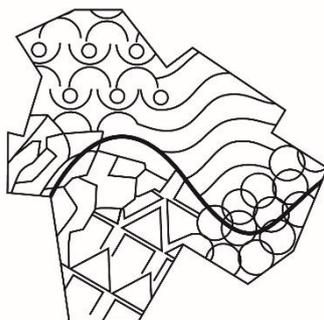


Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLU+PLH

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dossier d'Approbation

---

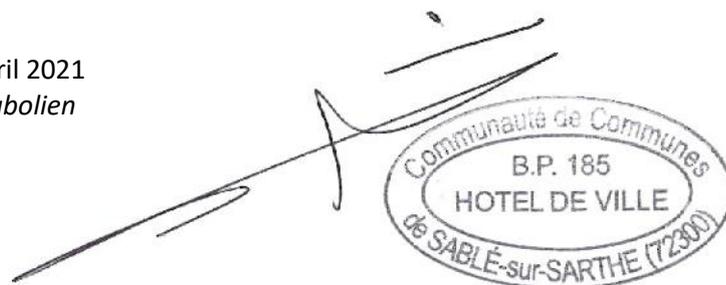
### RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 3

Justifications du projet

---

Vu pour être annexé à la délibération du 09 avril 2021  
Pour la Communauté de Communes du Pays Sabolien  
Le Président





# Sommaire

<b>CHAPITRE V : SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES</b>	<b>5</b>
<b>I. LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL</b>	<b>5</b>
A. LA COMPATIBILITE DU PLUi-H	5
B. LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE	5
<b>II. SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES</b>	<b>5</b>
A. LES CLES DE LECTURE DU PRESENT CHAPITRE	5
B. ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	6
1. La population	6
2. L'habitat	6
3. L'économie	7
4. L'agriculture	9
5. La sylviculture	10
6. Le patrimoine	10
7. L'aménagement de l'espace	11
8. La mobilité, les déplacements et la communication	12
9. Les équipements et services	13
C. ENJEUX, TENDANCES D'ÉVOLUTION ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
1. Le socle territorial	14
2. Le cadre naturel et paysager	15
3. Le patrimoine naturel	15
4. Les ressources naturelles	16
5. Les risques, les pollutions et les nuisances	17
6. L'énergie et les gaz à effet de serre	18
<b>CHAPITRE VI : JUSTIFICATION DES CHOIX</b>	<b>20</b>
<b>I. EXPLICATION DU SOMMAIRE DE LA PARTIE DEDIEE AUX JUSTIFICATIONS DES CHOIX</b>	<b>21</b>
<b>II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>22</b>
A. UNE DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION	22
B. LE CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE	23
1. Les hypothèses de croissance analysées	23
2. La déclinaison territoriale du projet	25
3. L'hypothèse sélectionnée	30
C. LA TRADUCTION DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC EN ORIENTATIONS DE PROJET	31
<b>III. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE</b>	<b>45</b>
A. UNE DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION	45
B. L'ESPRIT DE LA REGLE	46
C. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	46
D. LE CHOIX DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT	60
E. LA DELIMITATION DES ZONES	60
1. La zone U	61
2. La zone AU	69
3. La zone A	71
4. La zone N	72
F. LES STECAL	74
1. Méthodologie	74
2. Les STECAL activités (Aa)	77
3. Les STECAL activités équinés et/ou équestres (Aeq)	83
4. Les STECAL tourisme (Nt)	83

5. Les STECAL accueil des gens du voyage (Ngv)	85
G. LES DISPOSITIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE .....	87
1. Les prescriptions ponctuelles	87
2. Les prescriptions linéaires	90
3. Les prescriptions surfaciques	93
4. Les informations et obligations diverses.	101
<b>IV. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP .....</b>	<b>102</b>
A. LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD : LA MISE EN ŒUVRE DU PADD A L'ECHELLE OPERATIONNELLE .....	102
B. LA COMPLEMENTARITE DES OAP AVEC LE REGLEMENT .....	113
C. DEUX TYPES D'OAP PROPOSES.....	115
1. Les OAP thématiques	115
2. Les OAP sectorielles	116
D. LA PORTEE DES SCHEMAS D'OAP.....	119
1. Les principes « écrits »	119
2. Les principes « graphiques »	119
<b>V. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>124</b>
1. Dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	124
2. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	124
<b>VI. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES &amp; TABLEAUX RECAPITULATIFS.....</b>	<b>126</b>
A. LA REPARTITION DU PROJET ET LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT .....	126
1. Rappel des objectifs	126
2. Objectifs atteints par le projet en termes de production de logements	126
3. Objectifs atteints par le projet en termes de répartition par polarité et de répartition spatiale	129
4. Objectifs atteints par le projet en termes de maîtrise de la consommation d'espace	129
B. LA REPARTITION DU PROJET ET LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	130
1. Rappel des objectifs	130
2. Objectifs atteints par le projet en termes de maîtrise de la consommation d'espace	131
C. TABLEAU DES SURFACES .....	133
<b>CHAPITRE VII : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>134</b>
<b>I. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX .....</b>	<b>134</b>
<b>II. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT.....</b>	<b>135</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>172</b>
<b>IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION .....</b>	<b>172</b>

# CHAPITRE V : SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

## I. LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

### A. La compatibilité du PLUi-H

Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Sabolien doit être compatible avec :

- Le **Schéma de cohérence territoriale du Pays de la vallée de la Sarthe**, approuvé le 5 mai 2017 et exécutoire depuis le 11 septembre 2017 ;
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne** approuvé le 18 novembre 2015 ;
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval** (approuvé par arrêté interpréfectoral le 10 juillet 2020) ;
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Loir** (approuvé par arrêté interpréfectoral le 25 septembre 2015) ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne** approuvé le 23 novembre 2015
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du territoire de la Sarthe (SDTAN)** approuvé le 12 avril 2013

### B. Les documents à prendre en compte

Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Sabolien devra prendre en compte :

- Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de Loire** adopté le 30 octobre 2015 par arrêté préfectoral,
- Le **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** adopté le 18 avril et publié le 21 mai 2014
- Le **Plan Climat Énergie Territorial (PCET)**, nommé PACTE par le Pays, adopté le 25 juin 2013
- Le **Plan Départemental de l'Habitat 2017-2022** adopté lors de l'assemblée plénière du Conseil Départemental du 20 et 21 mars 2017.

## II. SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

### A. Les clés de lecture du présent chapitre

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les atouts / forces / points positifs</b> issus du constat territorial et des groupes / ateliers thématiques, de la concertation avec la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>contraintes / faiblesses / points négatifs</b> issus du constat territorial et des groupes / ateliers thématiques, de la concertation avec la population</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les opportunités issues des perspectives</b> : un projet en cours / en prévision dans / autour du territoire qui aura une influence positive sur le projet tant au niveau local que régional (une route qui désenclave, une zone économique qui se développe...)</li> <li>- <b>Un document supra</b> qui ouvre des perspectives favorables, donne des objectifs à atteindre, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les limites</b> issues des perspectives : un projet en cours / en prévision dans / autour du territoire qui aura une <b>influence négative</b> sur le projet tant au niveau local que régional (une route qui détourne l'attractivité, une zone économique qui entre en concurrence...)</li> <li>- <b>Un document supra</b> qui cadre le champ des perspectives, donne des limites, etc.</li> </ul>

## ENJEUX

- Les enjeux en termes de prospectives et perspectives ;
- Ce à quoi le PADD peut faire écho sans exprimer des objectifs > Choix politique de le traduire ou non en orientation de projet / Limite du champ d'intervention du document de planification.

## B. Enjeux et besoins répertoriés issus du diagnostic territorial

### 1. La population

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>stabilité démographique relative</b>, une ville centre qui regagne des habitants</li> <li>- Une <b>croissance du nombre de ménages</b> sur le territoire, un maintien positif sur la ville centre</li> <li>- Un <b>fort dynamisme</b> de certaines communes depuis 1999, participant au relais de la croissance du territoire au côté du Pôle de Pays</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une diminution <b>de la part de la ville centre</b> dans la population communautaire et <b>de la part du pôle Sablé-Solesmes-Juigné</b> (51% en 2014 contre 60% en 1982, -46 hab. entre 2014-2009 et -315 hab. entre 2009-1999)</li> <li>- Un <b>vieillessement de la population</b> : ≈ -1400 pers.&lt; 45 ans et + 1550 pers.&gt; 45 ans et diminution de la taille des ménages (+339 ménages et -43 habitants – pop des ménages)</li> <li>- Une <b>diminution de la part des familles avec enfants</b> à part égale entre la ville centre et les autres communes</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCoT préconise <b>un effort très important de rééquilibrage</b> des flux au bénéfice du Pôle de Pays Sablé-Solesmes-Juigné</li> <li>- Le SCoT préconise de <b>conforter la vocation de Pôles Relais</b> d'Auvers-le-Hamon et de Parcé-sur-Sarthe pour répondre aux besoins de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La capacité du Pôle de Pays</b> à renforcer son <b>attractivité</b></li> <li>- <b>La capacité des Pôles Relais</b> à « relayer » et « compléter » la croissance du Pôle de Pays</li> </ul>
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillir la population à <b>l'échelle du territoire</b> (Pôle Pays, Pôles relais &amp; Pôles de vie quotidienne)</li> <li>- Adopter <b>une vigilance particulière vis-à-vis de la ville centre</b> et de sa capacité à rester attractive pour les jeunes ménages (avec ou sans enfants)</li> <li>- Maintenir l'accueil de la population <b>dans sa diversité, notamment les familles</b>, en répondant aux besoins spécifiques et favorisant les parcours résidentiels</li> <li>- <b>Accompagner / anticiper le vieillissement de la population</b></li> </ul>	

