerait pas de consommation d'ENAF.
LOUE08 (4,59 ha) 1AUx	Situé à l'est de la commune de Loué, le secteur est situé sur une grande parcelle agricole, en extension de la zone d'activité existante. 	Oui (4,59 ha)
LOUE09 (5,20 ha) 1AUx	Situé à l'est de la commune de Loué, le secteur est situé sur une grande parcelle agricole, en extension de la zone d'activité existante. 	Oui (5,20 ha)

LOUE10 (0,52 ha) 1AUx	Situé à l'est de la commune de Loué, le secteur est situé sur une grande parcelle agricole, en extension de la zone d'activité existante. 	Oui (0,52 ha)	
MAIG03 (1,49 ha) 1AUx	Le secteur de projet situé au sud-ouest du bourg de Maigné est un espace agricole dépourvu de construction. On retrouve 	Oui (1,49 ha)	
MARE03 (0,70 ha) 1AUx	Le secteur de projet situé à l'est du bourg de Mareil-en-Champagne, au sein de la zone d'activité d'entrée de ville, est un espace agricole dépourvu de construction. à l'ouest le secteur d'activité économique.	Oui (0,70 ha)	

			
NOYE08 (2,64 ha) 1AUx	Parcelle dépourvue de construction située au nord-ouest de la ville 	Oui (2,64 ha)	
NOY09 (1,1 ha) 1AUx	Parcelle dépourvue de construction située sur la zone d'activité Les Halandières. 	Oui (1,1ha)	

SDDO02 (0,3 ha) 1AUx	Le site est un petit espace agricole au milieu d'autres terres agricoles. Une activité économique présente à l'ouest. 	Oui (0,3 ha)	
SDDO03 (0,48 ha) 1AUx	Le secteur de projet situé au sud-est du bourg de Saint-Denis-d'Orques en extension de la zone d'activité existante. 	Oui (0,48 ha)	
Nom	Description et photographie	Consommation d'ENAF	Justification
Equipement			
COUL06 (0,85 ha) 1AUe	Le site est situé à l'ouest du centre-ville, sur une petite parcelle agricole dépourvue de construction. A l'ouest, le site est frontalier à un grand lotissement pavillonnaire très dense des années 2000-2010. Au nord il y a un second périmètre OAP à vocation d'habitat.	Oui (0,85 ha)	



Zonage OAP	Ua	Ub	1AUh	Ux	1AUx	1AUe	TOTAL
Surface zonage en OAP (ha)	0,66	13,38	23,63	0,98	29,44	0,85	68,94
Surface ENAF non-consommée (ha)	0,66	11,65	0	0,98	0,23	0	13,52
Surface ENAF consommée (ha)	0	1,73	23,63	0	29,21	0,85	55,42

Au total, 37,67 ha dédiés à la production de logements sont fléchés à travers les OAPs sectorielles, dont 25,31 ha comptabilisés en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

31,5 ha sont dédiés aux activités économiques, dont 29,21 ha en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

0,85 ha sont dédiés aux activités économiques, avec la totalité en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les emplacements réservés :

Le PLUi de LBN Communauté comprend 53 emplacements réservés inscrits au plan de zonage.

Un important emplacement réservé est destiné au département pour l'aménagement de la déviation de Noyen-sur-Sarthe. Cet emplacement réservé, représentant 23,4 hectares, n'a pas été comptabilisé dans l'enveloppe de consommation des ENAF en raison de son caractère encore hypothétique : à ce jour, aucun calendrier de réalisation n'a été arrêté et il est probable que cet aménagement ne voit pas le jour à court terme.

L'essentiel des emplacements réservés inscrits dans le PLUi concerne l'aménagement de voiries et d'accès destinés à désenclaver des parcelles à densifier, à créer des liaisons douces ou encore à sécuriser certains carrefours stratégiques.

Une analyse de la nature des projets, de l'occupation du sol et de la faisabilité de la mise en œuvre de l'ensemble des emplacements réservés sur toute la période de validité du PLUi laisse envisager une consommation potentielle de 2,01 hectares.

Nom	Description	Bénéficiaire	Surface en m ²	Consommation ENAF
mar01	Extension du cimetière	Commune	759,33	oui
ave1	Stationnement	Commune	586,22	non
ave2	Stationnement	Commune	461,74	oui

ave3	Création d'un parking en lien avec la salle des fêtes	Commune	714,11	non
cch1	Création d'une liaison douce et accès	Commune	2262,68	non
cch5	Entretien chapelle	Commune	318,7	non
cch2	Valorisation patrimoniale de l'abbaye	Commune	14932,5	non
cge1	Création d'une liaison douce	Commune	418,14	non
cge2	Création d'une liaison douce	Commune	188,57	non
cge3	Création d'une liaison douce	Commune	559,46	oui
che1	Création d'une liaison douce	Commune	729,42	non
che2	Création d'un parking et entrée du cimetière	Commune	1096,77	oui
chv2	Sécurisation Carrefour	Commune	41,05	non
cra1	Création d'un accès	Commune	569,72	non
cra10	Création d'un parking	Commune	901,53	non
cra11	Création d'un parking	Commune	557,74	non
cra12	Création d'un bassin de rétention et passage d'engins agricoles	Commune	2091,31	oui
cra14	Création d'une liaison pour passage d'engins agricoles	Commune	1183,88	non
cra15	Création d'une liaison douce	Commune	3994,37	oui
cra19	Création d'un stationnement	Commune	633,44	oui
cra2	Création d'un accès piéton	Commune	585,95	non
cra3	création d'un parking	Commune	481,09	non
cra5	Création d'une liaison douce	Commune	220,93	non
cra6	Création d'une liaison douce	Commune	311,71	non
cra7	Création d'une liaison douce	Commune	741,14	oui
cra8	Création de stationnements	Commune	227,54	non
fon3	Création d'une liaison douce	Commune	807,04	non
jou1	Extension du cimetière	Commune	1297,31	non
jou2	Création d'un accès	Commune	333,24	non
lon1	Stationnement pour cimetière	Commune	913,87	oui
lon4	Création d'un parc public	Commune	14073,11	non
lou3	Création d'une voirie	Commune	1652,74	oui
lou7	Création d'une liaison douce	Commune	1056,37	non
lou3	Gestion expansion des eaux	Commune	22798,72	non
noy2	Extension du cimetière	Commune	3192,96	oui
noy5	Création d'une déviation et giratoire	Département	234993,62	non
pve2	Sécurisation carrefour	Commune	222,01	oui
pve3	Sécurisation carrefour	Commune	45,57	oui
pve5	Création d'une liaison douce	Commune	1961,56	oui
pve6	Sécurisation carrefour	Commune	135,04	oui
pve7	Création d'un parking	Commune	1228,93	oui

pve8	Création d'un atelier communal	Commune	695,25	non
sch4	Création liaison douce	Commune	1056,37	non
sch2	Sécurisation du carrefour	Commune	40,46	oui
sch3	Accès et aménagement de voirie	Commune	169,72	non
sde1	Sécurisation carrefour	Commune	58,49	non
spi1	Création d'une liaison douce	Commune	1044,78	non
tas3	Création d'une liaison douce	Commune	255,47	non
tle2	Extension station d'épuration	Commune	314,63	oui
vir1	Création d'une liaison douce	Commune	450,05	non
vir2	Création d'un sentier de randonnée	Commune	1124,81	non
vir3	Création d'un sentier de randonnée	Commune	598,2	non
vir4	Création d'une liaison douce	Commune	90,41	oui

Les STECAL :

En cohérence avec les orientations du PADD, LBN Communauté a retenu, au titre des STECAL, les projets suivants :

Commune	Surface	Justification	Conso.ENAF
Aeq : Activité équestre et hippique			
Coulans sur Gée	1,76 ha	<p>Afin de soutenir le développement maîtrisé d'un équipement structurant pour la commune, LBN Communauté a choisi d'identifier, au lieu-dit Vallière, un périmètre de STECAL Aeq dédié à l'accompagnement du centre équestre existant et à l'accueil de nouvelles infrastructures sportives. Cette décision s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD visant à favoriser le maintien et la diversification des activités de loisirs et de tourisme à l'échelle locale, tout en encadrant leur impact foncier.</p> <p>Le secteur concerné présente déjà une vocation à l'accueil d'activités sportives et récréatives : 1,50 hectare est d'ores et déjà aménagé et artificialisé. L'ouverture encadrée de ce STECAL permettra ainsi de conforter et de rationaliser les installations existantes sans porter atteinte aux espaces naturels et agricoles environnants.</p>	Non

Commune	Surface	Justification	Conso. ENAF
Ax1 : Activités économiques autres que touristiques ou de loisirs (dans la limite de 300 m ²)			
Brains-sur-Gée	0,86 ha	<p>Sur le lieu-dit de la Fosse, le périmètre de STECAL vise à permettre le maintien et le développement d'une activité artisanale déjà implantée dans un bâti existant. Cette démarche s'inscrit dans une logique de mobilisation d'un site déjà occupé, en offrant au porteur de projet la possibilité de moderniser et d'adapter ses locaux sans</p>	Non

		mobiliser de nouveaux terrains en zone d'activités.	
Brans-sur-Gée	0,76 ha	Afin de permettre l'aménagement dans une friche agricole de box de stockage, LBN Communauté a retenu l'identification de ce STECAL.	Non
Coulans sur Gée	0,25 ha	<p>Afin de permettre la poursuite de l'activité d'une entreprise de maçonnerie solidement implantée sur la commune de Coulans-sur-Gée, LBN Communauté a retenu l'identification d'un STECAL dédié.</p> <p>Cette entreprise artisanale, ancrée de longue date sur le territoire communal, répond à une demande locale forte en matière de travaux de construction et de rénovation, participant ainsi activement à l'entretien du patrimoine bâti et au dynamisme économique local.</p> <p>Le site actuel permet d'accueillir l'activité tout en maintenant une cohérence avec le tissu rural environnant. Le porteur de projet souhaite adapter ses installations pour répondre aux besoins croissants, notamment par l'aménagement fonctionnel du bâti existant et, si nécessaire, par une extension mesurée pour le stockage du matériel et le stationnement des véhicules professionnels.</p>	Non
Coulans sur Gée	0.15 ha	<p>Dans le cadre de son PLUi, LBN Communauté a choisi d'accompagner l'évolution d'une entreprise de maçonnerie installée de manière régulière sur le secteur de Heurteloup, en prévoyant un STECAL adapté à ses besoins de développement.</p> <p>Cette activité artisanale constitue un maillon essentiel du tissu économique local, en apportant un service de proximité indispensable à la population pour les travaux de gros œuvre, de rénovation et d'entretien des bâtiments. Son maintien sur son site d'implantation historique est justifié par la bonne intégration de ses locaux dans le paysage et la cohérence avec le cadre rural.</p> <p>L'entreprise envisage aujourd'hui de moderniser ses installations afin d'améliorer ses conditions de travail et de répondre à la hausse de la demande. Cette évolution pourra se traduire par un réaménagement des bâtiments existants, complété le cas échéant par une extension limitée, notamment pour le stockage des matériaux ou le stationnement des engins.</p>	Non
Crannes-en-Champagne	0,1 ha	Sur le lieu-dit de la Fosse, le périmètre de STECAL vise à permettre le maintien et le développement d'une activité artisanale déjà implantée dans un bâti existant. Cette démarche s'inscrit dans une logique de mobilisation d'un site déjà occupé, en offrant au porteur de projet la possibilité de moderniser et d'adapter ses locaux sans mobiliser de nouveaux terrains en zone d'activités.	Non
Saint-Denis-d'Orques	1,29 ha	Le projet consiste en l'installation des locaux professionnels de l'entreprise Gites de la Charnie (bureau, stock de matériel, cuisine professionnelle), qui louent des gîtes de groupe sur les communes	Non

		de Saint-Denis-d'Orques, Joué-en-Charnie, Brûlon, Vaiges et Blandouet. Il n'est pas prévu d'accueil des groupes en hébergement à la Ratellerie. Des clients pourront en revanche être accueilli pour des dégustations traiteur et des RDV commerciaux. Aucune construction supplémentaire n'est prévue dans le projet. Il est prévu un parking pour 25 véhicules environ sur la parcelle 505.	
Ax2 - Activités économiques autres que touristiques ou de loisirs (dans la limite de 800 m2)			
Avessé	0,37 ha	Afin de répondre aux besoins de pérennisation et de développement d'une entreprise spécialisée dans la réparation de machines et équipements agricoles, LBN Communauté a choisi d'identifier un STECAL spécifique permettant la création d'un hangar de stockage de matériel agricole afin de permettre de répondre à la demande croissante pour l'entreprise en termes de réparations agricoles.	Non
Saint-Christophe-en-Champagne	0,16 ha	Au lieu-dit la Pellerie, le périmètre de STECAL a pour objectif d'accompagner le maintien et l'évolution d'une entreprise du bâtiment installée de longue date dans un bâtiment existant. Cette identification permettra à l'entreprise de développer son activité localement tout en évitant la consommation de nouveaux espaces dédiés à l'activité économique, grâce à la valorisation d'un site déjà occupé.	Non
Vire-en-Champagne	0,19	Afin de permettre la pérennisation de l'entreprise existante, l'objectif de ce STECAL est de permettre l'extension de l'espace de stockage de l'entreprise au plus proche des besoins.	Non
NGV – Aires des gens du voyage			
Loué	0,73 ha	À Loué, le périmètre NGV correspond à l'emprise de l'aire d'accueil actuelle des Gens du Voyage. Son intégration dans le plan de zonage vise à sécuriser et encadrer l'usage de cet équipement existant, tout en offrant la possibilité d'adapter ou de faire évoluer les installations à moyen ou long terme, afin de répondre aux besoins d'accueil dans des conditions adaptées et conformes aux obligations réglementaires.	Non
NT : secteur naturel destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme			
Brains sur Gée	1,91 ha	Le site du Château des Touches, déjà investi dans une activité d'hébergement touristique, souhaite diversifier et compléter son offre en développant des logements atypiques au cœur de son parc paysager. Ce projet vise à valoriser le cadre naturel et patrimonial du domaine tout en répondant à une demande touristique croissante pour des hébergements différenciants, en lien avec le caractère rural et de loisirs du territoire. L'intégration de ce projet dans le cadre du STECAL permet d'encadrer cette extension de	Oui

		manière limitée et maîtrisée, en cohérence avec la vocation initiale du site et les objectifs du PLUi en matière de développement raisonné du tourisme.	
Brulon	0,6 ha	Sur la commune de Brûlon, le périmètre du STECAL concerne une activité de gîte de groupe exploitée depuis plusieurs années. Le porteur de projet souhaite faire évoluer ce site afin de pérenniser et renforcer l'accueil touristique local, en réalisant des travaux de rénovation et d'amélioration des équipements existants. Cette démarche vise à maintenir la qualité de l'offre, avec de nouvelles constructions dont les consommations d'espace peuvent être compensées à 100% par des démolitions si nécessaires.	Non
Chemiré en Charnie	0,15 ha	Sur la commune de Chemiré-en-Charnie, le périmètre du STECAL correspond au site de La Morandière, où un gîte est exploité depuis plusieurs années dans une logique de diversification agricole. Le porteur de projet souhaite consolider cette activité en développant des hébergements légers répartis dans le jardin attenant, afin d'élargir l'offre d'accueil touristique. Cette évolution permet de valoriser un espace existant sans artificialisation nouvelle, tout en soutenant le maintien de l'activité agricole par une source de revenus complémentaire. Le projet s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs du PLUi de favoriser un développement touristique raisonné et compatible avec l'identité rurale du territoire.	Oui
Coulans sur Gée	0,96 ha	Le périmètre du STECAL défini pour le site du gîte des Haies, sur la commune de Coulans-sur-Gée, vise à accompagner l'évolution d'une activité d'hébergement touristique déjà bien ancrée localement. Le projet porté consiste à rénover et adapter le bâti existant pour améliorer la qualité d'accueil, tout en permettant l'aménagement léger d'espaces de loisirs attenants, compatibles avec l'environnement rural du site. Cette démarche contribue à renforcer l'attractivité touristique de la commune sans générer d'urbanisation nouvelle, tout en valorisant le patrimoine bâti existant. Elle s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé et de diversification de l'offre touristique, en cohérence avec les orientations du PLUi.	En partie (0,55ha)
Loué	0,53 ha	Le périmètre de STECAL de Loué est situé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et correspond à l'emprise actuelle d'un hébergement léger de loisirs.	Non
Saint Denis d'Orques	0,59 ha	Le périmètre de STECAL identifié pour le gîte de groupes des Faucheries, situé sur la commune de Saint-Denis-d'Orques, répond à la nécessité de sécuriser et d'accompagner la pérennité d'un équipement existant qui contribue à l'attractivité et à l'animation du territoire. Ce gîte de capacité importante accueille tout au long de l'année des groupes, des familles ou des associations, offrant ainsi une réponse adaptée à la demande d'hébergements collectifs en milieu rural. Son maintien dans un périmètre de STECAL permet d'encadrer de	Non

		manière précise les éventuelles interventions futures, notamment des travaux d'amélioration, de mise aux normes ou de rénovation du bâti, sans générer d'urbanisation diffuse. Ce choix garantit la préservation du cadre naturel environnant tout en confortant une activité touristique et sociale structurante pour la commune.	
Saint-Denis-D'orques	0,5 ha	Un projet de rénovation, de la chapelle, du pigeonnier et de la grange est déjà en cours, en vue de la location meublée des lieux et de la démolition d'anciens hangars en tôle inesthétiques.	Non
NI : secteur naturel destiné à l'accueil d'installations légères liées aux activités de tourisme et loisirs.			
Avessé	0,28 ha	Le périmètre de ce STECAL comprend le city-stade qui est actuellement en construction.	Oui
Brains-sur-Gée	1,95 ha	Le site, déjà investi dans une activité d'hébergement touristique, souhaite diversifier et compléter son offre en développant des logements atypiques et légers (cabanes) au cœur de son parc paysager. Ce projet vise à valoriser le cadre naturel du secteur tout en répondant à une demande touristique croissante pour des hébergements différenciants, en lien avec le caractère rural et de loisirs du territoire. L'intégration de ce projet dans le cadre du STECAL permet de proposer une offre touristique légère, réversible, en cohérence avec la vocation initiale du site et les objectifs du PLUi en matière de développement raisonné du tourisme.	En partie (1 hectares d'ENAF)
Fontenay-sur-Vègre	3,04	Secteur identifié afin qu'un porteur de projet puisse y développer un projet de valorisation touristique, à travers la pose de 10 cabanes dans les arbres.	Non
NIn : secteur naturel destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme sur une zone Natura 2000			
Chemiré-en-Charnie	20,88	L'objectif poursuivi par ce STECAL est d'apporter une nouvelle offre touristique au territoire dans un cadre paysager privilégié tout en encadrant le plus finement possible au projet les possibilités de constructions. COUCOO CABANES a été contacté par SARTHE TOURISME et sélectionné par la collectivité afin de concevoir, financer et exploiter un projet d'écotourisme respectueux du site et répondant aux attentes du territoire. Le site se trouve sur la commune de Chemiré-en-Charnie et est aujourd'hui privé, réservé aux pêcheurs à la journée et mis en vente présentant des atouts pour y développer une activité de tourisme de nature. L'objectif du projet est d'implanter un maximum de 29 cabanes (habitations légères de loisirs) tout en prenant compte des enjeux environnementaux. COUCOO CABANES propose une approche environnementale très engagée en concevant une offre touristique	Non

		répondant aux attentes d'une clientèle pour des courts séjours en pleine nature.	
--	--	--	--

Aucune enveloppe de consommation d'espace spécifique n'est prévue pour assurer la stratégie touristique fixée par LBN au travers de son PLUi. Néanmoins celle-ci doit être prise en compte dans l'effort de modération de la consommation d'espace NAF globale du territoire. Les secteurs NI à Chemiré-en-Charnie et NI à Fontenay-sur-Vègre créés n'engendrent pas de consommation d'espace NAF dans la mesure où :

- Aucune constructions neuves ne sont prévues, hormis les cabanes dans les arbres pour lesquelles très peu de fondations seront présentes puisqu'elles seront limitées aux plots de fondation des pilotis des cabanes.
- L'implantation des cabanes et des cheminements de telle manière à n'engendrer aucune coupe d'arbre et en conséquence à ne pas modifier la destination boisée des espaces.

La consommation d'espace NAF à vocation touristique prévues sur la durée du PLUi correspond aux secteurs détaillés ci-avant conduisant à l'installation d'une activité non existante à ce jour et générant effectivement un changement d'affectation du sol à savoir les parcelles non-bâties et en ENAF des secteurs NI (1,28 ha) et Nt (2,61 ha) représentant un total de 3,89 ha. **En considérant une emprise au sol urbanisable de maximum 30 %, le potentiel de consommation s'établit à 1,16 hectares.**

L'ensemble des STECAL AX1, AX2, Aeq, Ngv se situent sur des parcelles bâties et n'entraînent pas de consommation d'espace NAF dans la mesure où les projets portés n'ont pas vocation à changer l'affectation des sols au regard des projets présentés et du caractère actuel des parcelles.