### 2. L'habitat

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>augmentation</b> du nombre de <b>résidences principales</b> (donc des ménages)</li> <li>- Une <b>reprise de la construction neuve en 2017</b></li> <li>- <b>Le rôle de la ville centre</b> (66%) dans cette reprise<sup>1</sup> et de la promotion publique ou privée (60%)</li> <li>- Une <b>augmentation</b> des <b>résidences secondaires</b> (+60), principalement sur Sablé-sur-Sarthe (+52)</li> <li>- 65% des ménages &lt; 40 ans dans le parc locatif privé ou public, 80% des ménages présents depuis moins de 2 ans habitent le parc locatif, 63% de ceux habitant depuis moins de 10 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>forte baisse</b> de la <b>construction neuve depuis 2011</b> (&lt; à 100 logements)</li> <li>- Une <b>augmentation</b> de la <b>vacance</b> (+125 logts dont +76 à Sablé-sur-Sarthe)</li> <li>- Une <b>diminution</b> des <b>petits logements et intermédiaires</b> (-127 T1-T3 entre 2009-2015)</li> <li>- Une <b>diminution</b> du parc locatif privé (-148 logements)</li> </ul>

<sup>1</sup> Due notamment à la réalisation par Sarthe Habitat de 25 logements individuels groupés à Montreux et 49 logements dans le quartier de La Chartrie (proche quartier Rocade) : (25 logements individuels et 4 bâtiments de logements intermédiaires.)

OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La programmation du SCoT prévoit un <b>effort constructif accentué dans les pôles urbains du territoire</b> : L'effort de rééquilibrage le plus important porte sur le pôle de Sablé-Solesmes-Juigné (184 logts/an dont 84 sur le pôle de Sablé-sur-Sarthe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des orientations du SCoT</b> en faveur de la construction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des objectifs minimaux de création de logements <b>dans « l'enveloppe urbaine »</b> :</li> <li>- 40% pour le pôle Sablé-Solesmes-Juigné</li> <li>- 30% pour les pôles relais : Auvers et Parcé</li> <li>- 30% pour les pôles de vie quotidienne <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>croissance annuelle</b> du nombre de logements 2015-2030 (184 logts/an) :</li> </ul> </li> <li>- <b>1,1%</b> pour le pôle de Pays (Sablé-Solesmes-Juigné) (83,6 logts/an)</li> <li>- <b>1,7%</b> pour les pôles relais : Parcé (15,6 logts/an) et Auvers (10,9 logts/an)</li> <li>- <b>1,5%</b> pour les pôles de vie quotidienne : 12 communes (73,9 logts/an)</li> </ul> </li> </ul>
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interroger la <b>baisse de la production</b> de logements en extension urbaine et/ou en renouvellement urbain</li> <li>- Valoriser le <b>rôle du parc locatif dans l'accueil des ménages mobiles</b> en lien avec la diminution de l'offre locative privée et des petits logements</li> <li>- <b>Adapter des logements</b> aux besoins spécifiques (séniors, PMR...) et favoriser les parcours résidentiels</li> <li>- <b>Lutter contre l'augmentation de la vacance</b> et de l'inconfort</li> <li>- <b>Etudier l'articulation / la complémentarité</b> en termes de croissance et d'attractivité <b>entre les différents pôles</b> (Pôle Pays, Pôles relais &amp; Pôles vie quotidienne)</li> </ul>	

### 3. L'économie

#### a) L'emploi et l'activité

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire <b>dynamique</b>, au cœur d'un <b>bassin économique</b> animé par les métropoles régionales du Mans, d'Angers et de Laval</li> <li>- Une activité dominée par le secteur <b>tertiaire (60%</b> de l'activité) (commerces, services, transports...), dont la <b>part progresse</b></li> <li>- Une structure socioprofessionnelle dominée par les <b>ouvriers (23%)</b>, mais dont la <b>part diminue</b>, puis les employés (13%) et prof. Intermédiaires (<b>11%</b>)</li> <li>- Un taux de <b>chômage (8.1%)<sup>2</sup></b> inférieur à celui de la Sarthe (9.3%) et au taux national (9.4%)</li> <li>- Un indicateur de concentration d'emplois (ICE) de <b>136 empl./100 hab.</b>, essentiellement porté par la ville de Sablé puis du Bailleul (pôle santé)</li> <li>- Des établissements très <b>pourvoyeurs</b> d'emplois : le pôle santé, l'industrie agroalimentaire puis automobile...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une concurrence économique</b> forte des bassins économiques régionaux, accentuée par des infrastructures de transports performantes</li> <li>- Une structure de l'activité très <b>dépendante</b> de l'industrie agroalimentaire et de ses filières connexes</li> <li>- Des <b>migrations professionnelles</b> (domicile-travail) <b>en hausse</b>, en liaison notamment avec Le Mans, La Flèche, Noyen...</li> <li>- Une <b>inadéquation</b> entre la typologie des emplois proposés sur le territoire et la structure socioprofessionnelle des habitants</li> <li>- Une inadéquation entre les <b>formations</b> proposées sur le territoire et les <b>besoins</b> des entreprises locales : des difficultés de recrutement</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux « <b>parc de Pays</b> » Sablé-Solesmes et Louailles-Le Bailleul reconnus d'intérêt stratégique à l'échelle du Pays par le SCoT et à vocation de se développer</li> <li>- Des possibilités de <b>conforter</b> les parcs d'activités économiques <b>de proximité</b> existants (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des objectifs de modération de la consommation foncière à vocation économique fixés par le SCoT et limités à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>58 ha</b> pour les <b>parcs de Pays</b> Sablé-Solesmes (Les Mandrières) / Louailles-Le Bailleul</li> <li>- <b>4 ha</b> pour les parcs d'activités économiques <b>de proximité</b></li> </ul> </li> </ul>

<sup>2</sup> 7,2% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 selon la DIRECCTE Pays de la Loire (résultats non publiés).

**ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES**

- Identifier les **potentialités en intensification des PAe existants** (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) puis les besoins en extension ;
- Identifier les **entreprises « isolées » en milieu rural et leurs besoins** (possibilité d'évolution sous réserve = STECAL) ;
- Identifier les **filières économiques d'avenir** pour le territoire (quelles filières, quels métiers, quelle stratégie foncière et immobilière...)
- **Renforcer la mixité fonctionnelle** et la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat, en lien avec le développement des **communications numériques HD ou THD**.

*b) Le tissu économique*

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pôle Sablé-sur-Sarthe/Solesmes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>45%</b> des commerces et services du PVS</li> <li>- <b>80%</b> des commerces et services de la CCPS</li> </ul> </li> <li>- Une offre commerciale qui participe à <b>l'animation</b> du pôle de vie et répond <b>aux besoins du quotidien</b> des habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre <b>peu diversifiée</b> en termes de gammes et d'enseignes, source <b>d'évasion commerciale</b> sur les métropoles voisines</li> <li>- Une activité portée principalement par le pôle Sablé/Solesmes, des <b>difficultés</b> pour maintenir le commerce dans le centre-ville (rue de l'Île notamment) et dans les centres-bourgs</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des projets de confortement et/ou d'extension des zones commerciales existantes</b> permettant un élargissement de l'offre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La concurrence de métropoles régionales <b>accessibles en moins de 50 minutes</b> qui proposent une offre complète</li> </ul>

**ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES**

- Accueillir de nouveaux habitants et créer de nouveaux logements dans les centralités afin de **renforcer l'offre commerciale et en services** en centre-ville ou centre-bourgs ;
- **Dans le pôle de centralité de Sablé-sur-Sarthe/Solesmes** : permettre la diversification des commerces pour répondre à d'avantage de fréquences d'achats, hors quotidien, pour limiter l'évasion commerciale ;
- **Favoriser les conditions de maintien et d'accueil de commerces et services dans les centre-ville ou centre-bourgs** en tant que localisations préférentielles, notamment pour les achats du quotidien.

*c) Le tourisme*

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre d'hébergement <b>diversifiée, qualitative et accessible</b></li> <li>- Des filières touristiques <b>riches et diversifiées</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Culture et patrimoine (Abbaye de Solesmes, Petites Cités de Caractère...)</li> <li>o Activités de nature, fluviales, sportives et de plein air (Vallée de la Sarthe, forêts, jardins...)</li> <li>o Industrie et artisanat (La Sablésienne de Biscuiterie...)</li> <li>o Randonnée pédestre et cyclable (Sarthe à vélo, GR365, boucles communales...)</li> <li>o Gastronomie et produits du terroir (le sablé, les rillettes...)</li> <li>o Festivités et animations (Festival Baroque, Rock ici Mômes...)</li> </ul> </li> <li>- Une offre <b>accessible</b>, avec un rapport qualité-prix favorable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre d'hébergement de <b>capacité insuffisante</b> et parfois <b>vieillissante</b>, couplée d'une offre de restauration <b>peu qualitative</b></li> <li>- Un <b>manque de notoriété et de valorisation</b> du patrimoine (fermé au public ou ouvert sur rendez-vous, lors des journées du patrimoine)</li> <li>- Une Vallée de la Sarthe et ses affluents <b>peu visible et peu accessible</b> en dehors des bourgs qu'elle traverse</li> <li>- Une <b>discontinuité du lien</b> entre les sites touristiques, de visites et d'hébergement et les chemins de randonnées et cyclables</li> <li>- Du patrimoine industriel et d'artisanat <b>peu valorisé</b> (Fours à chaux de Juigné, Marbreries de Solesmes, anciens moulins...)</li> <li>- Un petit musée très <b>confidentiel</b> (A l'Homme Volant à Sablé-sur-Sarthe)</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>hausse de la demande globale en hébergement atypique ou insolite</b> en lien avec la nature et l'environnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>déficit de communication</b> sur les atouts du territoire, l'offre touristique proposée, etc.</li> <li>- Une <b>offre encore peu structurée</b>, mise en réseau et professionnalisée</li> </ul>

- Une clientèle métropolitaine <b>de proximité</b> en excursion et de court séjour, en transit, en étape ou en visite	- Une <b>concurrence limitrophe importante</b> avec des sites de référence tels le Zoo de la Flèche
- La Vallée de la Sarthe, un <b>véritable « fil » rouge » sur le territoire</b> pour le développement du tourisme fluvial et de l'itinérance	

#### ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- Identifier et afficher un **positionnement touristique attractif et compétitif**, en lien avec une image révélatrice de **l'identité du territoire** mais aussi **novatrice** ;
- Favoriser **l'accès à l'offre** existante et à venir, et **la faire connaître** en améliorant la communication et la signalétique des sites touristiques ;
- Favoriser la structuration et **la mise en réseau des opportunités touristiques** qui associent les sites, les hébergements et les itinéraires de randonnées, cyclables et fluviaux.