Synthèse – Analyse de la trajectoire de sobriété foncière en compatibilité avec le SCoT et la loi « Climat et Résilience »

Si le SCOT a été approuvé le 5 mai 2017 et définit un horizon pour les 15 prochaines années, les différents documents du SCOT évoquent un pas de temps 2015 – 2030 :

- Le PADD dans sa formalisation trace également un horizon 2030 (page 4).
- Les tableaux présents dans le DOO (page 57) évoquent une période de répartition de l'enveloppe foncière à vocation d'habitat et de production de logement sur un horizon de temps 2015 – 2030.
- L'évaluation du SCOT rappelle que l'horizon du SCOT est 2030 ;

Dans un souci de cohérence, la Communauté de communes a par conséquent fait le choix de conserver le pas de temps 2015 – 2030 dans le cadre de l'analyse de la compatibilité avec le SCOT du Pays de la Vallée de la Sarthe.

Analyse de la compatibilité de la consommation ENAF avec le SCOT du Pays de la Vallée de la Sarthe

Le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe fixe, pour la période 2015-2030, une trajectoire de sobriété foncière pour LBN Communauté, avec un objectif de consommation de 44 hectares à vocation économique et 77 hectares à vocation d'habitat. Cette trajectoire se répartit au sein de l'armature territoriale de la façon suivante :

Habitat	Enveloppe SCOT (en ha)	Consommation 2015 – 2025 – en ha	Potentiel 2026 – 2030 (en ha)
Pôle structurant (Loué, Bralon, Noyen)	29	13.75	15.25
Pôle relais (Saint Denis d'Orques, Chantenay Villedieu et Coulans sur Gée)	16	7.85	8.15
Pôle vie quotidienne	32	11.81	20.19
Total	77	33.41	43.59

Au vu de ces données sur la consommation des ENAF, LBN Communauté a utilisé près de 43 % de la capacité foncière qui lui avait été allouée par le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe à l'horizon 2025.

Habitat	Consommation 2015 – 2025 (en ha)	Consommation programmée dans le PLUI (1AUh) – en ha	Consommation programmée dans le PLUI (Ub) – en ha	Ecart avec le SCOT (en ha)
Pôle structurant	13.75	7.57		7.68

(Loué, Bralon, Noyen)				
Pôle relais (Saint Denis d'Orques, Chantenay Villedieu et Coulans sur Gée)	7.85	4,08		4,07
Pôle vie quotidienne	11.81	11,97		8,22
Total	33.41	23,63	1,73	18,23

Le PLUI programme à long terme, après 2030, 25,05 hectares d'ENAF qui n'intègrent pas la trajectoire définie par le SCOT du Pays de la Vallée de la Sarthe

Concernant le volet économique, il convient de préciser que, bien que le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe ait fixé des enveloppes par niveau d'armature économique, la communauté de communes n'a pas procédé à une hiérarchisation de ses zones d'activités. Il est donc impossible, à ce stade, d'analyser avec précision la consommation foncière par niveau d'armature économique.

Economie en zone d'activité	Enveloppe SCOT	Consommation 2015 - 2025	Potentiel 2026 - 2030
PAE majeur	16	24,37	19,63
PAE intermédiaire	18		
PAE proximité	10		
Total	44	24,37	19,63

Au regard de ces données de consommation des ENAF, LBN Communauté a mobilisé, à l'horizon 2025, un peu plus de 55 % de la réserve foncière destinée au développement économique, telle que prévue par le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe.

Economie en zone d'activité	Consommation 2015 – 2025	Consommation programmée dans le PLUI (hors 2AUh)	Ecart avec le SCOT
PAE*	24,37	29,44	-9.81

*LBN Communauté n'a pas souhaité, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, procéder à une hiérarchisation de ses zones d'activités, celles-ci présentant en effet une structure mixte et répondant à une diversité de profils et de fonctions économiques.

La trajectoire définie dans le cadre du PLUi, sans intégrer l'échelonnement de la programmation des zones d'activités, laisse apparaître un risque de dépassement de 9,81 hectares. Cependant, une part de l'enveloppe 1AUh constitue une réserve foncière potentielle, ce qui permet de limiter ce risque (3,57 hectares). Par ailleurs, la durée de mise en œuvre du PLUi étant supérieure à celle du SCOT (de sept ans), une partie des secteurs 1Aux ont ainsi vocation à être aménagé en 2031 et 2032. On peut estimer cette partie à 6,8 ha.

A titre d'information, le SCOT du Pays de la Vallée de la Sarthe n'intègre pas dans sa trajectoire de sobriété foncière à vocation économique les STECAL.

Analyse de la compatibilité de la consommation ENAF avec la loi Climat et Résilience

Sur la période 2011-2021, un total de 167 hectares a été consommé sur les espaces NAF, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 17 hectares. Parmi cette consommation, 119 hectares ont été consacrés au développement de l'habitat, soit un rythme moyen de 19 hectares par an. Par ailleurs, 34 hectares ont été utilisés pour les activités économiques, représentant environ 3,4 hectares par an. Enfin, 8 hectares ont été affectés aux équipements et infrastructures, à raison de 0,8 hectare par an.

L'analyse sur la période 2022-2025 avec la mobilisation des données SITADEL fait état d'une consommation d'espace de 24,37 ha toute vocation confondue.

L'analyse de la modération de la consommation d'espace se réalise par rapport aux surfaces projetées consommatrice d'espace en accord avec les surfaces projetées par le PADD sur la période 2025-2037. L'enveloppe foncière de consommation d'espace maximale fixée dans le PADD a été déterminée en partant des postulats suivants :

- Tenir l'objectif de réduction de 54,5 % de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, sachant que le pas de temps du PLUi correspond à 2025-2031 soit 6 années sur cette période.
- Envisager une nouvelle division par deux de la consommation d'espace à partir de 2031, soit une réduction de 75% par rapport à la période 2011-2021, soit les 7 années restantes du PLUi jusqu'en 2037.

Ainsi au regard de l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2011-2021 et 2022-2025 et dans l'optique de tenir ces objectifs, l'enveloppe foncière de consommation d'espace du PLUi sur la période 2025-2037 ne devra pas être supérieure à 74 ha.

La trajectoire de sobriété foncière définie dans le PLUi est la suivante :

	2022	2025	Total	Objectif 2021 - 2030	Ecart	2031 - 2037		Total	Objectif 2031-2037	Ecart
	- 2025	- 2030 ²				1AU	2AU ⁴			
Habitat ¹	14.39	23,01	37,4	73	+4%	2,36	12,52	14,8	25	+ 3 %
Economie	8,87	26,5				2,94	6,05	8,99		
STECAL ³	-	0,48				-	-	0,68		
Equipement	0,67	0,76				0,09	-	0,09		
Emplacement réservé ³	0,44	0,84				-	-	1,18		
Total	24,37	51,59				5,39	18,57	25,82		

¹Chiffre qui comprend 1,73 de consommation d'ENAF en secteur Ub.

²Afin de faciliter la lecture de la trajectoire de sobriété foncière, 10% de la programmation en 1AU a été reporté sur la période 2031 – 2037.

³Consommation lissée sur les 12 années du PLUi.

⁴Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'urbanisation reste fermée ; leur ouverture éventuelle fera l'objet d'une procédure de révision ou de modification du PLUi, accompagnée d'OAP spécifiques. Un taux de rétention de 50 % dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF des zones 2AU a donc été appliqué. Ces secteurs feront ainsi l'objet d'un examen rigoureux qui permettra d'échelonner leur urbanisation en fonction des besoins, des capacités d'accueil du territoire et des droits à construire en compatibilité avec la loi Climat et Résilience.

Il ressort que la trajectoire de sobriété foncière retenue par le projet du PLUi prévoit un dépassement de 3,86 % de l'enveloppe foncière de consommation d'espace prévue par la loi Climat et Résilience. À ce titre, la Communauté de Communes souhaite rappeler que, conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette » (autorisant un dépassement des objectifs quantifiés de réduction de la consommation d'ENAF pouvant aller jusqu'à 20 % sans justification spécifique), le projet de PLUi reste compatible avec la loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, la Communauté de Communes prévoit de mobiliser une clause de revoyure et de s'appuyer sur les rapports triennaux pour piloter la consommation d'ENAF et s'inscrire pleinement dans la trajectoire ZAN. La logique de réserve foncière à long terme permettra de réduire la consommation effective, en reportant une partie des projets à une échéance postérieure à 2037, tout en garantissant la flexibilité nécessaire pour répondre aux besoins économiques futurs.

L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale (Livre 3) présente de manière détaillée la compatibilité et la prise en compte des documents de rang supérieur : SDAGE, SAGE, etc

Chapitre 2 : les déclinaisons règlementaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Présentation thématique

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

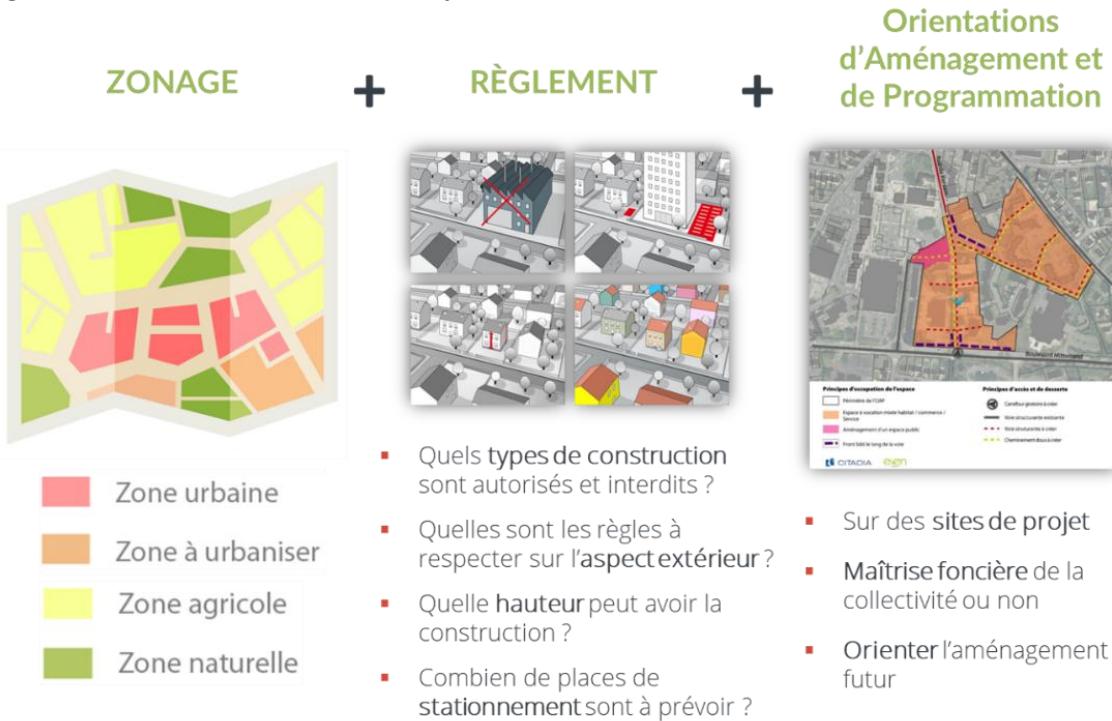
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

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 territoriale, économique et écologique du territoire comme support du développement. Cette volonté est déclinée de manière transversale à travers les 3 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 sectorielles et thématiques.



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 sectorielles et thématiques sera analysée dans le cadre de la présente démonstration.

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 des 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 des extraits du règlement écrit et du plan de zonage 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 »

La maîtrise du développement résidentiel et de ses impacts fonciers

Quelques éléments de diagnostic sur le développement urbain du territoire :

- 27 logements construits par an en moyenne entre 2015 et 2023, contre 55 par an en moyenne sur la période 2008-2014.
- Des besoins sociodémographiques plus variés, notamment avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages (réduction taille des ménages), avec une production neuve peu diversifiée (maison individuelle) et une typologie de résidences principales qui restent encore largement axée sur les grands logements.
- Environ 72% de la consommation d'espace passée en extension dédiée au développement de l'habitat (soit 119,5 hectares) sur la période 2011-2021.

Le PLUi répond à l'ambition politique posée par le SCoT de développement du parc de logement dans le cadre d'une programmation visant à renforcer le maillage des pôles tout en :

- Favorisant la diversification des formes urbaines et typologies d'habitat en articulation avec les morphologies urbaines existantes
- Développant une offre en logement qui favorise la reconquête urbaine et la requalification du parc existant

Les études ci-dessous sont présentées dans le rapport de présentation et ont permis aux élus de disposer d'études fines en mesure d'éclairer leurs choix sur le développement résidentiel :

- L'analyse de la consommation d'espace (présentée dans le chapitre 1 du présent et dans le livret 1 du rapport de présentation).
- Le référentiel foncier (des cartes à l'échelle communale sont annexées au présent document).

Les pages suivantes sont ainsi dédiées à la mise en évidence des choix réalisés pour mener à bien ces études urbaines et décliner les orientations du PADD consacrées au développement résidentiel, à savoir :

- La définition des enveloppes urbaines : la limite des espaces urbanisés ;
- La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés ;
- La maîtrise du développement résidentiel en campagne
- La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces urbanisés ;
- La diversification des formes urbaines.

La définition des enveloppes urbaines : la limite des espaces urbanisés

Le mitage de l'espace agricole, conjugué à l'urbanisation linéaire le long de certains axes d'entrées de ville ainsi que la géographie des lieux (topographie, etc.) brouillent la limite de l'enveloppe urbaine sur certaines communes. Ces limites imprécises entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devaient être déterminées de manière fine afin d'ajuster le zonage aux regards des enjeux territoriaux. Cette étude permet ainsi de délimiter les enveloppes urbaines et d'autre part d'apprécier les continuités ou discontinuités de ces enveloppes urbaines.

La méthodologie mise en œuvre pour délimiter les enveloppes urbaines a servi de base pour délimiter les différentes zones urbaines du territoire.

Il est à noter que les parcelles ou ensemble de parcelles ayant fait l'objet d'un Permis d'Aménager et ou d'un Permis de Construire, ont été intégrées à l'enveloppe urbaine (permis d'aménager et ou permis de construire délivré avant l'arrêt du PLUi). Ces cas concernent les opérations d'aménagement lancées après 2021 (cadastre utilisé pour l'étude) et qui n'apparaissent pas forcément encore sur le cadastre utilisé pour la sortie des plans de zonage. Les cartes du référentiel foncier en annexe permettent d'identifier les parcelles considérées comme « déjà bâti ».



Exemple de parcelles non bâtie au cadastre et sur photo aérienne et qui ont fait l'objet d'un Permis d'Aménager ou Permis de construire avant l'arrêt du PLUi et seront de fait zonées U (exemple sur la commune de Coulans-sur-Gée).

La délimitation de ces enveloppes urbaines a ensuite servi de base à la réflexion des élus en matière de choix d'aménagement et de définition des zonages.

À noter que l'enveloppe urbaine est un indicateur de référence du PLUi qui permet de distinguer le développement urbain qui s'effectue en intensification urbaine de celui qui s'effectue en extension urbaine, elle a servi de base également à l'étude des capacités de densification (référentiel foncier).

La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés pour limiter la consommation d'espace

L'étude des capacités de densification des espaces urbanisés (référentiel foncier)

Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, le PLUi a encouragé à la valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains lâches des centralités et bourgs du territoire, aussi appelé intensification urbaine.

Afin d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâties (Art R.151-1 du code de l'urbanisme) un référentiel foncier a été réalisé. La méthodologie mise en œuvre pour le réalisé est détaillée dans le chapitre 1 du présent document.



Extrait de l'étude des capacités de densification réalisée dans le cadre du PLUi sur la commune de Avessé.

L'étude menée sur le référentiel foncier montre un potentiel en intensification urbaine à l'échelle du territoire conséquent mais inégalement répartis entre les différentes communes. En effet, les communes ne présentent pas la même morphologie urbaine, la même construction territoriale, ce qui influence fortement l'identification de potentiels fonciers et immobiliers : tissus urbains plus ou moins lâches, gabarits variés des constructions, dimension rurale ou urbaine des espaces urbanisés, etc. Enfin, l'étude a permis de mettre en évidence que plusieurs dynamiques spontanées de renouvellement urbain étaient déjà à l'œuvre sur le territoire.

L'étude a conforté les objectifs fixés par le SCoT en matière d'intensification urbaine. Le PLUi a ainsi été ambitieux en matière de densification urbaine et de réduction des impacts sur les espaces NAF. Les résultats du référentiel foncier ont ensuite été encadrés par le PLUi et ainsi sont classés en deux types par commune :

- Les secteurs stratégiques soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Le potentiel non stratégique en diffus, comptabilisé dans les calculs

La prise en compte du référentiel foncier

La délimitation de ces zones urbaines mixtes à dominante résidentielle, répond avant tout à l'objectif de viser une densification plus respectueuse du cadre architectural et patrimonial existant et représentant un atout majeur pour l'attractivité du territoire. Ainsi les dispositions règlementaires mises en œuvre pour chacune de ces zones répondent à cet objectif.

Zones	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives	Espaces de pleine terre	Hauteur maximale
UAa	Alignement ou dans prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes ne sont pas implantées à l'alignement.			17 mètres à l'égout au faîte
UA	Alignement ou dans prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes ne sont pas implantées à l'alignement.	Les constructions nouvelles devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> • soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 2 mètres. 	Non réglementé	13 mètres au faîte
UB	Alignement ou à une distance de 4 mètres.		Un pourcentage de pleine terre sera maintenu : <ul style="list-style-type: none"> - 20 % pour une unité foncière entre 0 et 400 m² - 80 m² + (Surface unité foncière - 400)*0,3 entre 401 et 800 m² - 200 m² + (Surface unité foncière - 800)*0,3 entre 401 et 800 m² 	12 mètres au faîte

Concernant le nombre de logement envisagé sur chaque potentiel foncier identifié dans l'analyse des capacités de densification celui-ci est renseigné sur les cartes disponibles en annexe du présent document. Ce nombre de logement indicatif et ne présentant aucune valeur règlementaire correspond au nombre de constructions envisagé sur le secteur ciblé pour la durée du PLUi.

Les résultats chiffrés par commune de logements envisagés sur les secteurs identifiés dans l'étude des capacités de densification sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

	Densité prévue par le SCOT	Surface des potentiels fonciers stratégiques soumis à OAP (en ha)	Nombre de logements à produire sur potentiels fonciers stratégiques soumis à OAP	Nombre de logements possibles sur potentiels fonciers non stratégique (dents creuses, parcelles divisibles)	Total logements hypothétiques identifiés à l'issue de l'étude des capacités de densification	Surface des potentiels fonciers stratégiques et non stratégique
Amné-en-Champagne	15	0,99	11	7	21	2,6
Auvers-sous-Montfaucon	15	0,56	8	15	23	1,6
Avessé	15	0,00	0	6	6	0,7
Brains-sur-Gée	15	1,02	12	34	63	4,7
Brûlon	17	2,39	46	9	61	10,2
Chantenay-Villedieu	16	0,00	0	8	13	1,8
Chassillé	15	0,00	0	7	7	0,3
Chemiré-en-Charnie	15	0,00	0	8	9	0,8
Chevillé	15	0,00	0	11	11	0,7
Coulans-sur-Gée	17	0,00	0	7	21	3,0
Crannes-en-Champagne	15	0,00	0	7	7	0,8
Epineu-le-Chevreuil	15	0,25	6	1	7	0,4
Fontenay-sur-Vègre	15	0,22	3	0	3	1,0
Joué-en-Charnie	15	1,02	15	0	15	1,4
Longnes	15	0,52	8	2	22	3,0
Loué	17	1,9	33	0	61	7,9
Maigne	15	0,00	0	1	10	1,0
Mareil-en-Champagne	15	0,26	4	9	13	2,1
Noyen-sur-Sarthe	17	4,39	68	20	60	5,2
Pirmil	15	0,00	0	8	14	1,6
Poillé-sur-Vègre	15	0,00	0	10	10	3,4
Saint-Christophe-en-Champagne	15	0,00	0	4	4	0,3
Saint-Denis-d'Orques	16	0,00	0	70	70	5,0
Saint-Ouen-en-Champagne	15	0,00	0	7	7	1,4
Saint-Pierre-des-Bois	15	0,00	0	22	22	2,0
Tassé	15	0,71	11	0	1	1,3
Tassillé	15	0,00	0	4	4	0,3
Vallon-sur-Gée	15	0,00	0	10	10	1,8
Viré-en-Champagne	15	0,42	4	0	1	0,1
Total LBN		13,94	229	287	576	69,4

Au total, l'ensemble des fonciers retenus représente une superficie brute de 69,4 hectares qui ont ainsi été identifiés comme potentiel densifiable et permettent ainsi de tenir l'objectif du PADD de réaliser au moins un tiers de la production de logements au sein des espaces déjà urbanisés, dont environ 13,94 hectares de projets identifiés sur des secteurs et sur lesquels les projets ont été cadrés par des OAP (secteurs sur lesquels des projets de logements ou des projets mixtes ont été fléchés). Le reste correspondant à des dents creuses ou parcelles divisibles au sein des enveloppes urbaines.

Les changements de destination

Les changements de destination participent également à la production de logements.

Pour rappel, le code de l'urbanisme indique (Art L.151-11) :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[...]

Ainsi, les changements de destination ont fait l'objet d'un inventaire participatif des élus et ont fait l'objet d'une identification à l'aune des critères suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- La construction n'est pas en état de ruine ;
- Le bâtiment permet la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Le bâtiment est situé à l'intérieur d'un hameau ;
- Le bâtiment est entouré par des réseaux de proximité ;
- Le bâtiment est situé à + de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole, élevage ;
- Le bâtiment est accessible ;
- Le bâtiment n'est pas situé à côté d'une zone à risque.

Chaque ancien bâtiment agricole repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination est listé en annexe du présent rapport de présentation avec une photo descriptive. Les fiches ne présentant pas de photos seront complétées en vue de l'approbation.

Il y a en tout 99 bâtiments identifiés pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation.

Dans le cadre de la programmation de logements du PLUi, conduisant à la création d'un logement en résidence principale, il est estimé que 10 changements de destination pourront participer à l'atteinte des objectifs de production de logements prévus sur la durée du PLUi, selon le retour d'expérience des changements de destinations effectivement réalisés sur les communes de LBN disposant d'un PLU.

Les résultats sont les suivants :

	Changement de destination
Amné-en-Champagne	0
Auvers-sous-Montfaucon	2
Avessé	1
Brains-sur-Gée	0
Brûlon	2
Chantenay-Villedieu	4
Chassillé	0
Chemiré-en-Charnie	1
Chevillé	3
Coulans-sur-Gée	23
Crannes-en-Champagne	7
Epineu-le-Chevreuil	0
Fontenay-sur-Vègre	2
Joué-en-Charnie	3
Longnes	4
Loué	1

Maigne	0
Mareil-en-Champagne	7
Noyen-sur-Sarthe	8
Pirmil	1
Poillé-sur-Vègre	1
Saint-Christophe-en-Champagne	5
Saint-Denis-d'Orques	20
Saint-Ouen-en-Champagne	0
Saint-Pierre-des-Bois	0
Tassé	4
Tassillé	0
Vallon-sur-Gée	0
Viré-en-Champagne	0
Total LBN	99

Extrait du règlement de la zone agricole sur les changements de destination :

Les changements de destination vers l'habitat sont autorisés, sous réserve :

- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été donné ;
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).

Le nombre de logements produits sans consommation d'espace

L'ensemble des éléments présentés ci-avant sont considérés comme étant constitutifs du nombre de logement produit sans engendrer de consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF).

Pour rappel ces éléments sont les suivants :

- Les secteurs repérés au référentiel foncier (secteurs stratégiques soumis à OAP sectorielle et secteurs non stratégiques en diffus) ;
- Les bâtiments pouvant changer de destination, identifiés aux documents graphiques du PLUi.

Le bilan en termes de production de logements est résumé dans le tableau suivant :

	Nombre de logements prévu au PLUi (PADD)	Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle		Potentiel diffus		
		Surface OAP (en ha)	Nombre de logements à produire	Référentiel foncier (dents creuses, parcelles divisibles)	Changement de destination	Total diffus
Amné-en-Champagne	20	0,99	11	7	0	7
Auvers-sous-Montfaucon	10	0,56	8	15	2	17
Avessé	22	0	0	6	1	7
Brains-sur-Gée	25	1,02	12	34	0	34
Brûlon	60	2,39	46	9	2	11
Chantenay-Villedieu	15	0	0	8	4	12

Chassillé	10	0	0	7	0	7
Chemiré-en-Charnie	10	0	0	8	1	9
Chevillé	20	0	0	11	3	14
Coulans-sur-Gée	90	0	0	7	23	30
Crannes-en-Champagne	15	0	0	7	7	14
Epineu-le-Chevreuil	10	0,25	6	1	0	1
Fontenay-sur-Vègre	10	0,22	3	0	2	2
Joué-en-Charnie	20	1,02	15	0	3	3
Longnes	15	0,52	8	2	4	6
Loué	100	1,9	33	0	1	1
Maigne	13	0	0	1	0	1
Mareil-en-Champagne	15	0,26	4	9	7	16
Noyen-sur-Sarthe	110	4,39	68	20	8	28
Pirmil	20	0	0	8	1	9
Poillé-sur-Vègre	12	0	0	10	1	11
Saint-Christophe-en-Champagne	24	0	0	4	5	9
Saint-Denis-d'Orques	10	0	0	70	20	90
Saint-Ouen-en-Champagne	14	0	0	7	0	7
Saint-Pierre-des-Bois	5	0	0	22	0	22
Tassé	10	0	11	0	4	4
Tassillé	5	0	0	4	0	4
Vallon-sur-Gée	25	0	0	10	0	10
Viré-en-Champagne	6	0,42	4	0	0	0
Total LBN	721	13,94	229	287	99	389

Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :

Le travail d'estimation du potentiel en densification urbaine et du potentiel non-consommateur d'espace NAF (changement de destination) a permis d'identifier un potentiel de 618 logements possibles, dont une partie pourra effectivement être mobilisée et déduite des 721 logements à produire sur l'ensemble du territoire communautaire sur la durée du PLUi. Cela représente environ la moitié de l'objectif de production de logements réalisés sans consommation d'espace NAF. Cet objectif comprend :

- Très majoritairement les secteurs stratégiques soumis à OAP sectorielle repérés par l'étude des capacités de densification des espaces urbanisés (référentiel foncier) avec 229 logements n'entrant pas de consommation NAF ;
- Un potentiel de production de logements dans le diffus (287 avec un potentiel de réalisation non cadré par OAP)
- Des changements de destination (99, avec un potentiel de réalisation estimé à 10 logements)

La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation en consommation d'espace NAF

Le calcul des surfaces de consommation d'espace NAF allouée à chaque commune

Après avoir calculé les possibilités de construction en densification et sans générer de consommation d'espace de chaque commune et avoir vérifié leur compatibilité avec les objectifs du SCoT, les surfaces

allouées en zones à ouvrir à l'urbanisation pour le développement résidentiel dans le PLUi et consommatrice d'espace ont été déterminées.

Les calculs théoriques opérés sont les suivants :

	Nombre de logements prévu au PLUi (PADD)	Nombre de logements produits sans consommer d'espace NAF (OAP sectorielle)	Nombre théorique de logements à produire en consommation d'espace NAF (différence entre le nombre de logements prévu au PLUi et fléchés en OAP sectorielles)
Amné-en-Champagne	20	11	6
Auvers-sous-Montfaucon	10	8	-4
Avessé	22	0	22
Brains-sur-Gée	25	12	-4
Brûlon	60	46	14
Chantenay-Villedieu	15	0	10
Chassillé	10	0	10
Chemiré-en-Charnie	10	0	9
Chevillé	20	0	20
Coulans-sur-Gée	90	0	76
Crannes-en-Champagne	15	0	15
Epineu-le-Chevreuil	10	6	4
Fontenay-sur-Vègre	10	3	7
Joué-en-Charnie	20	15	0
Longnes	15	8	-5
Loué	100	33	37
Maigne	13	0	4
Mareil-en-Champagne	15	4	11
Noyen-sur-Sarthe	110	68	70
Pirmil	20	0	14
Poillé-sur-Vègre	12	0	12
Saint-Christophe-en-Champagne	24	0	24
Saint-Denis-d'Orques	10	0	10
Saint-Ouen-en-Champagne	14	0	14
Saint-Pierre-des-Bois	5	0	5
Tassé	10	11	-1
Tassillé	5	0	5
Vallon-sur-Gée	25	0	25
Viré-en-Champagne	6	4	2
Total LBN	721	229	412

Ainsi il est possible de voir que les capacités de densification de plusieurs communes sont insuffisantes pour assurer une production de logements prévue sur la durée du PLUi. Aussi, le potentiel de logements à produire en densification (via OAP) étant théorique, plus ou moins aisément mobilisable, il a été fléché l'identification d'espaces NAF permettant effectivement la réalisation de l'objectif de production de logements à l'échelle du PLUi, dans le respect de la compatibilité avec le SCoT. Il a été estimé aux alentours de 70 % la capacité à effectivement produire les logements fléchés des OAP en densification.

Considérant les échanges et rencontre de l'ensemble des communes et croisement avec leur projet d'aménagement, les surfaces suivantes ont été affectées au développement résidentiel en accord avec les calculs théoriques détaillés ci-avant.

LBN Communauté	PROPOSITION N°3 OBJECTIF LOGEMENTS TOTAL	LOGEMENTS en CONSTRUCTIONS NEUVES	LOGEMENTS en VALORISATION DE L'EXISTANT	REPARTITION HECTARES EN EXTENSION théorique	Surfaces projeté dans le zonage (1AUh)
	Période 2025-2037	lié à la proposition n°3		par rapport à la proposition n°3 d'objectif de logements	
Territoire de Vie Brûlon	154	102	52	6,33	6,43
Brûlon	60	40	20	2,35	2,40
Saint-Denis-d'Orques	24	14	10	0,88	0,89
Avessé	22	12	10	0,80	0,79
Chevillé	20	15	5	1,00	0,59
Fontenay-sur-Vègre	10	8	2	0,53	0,42
Poillé-sur-Vègre	12	10	2	0,67	0,79
Viré-en-Champagne	6	3	3	0,20	0,45
Territoire de Vie Coulans sur Gée	160	99	61	6,11	6,02
Coulans-sur-Gée	96	64	32	3,76	2,87
Amné en Champagne	21	13	8	0,84	0,59
Brains-sur-Gée	27	10	17	0,65	1,78
Crannes-en-Champagne	16	13	3	0,85	0,78
Territoire de Vie Loué	277	196	81	12,37	8,49
Loué	100	85	15	5,00	3,43
Chantenay-Villedieu	15	8	7	0,50	0,32
Auvers sous Montfaucon	10	7	3	0,47	0,28
Chemiré en Charnie	10	6	4	0,40	0,25
Chassillé	10	6	4	0,40	0,38
Epineu-le-Chevreuil	10	6	4	0,40	0,28
Joué-en-Charnie	20	12	8	0,80	0,27
Longnes	15	8	7	0,53	0,90
Mareil-en-Champagne	15	11	4	0,73	0,18
Maigné	13	10	3	0,67	0,24
St-Christophe en Champagne	10	9	1	0,60	0,72
St-Ouen-en-Champagne	14	10	4	0,67	0,39
St-Pierre des Bois	5	0	5	0,00	0,00
Tassillé	5	3	2	0,20	0,17
Vallon-sur-Gée	25	15	10	1,00	0,68
Territoire de Vie Noyen sur Sarthe	140	94	46	5,69	2,79
Noyen-sur-Sarthe	110	74	38	4,35	1,74
Pirmil	20	9	8	0,60	0,38
Tassé	10	11	0	0,73	0,67
SOMME	731	491	240	30,49	23,7

Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :

Le PADD du PLUi fixe un objectif de production de 720 à 735 logements, dont les deux-tiers en constructions neuves et un tiers en valorisation de l'existant.

La programmation des OAP sectorielles prévoit la production de 379 logements en extension, 229 logements en densification soit un total représentant 82 % de l'objectifs de production de logement. Environ 127 logements seront produits en valorisation de l'existant via le changement de destination de bâtiments agricoles en logement (estimation à 10 logements) ainsi que la mobilisation de logements vacants sur la durée du PLUi.

La densité bâtie en extension

Les secteurs considérés comme consommant de l'espace NAF permettent la programmation d'environ 379 logements en respectant également les seuils de densité prévus par le SCoT à savoir 17 logements hectare pour les pôles (Loué, Brûlon, Noyen-sur-Sarthe et Coulans-sur-Gée), 16 logements hectares sur les communes de Saint-Denis-d'Orques et Chantenay-Villedieu et 15 logements hectare pour les autres communes. Ces seuils sont fixés au sein des OAP sectorielles réalisées pour chaque zone à urbaniser (AU) et OAP en densification (Ua/Ub) délimitée au plan de zonage.

Programmation :

Densité minimale	La densité minimale sur le secteur de projet est de 15 lgt/ha.
Logements attendus	Le nombre de logements attendus sur le secteur de projet est de 5.
Typologie bâtie attendue	La typologie de bâti la plus appropriée pour le secteur est l'habitat individuel.
Echéance	

Exemple d'un tableau de programmation des logements en secteur AU.

Les communes ont la possibilité d'adopter des densités différentes d'une OAP à l'autre afin de s'adapter à la localisation, à la superficie, à l'environnement proche, à la typologie de logements à proximité, à condition que la moyenne globale à l'échelle de l'ensemble des secteurs OAP respecte les seuils fixés par le SCoT.

Il est précisé par ailleurs qu'une majorité de communes ont choisi d'appliquer uniformément la densité prévue par le SCoT à leur secteur 1AU en extension ou secteur U en densification.

Bilan de la production de logement et de la consommation d'espace NAF

Au global le projet de PLUi de LBN prévoit la production de 721 logements sur 12 ans (608 fléchés en OAP, dont 309 logements en densification où il est à prévoir une plus difficile mobilisation cf p.50) soit environ 1 151 logements de moins que la programmation du SCoT pour une consommation d'espace, sur le pas de temps du SCoT d'environ 25,36 hectares au lieu des 77 hectares prescrits par le SCoT Pays Vallée de la Sarthe.

La diversification de l'offre de logements

Les formes urbaines

Au-delà de la production de logements, le PLUi vise également à une production plus qualitative. C'est pour cela qu'un objectif de diversification des formes urbaines est défini par le PADD, objectif nécessaire notamment pour permettre un parcours résidentiel complet sur chaque territoire de vie. Cette diversification des formes urbaines a été programmée au sein des OAPs et s'est faite selon deux leviers principaux :

- La programmation de logements sur les secteurs OAP ;
- Les seuils de densité définis sur les secteurs, ainsi les communes avec les seuils les plus élevés ont dû intégrer de manière plus importante ce volet diversification des formes urbaines. C'est le cas notamment des communes disposant d'un objectif de densité de 17 logements par hectares.

La définition de ces objectifs se fait de manière qualitative, pour laisser plus de place et de souplesse au projet. En effet, il a été choisi de ne pas indiquer une part précise de logements spécifiques à produire, mais d'appliquer à l'échelle de chaque secteur un principe de diversification des formes urbaines.

Ainsi, en fonction du niveau de densité, seront attendu :

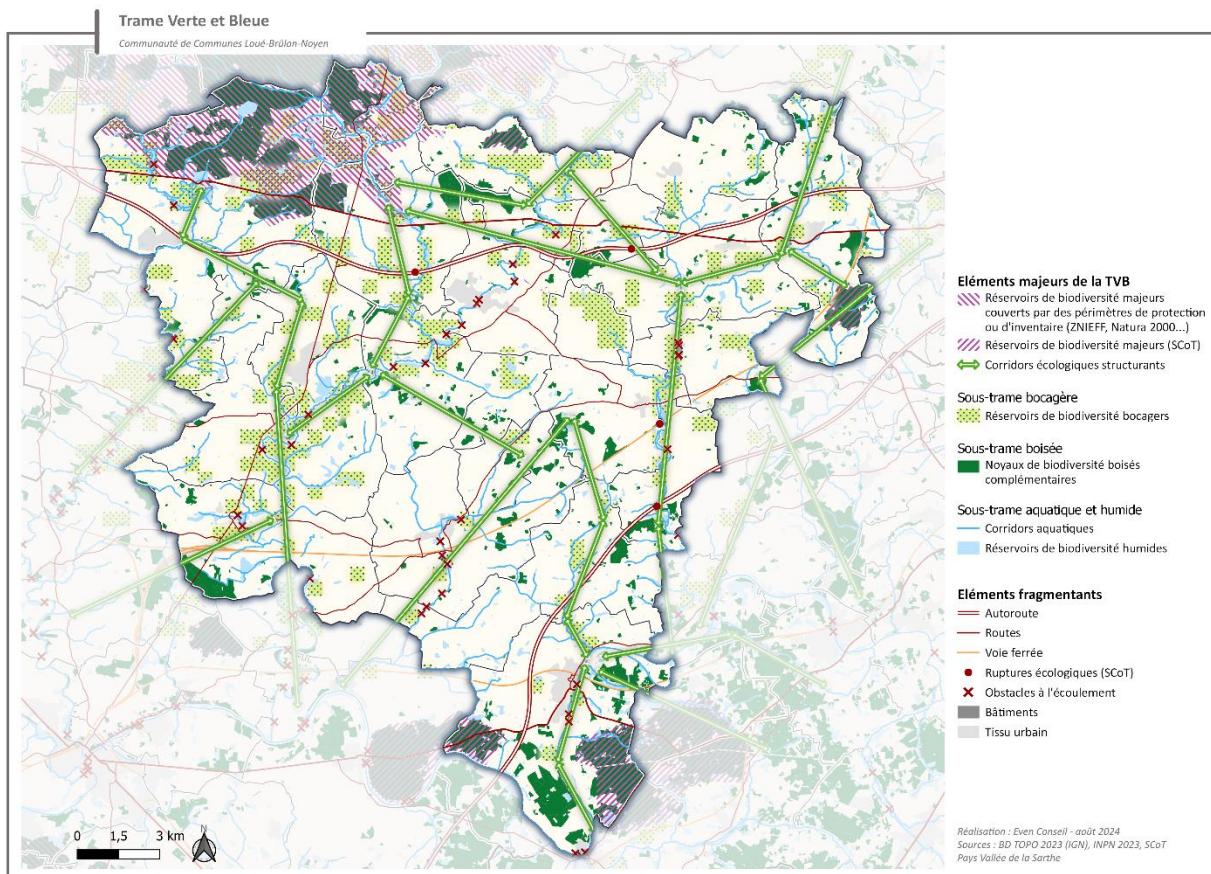
- De l'habitat individuel (pavillonnaire, groupée, mitoyen, ...)

- De l'habitat mixte (pavillonnaire, intermédiaire, collectif, ...)

Des hauteurs et des emprises au sol ont également été définies pour permettre de tenir ces objectifs de diversification des formes urbaines et d'intensification du tissu urbain. Voir les justifications apportées sur les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.

L'environnement, le patrimoine et les paysages

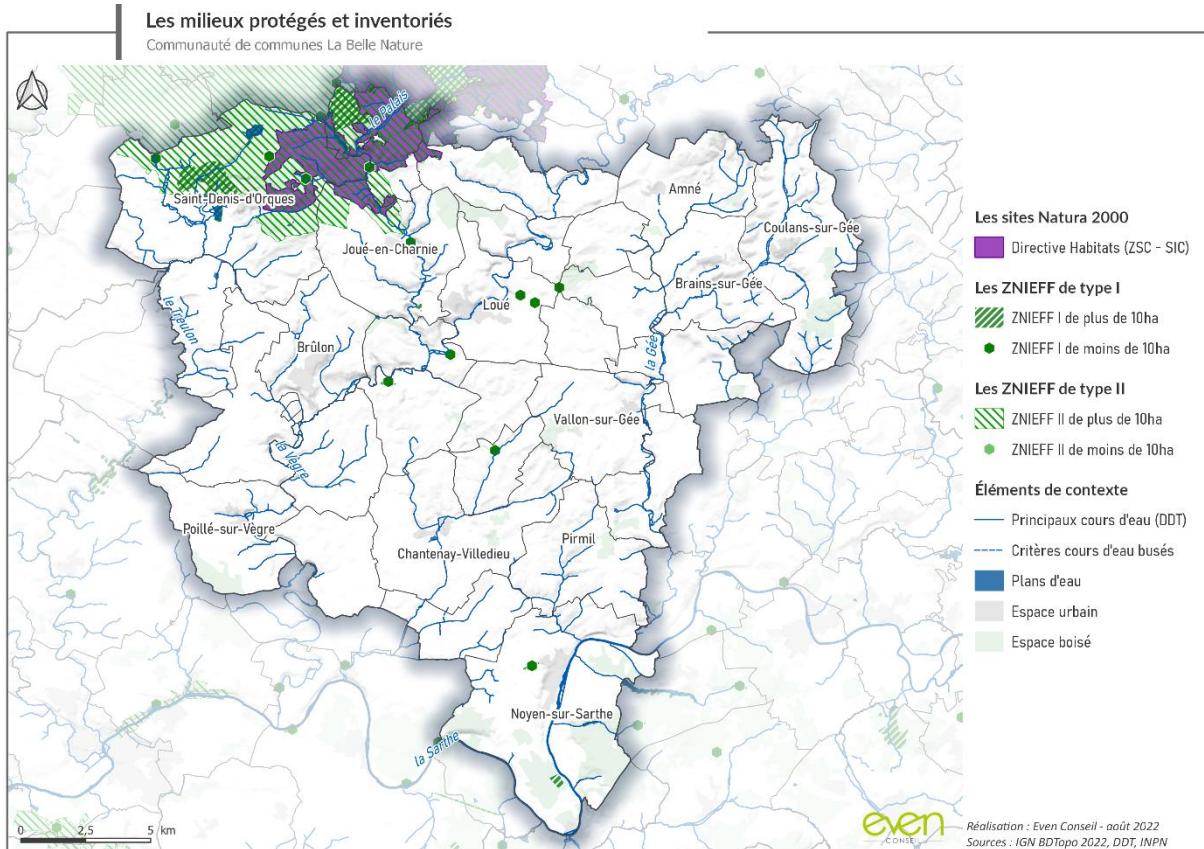
La trame verte et bleue (TVB) et les paysages



La protection des réservoirs réglementaires

Afin de préserver les espaces naturels remarquables et inventoriés du territoire (Zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les sites classés et inscrits), le PLUi classe dès que possible en zone naturelle N les périmètres environnementaux réglementaires.