## 4. L'agriculture

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'agriculture : <b>14%</b> de l'activité économique de la CCPS (INSEE 2014) avec la présence de <b>groupes nationaux</b></li> <li>- <b>Un lien fort entre l'industrie agro-alimentaire et l'agriculture</b> sur le territoire (aliments granivores, abattoirs, transformation viande)</li> <li>- Systèmes <b>diversifiés</b> : présence de l'ensemble des filières végétales (grandes cultures) et animales (hors-sol volailles, porcins, bovins lait)</li> <li>- Une augmentation de la taille des exploitations qui ont plus que doublé en 20 ans (SAU moyenne <b>113 ha / 96 ha</b> en Sarthe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire agricole assez <b>fragmenté</b>, soumis à diverses contraintes : accessibilité, morcellement, mitage, pression urbaine</li> <li>- <b>Une diminution du nombre d'exploitants</b> sur le territoire (-60% en 20 ans)</li> <li>- <b>Une diminution de la SAU globale</b> sur le territoire, à un rythme régulier depuis 20 ans (-16%)</li> <li>- <b>Un vieillissement global</b> des exploitants agricoles : des questions sur la succession / transmission / reprise des EA</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un diagnostic agricole</b> réalisé en concertation avec la profession agricole qui pourra être poursuivi sur le long terme</li> <li>- <b>Des orientations du SCoT</b> en faveur de l'agriculture, conjuguant industrie agroalimentaire et innovation :</li> <li>- Aménager en <b>minimisant les impacts</b> sur l'agriculture selon le principe « éviter, réduire, compenser » avant extension urbaine</li> <li>- Protéger les espaces agricoles et <b>donner de la lisibilité</b> aux exploitants</li> <li>- Soutenir <b>l'innovation et la valeur ajoutée</b> (&gt; changements de destinations, diversification de l'activité)</li> </ul>	
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte <b>le maintien et le développement</b> des activités agricoles et des activités connexes à l'agriculture</li> <li>- Prendre en compte <b>la limitation de la consommation d'espaces</b> agricoles ou forestiers et le maintien / le développement de l'activité agricole</li> <li>- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet <b>d'un changement de destination</b> pouvant accompagner les projets de diversification des exploitations agricoles</li> <li>- Identifier les <b>secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées</b> pouvant accueillir des activités connexes nécessaires aux exploitations agricoles (ex : ETP)</li> </ul>	

## 5. La sylviculture<sup>3</sup>

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La forêt : un atout pour l'attractivité des territoires :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Espace ouvert au public</b>, lorsqu'elle est de gestion publique, elle participe à la multiplicité de l'offre touristique ;</li> <li>- <b>Refuge pour la biodiversité</b> et élément identitaire du paysage, elle contribue à la valeur patrimoniale du territoire ;</li> <li>- <b>Ressource économique</b>, d'activité et d'emplois (+ de 37 000 en Pays de la Loire) ;</li> <li>- Réponse aux besoins d'innovation et aux ambitions de <b>transition écologique</b>, de développement de matériau bio-sourcé, du plan climat air-énergie, ou d'économie bas carbone.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Face à une demande croissante : la gestion et l'exploitation de la ressource reste tributaire de la <b>multiplicité des acteurs</b>.</li> <li>- Deux secteurs traditionnels <b>en pleine mutation</b> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- la fabrication de meubles qui doit faire face à une concurrence accrue pour maintenir ses emplois salariés</li> <li>- la construction en bois qui se développe du fait de l'envolée nationale de la demande</li> </ul> </li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>accroissement de la récolte de bois</b> résultant des demandes, <b>simultanées et concurrentielles</b>, de la trituration et du bois énergie.</li> </ul> <p>Ce que dit le projet de SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un principe d'interdiction de construction neuves isolées en zone agricole et forestière</li> <li>- Une considération à porter dans le PLUi sur les impacts des projets sur les circulations sylvicoles</li> <li>- Un encouragement au développement d'une filière bois locale et à son exploitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ressource en bois interrégionale qui ne permettra pas de répondre à l'accroissement de cette forte demande en bois énergie. Une interrogation quant à la réponse à cette demande par l'importation.</li> <li>- Une interrogation quant à l'augmentation potentielle des conflits d'usage entre le bois matière première et le bois énergie dans le cadre d'une demande croissante.</li> </ul>
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La prise en compte des 4 dimensions de la forêt : économie, écologie, loisirs et résilience du territoire face aux changements climatiques, impliquant :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion durable des forêts permettant de garantir leur renouvellement et leur vitalité ;</li> <li>- La participation et le soutien à l'économie locale ;</li> <li>- La sécurisation des approvisionnement en matière première bois face à la demande croissante ;</li> <li>- La préservation de l'environnement.</li> </ul> </li> </ul>	

## 6. Le patrimoine

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un patrimoine <b>historique et architectural</b> de qualité et d'intérêt témoin de l'identité du territoire et hiérarchisé :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Des sites inscrits (urbains et naturels)</li> <li>o Des monuments Historiques classés et inscrits (Châteaux, églises...)</li> <li>o Trois ZPPAUP / SPR</li> <li>o Des monuments remarquables (Manoirs, presbytères...)</li> <li>o Du patrimoine rural (Fermes, granges...)</li> <li>o Du patrimoine vernaculaire (Lavoirs, fours...)</li> <li>o Deux labels « Petite cité de caractère »</li> </ul> </li> <li>- Des cœurs de ville et de bourgs composés d'ensembles patrimoniaux à la fois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre touristique et culturelle liée au patrimoine qui reste <b>confidentielle</b> et <b>peu maillée</b> sur le territoire</li> <li>- Des quartiers ou des constructions contemporaines parfois <b>en rupture</b> avec le tissu bâti ancien et la trame paysagère qui les encadre</li> <li>- Une <b>banalisation de l'architecture et de la composition urbaine</b> dans les formes plus contemporaines d'habitat</li> <li>- Un bâti traditionnel qui ne répond parfois plus aux attentes et besoins des accédants, source de <b>vacance</b> potentielle</li> <li>- Une <b>dégradation du patrimoine du centre-ville de Sablé</b>, notamment des façades, souvent liée à la vacance de logements</li> </ul>

<sup>3</sup> Ce tableau a été ajouté entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLUi-H afin de tenir compte des avis issus de la Consultation des Personnes Publiques Associées.

<p>« <b>monumentaux</b> » et témoignant de la <b>vie rurale d'autrefois</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des rénovations et réhabilitations menées en majorité dans les « <b>règles de l'art</b> ».</li> <li>- Des lieux <b>touristiques et culturels</b> liés à la présence du patrimoine (dont parcs, jardins, expositions)</li> <li>- Des espaces <b>naturels et ruraux</b> et une trame <b>bocagère</b> qui contribuent à l'intégration du bâti d'intérêt dans les paysages.</li> <li>- Une <b>unité dans la matérialité et la couleur</b> des éléments du patrimoine contribuant à l'image et l'ambiance du territoire.</li> </ul>	
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des orientations du SCOT en faveur d'une <b>politique touristique cohérente</b>, en appui des richesses patrimoniales et culturelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité des paysages bâtis et des éléments de patrimoine</li> <li>- Structuration des infrastructures touristiques</li> <li>- Développement de l'offre d'hébergement et d'activités</li> <li>- Renforcement de l'offre culturelle et de loisirs</li> </ul> </li> </ul>	
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les <b>éléments remarquables du patrimoine bâti</b> en vue d'une valorisation culturelle, y compris touristique</li> <li>- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un <b>changement de destination</b> (sous réserve)</li> <li>- Identifier les <b>éléments d'un maillage touristique structurant</b> (nature-patrimoine), liant hébergement et itinéraires de découverte.</li> </ul>	

## 7. L'aménagement de l'espace

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une armature urbaine <b>hiérarchisée</b> composée de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un pôle de centralité</b> : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné</li> <li>- <b>Des pôles relais</b> : Auvers-le-Hamon, Parcés-sur-Sarthe, Précigné</li> <li>- <b>Des pôles de la vie quotidienne</b> : autres communes</li> </ul> </li> <li>- Des morphologies et typologies urbaines distinctes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville centre</li> <li>- Les bourgs</li> <li>- Les extensions contemporaines (collectif et/ou pavillonnaire)</li> <li>- Les hameaux ruraux et écarts agricoles ponctuant le territoire</li> </ul> </li> <li>- Un tissu urbain en <b>évolution</b> : un processus de <b>densification</b> au « coup par coup » identifié sur le territoire (division parcellaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une évolution urbaine <b>exponentielle</b> depuis 30 ans, traduite par un processus de <b>périurbanisation</b> et de <b>mitage</b> de l'espace rural</li> <li>- Des <b>contraintes physiques, naturelles et fonctionnelles</b> qui compartimentent le territoire et influencent son développement</li> <li>- Un tissu urbain relativement <b>monolithique</b> avec une <b>faible diversification</b> architecturale et <b>variation</b> des densités</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>orientations du SCoT</b> en faveur de :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des orientations du SCoT</b> en faveur de l'économie du foncier :</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- La <b>valorisation des pôles et la mutualisation</b>, basées sur un maillage organisé des polarités à l'échelle du territoire</li> <li>- L'<b>optimisation de l'espace</b> par la mobilisation des espaces non bâtis à l'intérieur des « enveloppes urbaines »</li> <li>- L'<b>aménagement qualitatif et en continuité</b> des secteurs prévus en extension de l'urbanisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des objectifs minimaux de création de logements <b>dans « l'enveloppe urbaine »</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% pour le pôle Sablé-Solesmes-Juigné</li> <li>- 30% pour les pôles relais : Auvers et Parcé</li> <li>- 30% pour les pôles de la vie quotidienne</li> </ul> </li> <li>- Des objectifs minimaux de <b>densités</b> pour les logements créés en <b>extension de l'urbanisation</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 log./ha pour le pôle Sablé-Solesmes-Juigné (38 ha)</li> <li>- 16 log./ha pour les pôles relais : Auvers et Parcé (17 ha)</li> <li>- 15 log./ha pour les pôles de la vie quotidienne (52 ha)</li> </ul> </li> <li>- Une <b>enveloppe de consommation maximale de 107 hectares</b> en extension de l'urbanisation</li> </ul>
<b>ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anticiper le développement du territoire communautaire</b> pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT</li> <li>- <b>Identifier une armature territoriale</b> apte à porter le projet communautaire et à le décliner dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale</li> <li>- <b>Identifier les « enveloppes urbaines »</b> et leurs potentialités en intensification (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) et les besoins en extension</li> <li>- Prendre en compte les dispositions du SCoT qui favorisent <b>la limitation de la consommation d'espaces</b></li> </ul>	

## 8. La mobilité, les déplacements et la communication

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une position <b>favorable au cœur d'un triangle</b> Le Mans-Laval-Angers composé d'axes routiers et ferroviaires d'importance régionale</li> <li>- Un réseau <b>hiérarchisé</b> : primaire (A11, RD306/RD21, RD28/RD309) secondaire (RD4, RD24, RD309), tertiaire (autres RD, VC)</li> <li>- Un TGV Paris-Nantes accessible en <b>gare / Pôle d'échange multimodal (PEM)</b> de Sablé-sur-Sarthe, la plaçant à 20 minutes du Mans ou d'Angers</li> <li>- Une <b>LGV Bretagne Pays de la Loire</b>, dont la virgule se situe à Sablé-sur-Sarthe, assurant la liaison Rennes-Laval-Sablé-Angers-Nantes</li> <li>- <b>Une convergence des réseaux à Sablé</b> : un atout en termes d'emplois, d'équipements et de services pour le développement de la centralité</li> <li>- Des opérations de <b>requalification de voiries</b> dans de nombreux centre-bourgs améliorant le trafic, la sécurité et le confort des usagers</li> <li>- Un territoire desservi par <b>des transports en commun</b> : 2 lignes bus + TAD du TIS, MobitiT72, 2 lignes bus Pégase et 1 ligne bus urbain RESO</li> <li>- Des <b>aires de covoiturage</b> présentes sur le territoire bien que toutes ne soient pas formalisées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une organisation « en étoile » qui accentue, avec <b>l'augmentation du trafic et la périurbanisation</b>, les phénomènes « d'entonnoirs » aux carrefours des RD309-RD306/RD21, d'insécurité des franchissements...</li> <li>- Des routes départementales qui enregistrent des trafics importants de véhicules légers et <b>de poids lourds en traversée de bourg</b> (Bouessay, Parcé-sur-Sarthe, Louailles...)</li> <li>- Un passage des <b>convois exceptionnels</b> (RD21, RD4 et RD306) qui atténue les bénéfices des aménagements réalisés en centre-bourgs</li> <li>- Une perception des <b>entrées de ville</b> impactée par la traversée de ces voies, notamment aux abords des <b>zones d'activités économiques</b></li> <li>- Des <b>liaisons inter-quartiers</b> et des <b>alternatives</b> aux routes départementales pour d'autres modes de déplacements peu présentes</li> <li>- Un usage à <b>84% de la voiture particulière</b> pour les déplacements domicile-travail, mais aussi les courtes distances</li> <li>- Un usage des transports en commun très faible (<b>2%</b>) : une inadéquation entre la fréquence et les horaires de desserte et les besoins des actifs</li> </ul>

- Des <b>liaisons douces d'intérêt régional</b> identifiées au PDIPR : GR365, Sarthe à vélo + des boucles locales en communes	
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>Schéma routier départemental</b> actualisé et adopté en 2016 déclinant les principaux projets et le programme des opérations à venir sur les RD</li> <li>- Un <b>Schéma Directeur d'Aménagement du Numérique</b> (SDTAN) qui fixe les orientations et objectifs de développement du THD en Sarthe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une inadéquation</b> entre le profil des actifs (horaires décalés) et la fréquence et les horaires des bus : un <b>frein</b> au développement des usages des transports en communs <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un isolement et un frein à l'accès à l'emploi</b> des personnes non motorisées (jeunes, seniors, demandeurs d'emplois)</li> </ul> </li> </ul>
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier <b>les besoins en matière de mobilité et d'aménagements de voiries</b> : élargissements, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, liaisons douces, stationnements, covoiturage...</li> <li>- Prendre en compte <b>les nuisances sonores</b> liées au bruit des infrastructures de transports et <b>les contraintes d'aménagement</b> liées aux autoroutes et voies classées à grande circulation (RD306/309/4 et A11)</li> <li>- Prendre en compte au préalable de tout aménagement, les capacités de stationnement (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et les <b>possibilités de mutualisation de ces capacités</b></li> <li>- Encourager les mesures en faveur de la <b>diminution des obligations de déplacements motorisés</b> et d'utilisation de <b>transports alternatifs</b> à l'usage individuel de l'automobile</li> <li>- Identifier les potentialités en centralités et dans les nouvelles opérations de réaliser un <b>maillage cohérent de liaisons douces</b> favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC...</li> <li>- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de <b>cheminements à vocation touristique</b>, de loisirs, de découverte...</li> <li>- Permettre la poursuite des actions en faveur du <b>déploiement des communications électroniques et numériques</b> HD et THD</li> </ul>	

## 9. Les équipements et services

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des équipements scolaires <b>du premier degré</b> bien représentés (21 écoles, dont 8 sur la ville de Sablé. 2 communes n'en disposent pas : Dureil et Pincé)</li> <li>- Des équipements scolaires <b>du second degré</b> uniquement présents sur la ville de Sablé : 4 collèges et 3 lycées</li> <li>- Une offre de <b>formation</b> technique et professionnelle sur la ville de Sablé : filière agricole, technico-commerciale, industrielle...</li> <li>- Des structures d'accueil pour les <b>personnes âgées</b> sur le pôle de Sablé, mais aussi à Précigné, Parcé, Solesmes et Auvers</li> <li>- Des structures d'accueil pour les <b>personnes en situation de handicap</b> concentrées sur Sablé-Solesmes-Précigné + pôle santé Sarthe et Loir</li> <li>- Le <b>pôle santé Sarthe et Loir</b> au Bailleul, un équipement <b>fédérateur</b> source d'emplois à l'échelle intercommunautaire</li> <li>- Une <b>maison médicale</b> à Sablé + <b>5 pôles</b> associant médecins-pharmaciens (Auvers, Parcé-sur-Sarthe, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes)</li> <li>- Des équipements <b>sportifs et de loisirs</b> diversifiés, présents dans toutes les communes</li> <li>- Un <b>tissu associatif</b> très développé sur le territoire <b>qui anime la vie sociale</b> en relais de la politique publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des structures d'accueil pour la <b>petite enfance</b> (crèches ou multi-accueils) <b>peu développées</b> sur le territoire hors ville de Sablé</li> <li>- Une absence de structures / logements / foyers de vie adaptés pour les <b>personnes âgées non dépendantes</b> en communes</li> <li>- Un territoire concerné par les <b>difficultés</b> à attirer et retenir des <b>médecins et spécialistes</b> sur son territoire</li> <li>- Des équipements <b>culturels</b> en majorité concentrés sur la ville de Sablé, même si certains évènements se délocalisent ponctuellement</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES

Des orientations du SCoT en faveur de :	- Un <b>désert médical annoncé</b> avec le vieillissement des médecins généralistes et la disparition des spécialistes
- La <b>valorisation des pôles et la mutualisation</b> , basées sur un maillage organisé des polarités à l'échelle du territoire	
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
- <b>Anticiper le développement du territoire communautaire</b> pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services	
- <b>Identifier une armature territoriale</b> apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci <b>d'équilibre et de solidarité</b> territoriale	