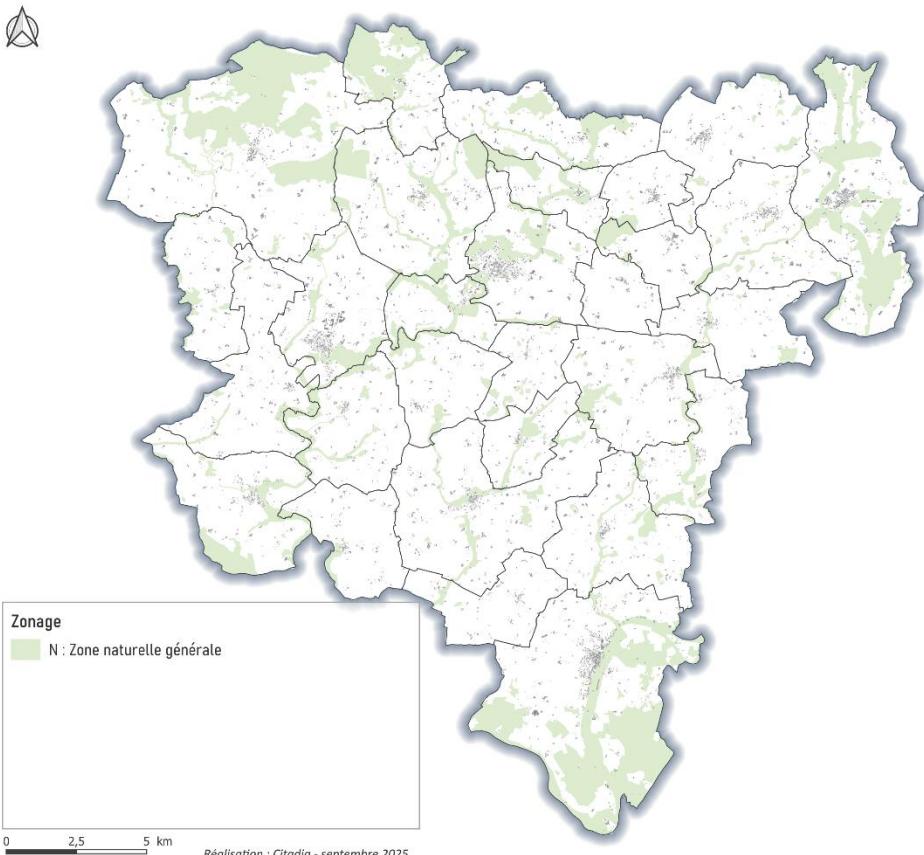
La protection des corridors écologiques et de leur fonctionnalité



Les secteurs d'intérêt écologique protégés (Natura 2000,...) et les secteurs inventoriés (ZNIEFF 1 et 2) sur le territoire de LBN.

Afin de préserver ces continuités écologiques, le PLUi applique en priorité un zonage N sur les réservoirs de biodiversité et mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi :

- De nombreuses haies sont protégées au titre de la loi Paysage,
- La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les zones humides prélocalisées par la DREAL et les zones humides inventoriées sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE.
- Les mares ainsi que les arbres et jardins remarquables font également l'objet d'une protection spécifique au plan de zonage.



La zone N à l'échelle de la LBN communauté

La traduction de la TVB dans la délimitation des zones naturelles

Une méthodologie a été mise au point pour permettre de délimiter une zone naturelle cohérente et harmonisée à l'échelle du territoire de la CCPHB, celle-ci a été mise au point sur la base des indicateurs suivants :

- Les PLU existants, qui ont servi de point d'appui pour tracer les zones N. Dans une logique d'harmonisation ces zones ont été agrandies ou réduites pour obtenir une cohérence à l'échelle du territoire ;
- Les réservoirs de biodiversité réglementaires, à l'exception des zones disposant d'une occupation du sol agricole et artificialisées de ces espaces ;
- En zone non urbanisées, les bords des cours d'eau et notamment les ripisylves et les zones humides associées aux cours d'eau ;
- Les secteurs concentrant de nombreuses zones humides ;
- Les principaux boisements du territoire.

L'ensemble de ces indicateurs a servi de base pour définir les limites de la zone N.

Par la suite, et sur la base du diagnostic agricole, des espaces ont été reclassés en zone agricole aux abords directs des sièges et sites d'exploitation du territoire, afin de ne pas bloquer le développement de l'activité agricole. Ainsi, des enclaves de zone A peuvent être visibles sur les documents graphiques du PLUi.

Enfin dans le but d'assurer une cohérence globale à l'échelle de territoire et traduire la notion de corridor écologique de la Trame Verte et Bleue (TVB), des connexions ont été effectuées entre des zones naturelles proches, afin d'obtenir un maillage du territoire par ces zones.

La déclinaison de la trame verte

La protection des haies

Le linéaire de haie est protégé au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme), en favorisant une écriture de la règle associée souple et adaptée à la protection d'un linéaire particulièrement dense sur une large partie du territoire. Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie sera soumis à déclaration préalable et un refus ou des mesures compensatoires pourront être mis en œuvre si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et ou à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Les enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès notamment pour le passage d'engins agricoles, ...) devront être pris en compte et ne pourront pas faire l'objet de mesures compensatoires.

Cet outil permet une protection adaptée du linéaire bocager, tout en favorisant une gestion souple et des pratiques responsables et durables de la ressource bois, présente sur le territoire.

Sur l'ensemble du territoire, le linéaire bocager protégé au titre de la loi paysage représente 1032 km.

L'inventaire du bocage sur lequel s'appuie la protection des haies et alignements d'arbres est issu de la compilation de plusieurs études existantes. L'ensemble de ces données a été vérifié et corrigé à partir d'une orthophotographie récente. Les communes ont pu également apporter quelques corrections ponctuelles à l'inventaire.

Extrait des dispositions générales du règlement sur les haies :

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie et alignements d'arbres, repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

Les travaux d'entretien courant de la haie et alignements d'arbres 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 boisements

Le PLUi a eu recours à l'outil Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pour assurer la protection des boisements du territoire. Les objectifs ayant guidé l'inscription des boisements en EBC sont les suivants :

- Maintenir les boisements de grande ou petite superficie et constitutifs des réservoirs réglementaires de la TVB ;
- Maintenir les boisements de grande ou petite superficie localisés en bordure de cours d'eau et sur les coteaux et pentes à plus de 12% le long des vallées parsemant le territoire ;
- Maintenir les boisements constitutifs des corridors écologiques et formant un écrin paysager des bourgs et entrées de bourg.

Il est à noter également que les boisements déjà classés en espace boisé classé (EBC) dans les PLU existants ont été conservés dans leur grande majorité en espace boisé classé dans le PLUi.

Dans un premier temps, l'ensemble des EBC présents au sein des documents d'urbanisme communaux ont été repris, puis une méthodologie spécifique aux enjeux du territoire a été appliquée.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, s'il s'appuie sur les documents existants pour se construire,

est également l'occasion de remettre à jour les différents éléments qui le composent, vis-à-vis de l'évolution de l'occupation des sols ou des évolutions réglementaires ou législatives.

Un travail d'actualisation des EBC a ainsi été mené sur la base d'analyses de photographies aériennes récentes et d'un travail de terrain sur l'ensemble du territoire intercommunal, en lien avec les élus.

De plus, l'ensemble des espaces boisés, y compris ceux qui n'étaient pas identifiés comme EBC 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.

Ainsi, sur la base d'une réflexion intercommunale, certains boisements ont été protégés via l'outil boisements à protéger au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme.

La déclinaison de la trame bleue

La protection des zones humides

Le PLUi a intégré la pré-localisation des zones humides de la DREAL et des zones inventoriées sur certains secteurs de projet à sa traduction réglementaire. Il a notamment créé une trame réglementaire spécifique aux zones humides, sous forme de prescription graphique. Ce traitement en prescription permet de superposer les zones humides au zonage afin de faciliter la compréhension et éviter de créer une trame de zonage spécifique pour prendre en compte ces éléments. Cela permet également une meilleure prise en compte de cette donnée vivante au cours des évolutions du PLUi. La délimitation des zones N prend en compte les zones humides comprises dans le réservoir de biodiversité humide de la TVB du PLUi.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Les inventaires des zones humides figurant aux documents d'urbanisme constituent un porteur à connaissance qui ne conditionne pas l'exercice de la Police de l'eau.

Toute zone humide correspondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriée ou non, est soumise à la réglementation en vigueur relative aux zones humides.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de vérifier la présence de zones humides au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de construction. En cas de présence d'une zone humide non identifiée au PLUi, toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au titre de l'article R111-26 du Code de l'urbanisme.

Les mesures compensatoires s'appliquent selon la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne.

La protection des mares

Le PLUi a pris en compte les mares du territoire qui sont un maillon essentiel de la trame bleue. Pour identifier l'ensemble des mares, plusieurs données ont été utilisées : document d'urbanisme existant, puis des compléments et ajustements sur la base d'une photo aérienne récente et échanges avec les élus.

Ainsi, les mares identifiées au plan de zonage devront être protégées et leur suppression soumise à déclaration de projet. **Sur l'ensemble du territoire environ 11 mares sont identifiées et protégées au plan de zonage.**

Extrait des dispositions générales du règlement écrit :

Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver seront conservées ou compensées par des mares ayant la même

fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. Les projets de suppression d'une mare identifiées au plan de zonage faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion, l'entretien et la restauration des mares, sont autorisés.

La protection des cours d'eau et des axes de ruissellement

Les cours d'eau non recouverts et les axes de ruissellement parcourant l'ensemble du territoire de LBN sont protégés grâce à la mise en place d'une marge de recul systématique de 15 mètres de part et d'autre des berges et axes de ruissellement, en zone agricole, naturelle. De plus, cette protection est complétée par un classement en zone N stricte pour tous les cours d'eau identifiés à la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit :

Les marges de recul le long des cours d'eau et des axes de ruissellement

En dehors de la zone U et des zones AU, où les marges de recul ne s'appliquent pas, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir des berges des cours d'eau, identifié aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- 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 modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, 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.

Synthèse de la traduction de la trame verte et bleue

Sous trame boisée :

- Préservation des bois via l'outil Espace Boisé Classé.
- Zonage N sur les ensembles boisés.

Sous trame bocagère :

- Préservation de l'intégralité du linéaire bocager via loi Paysage.
- Zonage A ou N selon la vocation des sols.

Sous trame humide :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (ripisylve, zones humides et mare) via la loi Paysage.
- Marge de recul le long des cours d'eau, bloquant l'urbanisation en zone A et N.
- Zonage N le long des cours d'eau.

Prise en compte des différents corridors :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (haies, zones humides, abords de cours d'eau, arbres isolés) via la loi Paysage

- Zonage A ou N selon la vocation des sols

Archéologie

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les données sont présentes au sein des annexes de l'actuel PLUi.

L'article L. 522-5, aléna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

Le cadre de vie

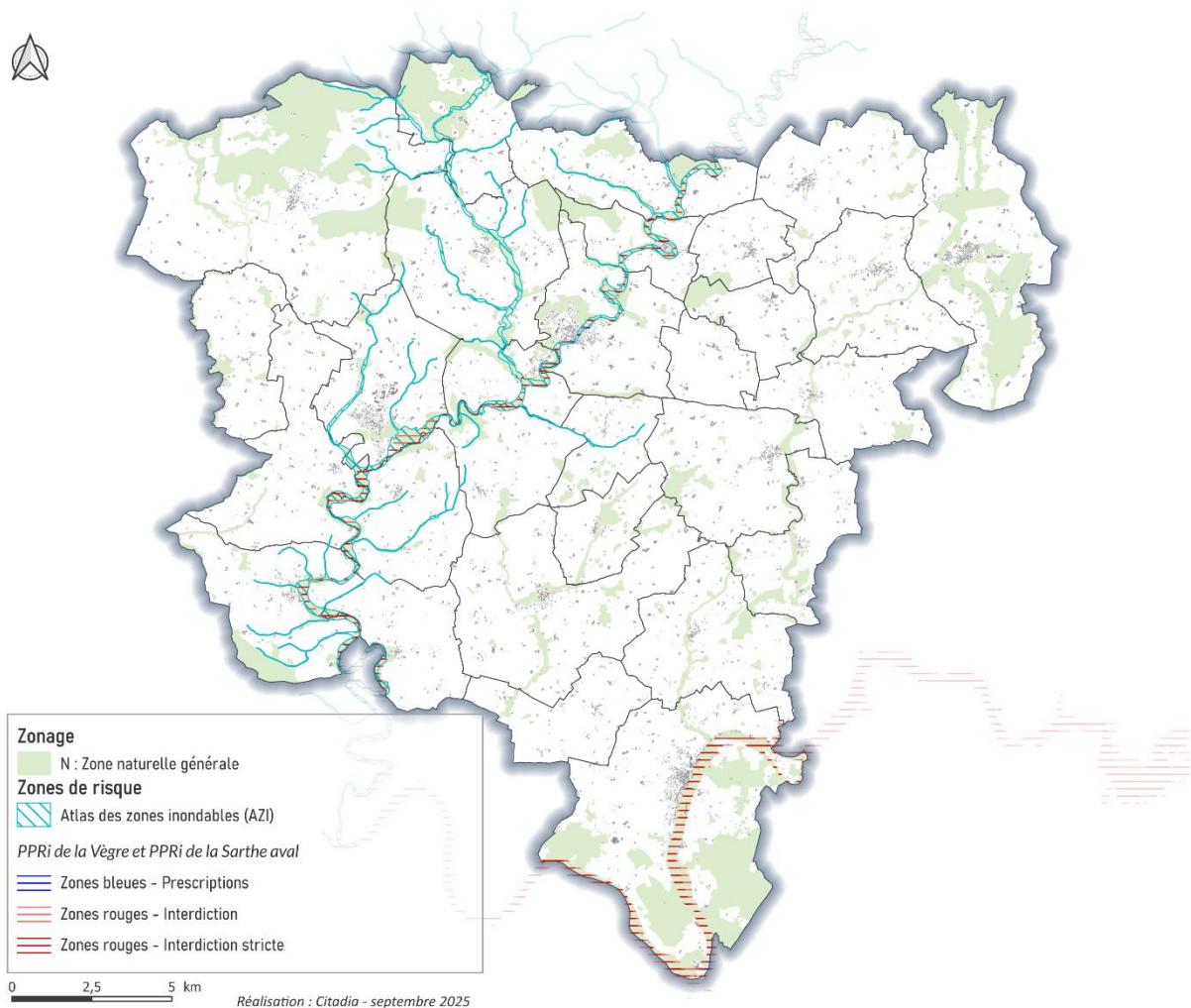
La prise en compte des risques et des nuisances

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont tous reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique.

Pour autant en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de biens et de personnes aux risques existants. C'est pourquoi, dès qu'il le peut, le PLUi uniformise le zonage avec les documents existants notamment concernant le risque inondation. Ainsi, en prenant en compte le contexte géographique et hydrographique du territoire de LBN, les zones exposées au risque d'inondation et au mouvement de terrain sont classées dès que possible en zone N.

Sur la base des Plans de Prévention des Risques d'Inondations, les espaces inondables et classés en zone rouge mouvement de terrain ont été positionnés en zone naturelle (N).

Pour rappel, les PPRI ont un règlement qui s'applique au-delà de celui du PLUi.



Délimitation de la zone N en fonction des risques naturels à l'échelle de LBN Communauté

La gestion des eaux usées

L'un des objectifs du PADD vise à assurer l'adéquation des capacités épuratoire avec le développement démographique envisagé. Plus globalement, le PLUi entend prioriser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs bénéficiant d'un assainissement collectif suffisant.

Le territoire de LBN Communauté comporte 28 stations d'épurations. Ces stations représentent une capacité totale de traitement de 17 560 EH.

Au regard des données de 2023, issues du Portail de l'assainissement collectif du Ministère de la Transition Ecologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche et de la SATESE, 4 stations d'épuration du territoire (celles de Chevillé, Coulans-sur-Gée, Saint-Pierre-des-Bois et Viré-en-Champagne) sont en surcharge. Elles desservent des pôles de vie quotidienne (selon la nomenclature du PADD) en contexte de faible densité urbaine, ainsi qu'un pôle relais renforcé (Coulans-sur-Gée), qui n'a toutefois enregistré aucun dépassement de sa capacité entre 2016 et 2022. D'autre part, 3 stations d'épuration desservant des pôles de vie quotidienne sont quasiment en limite de capacité (STEP de Saint-Ouen-en-Champagne, Vallon-sur-Gée et Longnes).

Par ailleurs, le règlement du PLUi indique que selon l'Article R111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

Ainsi, 4 STEP du territoire sont en surcharge et 3 ont quasiment atteint leur capacité maximale. Toutefois, la collectivité a lancé des études soit pour identifier les causes de ces surcharges soit

réaliser des travaux.

La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation

Le PADD précise des objectifs en matière de gestion des eaux pluviales, notamment en favorisant l'infiltration à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi applique un objectif de limitation de l'imperméabilisation qui vise à intégrer la régulation du ruissellement dès la conception de projet, et prévenir la genèse des inondations et pollution par une gestion adaptée des eaux pluviales. Pour cela, le règlement du PLUi a mis en place une gestion des eaux pluviales à l'unité foncière comme principe de base.

Afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, des objectifs en matière de coefficient de pleine terre ont été posés pour les zones U. L'objectif étant de favoriser la gestion des eaux, mais également des espaces de respiration et de nature en ville.

Extrait article UB5 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Afin d'encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle, des espaces de pleine terre seront maintenus.

Surface de l'unité foncière (T)	Entre 0 et 400 m ²	Entre 401 et 800 m ²	+ de 801 m ²
Emprise minimale de pleine terre (E)	E = 20 % de T	E = 80m ² +(T-400)*0,3	E = 200m ² +(T-800)*0,3

Ces dispositions sur l'imperméabilisation sont applicables également avec des seuils différents au sein des zones UE, UX, UXc.

Les énergies

Au travers de son PLUi, LBN communauté a souhaité traiter le sujet des énergies en ne faisant pas la promotion de projets spécifiques dédiés à la production d'énergie renouvelable, mais aborder la thématique de manière générale, en cherchant avant tout à ne pas bloquer d'éventuels projets. Cette ambition s'est traduite dans le PLUi par les points suivants :

- Un règlement souple en vue de permettre un déploiement encadré des outils de production d'énergie renouvelable.
- L'interdiction de construction et d'aménagement dans les marges de recul au niveau des cours d'eau en zone A et N n'est pas opposable aux installations liées à l'exploitation d'énergie hydraulique.
- Autorisation des équipements collectifs en zone A et N qui permettent l'installation de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux paysages et aux fonctionnements écologiques des zones naturelles.

Les mobilités

Les élus intercommunaux ont porté un soin particulier à la question des déplacements, celle-ci devant être traitée de manière spécifique sur le territoire de LBN En résumé, le PLUi :

- Prévoit un certain nombre d'emplacements réservés à la fois au sein des bourgs, des zones à urbaniser et des zones A et N pour déployer un maillage de liaisons douces à l'échelle des communes.
- Décline la question des mobilités au travers des préconisations générales d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation bourg et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Des réflexions ont eu lieu sur les cheminements doux et sur les voiries structurantes en prônant notamment des principes de voirie partagée, de cheminements doux et « d'aménagement sécurisé » au cas par cas.
- Prévoit des emplacements réservés pour sécuriser les axes routiers et élargir ou créer des espaces de stationnement en centralité.
- Respecte les marges de recul imposées par la loi Barnier et les reporte dans le règlement écrit.
- Limite, au travers des règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales du règlement, la création d'impasse dans les zones urbaines et à urbaniser. Les OAP, dans la mesure du possible, ont veillé à imposer des principes de bouclages viaires (exceptés en raison d'interdiction d'accès aux voies ou de sécurité routière).
- Intègre une gestion adaptée du stationnement notamment en cœur de ville et de bourg (zones UA et UAa) en exigeant seulement une place de stationnement par logement, cette exigence permettant de résorber le stationnement anarchique. Pour les autres zones, un tableau fixe de manière générale le nombre de place à satisfaire sur partie privative. Ces dispositions sur le stationnement doivent faciliter la dynamisation des centres-bourgs notamment économique en facilitant ainsi la mise en place de commerce, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.