## C. Enjeux, tendances d'évolution et besoins répertoriés issus de l'état initial de l'environnement

### 1. Le socle territorial

CONSTATS
- Un climat <b>chaud tempéré</b> , une pluviométrie <b>assez marquée</b> tout au long de l'année
- Le <b>relief est marqué</b> par des rivières encaissées et la présence de plusieurs coteaux.
- Le reste du territoire présente peu de relief.
- <b>Une géologie très variée</b> : Sables et grès du Maine du Cénomaniens moyen, alluvions anciens, Calcaires à silex du Bajocien, Silstones fins, quartzites et silstones ampéliteux, grès beige, schistes, roches volcaniques, cénomaniens en placages sur argiles issus à silex bajocienne, et des formations récentes du Pliocène : sables, graviers et galets.
- <b>350 kilomètres de cours d'eau</b> , deux bassins versants (Sarthe aval et Loir) appartenant au SDAGE Loire-Bretagne
TENDANCES D'EVOLUTION
- <b>Climat</b> : à l'horizon 2030, une augmentation des températures moyennes annuelles est attendue (de +0,8° à +1,4°C) par rapport à la température moyenne de référence de la période 1971-2000. Cette hausse des températures devrait être davantage marquée durant la période estivale. Les phénomènes exceptionnels (tels que vagues de froid devraient se maintenir (Artelia Eau et Environnement, 2018). Dans le Nord-Ouest, la hausse des températures prévue sera légèrement atténuée par l'influence océanique (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010)
- <b>Précipitations</b> : changement de pluviométrie (en valeur absolue et variabilité) avec des prévisions bien moins certaines que celles des températures (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010). Ce changement de pluviométrie s'incarnera au niveau national par une tendance à la diminution sur ensemble du territoire français et une diminution marquée dans l'Ouest pour la période 2070-2099 (suite à une baisse plus marquée dans le Sud de 2020 à 2049).
- <b>Occupation du sol</b> : le changement climatique devrait apporter une série de changements sur le type d'occupation des sols. La productivité de l'élevage devrait ainsi diminuer et les problèmes de santé des élevages devraient se multiplier (en raison de la dépendance de l'élevage à la production végétale locale influencée par les conditions climatiques) (Artelia Eau et Environnement). Les cultures vont connaître des effets positifs sous l'influence du changement climatique (hausse des rendements dû à la hausse des températures et de la présence de CO2 dans l'atmosphère) qui seront probablement annulés à terme par la dépendance et la vulnérabilité à la ressource en eau (stress hydrique et thermique) (Artelia Eau et Environnement, 2018). Le changement climatique va également occasionner une modification des calendriers culturels avec des stades phénologiques anticipés (maïs, tournesol, vigne) (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010).
- <b>La forêt</b> peut voir sa vulnérabilité future progresser. Néanmoins les capacités de prévisions sur les milieux forestiers restent limitées en raison des incertitudes existantes quant à la prévision des précipitations. Divers programmes d'étude ont obtenu les résultats suivants : modification de la phénologie observée sur un temps court, dépérissement (combinaison de facteurs dont climat) du chêne pédonculé et des chênaies (dont les forêts privées du Pays de la Loire), baisse du bocage forestier, mortalité suite à des

événements climatiques extrêmes (sensibilité du chêne pédonculé), prolifération de pathogènes (chenille processionnaire, champignons forestiers pathogènes) (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010)

- **Hydrographie** : le changement climatique sera à l'origine d'une baisse de l'offre en eau (baisse de la pluviométrie) associée à une hausse de la demande en eau climatique (hausse de l'évapotranspiration de référence) qui sera particulièrement marqué dans l'Ouest (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010)

## 2. Le cadre naturel et paysager

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire au <b>relief marqué</b> par la vallée de la Sarthe et ses affluents principaux : des paysages influencés par l'empreinte de l'eau</li> <li>- Un territoire composé de <b>5 unités paysagères</b>, entre vallées boisées et plateaux agricoles bocagers : des perspectives contrastées</li> <li>- Un territoire façonné par <b>l'activité agricole</b>, la culture et l'élevage, le <b>bocage</b> et la présence d'un habitat rural dispersé</li> <li>- Un écrin naturel et paysager offrant des <b>perspectives</b> et échappées visuelles sur les <b>plateaux</b>, mais des vallées confidentielles</li> <li>- Une nature et des <b>espaces verts</b> contribuant à la qualité du cadre de vie, supports potentiels de développement du tourisme et de loisirs de proximité</li> <li>- Des liaisons douces et cheminements qui participent à l'articulation et au maillage des espaces d'intérêt paysagers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>pressions</b> exercées sur les paysages par <b>l'urbanisation et l'agriculture</b></li> <li>- Un développement urbain participant au <b>mitage</b> et à la <b>banalisation</b> des paysages urbanisés</li> <li>- Une <b>disparition</b> du bocage et de la trame paysagère qui encadrerait le bâti traditionnel</li> <li>- Une absence de traitement des <b>franges urbaines</b> récentes, des zones d'activités et commerciales, et des entrées de villes qui dénaturent le paysage</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des orientations du SCoT en faveur de :</li> <li>- Un <b>développement résidentiel de qualité</b> qui valorise l'interface entre espaces bâtis, agricoles, naturels ou forestiers</li> <li>- La qualification des <b>traversées</b> de communes et <b>entrées</b> de villes / bourgs</li> <li>- Une <b>politique touristique cohérente</b>, en appui <b>des richesses patrimoniales et culturelles</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité des paysages de vallées et liés à l'eau</li> <li>- Qualité des paysages agricoles et ruraux</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des orientations du SCoT en faveur de l'activité agricole</b> (changements de destinations, diversification de l'activité) qui devront être compatibles avec la préservation et la mise en valeur des paysages</li> </ul>
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser la <b>diversité</b> paysagère et <b>l'équilibre</b> entre les différents milieux (clairières, bocage, boisements, plateau, etc.)</li> <li>- Identifier <b>les éléments d'intérêt paysagers</b> participant au respect de <b>l'identité</b> et de <b>l'attractivité</b> du territoire</li> <li>- Veiller au maintien des <b>perspectives paysagères</b> : vues lointaines, effets de franges entre espace urbanisé &amp; espace rural, trame bocagère...</li> <li>- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un <b>maillage cohérent</b> de <b>cheminements</b> permettant l'accès aux <b>paysages</b> et à la <b>nature</b></li> </ul>	

## 3. Le patrimoine naturel

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande diversité de milieux (Vallée de la Sarthe, bocages et boisements, coteaux calcaires et pelouses sèches) accueillant une faune et une flore variée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque d'accessibilité aux milieux naturels (boisements privés, Sarthe)</li> <li>- Manque d'information sur la biodiversité locale</li> </ul>

- Vallée de la Sarthe est un élément majeur du patrimoine naturel	- Fragmentation des milieux naturels générée par l'urbanisation et les infrastructures de transport (LGV et A11)
- Des milieux ouverts particuliers accueillant une flore rare	
OPPORTUNITES	LIMITES
- 1 site labellisé « ENS »	- Absence de zonage réglementaire de protection du patrimoine naturel
- 2 sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels	- SAGE qui définit le devenir des zones humides
- Présence de forêts d'intérêt régional	- Un SCoT qui définit les modalités de protection des réservoirs de biodiversité et de maintien des corridors écologiques (espace de liberté autour des cours d'eau et maintien des ripisylves)
- Présence d'un bocage dense et préservé	
TENDANCES D'EVOLUTION	
- Les milieux humides et les cours d'eau sont les milieux parmi les plus sensibles au changement climatique (Artelia Eau et Environnement, 2018)	
- Le changement climatique aura des impacts sur les espèces et écosystèmes au travers de 3 phénomènes : le déplacement vers le nord de l'aire de répartition de nombreuses espèces, l'évolution physiologique des espèces (modification probable de la chaîne alimentaire), espèces invasives (Artelia Eau et Environnement, 2018)	
- <b>Flore</b> : le catalogue de la flore vasculaire des Pays de la Loire a signalé un phénomène important d'érosion de la biodiversité végétale qui a conduit à définir une liste rouge régionale comptant 715 espèces rares ou menacées soit 44% de la flore régionale « en situation précaire » (SRCE, 2015)	
- <b>Faune</b> : la faune des Pays de la Loire connaît un phénomène d'érosion identique avec les espèces menacées qui représentent 65% des amphibiens, 50% des reptiles, 37% des mammifères connus, 35% des poissons d'eau douce répertoriés, 34% des oiseaux nicheurs identifiés (SRCE, 2015)	
- Le SCoT Pays Vallée Sarthe protège les réservoirs de biodiversité de l'enclavement issu de l'urbanisation (sauf cas exceptionnels le justifiant)	
- L'inventaire communale des zones humides est devenu une exigence des SAGE Loir et Sarthe Aval. Le SCoT et le SDAGE Loire-Bretagne prévoient une transcription cartographique des zones humides et la définition d'un zonage protecteur respectant les principes énoncés par le SCoT Pays Vallée Sarthe	
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
- Prendre en compte les vallées, les cours d'eau et les bocages et boisements, marqueurs de l'identité du territoire	
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques participant à la déclinaison de la TVB	
- Identifier et prendre en compte les zones humides notamment dans les zones de projet	
- Identifier les zones à enjeux autour des cours d'eau	
- Faciliter l'accès aux vallées sans remettre en cause les équilibres écologiques	
- Anticiper la remise en état des continuités écologiques	

#### 4. Les ressources naturelles

ATOUTS	FAIBLESSES
- Ressource en eau souterraine et superficielle importante	- Baisse des réserves en eau, pollutions
- 17 stations d'épuration	- Peu d'autonomie vis-à-vis des ressources naturelles
- Sous-sol sable/gravières	- 1 station non conforme
	- <b>Pollution généralisée des eaux de surface</b> (aucun des 13 cours d'eau en bon état) et des <b>eaux souterraines</b> dans une moindre mesure (seules 3 nappes sur 7 sont en bon état, soit moins de la moitié)
	- <b>Secteurs consommateurs d'eau</b> de la CC du Pays Sabolien en 2015 : <b>irrigation</b> (53%), <b>eau potable</b> (46%), industrie (1%) et <b>prélèvements</b> d'eau en <b>majorité</b> sur les <b>eaux de surface</b> (aux ¾)
	- <b>Prélèvements eau potable</b> : prélèvements eaux de <b>surface</b> à <b>Sablé-sur-Sarthe</b> vulnérables aux

	<p><b>pollutions</b> (nitrates, pesticides, contamination bactériologique) et prélèvements <b>souterrains</b> menacés par la <b>baisse</b> régulière du niveau eau de la <b>nappe du Cénomani</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eaux usées</b> : ensemble des communes non raccordées au réseau <b>assainissement collectif</b> et quelques stations épuration non conformes (2 communes non raccordées et 3 stations sur 17 non conformes.</li> <li>- Les dispositifs d'<b>assainissement non collectif</b> qui concernent 3 270 installations (2017) soit 7926 habitants, sont à 51% ayant un bilan sanitaire défavorable en 2017.</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise de la compétence assainissement par la Communauté de Communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concilier exploitation de la ressource du sous-sol sans remettre en cause les équilibres écologiques</li> <li>- Les prélèvements en eau sont limités par le SDAGE</li> </ul>
TENDANCES D'EVOLUTION	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Agence de l'eau Loire Bretagne prévoit une stabilisation des prélèvements en eaux à court et moyen terme mais évoque une incertitude, au regard du changement climatique, à plus long terme. Le SAGE Sarthe Aval constate également une baisse des prélèvements de la consommation en eau potable (entre 2009 et 2014), des besoins globalement croissants (irrigation et Alimentation en eau potable) en raison de plusieurs facteurs (augmentation de la population, desserrement des ménages...) jusqu'à, à l'horizon 2030) pourraient entraîner un déficit de la ressource en eau pour le territoire.</li> <li>- Par ailleurs, cette ressource en eau est aujourd'hui fragile et sensible à diverses pollutions justifiant la mise en place de plusieurs mesures : périmètres de protection, Certiphyto... Ces opérations et politiques en place devraient contribuer à limiter les risques de dégradation de la ressource en eau potable.</li> </ul>	
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'appuyer davantage sur les ressources du territoire</li> <li>- Prendre en compte l'importance nationale de la nappe du Cénomani</li> <li>- Interroger tout nouveau projet d'urbanisation ou d'activités susceptibles d'entraîner des pollutions au regard des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable</li> <li>- Anticiper les capacités de traitement des eaux usées des stations d'épurations et l'actualisation des zonages d'assainissement EU/EP sur le territoire</li> <li>- Etudier les capacités de développement de la filière bois</li> </ul>	

## 5. Les risques, les pollutions et les nuisances

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques naturels bien identifiés</li> <li>- Augmentation du tri sélectif</li> <li>- LGV véritable lien entre le bassin de vie et bassin d'emploi</li> <li>- Déchets : production totale inférieure à la moyenne nationale, production d'ordures ménagères en baisse et la majorité des déchets est valorisée (à 65 % en 2016)</li> <li>- Air : pollution primaire (SO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub>) faible en 2006</li> <li>- Risque naturel : risque sismique faible</li> <li>- Pollution des sols : pas de sol pollué nécessitant la mise en œuvre de mesures précises (aucun site BASOL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Territoire soumis à de nombreux risques (inondation, transport de matière dangereuse)</li> <li>- Manque d'information sur les cavités souterraines</li> <li>- 1 Seveso seuil bas et une installation nucléaire de base (INB)</li> <li>- Des canalisations de Gaz et d'hydrocarbure</li> <li>- Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports et à la nouvelle ligne LGV</li> <li>- <b>Risques naturels</b> : risque inondation par débordement (3 PPRNi sur 10 communes), risque inondation par remontée de nappe (fort à très fort pour 5 communes), risque mouvement de terrain étendu (9 communes), risque effondrement de cavités souterraines présent (4 communes), risque falaise (2 communes), risque retrait et gonflement des argiles (aléa fort à très</li> </ul>

	<p>fort sur 3 communes), risque feux de forêt (3 communes)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Risques technologiques</b> : 2 communes concernées par un PPRT pour un établissement Seveso seuil haut (Précigné et Louailles), risque transport matières dangereuses avéré (diffus pour le réseau routier, présent pour le réseau ferroviaire et de canalisation qui concerne 9 communes), risque industriels environnementaux existant (68 ICPE)</li> <li>- <b>Déchets</b> : production totale en hausse</li> <li>- <b>Bruit</b> : majorité des communes exposée au bruit des infrastructures routières classées (13 communes sur 17)</li> <li>- <b>Pollution lumineuse</b> : moyenne à médiocre (selon ANPCEN) et pollution lumineuse accrue à Sablé-sur-Sarthe et ses alentours</li> <li>- <b>Air</b> : pollution par l'ozone modérée à forte</li> <li>- <b>Pollution des sols</b> : 96 sites de pollution potentielle (BASIAS) qui se concentrent essentiellement à Sablé-sur-Sarthe</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de 3 PPRNi et 1 PPRmt soit une bonne connaissance du risque</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les PPR et les servitudes de transport de canalisation conditionnent l'urbanisation</li> </ul>
TENDANCES D'EVOLUTION	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur est de la région Pays de la Loire se caractérise par une présence plus importante d'argile qui accroît l'exposition au risque retrait et gonflement des argiles. Les évolutions climatiques futures avec la hausse des périodes de sécheresse qui l'accompagneront renforceront potentiellement l'exposition des secteurs déjà exposés à ce risque (Artelia Eau et Environnement, 2018)</li> <li>- Actuellement, la sensibilité au risque feux de forêt est importante du fait de la faible adaptation des espèces à cet aléa. La hausse prévue des températures et de l'intensité des sécheresses, participera certainement à augmenter cet aléa (Artelia Eau et Environnement, 2018)</li> <li>- Le département de la Sarthe, du fait des influences continentales est davantage exposé aux pollutions produites en Île de France. Le changement climatique risque d'augmenter l'exposition à ces pollutions (Artelia Eau et Environnement, 2018)</li> <li>- L'évolution du climat participe à augmenter le temps d'exposition des populations aux pollens associée à une remontée vers le nord de la France de certaines espèces allergènes (ambrosie...) (Artelia Eau et Environnement, 2018)</li> </ul>	
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroger sur l'urbanisation des secteurs soumis à de forts aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, retrait-gonflement des argiles) aussi bien dans les zones AU que dans les zones U</li> <li>- Prendre en compte les PPRN et PPRT</li> <li>- S'interroger sur les éléments concourant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies...</li> <li>- Prendre en compte les canalisations de gaz et d'hydrocarbure</li> <li>- Réfléchir à l'implantation des futures zones à urbaniser à vocation d'habitat en fonction des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (notamment la nouvelle ligne LGV) ou des risques industriels</li> </ul>	

## 6. L'énergie et les gaz à effet de serre

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisse constatée de la consommation d'énergie</li> <li>- Présence de transport en communs</li> <li>- Fort potentiel ENR (biomasse et bois énergie)</li> <li>- Baisse de -7% de la consommation d'énergie par habitant entre 2009 et 2014</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de l'industrie fort consommateur d'énergie (suivi du routier et du tertiaire)</li> <li>- Ralentissement du développement du photovoltaïque</li> </ul>