Le développement économique

Le tourisme

Le patrimoine bâti

Au travers d'une prescription graphique, les élus de LBN ont choisi de préserver le patrimoine bâti et petit patrimoine de leur territoire, afin de valoriser dans un premier temps le cadre de vie et le patrimoine emblématique, mais aussi valoriser cet atout dans le cadre du confortement de l'activité touristique. L'inventaire et la protection du patrimoine bâti et petit patrimoine, réalisé sur l'ensemble du territoire, s'est fait dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des éléments inventoriés dans les documents d'urbanisme en vigueur et également par un inventaire de terrain et échange avec les élus pour les compléments.

Au travers de cet inventaire, ce sont des éléments ponctuels (fontaine, puits, lavoirs, patrimoine religieux, etc.) et bâti (chapelle, immeuble, maison de maître, balnéaire, etc.) qui ont été recensés et protégés dans le cadre du PLUi, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement, dispositions générales :

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;*
- b) *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;*
- c) *Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.*

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés (patrimoine ponctuel comme les lavoirs, puits, fours à pain... et patrimoine linéaire pour les murs en pierres).

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Ainsi, le PLUi protège 224 éléments de patrimoine bâti et 200 éléments de petit patrimoine.

L'hébergement touristique

Afin de maîtriser et diffuser le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire de LBN, différentes zones ont été mises en place pour prendre en compte l'existant et permettre le développement des constructions et installations touristiques :

Des zones Nt, NI et Nln pour les activités d'hébergement, de restauration et d'accueil du public en zone A et N. Ces zones correspondant à des STECAL sont délimitées uniquement pour permettre le confortement de ces activités dans les limites de l'urbanisation

limitée et de manière exceptionnelle comme le précise l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

- En **zone Nt**, sont autorisées les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique et à destination de restauration.

Sont aussi autorisés l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à condition de se limiter :

- o Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² : à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² d'emprise au sol créé.

- o Pour les constructions d'une emprise au sol inférieur à 100 m² : à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² d'emprise au sol créé.

La création d'annexes et extensions d'annexes aux constructions existantes dans la limite d'une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 50 m² d'emprise au sol maximum.

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation des installations. Un seul logement de fonction par secteur sera autorisé.

- Des **zones NI** pour prendre en compte les besoins de développement touristiques et de loisirs ayant vocation à accueillir des installations légères liées. Il est important de noter que seules les créations de constructions ou installations légères, la création d'extension ou d'annexe aux constructions existantes et la construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage sont autorisés, sous couvert de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site notamment. L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière.
- Une **zone NIn** pour le développement de constructions et installations à usages de sports, tourisme et de loisirs sur une zone Natura 2000. L'objectif poursuivi par ce STECAL est d'apporter une nouvelle offre touristique au territoire dans un cadre paysager privilégié tout en encadrant le plus finement possible au projet les possibilités de constructions.

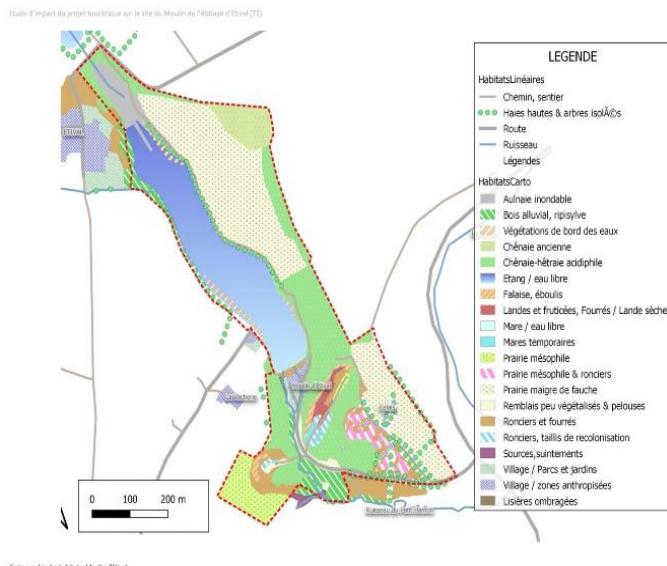
COUCOO CABANES a été contacté par SARTHE TOURISME et sélectionné par la collectivité afin de concevoir, financer et exploiter un projet d'écotourisme respectueux du site et répondant aux attentes du territoire. Le site se trouve sur la commune de Chemiré-en-Charnie et est aujourd'hui privé, réservé aux pêcheurs à la journée et mis en vente présentant des atouts pour y développer une activité de tourisme de nature. L'objectif du projet est d'implanter un maximum de 29 cabanes (habitations légères de loisirs) tout en prenant compte des enjeux environnementaux. COUCOO CABANES propose une approche environnementale très engagée en concevant une offre touristique répondant aux attentes d'une clientèle pour des courts séjours en pleine nature.

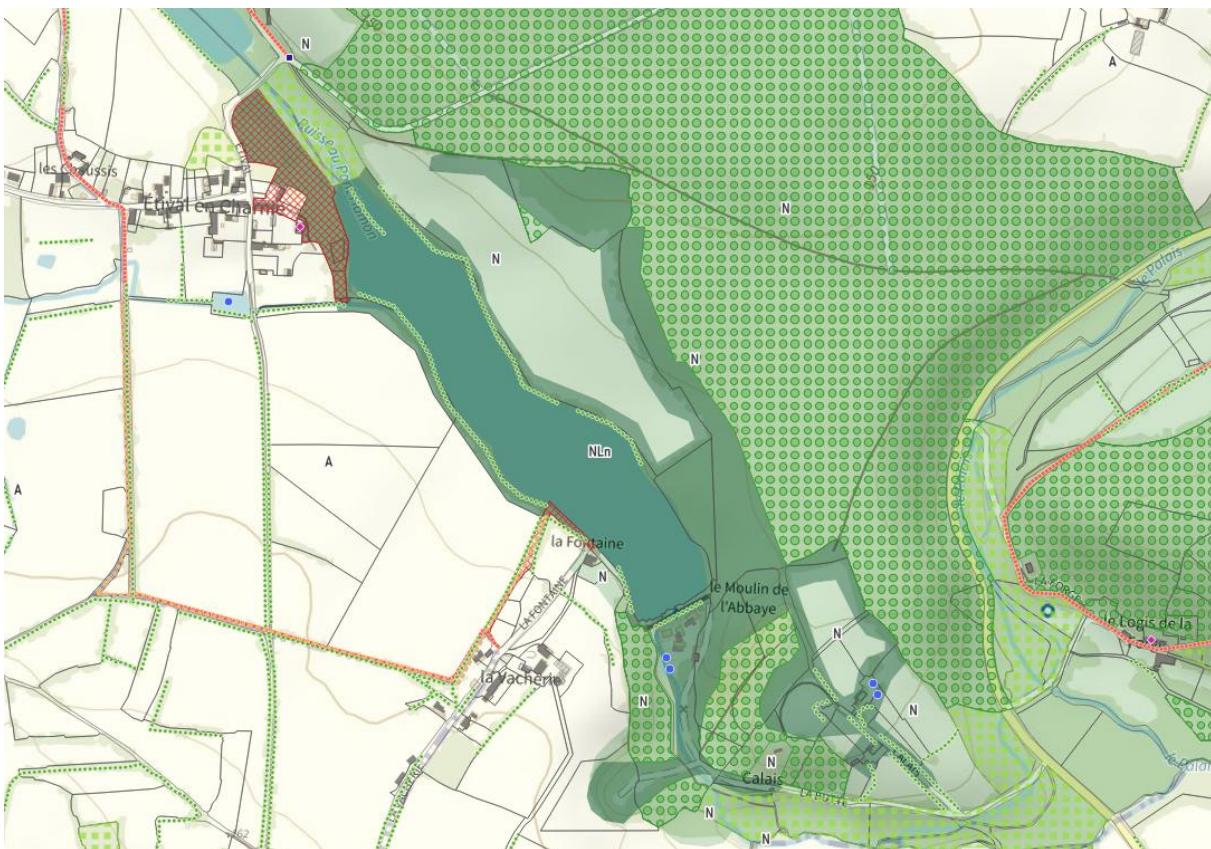
Ainsi :

Extrait règlement de la zone NIn :

Dans le secteur NIn, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à usage de sports, tourisme et de loisirs ouverts au public dans la limite de 65 m² de surface d'emprise au sol par construction nouvelle (dans la limite de 29 cabanes - Habitations Légères de Loisir -, avec une surface de plancher de 35 m² par HLL), et les équipements qui y sont directement liés.
- Les constructions, installations, changements de destinations des constructions existantes ainsi que leur extension en lien avec le développement de l'activité touristique : commerces, activités de services, sous condition de :
- Respecter la limite de 230 m² de surface de plancher supplémentaires, toutes constructions neuves et extensions comprises par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- S'inscrire à proximité des constructions déjà existantes en privilégiant si possible les surfaces déjà artificialisées.





Extrait de zonage Nln sur la commune de Chemiré-en-Charnie.

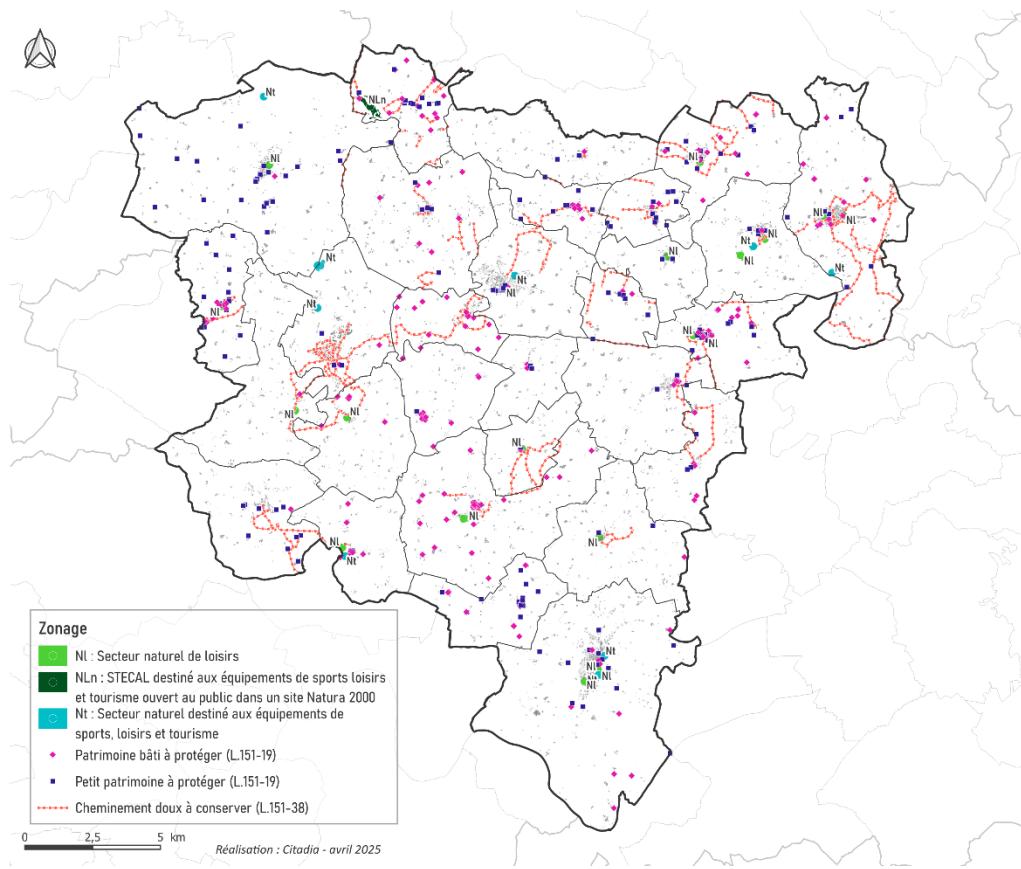
Focus sur la consommation d'espace engendrée par la stratégie touristique

Aucune enveloppe de consommation d'espace spécifique n'est prévue pour assurer la stratégie touristique fixée par LBN au travers de son PLUi. Néanmoins celle-ci doit être prise en compte dans l'effort de modération de la consommation d'espace NAF globale du territoire.

Le secteur Nln crée n'engendre pas de consommation d'espace NAF dans la mesure où :

- Aucune constructions neuves ne sont prévues, hormis les cabanes dans les arbres pour lesquelles très peu de fondations seront présentes puisqu'elles seront limitées aux plots de fondation des pilotis des cabanes.
- L'implantation des cabanes et des cheminements de telle manière à n'engendrer aucune coupe d'arbre et en conséquence à ne pas modifier la destination boisée des espaces.

La consommation d'espace NAF à vocation touristique prévues sur la durée du PLUi correspond aux secteurs détaillés ci-avant conduisant à l'installation d'une activité non existante à ce jour et générant effectivement un changement d'affectation du sol à savoir les parcelles non-bâties et en ENAF des secteurs NI (1,28 ha) et Nt (2,61 ha) représentant un total de 3,89 ha. **En considérant une emprise au sol urbanisable de maximum 30 %, le potentiel de consommation s'établit à 1,16 hectares.**



Les outils liés au tourisme mobilisés dans le PLUi à l'échelle de LBN

L'agriculture

Le PADD met en exergue la volonté de préserver les outils et ressources agricoles du territoire. L'activité agricole est très présente sur le territoire de la CCPHB et participe à l'économie locale (emploi, ...), mais aussi à la préservation des espaces et paysages. C'est pour cela que le PLUi a veillé à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- classant l'intégralité des sièges et sites agricoles en zone A pour permettre le développement des exploitations, cette délimitation prévoit également une marge permettant la création et/ou l'extension de constructions agricoles.
- limitant fortement la consommation d'espace par rapport à l'analyse de la consommation passée,
- respectant les périmètres de réciprocité dans la délimitation des zones U et notamment dans le choix des zones AU et des STECAL ;
- encadrant les droits à construire pour les tiers en zone agricole, suivant les recommandations de la CDPENAF et en maîtrisant l'identification et le classement de zones U en campagne. Extrait du règlement :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne

pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

L'extension horizontale des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite :

Pour les habitations d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² : de 30 % de l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² d'emprise au sol créé.

Pour les habitations d'une emprise au sol inférieur à 100 m² : de 50 % de l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² d'emprise au sol créé.

L'extension verticale des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite :

Pour les habitations d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² : de 30 % de la surface de plancher de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² de surface de plancher créée.

Pour les habitations d'une emprise au sol inférieur à 100 m² : de 50 % de la surface de plancher de l'habitation principale à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 50 m² de surface de plancher de créé.

- Favorisant la diversification des activités agricoles, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Extrait du règlement sur la diversification des activités agricoles ;

Les constructions, installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production agricole ou qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'activités agricoles sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Les constructions et installations concernées doivent respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural et de la pêche maritime, ne pas favoriser la dispersion de l'urbanisation et les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification doivent être intégrés à leur environnement.

Le PLUi veille aussi à permettre le développement de l'activité agricole, notamment en permettant la création de logements de fonction sous conditions afin que cette possibilité n'accentue pas le mitage du territoire.

Le PLUi a également permis l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Cet inventaire est essentiel pour permettre la valorisation du patrimoine bâti sarthois de qualité existant en campagne qui avait une fonction agricole par le passé et qui aujourd'hui n'a plus vocation à assurer cette fonction.

Les activités artisanales, industrielles et commerciales

Déclinaison de la stratégie de LBN en matière de développement économique

À l'image de l'étude du potentiel en densification des enveloppes urbaines pour l'habitat, LBN a réalisé une étude du potentiel de densification économique de ces Zones d'Activités Économiques communautaires.

Elle vise à identifier les potentiels de densification au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE) à l'échelle de la communauté de communes :

- Les terrains disponibles (parcelles nues, dents creuses) :

- Soit immédiatement : les terrains actuellement en vente, viabilisés et pouvant être rapidement mis à la disposition d'une entreprise ;
- Soit à plus long terme : parcelles nues et dents creuses qui ne sont pas en vente, viabilisables facilement ;
- Les terrains densifiables : les terrains dont l'occupation est partielle et qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'accueillir de nouvelles entreprises :
 - Les espaces avec usage partiel
 - Les espaces sans usage (pelouse...)

Cette étude a été réalisé en 2 temps :

- Une première analyse par photo-interprétation et d'analyse spatiale (SIG) de chaque ZAE pour identifier les espaces non bâties.
- Une visite de terrain exhaustive et échanges avec les élus sur les zones concernées a ensuite permis d'ajuster le recensement du potentiel de densification en les validant ou en les écartant.

Dans le cas des potentiels non retenus, les justifications suivantes ont été apportées afin de d'expliquer leur exclusion :

- Usage économique avéré, le foncier à un usage économique avéré et nécessaire à l'activité en place (stockage, stationnement, circulation...);
- Accès et desserte du terrain contraignants ;
- Terrain non constructible au projet de PLUi ;
- Jardin d'habitation
- ...

Les résultats sont à retrouver sur les cartes exposant les résultats du référentiel foncier global réalisé sur le territoire et en annexes du présent rapport de présentation.

Les résultats de cette étude font apparaître un potentiel en surface disponible d'environ 12,3 hectares. Actuellement, les ZAE du territoire de LBN sont très largement occupées au maximum de leur surface. Une enveloppe limitée est donc mobilisable en densification de ces ZAE et justifie la stratégie foncière de développement présenté au chapitre I.



Extrait des parcelles densifiables économiques à Brûlon.

Le PLUi a également traduit la volonté du SCoT à conforter les ZAE existantes en positionnant environ 25,87 hectares pour les 12 ans du PLUi en zones 1AU en extension des zones d'activités existante. Les différentes zones choisies sont présentées et justifiées au chapitre I du présent document. Il n'y a pas d'autres extensions de l'urbanisation (zone AU) à vocation économique dans le projet de PLUi.

Les activités artisanales isolées en campagne

Concernant les activités artisanales isolées en campagne, trois sous-secteurs spécifiques ont été définis afin de prendre en compte les besoins des activités isolées en campagne :

- Le STECAL Aeq, pour les secteurs à vocation équestre permettant uniquement la construction d'installation liées et nécessaires aux activités équestres dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâti existant, ainsi que la construction d'un local de permanence dans la limite de 35 m² ;
- Le STECAL Ax1 permettant des constructions nouvelles à vocations économiques dans la limite de 300 m² créée et extensions et annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol créée.
- Le STECAL Ax2 permettant des constructions nouvelles à vocations économiques dans la limite de 800 m² créée et extensions et annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol créée.

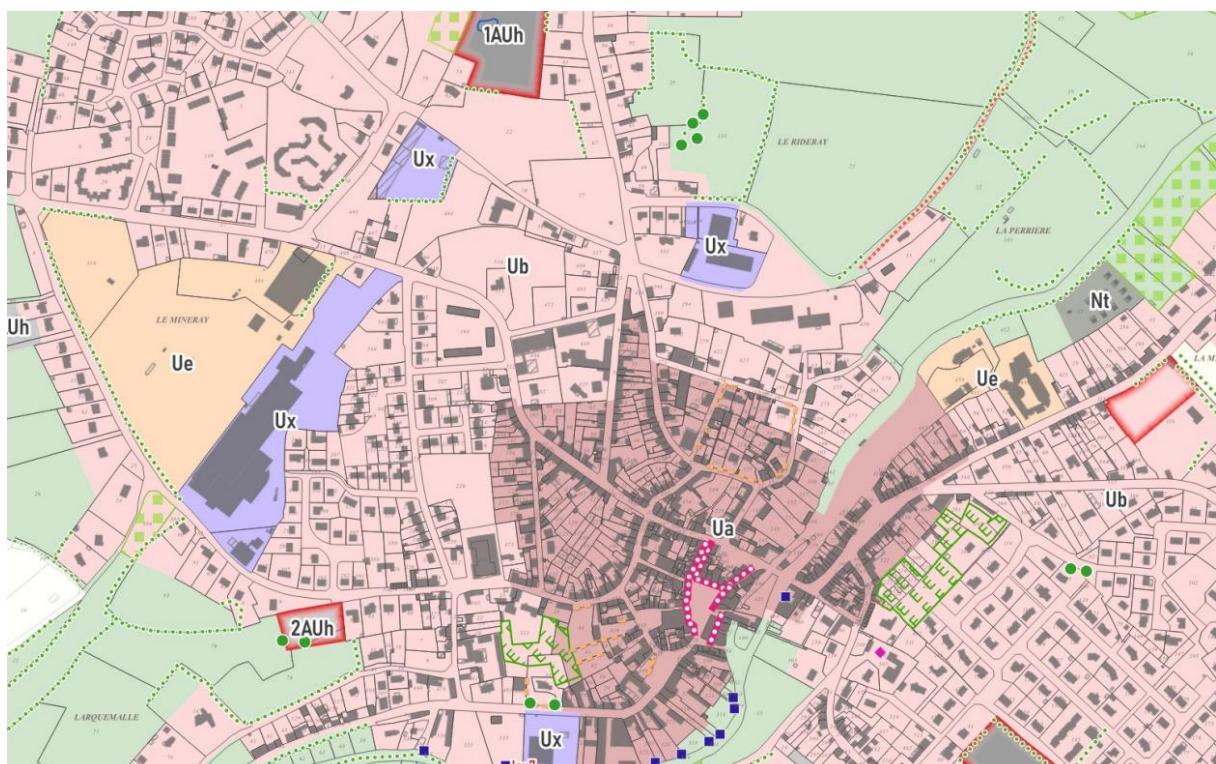
Il est rappelé que les STECAL sont positionnés pour permettre le confortement des projets des entreprises existantes.

Enfin, il sera souligné que l'ensemble de ces STECAL représentent 5,8 ha, soit 0.02% de l'ensemble des surfaces classées en zone agricole hors STECAL (36 494.5 Ha), confirmant le caractère exceptionnel de ces STECAL.

L'offre en équipement et service

Le PLUi a délimité, en fonction de la localisation des équipements et services sur le territoire, plusieurs zones spécifiquement dédiées, permettant leur maintien et développement.

Une zone urbaine spécifique aux équipements (UE), excluant toutes destinations de constructions autres que les équipements. Cette zone a été mise en place autour des pôles d'équipement structurant du territoire, afin de garantir une maîtrise foncière des porteurs de projet sur ces espaces et bloquer ainsi toute urbanisation autre qu'équipement.



Exemple de plusieurs zone UE sur des équipements au niveau de la commune de Loué

Une zone à urbaniser à ouvrir à court terme à vocation équipement est prévue au plan de zonage et dans le règlement écrit sur la commune de Coulans-sur-Gée. Les discussions avec les autres communes du territoire n'ont pas conduit à la nécessité de prévoir cette typologie de zone. Néanmoins les zones 1AU dédiées en priorité pour le développement habitat peuvent offrir la possibilité de développer des équipements.

A noter qu'un STECAL Ngv destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Loué (0,73 hectares) est créé.

Chapitre 4 : les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

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 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.

Tableau de surface par typologie de zones :

TY-PEZONE	Surface (en ha)
A	36500,4
N	8721,2
U	1126,7
1AU	53,92
2AU	37,05
Total gé-néral	46439,27

TYPEZONE	Surface (en ha)
1AUe	0,85
1AUh	23,6
1AUx	29,4
2AUh	25,1
2AUx	12
Total zones AU	90,9

TY-PEZONE	Surface (en ha)
A	36494,5
Aeq	1,76
Ax1	3,41
Ax2	0,71
Total zones A	36500,4

TYPEZONE	Surface (en ha)
Ua	148,9
Uaa	11,9
Ub	651,7
Ue	89,5
Ux	194,2
Uxc	30,3
Total zones U	1126,7

TY-PEZONE	Surface (en ha)
N	8524,5
Nc	164,6
Ngv	0,73
NI	5,26
NLn	20,9
Nt	5,24
Total zones N	8721,2

Les grands principes de l'élaboration du règlement

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables* ».

La philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (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).

Par ailleurs, suivant l'article R. 151-13, le règlement peut prévoir des règles alternatives aux règles générales afin de permettre une application circonstanciée des prescriptions réglementaires à des conditions locales particulières.

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.

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* »

La nouvelle structure règlementaire

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 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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 pour la protection des linéaires commerciaux.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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
- La qualité architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties 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.

Des règles au service du projet

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve les différents articles que l'intercommunalité a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONTRUCTIONS

ARTICLE 6 : STATIONNEMENT

ARTICLE 7 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque article se compose en général 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.

Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence 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,
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement
- Les voiries et les accès

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. Depuis 2 nouveaux décrets sont venus ajouter de nouvelles sous destination portant leur nombre à 23 (cf description des destinations et sous-destinations dans la partie mode d'emploi du règlement).

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.

Ces destinations sont utilisées pour le règlement des zones du PLUi.

AVANT	APRES
Limitation à 9 destinations <ul style="list-style-type: none">• Habitation• Hébergement hôtelier• Bureaux• Commerce• Artisanat• Industrie• Exploitation agricole ou forestière• Entrepôt• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Limitation à 5 destinations <ul style="list-style-type: none">• Habitation• Commerce et activités de service• Équipements d'intérêt collectif et services publics• Exploitation agricole et forestière• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

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/Uaa	V	V	V	X	V	<i>Ces activités peuvent induire des nuisances, aussi leur implantation et développement au sein d'espaces à vocation habitat méritent d'être maîtrisé. Seules les activités insusceptibles de générer des nuisances sont admises dans les zones à vocation habitat.</i>
Ub	V	V	V	X	V	
Ue	X	X	V	X	X	<i>Cette zone est à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics existants, ainsi la destination équipements d'intérêts collectif est la seule à être admise. En revanche ce foncier n'a pas vocation à accueillir des habitations ni des activités susceptibles de générer des nuisances, lesquelles ne sont pas autorisées dans ces zones.</i>
Ux	W	W	V	X	V	<i>Cette zone est à vocation dominante d'activités économiques. Ainsi la destination autres activités du secteurs secondaires ou tertiaires sont davantage privilégiés tout comme les équipements d'intérêt-collectif. En revanche ce foncier n'a pas vocation à accueillir des exploitations agricoles et forestières. Par rapport à la destination habitation, celle-ci est possible sous condition que la construction soit un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage. Il existe une condition pour le commerce et activité de service, les seules acceptées sont les</i>

						<i>constructions nouvelles à destination de l'artisanat et commerce de détail, restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôte.</i>
Uxc	w	w	w	x	w	<i>Cette zone est principalement destinée à accueillir des activités économiques et commerciales. Elle présente des caractéristiques similaires à celles de la zone Ux, tout en imposant des restrictions plus strictes concernant les autres activités relevant des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que sur les équipements d'intérêt public.</i>
1AUh	v	w	w	x	w	<i>Cette zone vise à admettre les extensions à vocation habitat ainsi que les éventuels commerces et équipements liés. En revanche les activités industrielles ou agricoles, générant de potentielles nuisances ne sont pas admises au sein de ces zones</i>
1AUX	w	w	w	x	w	<i>Cette zone vise à accueillir l'implantation de nouvelles activités économiques à urbaniser à court ou moyen terme. Elle vise notamment à accueillir de nouvelles entreprises et activités artisanales et industrielles à l'échelle du territoire, elle admet également les bâtiments liés aux services techniques des administrations, des entrepôts et le commerce de gros. Ces espaces, à urbaniser à court terme n'admettent pas de nouvelles constructions agricoles</i>
1AUE	x	x	x	v	x	<i>Cette zone vise à admettre les extensions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public.</i>

A		w	x	w	v	x	<p>Cette zone cible les secteurs où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. En revanche les activités de commerces, services et des autres secteurs secondaires ou tertiaires sont interdits. Concernant les équipements, uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés</p>
Aeq		w	w	w	v	w	<p>Cette zone est destinée à l'accueil d'activités équestres et hippiques, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Les exploitations agricoles et forestières y sont autorisées, tandis que les autres types d'occupation sont soumis à des conditions spécifiques.</p>
Ax1		w	w	w	v	w	<p>Cette zone cible les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation d'activité économiques autres que touristiques ou de loisirs dans une limite de 300m² d'emprise au sol. Les exploitations agricoles et forestières y sont autorisées, tandis que les autres types d'occupation sont soumis à des conditions spécifiques.</p>
Ax2		w	w	w	v	w	<p>Cette zone cible les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation d'activité économiques autres que touristiques ou de loisirs dans une limite de 800m² d'emprise au sol. Les exploitations agricoles et forestières y sont autorisées, tandis que les autres types d'occupation sont soumis à des conditions spécifiques.</p>
N	x	x	x	w	x		<p>Cette zone est destinée aux espaces protéger au regard de la qualité de leur site, des milieux</p>

						<i>naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions. Uniquement les exploitations forestières sont autorisées au sein de cette zone.</i>
Nc	X	X	X	X	W	<i>Cette zone est destinée aux carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées.</i>
NI	X	X	W	X	X	<i>Cette zone est destinée à des secteurs en zone naturelle touristique et de loisirs ayant vocation à accueillir des installations légères liées.</i>
Nt	X	W	X	X	X	<i>Cette zone est destinée à des secteurs en zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public.</i>
NLn	X	W	X	X	X	<i>Cette zone est destinée à des secteurs en zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public dans un site Natura 2000.</i>
Ngv	X	X	X	X	X	<i>Cette zone est destinée des secteurs dédiés à l'aire d'accueil des gens du voyage.</i>
V	Admis	V	Admis sous condition	W	Au moins une sous destination autorise ou admet sous conditions	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 dans le règlement pour toutes les zones.

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. »*

Dans le présent règlement, on dénombre 4 grande typologie de zones urbaines, 3 zones à urbaniser, 4 zones agricoles et 6 zones naturelles.

Les zones urbaines

Caractéristiques générales

Le PLUi de la LBN totalise 6 zones urbaines différentes disposant pour plusieurs d'entre elle d'un ou plusieurs secteurs. 4 zones urbaines mixtes en lien avec la diversité des tissus urbains présents sur le territoire et 2 zones urbaines spécifiques liées à des vocations et occupations du sol bien précises. Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent avoir la capacité d'accueillir sans aménagements préalables, les nouvelles constructions.

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 ».

Les zones urbaines mixtes :

Les zones urbaines mixtes sont composées des zones : Ua, Ub, Ue et Ux. Les zones Ua et Ub sont à vocation principale habitat, elles admettent toutefois d'autres destinations telles que le commerce, l'hébergement touristique, les équipements publics, l'industrie sous réserves de ne pas induire de nuisances incompatibles avec le voisinage

d'habitations, etc. Les modalités d'autorisation de ces destinations sont précisées au sein de l'article 1 du règlement des zones urbaines. La zone Ue est, quand à elle, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. La zone UX est à vocation à dominante d'activités économiques. Les différences réglementaires entre ces zones sont liées à l'implantation de constructions, aux règles de hauteur et d'emprise ainsi qu'aux dispositions liées au stationnement notamment.

La zone Ua :

- La zone Ua correspond aux centres-bourgs traditionnels, caractérisés par une urbanisation dense et un alignement des constructions. Afin de répondre au principe de mixité des fonctions et renforcer l'attractivité de ces territoires suivant les objectifs du Schéma de cohérence territoriale et du PADD du PLUi en termes de démographie et de production de logements et de densification/renforcement de l'armature de ces polarités, la zone UA est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements et services d'accompagnement privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, hôtels, restaurants, services et activités artisanales, voire industrielles, à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone.
- Chaque commune du territoire dispose d'une zone Ua correspondant à son centre-bourg ancien.
- Elle se distingue par des formes urbaines plus denses, une forte protection du patrimoine bâti, ainsi qu'un encadrement plus souple en matière de stationnement.
- Les règles issues des précédents PLU ont été en grande partie maintenues afin d'assurer la cohérence entre le bâti existant et les constructions futures. Le principe général de développement de cette zone est d'une part de conserver le caractère de l'organisation bâtie et l'aspect extérieur des constructions, et d'autre part de permettre l'étoffement du tissu central et, si possible, l'implantation d'activités commerciales.

La zone Ub :

- La zone Ub correspond aux tissus de faubourgs et pavillonnaires, présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites avec une densité moyenne à faible.
- Dans la majorité des cas des communes de LBN, cette typologie est pour une très large partie des espaces périphériques au centre-bourg.
- Chaque commune du territoire dispose d'au moins une zone Ub correspondant à des pavillons ou son tissu de faubourg.
- L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. 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.

La zone Ue :

- La zone Ue correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

La zone Ux :

- La zone Ux est une zone à dominante d'activités économiques

Zones	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives	Espaces de pleine terre	Hauteur maximale
Ua	Alignement ou prolongement de l'alignement	S'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 3 mètres si la configuration le permet sinon 2 mètres au minimum	Non réglementé	R+2+comble ou attique
Ub	Alignement ou à une distance de 5 mètres	S'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 3 mètres si la configuration le permet sinon 2 mètres au minimum	Entre 0 et 400m ² : Emprise maximale autorisée des constructions = 80 % de surface de l'unité foncière. Entre 401 et 800m ² : Emprise maximale autorisée des constructions = 80 m ² + (Surface de l'unité foncière- 400)*0,3 + de 800m ² : Emprise maximale autorisée des constructions = 200 m ² + (Surface de l'unité foncière- 800)*0,5	Hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout et de 12 mètres au faîte
Ue	A une distance	Libre mais devra limiter les	20%	Garantir une

	de 3 mètres minimum	impacts sur les constructions voisines		bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants
Ux	A une distance de 5 mètres maximum	A une distance de 2 mètres minimum	20 %	Garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants

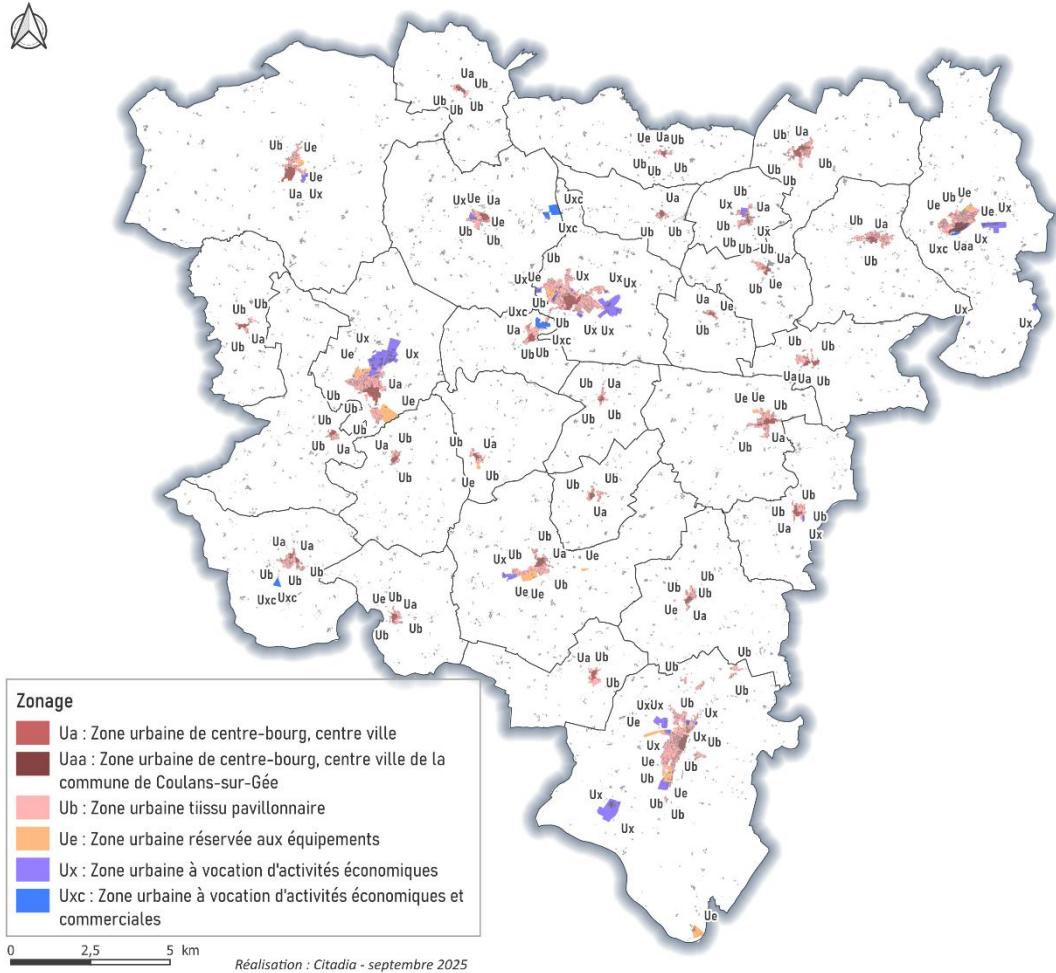
Les zones urbaines spécialisées :

La zone Uaa :

- La zone Uaa correspond à la zone Ua, où une plus grande hauteur des constructions est permise.

La zone Uxc :

- La zone Uxc est une zone mixte d'activités économiques et commerciales.



Carte des zones U à l'échelle de LBN

Les zones à urbaniser

Caractéristiques générales

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 : h = habitat, x = activités

« **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. »

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation :

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme. Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Elles se situent en continuité de l'urbanisation du centre-bourg.

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.

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	Justification
1AUh	V	W	W	X	W	<i>Cette zone vise à admettre les extensions à vocation habitat ainsi que les éventuels commerces et équipements liés. En revanche les activités industrielles ou agricoles, générant de potentielles nuisances ne sont pas admises au sein de ces zones</i>
1AUX	W	W	W	X	W	<i>Cette zone vise à accueillir l'implantation de nouvelles activités économiques à urbaniser à court ou moyen terme. Elle vise notamment à accueillir de nouvelles entreprises et activités artisanales et industrielles à l'échelle du territoire, elle admet également les bâtiments liés aux services techniques des administrations, des entrepôts et le commerce de gros. Ces espaces, à urbaniser à court terme n'admettent pas de nouvelles constructions agricoles</i>
1AUe	X	X	X		X	<i>Cette zone vise à admettre les extensions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public.</i>

En fonction de la vocation des zones, les règles d'implantations, d'emprise au sol et 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 (par exemple, le règlement de la zone 1AUh correspond à celui de la zone Ub). Ainsi, la zone 1AU a été divisée en deux secteurs correspondant chacun à des typologies spécifiques :

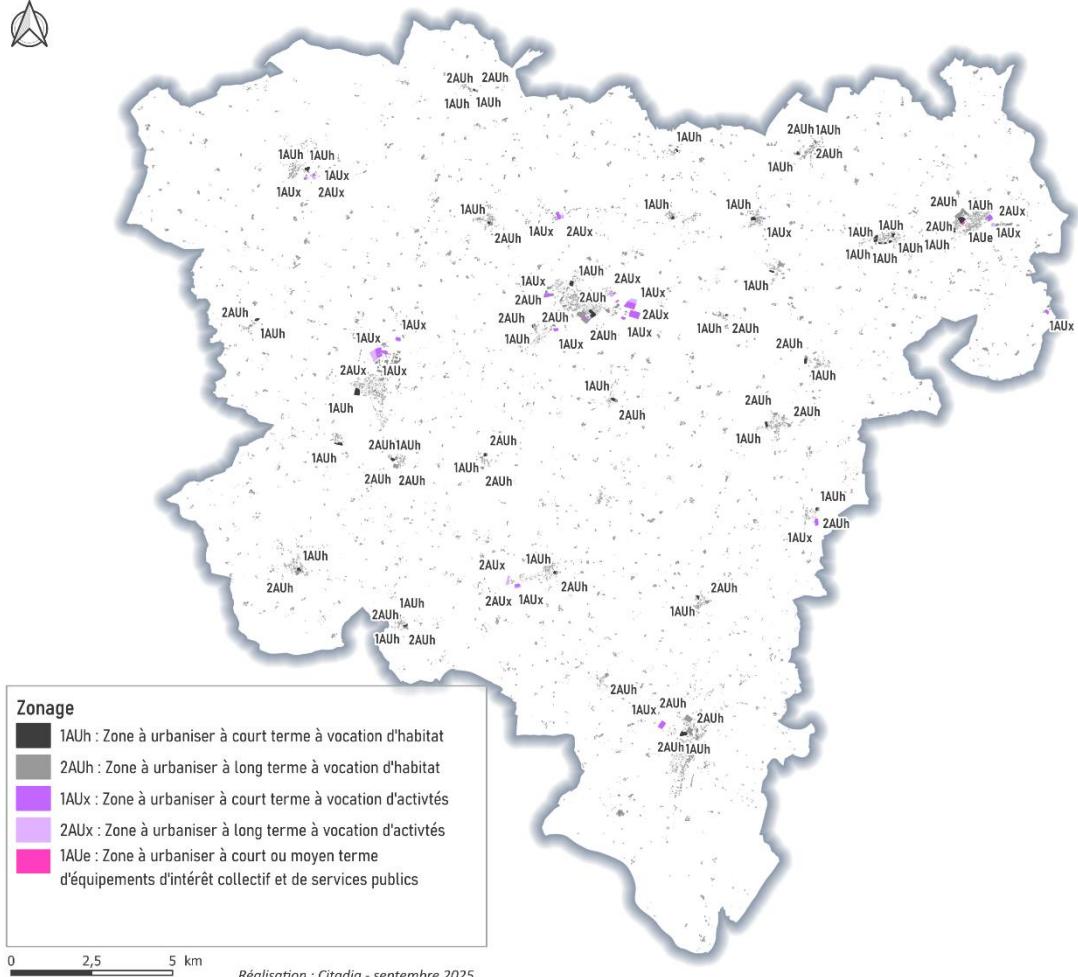
- **Le secteur 1AUh** correspond aux secteurs qui recouvrent les zones à urbaniser à dominante résidentielle. Il est un secteur de projet à court et moyen terme. Localisé le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine. Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères, les équipements et réseaux, le secteur 1AUh possède les mêmes règles que la zone Ub.
- **Le secteur 1AUx** correspond à une zone mixte à dominante d'activités économiques à urbaniser à court ou moyen terme. Il est un secteur de projet à court et moyen termes. Concernant les caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères, les équipements et réseaux, le secteur 1AUx possède les mêmes règles que la zone Ux.
- **Le secteur 1AUe** correspond aux secteurs qui recouvrent les zones à urbaniser à dominante équipements.