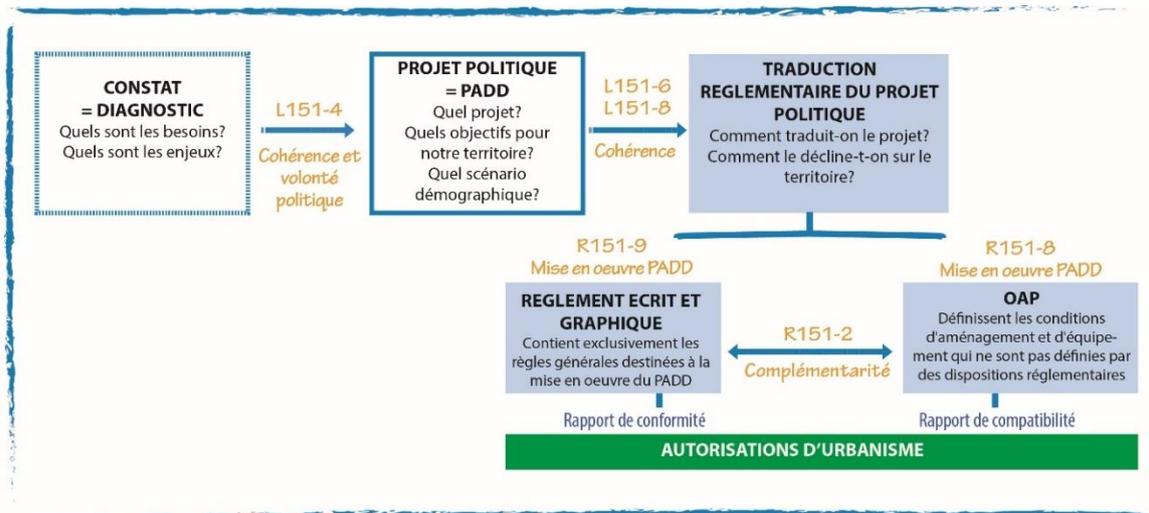
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Production d'énergie : solaire (296 installations sur bâti, 1 parc photovoltaïque), bois énergie (3 entreprises et 3 chaufferies), méthanisation (1 unité de cogénération biogaz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs les plus consommateurs d'énergie sur la communauté de communes en 2010 : industrie (39%), transports routiers (20%), tertiaire (18%), résidentiel (17%)</li> <li>- Production d'énergie renouvelable : pas de site éolien</li> <li>- Emission de GES sur le territoire du SCOT Pays Vallée Loir en 2009 : fabrication de produits et biens consommés sur le territoire (85%), agriculture (5%), déplacement des personnes et marchandises (4%)</li> </ul>
<b>OPPORTUNITES</b>	<b>LIMITES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- PCAET en cours d'élaboration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contraintes environnementales à prendre en compte pour le développement de projets ENR d'ampleur</li> </ul>
<b>TENDANCES D'EVOLUTION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement de l'intercommunalité et la croissance démographique seront à l'origine d'une demande énergétique résidentielle accrue (chauffage, éclairage...). Cette demande énergétique et les émissions de GES en hausse qui l'accompagneront seront davantage encadré par des documents d'aménagements ou d'urbanisme traitant la thématique de l'énergie (SRADDET, SCOT, PCAET, PLUi-H). Des initiatives locales permettront également d'agir sur la consommation énergétique et de réduire l'émission de GES (Agenda 21...)</li> <li>- La production d'énergie renouvelable (objectif affiché de la loi TECV de 2015) est également abordée par ces différents documents qui devraient à terme favoriser sa production</li> </ul>	
<b>ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroger sur la mise en place d'Emplacements Réservés pour encourager le développement des modes de déplacements doux</li> <li>- Réfléchir à créer de nouveaux logements intégrant des innovations architecturales permettant des économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables</li> <li>- Anticiper les projets dédiés aux énergies renouvelables</li> </ul>	

# CHAPITRE VI : JUSTIFICATION DES CHOIX



Le schéma ci-dessous illustre la démarche d'élaboration du PLUi-H et les justifications qui sont explicitées dans le présent chapitre.

Pour chaque partie de ce chapitre, le pictogramme suivant :  sera localisé sur le schéma afin de guider le lecteur dans la compréhension des justifications des choix retenus, vis-à-vis des liens qui existent entre les différentes pièces du projet de PLUi-H.



# I. EXPLICATION DU SOMMAIRE DE LA PARTIE DEDIEE AUX JUSTIFICATIONS DES CHOIX

La structure principale du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi-H » du rapport de présentation est régie par l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Selon les dispositions de cet article, la **structure PRINCIPALE** du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi-H » du rapport de présentation présente les parties suivantes :

*L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers au cours des dix dernières années est réalisée dans le chapitre « Diagnostic » partie « Contexte urbain ».*

**EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**  
**EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT**  
**EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP**  
**DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**  
**JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES : TABLEAU RECAPITULATIF**

La structure secondaire du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi-H » du rapport de présentation est régie par les articles L151-6, L151-8, R151-2 et R151-9 du code de l'urbanisme. Selon les dispositions de ces articles, la **structure SECONDAIRE** du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi-H » du rapport de présentation présente les parties suivantes :

**EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

- A. **Une démarche de co-construction avec les 14 maires**
- B. **Le choix du scénario démographique**
- C. **La traduction politique en orientations des enjeux issus du diagnostic**

**EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT**

- A. **La mise en œuvre du PADD**
- B. **La délimitation des zones**
- C. **Les éléments complémentaires du zonage du PLU**

**EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP**

- A. **La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle**
- B. **La complémentarité des OAP avec le règlement**
- C. **Le choix des secteurs d'OAP**

**DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**  
**JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES : TABLEAU RECAPITULATIF**

## II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

### A. Une démarche de co-construction

Le PADD du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Sabolien a été élaboré en co-construction avec les 17 communes et avec la participation des citoyens et des acteurs du territoire, en étroite relation notamment avec **l'État**, le **PETR** de la Vallée de la Sarthe, les **Personnes Publiques Associées** et la Communauté de Communes voisine du **Pays Fléchois**.

L'analyse et le partage des dynamiques de développement récentes et des enjeux des territoires a fait l'objet d'une première série de **rencontres et de balades communales** en début d'année 2018, puis d'une série de **groupes de travail thématiques** (population, habitat, armature territoriale, environnement, paysage, tourisme, patrimoine, ...) au cours de l'année 2018, et d'une série d'**ateliers d'écriture** du PADD en fin d'année 2018. Les orientations du PADD ont été débattues au sein des conseils municipaux des 17 communes en début d'année 2019. Courant 2019, des **réunions de travail stratégiques** (comité de pilotage, bureau communautaire) et **techniques** (comité technique) associant les communes se sont poursuivies pour affiner la territorialisation et effectuer les choix sur les secteurs à enjeux de développement.

L'ensemble de cette période de travail a été nourri par des **échanges pédagogiques et d'acculturation** aux principaux thèmes du PLUi-H tels que la densité urbaine et la qualité du cadre de vie, la prise en compte de l'environnement.

Enfin, les **contributions des citoyens** via un **forum élus/habitants** qui s'est tenu en septembre 2018, mais aussi les registres en mairie, le site internet de la Communauté de Communes, les courriers réceptionnés par la collectivité et les rencontres individuelles organisées au sein des communes, ont également permis d'alimenter ce travail d'élaboration du PADD.

*Photographies des groupes de travail et des balades communales*



## B. Le choix du scénario démographique

### 1. Les hypothèses de croissance analysées

Deux hypothèses de croissance ont été analysées dans le cadre d'un atelier thématique organisé en phase d'élaboration du PADD le 04 octobre 2018. La problématique qui a guidé cet atelier était : Quelle clé de répartition de la production de logement = quelle armature territoriale ?

#### a) Hypothèse 1 (ambitieuse - issue du SCOT approuvé en 2017)

La première hypothèse est issue d'une simulation basée sur les objectifs démographiques (+1,25%/an soit +421 habitants/an) et la production de logements du SCOT (184 logements/an répartis afin de renforcer le pôle de Pays).

<b>1</b> Le scénario du SCoT  184 log. / an  + 421 hab./an	<b>1</b> Le scénario du SCoT  Pôle de Pays : 46% Pôles relais : 15% Pôles vie Q. : 40%
--	--

Pour le territoire communautaire de Sablé-sur-Sarthe, le SCOT prévoit **des objectifs jugés ambitieux** par la collectivité par rapport aux évolutions récentes constatées pour la croissance démographique (-0,1%/an en moyenne), et pour la production de logements (79 logements/an en moyenne).

#### Hypothèse 1 : croissance démographique SCoT et évolution constatée (2010-2015)

Simulations SCoT (base population des ménages)		2020-2026 (PLH)	2020-2030 (PLUi)	2010-2015
Ensemble CCSS	+1,25% an	+410 hab./an (+2 460 h.)	+421 hab. /an (+4 215)	-65 hab. / an (-324 h.) -0,1% (+0,8% * 99-10)
Pôle Pays	+1,1% an	+166 hab./an (+ 999 h.)	+170 hab./an (+ 1 702 h.)	-73 hab. /an (-366 h.)
Pôles relais	+1,7% an	+68 hab./an (+ 410 h.)	+71 hab./an (+ 707 h.)	+ 7 hab. / an (+35 h.)
Pôles vie quotidienne – PVQ	+1,5% an	+175 hab./an (+ 1 051 h.)	+181 hab./an (+ 1 806 h.)	+ 1,5 hab. / an (+7 h.)
PVQ sans Précigné	+1,5% an	+128 hab./an (+ 767 h.)	+128 hab./an (+ 767 h.)	+31 hab. / an (+154 h.)



Une croissance démographique souhaitée de +1,25%/an pour le SCOT contre une évolution constatée négative ces dernières années (-0,1%/an)  
Des objectifs trop ambitieux

#### Hypothèse 1 : production de logements SCoT et évolution constatée (2014-2017)

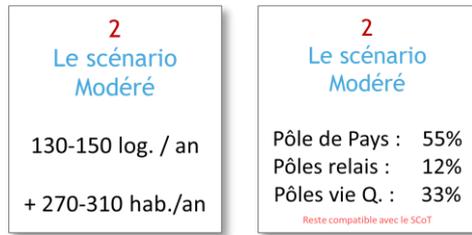
Production de logements	2014-2017	Objectifs PLH	Objectifs SCoT
Total CCSS	79 logts/an	170 logts/an	184 logts/an
Le Pôle Pays	39 logts/an	62 logts/an	83,6 logts/an
Les Pôles relais	9 logts/an	29 logts/an	26,5 logts/an
Les Pôles de vie quotidienne (PVQ)	31 logts/an	79 logts/an	73,9 logts/an
PVQ sans Précigné	19 logts/an	60 logts/an	