Toutes les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

Les zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation :

Carte des zones AU à l'échelle de LBN Communauté



Les zones agricoles

Caractéristiques générales

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. »

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Elles doivent accueillir les sièges et bâtiments d'exploitation.

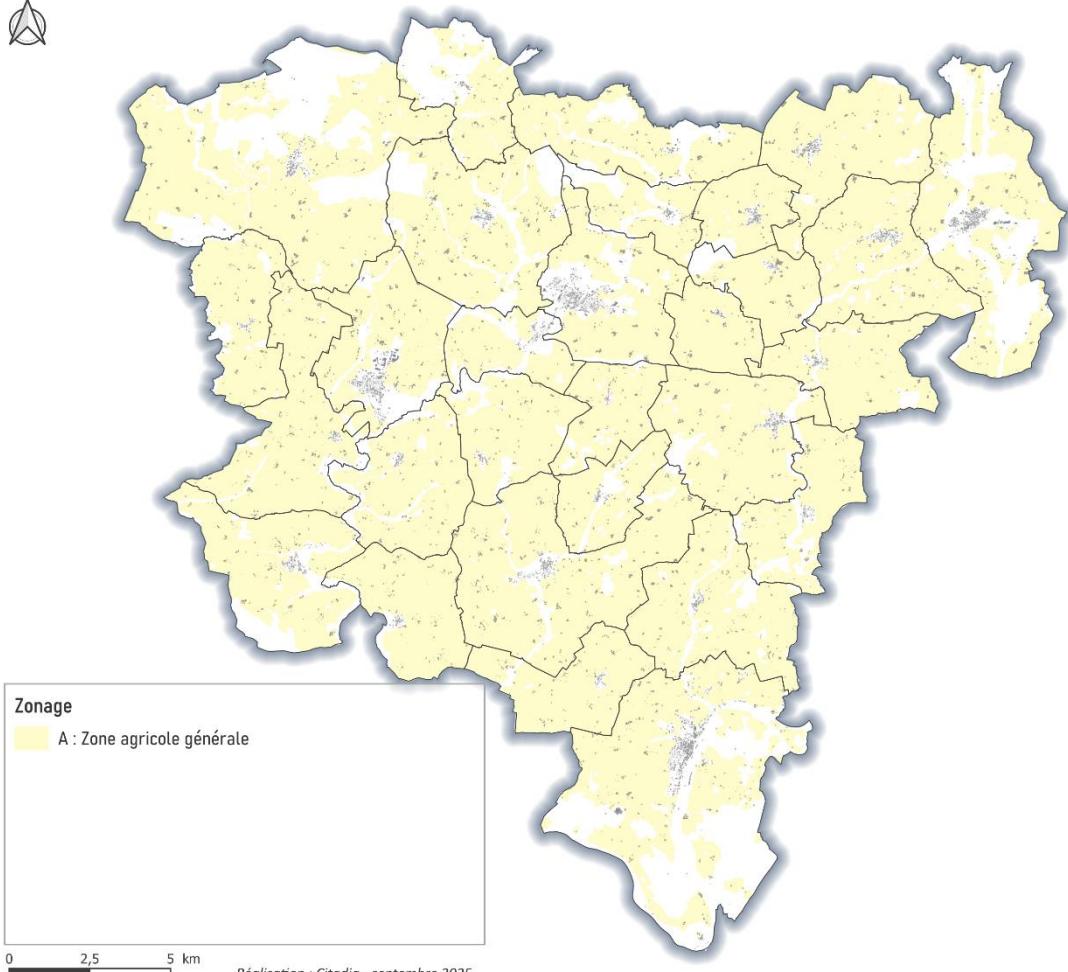
Le principe général de délimitation de la zone a été de réserver tout le territoire, hors zones U, AU très cadrées et zones N d'intérêt écologique ou interstitielles, à la zone A.

Le règlement de la zone A, autorise l'implantation de l'ensemble des constructions et installations à vocation agricole ainsi que l'habitation de l'exploitant, dans les conditions réglementaires du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire dans les cas de présence nécessaire de l'agriculteur. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement de la zone A intègre également des possibilités d'extensions et d'annexes limitées pour les habitations existantes ainsi que la possibilité de changer de destination à d'ancien bâtiments agricoles sous condition qu'ils soient identifiés au plan de zonage. Tous les autres usages du sol, à l'exception des constructions et installations d'intérêt général sont interdites.

La zone A comprend des sous-secteurs dont les dispositions sont adaptées pour permettre le maintien et développement d'activités économiques.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Aeq	Ax1	Ax2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	[1]	[1]	[1]	[1]
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	[2]	[2]	[2]	[2]
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
	Industrie				
	Entrepôt				
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<p>Condition :</p> <p>[1] Voir ci-dessous les autorisations sous conditions par secteur. Les changements de destination vers l'habitat sont autorisés, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ; - qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été donné ; - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ; 					

- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été donné ;
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- [2]** : Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.



Carte des zones A à l'échelle de LBN communauté

Les zones naturelles

Caractéristiques générales

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. Compte tenu du caractère agricole du territoire, l'évolution des bâtis agricole et les abris pour animaux sont admis en zone N.

« 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. »

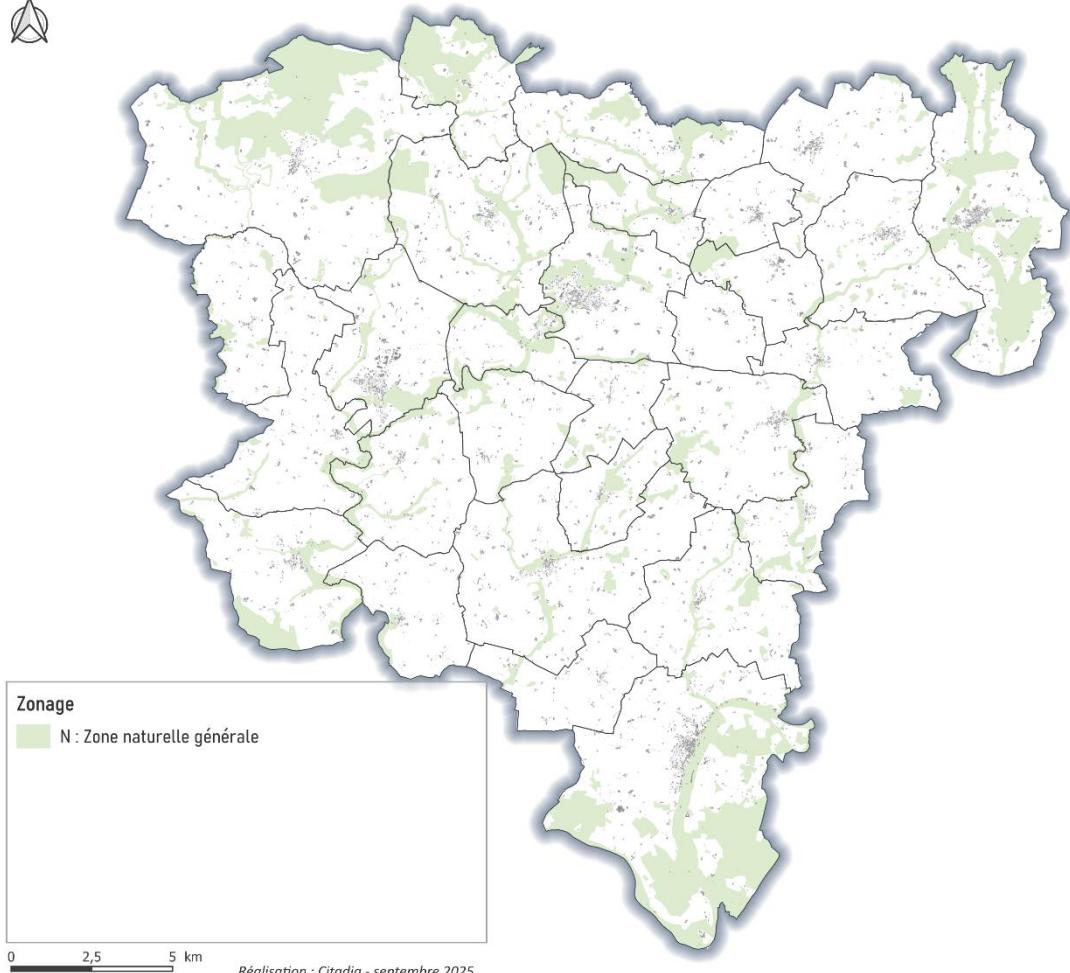
Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ...
- de leur caractère d'espace naturel
- et, par conséquent, de la limite de l'urbanisation.

Par ailleurs, la zone N comporte plusieurs secteurs correspondant à des activités ou constructions existantes qu'il est nécessaire de valoriser. Ainsi les secteurs suivants sont présents au sein de la zone N et dispose de droits à construire spécifique :

Zone et sous-secteurs	Correspondance	Description
N	Secteur général	naturel Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions.
Nc	Secteur spécifique	Secteur destiné aux carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées.
Nl	STECAL	Secteur en zone naturelle touristique et de loisirs ayant vocation à accueillir des installations légères liées.
NLn	STECAL	Secteur en zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public dans un site Natura 2000.
Nav	STECAL	Secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage
Nt	STECAL	Secteur en zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public.

A noter également qu'un secteur spécifique à une carrière à Saint-Denis-d'Orques et Viré-en-Champagne (Nc) est également prévu par le règlement écrit.



Carte des zones N à l'échelle de LBN

Enfin, s'agissant des STECAL prévues en zone naturelle (NL, NLn, Ngv et Nt), ils représentent une surface totale de 32,12 ha, soit 0,37 % de l'ensemble des surfaces classées en zone naturelle hors STECAL (8428,7 Ha), confirmant le caractère exceptionnel de ces STECAL.

Comparaison PLUi et anciens documents d'urbanisme

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution des communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU, carte communale) par rapport au projet de PLUi.

Chiffres documents d'urbanisme en vigueur		Chiffres PLUi arrêté		Evolution en %
LIBELLES	surfaces (en ha)	LIBELLES	surfaces (en ha)	
AMNE EN CHAMPAGNE				
A	1529,76	A	1535,86	0,46 %
AUc	2,43	AUc	0,82	-66 %
AUs	3,30	AUs	0,26	-92 %
N	38,54	N	35,67	-7 %
U	29,84	U	31,04	4 %
BRULON				
A	1168,38	A	1211,23	4 %
AUc	98,21	AUc	9,66	-90 %
AUs	28,06	AUs	3,92	-86 %
N	226,87	N	249,11	10 %
U	98,73	U	146,11	48 %
CHANTENAY VILLEDIEU				
A	2251,69	A	2526,22	12 %
AUc	13,91	AUc	1,05	-92 %
AUs	5,58	AUs	3,73	-33 %
N	451,48	N	200,58	-56 %
U	57,53	U	49,54	-14 %
CHEMIRE EN CHARNIE				
A	557,47	A	618,10	11 %
AUc	3,90	AUc	0,41	-0,89 %
N	584,97	N	520	-11 %
U	7,80	U	9,06	16 %
COULANS SUR GEE				
A	1692,71	A	1674,31	-1 %
AUc	11,55	AUc	6,33	-45 %
AUs	2,04	AUs	3,16	55 %
N	977,46	N	984,40	1 %
U	76,00	U	89,66	18 %
CRANNES EN CHAMPAGNE				
A	1085,81	A	1123,42	3 %
AUc	0,93	AUc	0,78	-16 %
AUs	0	AUs	0,50	
N	100,48	N	62,55	-38 %
U	18,49	U	18,46	0 %
JOUE EN CHARNIE				
A	1620,73	A	1826,71	13 %
AUc	4,34	AUc	2,71	-38 %
AUs	0,56	AUs	0,74	32 %
N	695,58	N	485,63	-30 %
U	38,16	U	41,77	9 %
LOUE				
A	1302,90	A	1104,12	-15 %
AUc	27,58	AUc	17,51	-37 %
AUs	0	AUs	9,7	

N	110,16	N	290,99	164 %
U	148,62	U	166,4	14 %
MAREIL EN CHAMPAGNE				
A	439,23	A	558,76	27 %
AUc	12,77	AUc	1,57	-88 %
N	312,59	N	198,57	-36 %
U	26,93	U	31,88	18 %
NOYEN SUR SARTHE				
A	1969,39	A	2393	23 %
AUc	74,26	AUc	11,41	-85 %
AUs	27,81	AUs	4,91	-82 %
N	2063,81	N	1680,46	-19 %
U	149,72	U	193,9	29 %
POILLE SUR VEGRE				
A	1495,47	A	1383,18	-8 %
AUc	13,04	AUc	0,79	-94 %
AUs	1,28	AUs	1,12	-12 %
N	218,37	N	340,32	56 %
U	25,21	U	29,12	16 %
SAINT DENIS D ORQUES				
A	2967,89	A	3104,62	5 %
AUc	78,32	AUc	1,73	-98 %
AUs	0	AUs	0,53	
	1647,66	N	1584,53	-4 %
U	50,79	U	47,77	-6 %
SAINT OUEN EN CHAMPAGNE				
A	858,66	A	970,72	13 %
AUc	0,96	AUc	0,70	-28 %
AUs	1,08	AUs	0,70	-35 %
N	249,87	N	136,71	-45 %
U	10,91	U	12,35	13 %

COMMUNES en CARTE COMMUNALE				
Chiffres documents d'urbanisme en vigueur		Chiffres PLUi arrêté		évolution en %
CHASSILLE				
NC	721,37	A	518,01	0 %
		N	203,04	
C	10,97	U	11,00	4 %
		AUc	0,38	
CHEVILLE				
NC	1409,39	A	1226,54	0 %
		N	188,45	
C	17,95	U	10,72	-29 %
		AUc	1,08	
		AUs	0,90	
TASSE				
NC	1066,05	A	1045,85	0
		N	21,40	
C	14,83	U	14,64	-7 %
		AUc	0,58	
TASSILLE				

NC	639,25	A	640,61	1 %
		N	3,81	
		U	6,91	
C	12,41	AUc	0,17	-42 %
		AUs	0,15	

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 PLUi 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.

ARRET_200040475_PRESCRIPTION_PCT_20250521 [751]

- Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme [208]
- △ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme [102]
- ♣ Côte de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme [6]
- ♦ Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme [224]
- Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme [200]
- Mare à préserver [11]

ARRET_200040475_PRESCRIPTION_LIN_20250521

- Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Mur d'intérêt patrimonial à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-
- Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

ARRET_200040475_PRESCRIPTION_SURF_20250521

- ▣ Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- ▣ Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- ▣ Jardin ou espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- ▣ Élément de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide à protéger au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- ▣ Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Extrait de la légende du plan de zonage pour les prescriptions

Eléments de protection du patrimoine naturel et bâti

Le petit patrimoine, le patrimoine linéaire et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'identification du petit patrimoine du patrimoine linéaire 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 (lorsqu'ils existaient). Puis, des ajouts ont été faits suivant la volonté de chaque commune sur des critères identiques 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.

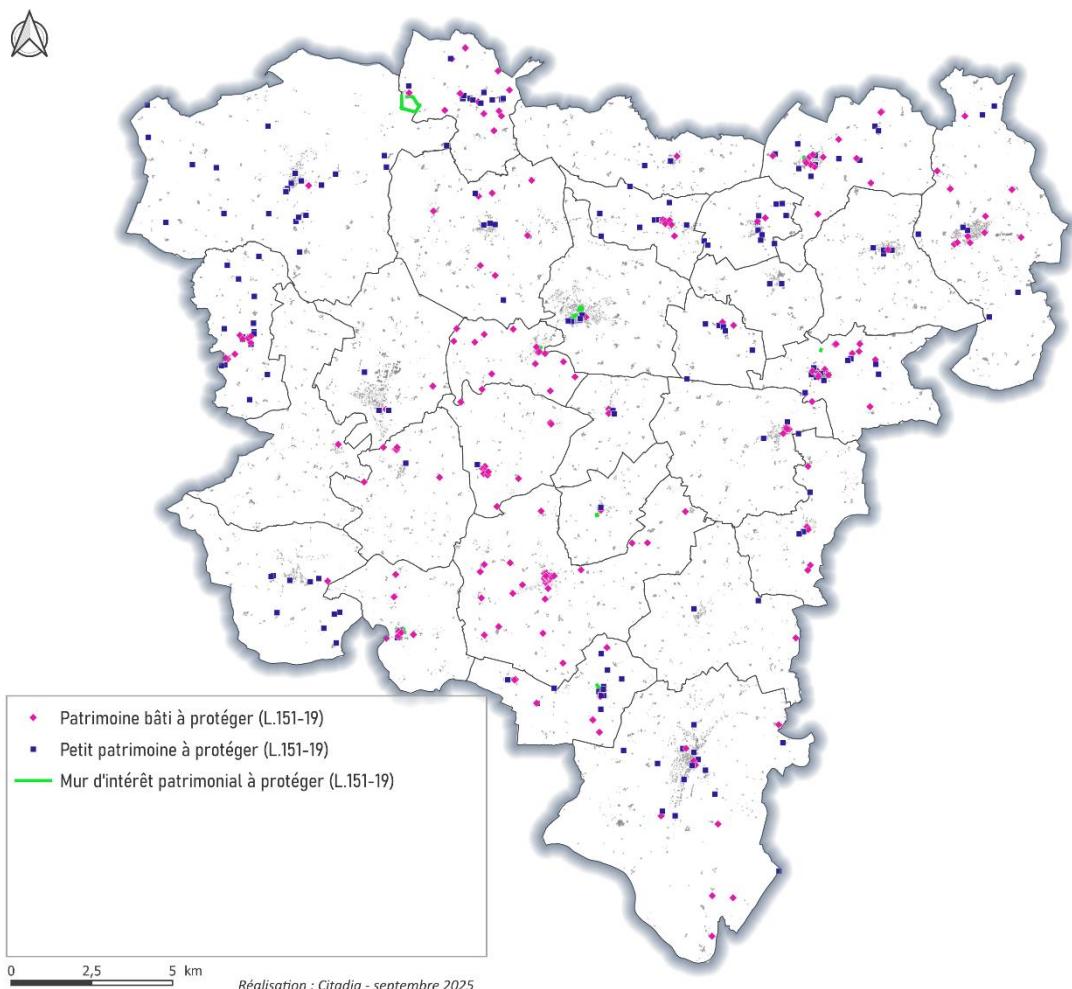
Le patrimoine bâti, linéaire et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :

- Des ensembles ou des propriétés (bâtis et parc attenant) ;
- Des éléments isolés (maison de maître, maison de ville...) ;
- Des chapelles, églises ;
- Des murs en pierres ;
- Des croix, calvaires ;
- Des fours à pain, lavoirs, puits...

Ainsi, 488 entités d'intérêt patrimonial sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâties 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 bâties 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.



Carte du patrimoine à protéger à l'échelle de LBN Communauté

Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

208 arbres remarquables ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les élus et dans le cadre de l'inventaire des haies réalisé sur le territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres protégés

Les élus de LBN ont souhaité protéger une part conséquente du linéaire bocager existant sur le territoire. 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 en dehors des limites fixées par le règlement écrit ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Ainsi sur la totalité du territoire intercommunal : 1 032 km linéaire de haies et alignements d'arbre sont protégés, au titre de la loi paysage.

Les espaces boisés classés 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. Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements le long des cours d'eau et dans les réservoirs de biodiversité réglementaire.

Sur le territoire intercommunal, on retrouve 1884 hectares ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1.

Les éléments paysagers à protéger L.151-23 du code de l'urbanisme

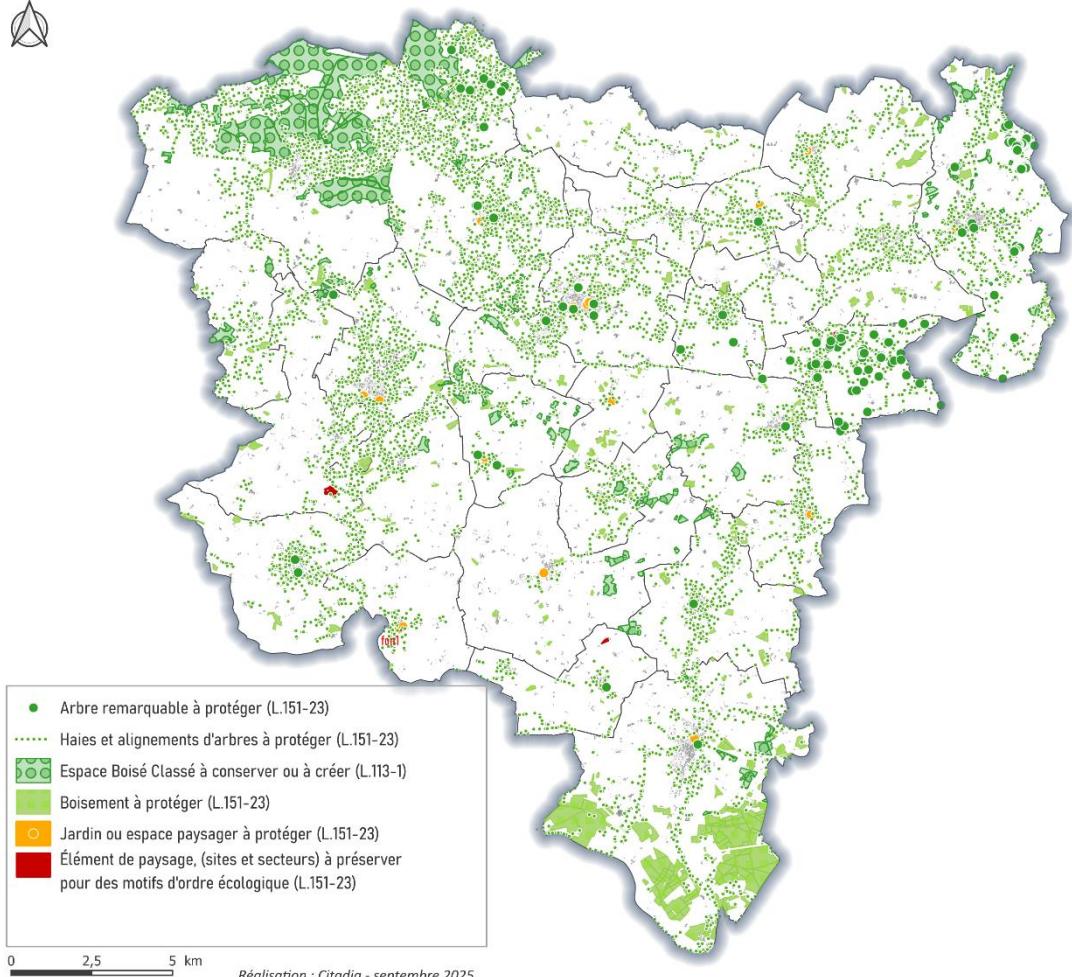
Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, à la salubrité et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette autorisation pourra soit être refusée soit être acceptée, sous conditions, si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou pour le paysage.

1471,6 hectares de boisements à protéger sont ainsi identifiés.

15,29 hectares d'éléments de paysage, (sites et secteurs, jardins) à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



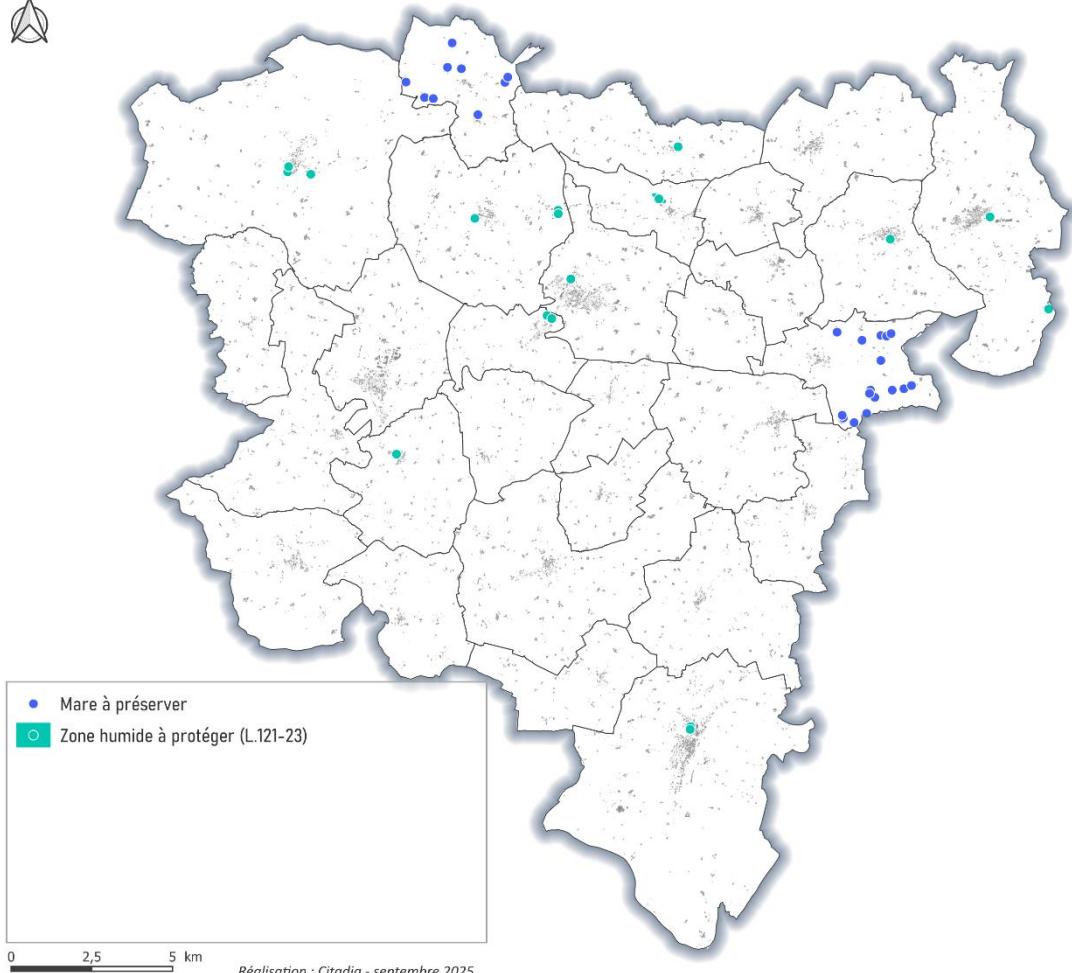
Les mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver seront conservées ou compensées par des mares ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. Les projets de suppression d'une mare identifiées au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable.

Ainsi 11 mares identifiées au règlement graphique sont protégées.

Les zones humides identifiées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLUi sont les zones humides figurant soit dans la pré-localisation des zones humides de la DREAL soit des zones inventoriées sur certains secteurs de projet à sa traduction réglementaire. **Au total 9,16 ha de zones humides potentielles sont identifiés sur le plan de zonage.**



Mare protégée et zone humide identifiée à l'échelle de LBN Communauté

Les éléments de programmation urbaine

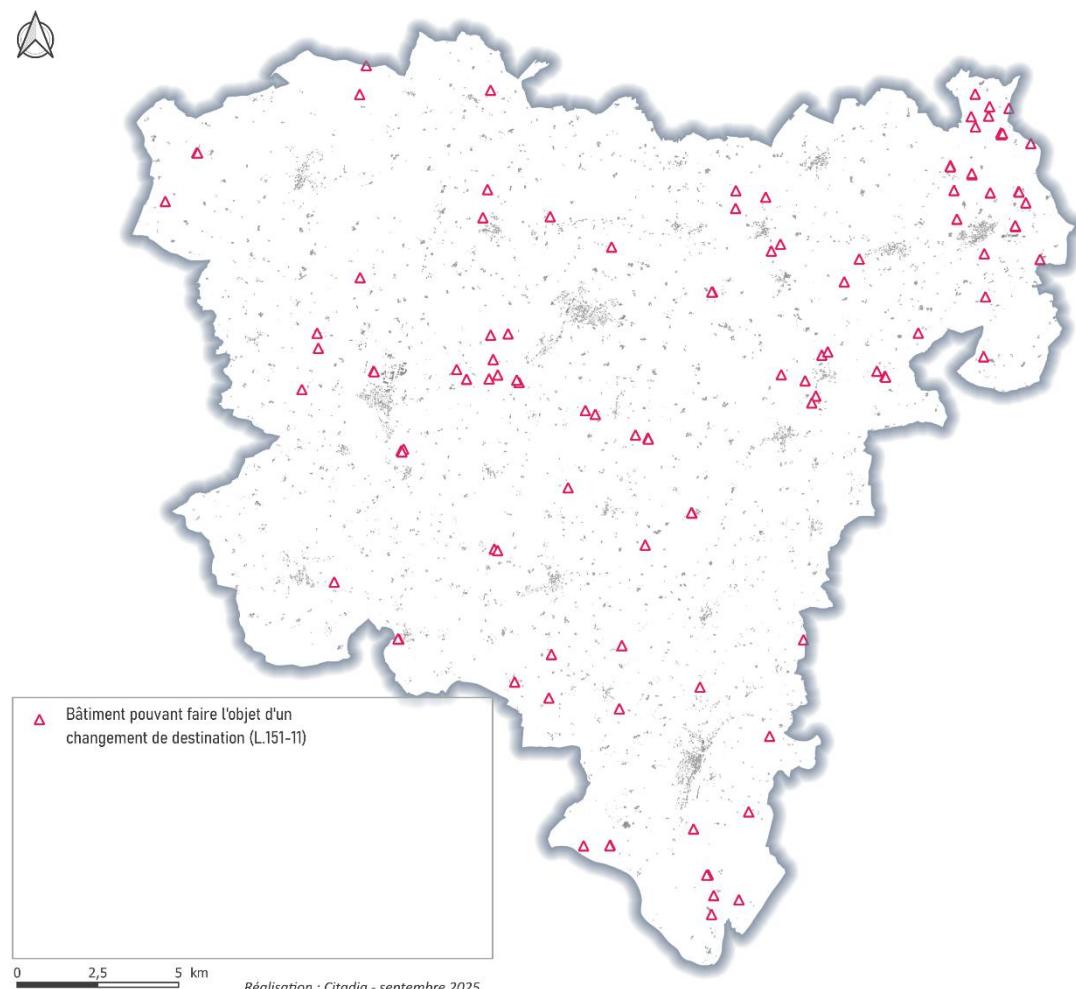
Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Les changements de destination ont fait l'objet d'un inventaire participatif des élus et ont fait l'objet d'une identification à l'aune des critères suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- La construction n'est pas en état de ruine ;
- Le bâtiment permet la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Le bâtiment est situé à l'intérieur d'un hameau ;
- Le bâtiment est entouré par des réseaux de proximité ;
- Le bâtiment est situé à + de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole, élevage ;
- Le bâtiment est accessible ;
- Le bâtiment n'est pas situé à côté d'une zone à risque.

Chaque ancien bâtiment agricole repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination est listé en annexe du présent rapport de présentation avec une photo descriptive.

Il y a en tout 99 bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLUi comme pouvant changer de destination.



Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination à l'échelle de LBN Communauté

Les linéaires commerciaux et périmètres commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires commerciaux sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, les communes ont pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale.

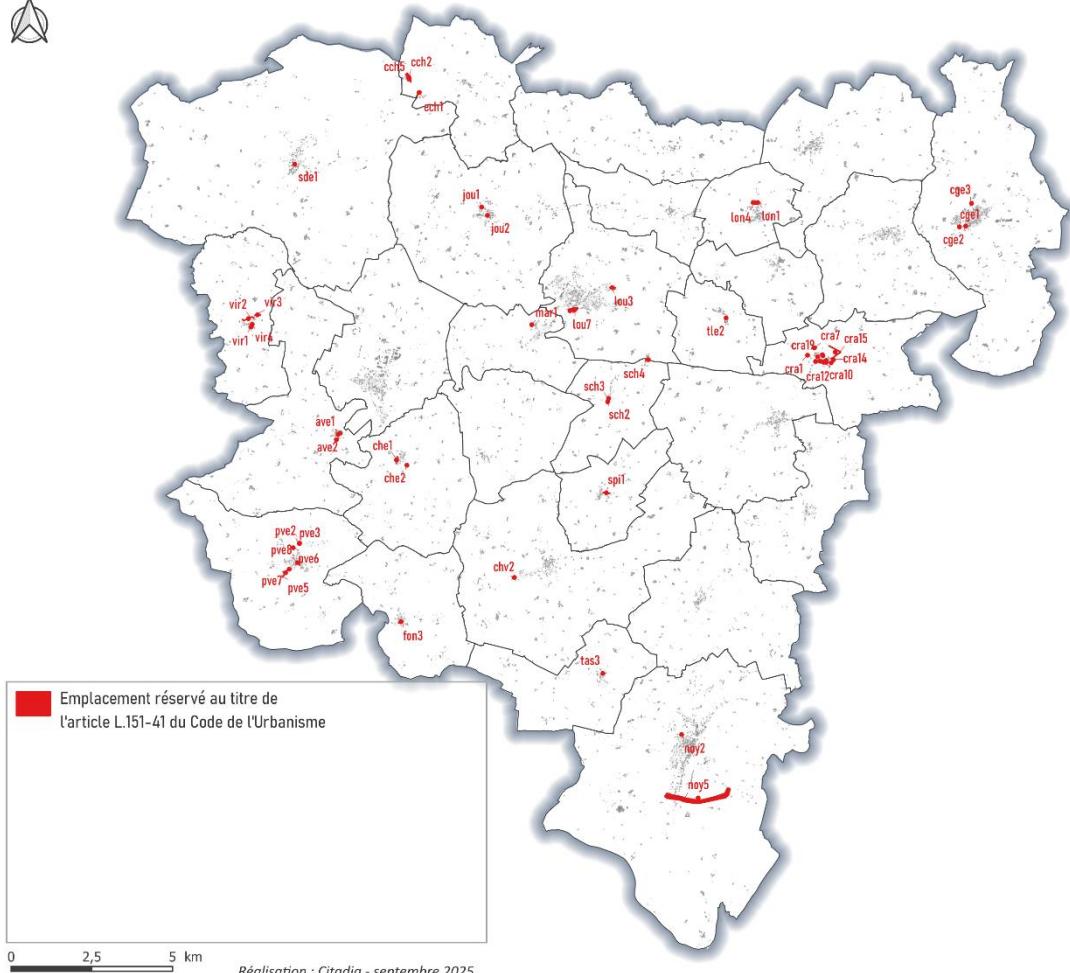
Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-41 du code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUi. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent, de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé ou de l'abandon de projets. 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 ...

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant en chapitre 1 de la justification des choix exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.



Réalisation : Citadia - septembre 2025

Emplacements réservés délimités à l'échelle de la CCPHB

Périmètres soumis à orientations d'aménagement 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.

Secteurs soumis à des risques

Il existe plusieurs types de risques naturels sur le territoire de la CCPHB notamment inondation et mouvement de terrain au travers des PPRIs en annexe du présent PLUi. Les autres risques sont référencés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement (livret du présent rapport de présentation) avec un chapitre dédié aux risques. Dans 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.

Chapitre 5 : 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.

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 3 démontrant la mise en application du PADD.

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 »

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.

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 d'aménagements pour les communes ;

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.

Bilan de la programmation des OAP :

LBN Communauté	Nombre de secteurs d'OAP	Dont en extension	Densité lgt/ha	Surface en ha	Dont en extension	Nombre de logements	Dont en extension
Territoire de Vie de Brûlon	16	8	X	9,46	6,33	152	99
Brûlon	7	1	17	4,79	2,4	87	41
Saint-Denis-d'Orques	1	1	16	0,89	0,89	15	15
Avessé	1	1	15	0,89	0,79	12	12
Chevillé	1	1	15	0,59	0,59	9	9
Fontenay-sur-Vègre	3	2	15	0,64	0,42	9	6
Poillé-sur-Vègre	1	1	15	0,79	0,79	10	10
Viré-en-Champagne	2	1	15	0,87	0,45	10	6
Territoire de vie de Coulans-sur-Gée	14	10	X	8,03	6,02	128	105
Coulans-sur-Gée	2	2	17	2,87	2,87	50	50
Amné-en-Champagne	4	2	15	1,58	0,59	21	10
Brains-sur-Gée	7	5	15	2,80	1,78	45	33
Crannes-en-Champagne	1	1	15	0,78	0,78	12	12

LBN Communauté	Nombre de secteurs d'OAP	Dont en extension	Densité lgt/ha	Surface en ha	Dont en extension	Nombre de logements	Dont en extension
Territoire de Vie de Brûlon	16	8	X	9,46	6,33	152	99
Brûlon	7	1	17	4,79	2,4	87	41
Saint-Denis-d'Orques	1	1	16	0,89	0,89	15	15
Avessé	1	1	15	0,89	0,79	12	12
Chevillé	1	1	15	0,59	0,59	9	9
Fontenay-sur-Vègre	3	2	15	0,64	0,42	9	6
Poillé-sur-Vègre	1	1	15	0,79	0,79	10	10
Viré-en-Champagne	2	1	15	0,87	0,45	10	6
Territoire de vie de Coulans-sur-Gée	14	10	X	8,03	6,02	128	105
Coulans-sur-Gée	2	2	17	2,87	2,87	50	50
Amné-en-Champagne	4	2	15	1,58	0,59	21	10
Brains-sur-Gée	7	5	15	2,80	1,78	45	33
Crannes-en-Champagne	1	1	15	0,78	0,78	12	12

LBN Communauté	Nombre de secteurs d'OAP	Dont en extension	Densité lgt/ha	Surface en ha	Dont en extension	Nombre de logements	Dont en extension
Saint-Christophe-en-Champagne	1	1	15	0,72	0,72	11	11
Saint-Ouen-en-Champagne	1	1	15	0,39	0,39	6	6
Saint-Pierre-des-bois	0	0	15	0	0	0	0
Tassillé	1	1	15	0,17	0,17	3	3
Vallon-sur-Gée	1	1	15	0,68	0,68	8	8
Territoire de vie de Noyen-sur-Sarthe	8	3	X	7,18	2,79	118	39
Noyen-sur-Sarthe	6	1	17	6,13	1,74	101	33
Pirmil	1	1	15	0,38	0,38	6	6
Tassé	1	1	15	0,67	0,67	11	0
LBN Communauté	62	36	X	37,67	23,63	608	379

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.

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLUi qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un schéma global à l'échelle du bourg ;
- 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 retrançerts 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.

Les principes 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 des espaces urbains.

- 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.

- 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 retrancrivent 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.

Des Orientations d'aménagement et de programmation thématiques pour mieux prendre en compte les enjeux sensibles du territoire

Au-delà des considérations sectorielles formulées, par site de projet, des OAP thématiques ont également été proposées. Ces dernières s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du territoire et ont pour objet les thématiques du grand paysage et du cadre de vie.

Ces OAP thématiques sont un référentiel permettant d'apprécier les enjeux relatifs aux aménagements quels qu'ils soient. Elles permettent d'identifier les points de veille, d'attention, pour un aménagement qualitatif du territoire. L'apport de ces OAP thématiques réside dans la transversalité de l'analyse qu'elles proposent.

- D'échéancier prévisionnel :

L'article L 151-6 modifié par la Loi climat et résilience incite désormais à une réflexion sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et de la capacité de la collectivité à financer les équipements éventuellement nécessaires à l'urbanisation des zones.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est susceptible d'évoluer dans le temps. L'émergence de nouveaux projets, de nouvelles orientations en faveur d'un aménagement durable du territoire, voire de nouvelles évolutions législatives ou réglementaires sont autant de facteurs susceptibles de faire évoluer rapidement le PLUi approuvé. Par ailleurs, les articles L.153-27 et 28 du Code de l'Urbanisme imposent une évaluation obligatoire des résultats de l'application du plan, après 6 années au plus après la délibération portant approbation du PLUi. Ce temps d'analyse du PLUi pourra permettre d'ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Maintien de la TVB - Orientations par sous-trames et milieux spécifiques

LES MILIEUX BOCAGERS

Orientation 6 : Maintenir et conforter le réseau bocager

Eléments concernés : Réseau bocager (haies, talus, bosquets, arbre isolé, ...).

Dans la pratique :

- Assurer la conservation et la régénération des haies bocagères en limitant leur destruction lors des aménagements.
- Encourager la plantation de haies multi-essences et leur entretien écologique en prenant en compte le fonctionnement physiologique des arbres.¹
- Privilégier des haies fonctionnelles assurant des rôles écologiques (refuge pour la faune, stabilisation des sols, régulation hydrique...).
- Maintenir la connectivité entre les haies pour assurer leur rôle de corridors écologiques.

A noter : Le PLUi vient encadrer les haies bocagères au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

- Les haies identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
- Toute suppression ou altération nécessite une déclaration préalable (Article R.421-17), sauf pour l'entretien courant.
- Une déclaration préalable peut être refusée ou assortie de mesures compensatoires si l'impact est jugé irrémédiable.
- En cas d'arrachage, une replantation équivalente est requise, sauf exemption (ex. : accès, sécurité, engins agricoles).



Schémas illustrant les services rendus par les arbres et haies

¹ Il est possible de se référer au [Guide de préconisations de gestion durable des haies](#) est réalisé par Réseau Haies France