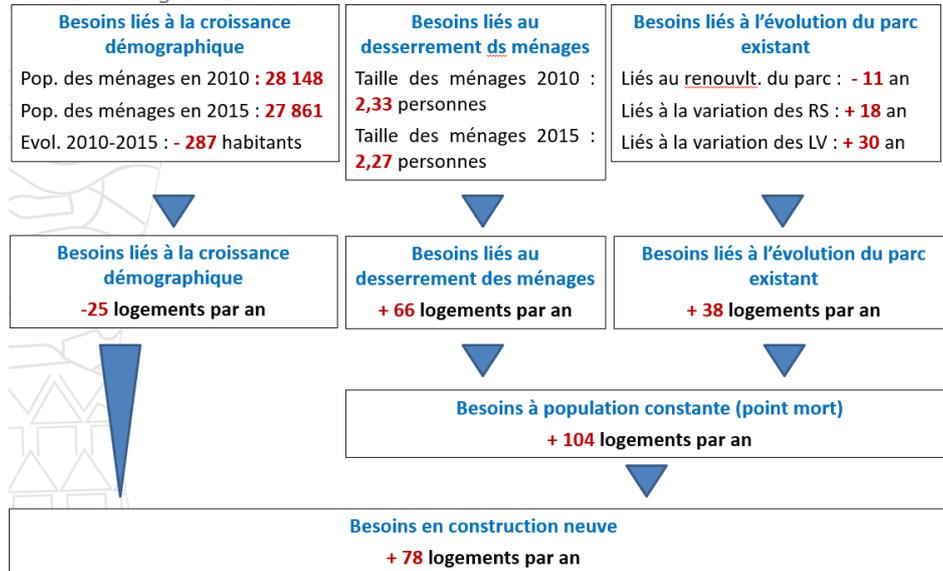
Une production de logements ambitieuse de 184 logts/an pour le SCOT contre une production constatée moitié moins importante ces dernières années (79 logts/an)

### b) Hypothèse 2 (modérée – issue de la réalité du territoire)

La deuxième hypothèse est **plus modérée**. Elle est issue du croisement réalisé entre les constats présentés ci-dessus et l'ambition SCOT, et repose sur une évolution démographique d'environ **+0,90%/an** et une production de logements oscillant entre **130 et 150 logements/an** répartis afin de renforcer le pôle de Pays.



#### Rappel des besoins en logements 2010-2015



L'hypothèse 2 est la suivante :

- **Des besoins estimés à population constante ≈ 105 logements annuels**  
 (« point mort » = desserrement des ménages et renouvellement du parc de logements)  
 ≈ +67 logements pour le pôle de Pays  
 ≈ +40 logements pour les pôles de vie quotidienne  
 ≈ -11 logements pour les pôles relais mais des logements nécessaires à l'accueil de la croissance démographique
- **Une croissance démographique modérée du territoire :**
  - ✓ Reprise légère du pôle de Pays : Stabilisation et légère augmentation du nombre de ménages et d'habitants → besoins supplémentaires de résidences principales
  - ✓ Poursuite de la croissance dans les autres pôles : par ex. ≈ +20 logements nécessaires à l'accueil de la croissance démographique dans les pôles relais entre 2010-2015, +12 dans les pôles de vie quotidienne sans Précigné.
  - ✓ Une poursuite du desserrement des ménages sur le territoire et dans le pôle de Pays à l'origine d'une poursuite de l'augmentation des besoins en résidences principales
- **Des besoins de production de logements adaptés aux dynamiques des pôles :**
  - ✓ Le pôle de Pays :
    - Stabilité puis augmentation des résidences principales (accueil des nouveaux ménages et des habitants) en lien avec le desserrement des ménages et l'accueil démographique
    - Réduction de la vacance et remise sur le marché de logements
    - Développement des résidences secondaires et logements occasionnels en lien avec le PEM
  - ✓ Les pôles relais :
    - Poursuite du développement des résidences principales (accueil des nouveaux ménages et des habitants) en lien avec l'accueil démographique
  - ✓ Les pôles de vie quotidienne :

- Poursuite du développement des résidences principales (accueil des nouveaux ménages et des habitants) en lien avec le desserrement des ménages et l'accueil démographique
- Réduction de la vacance et remise sur le marché de logements

**Concernant la détermination des besoins en logements et leur répartition sur le territoire, 2 scénarios de développement ont été analysés** dans le cadre de l'hypothèse de développement n°2 sur la base d'une production de 130 à 150 logements/an (incluant les 105 logements produits par an pour le desserrement des ménages).

*Hypothèse 2 : Scénarios de développement concernant la production de logements au sein des pôles*

PLUi 2030	Total si 130 log/an		Total si 150 log/an		Par an à 130 log/an		Par an à 150 log/an	
	Logts	Hab.	Logts	Hab.	Logts	Hab.	Logts	Hab.
Le Pôle Pays	713	1360	823	1569	71	136	82	157
Les Pôles relais	151	345	175	398	15	35	18	40
Les Pôles de vie quotidienne (PVQ)	435	1018	502	1175	44	102	50	117
PVQ sans Précigné	306	743	353	857	31	74	35	86
Total CCSS	1300	2723	1500	3142	130	272	150	314



*Hypothèses :*  
 92% des logements en résidences principales, secondaires et logements occasionnels qui seront occupés  
 Taille des ménages 2015  
 Neutralisation entre Tx d'occupation RS / réduction de la vacance

E-32 : L'objectif de production de logements est davantage lié à la croissance du nombre de ménages que du nombre d'habitants (population). La poursuite du vieillissement est en partie responsable de cet accroissement du nombre de ménages et des besoins en logement qui s'additionne à ceux issus de l'augmentation du nombre d'habitants.

## 2. La déclinaison territoriale du projet

Les 3 scénarios de développement suivants ont été analysés dans le cadre d'un atelier thématique organisé en phase d'élaboration du PADD le 4 octobre 2018. L'objet de cet atelier était de définir la clé de répartition de la production de logement en fonction de l'armature territoriale choisie.

### a) Scénario 0

**Scénario 0 « Au fil de l'eau »**  
 = 184 log./an / Polarités SCOT

**Les + :** Une facilité de consensus, d'arbitrage, de justification...

**Les - :**

- Un scénario trop ambitieux ?
- Une absence de réponse aux objectifs et enjeux du futur

### b) Scénario 1

**Scénario 1**  
 = 130-150 log.an / anticipation des mouvements internes de population / projet de PLH

Ce scénario correspond à l'hypothèse 2 développée ci-avant dans le cadre du PLH

**Les + :**

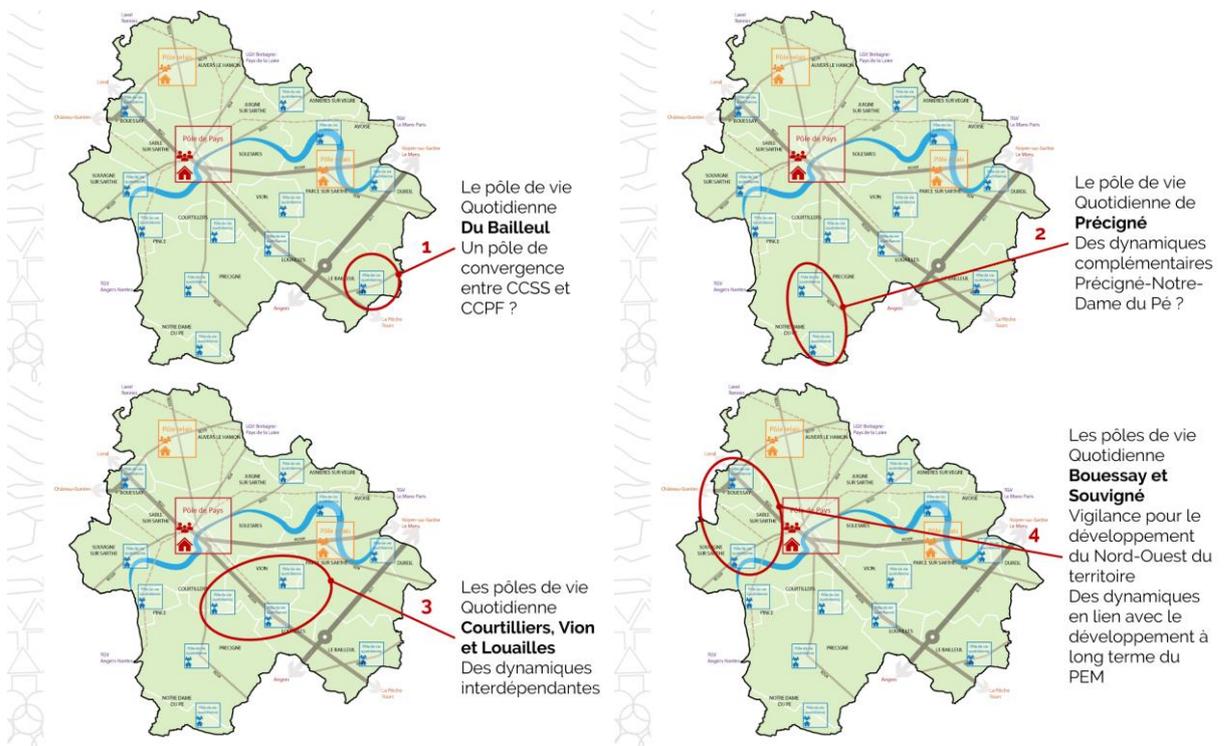
- Un scénario raisonnable au regard des dernières tendances
- Concordance avec les mouvements internes à la population

**Les - :** une absence d'armature territoriale sur le long terme

Communes	Pôles SCOT	SCENARIO DE DEVELOPPEMENT / 130-150 log./an / polarités objectivées				
		Répartition par pôles	Total logements par polarités	Total logements par polarités	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"
Sablé-sur-Sarthe	Pôle de Pays	54,9	1 071	1 235	61	70
Solesmes					5	6
Juigné-sur-Sarthe					5	6
Auvers-le-Hamon	Pôles relais	11,6	226	261	6	7
Parcé-sur-Sarthe					9	10
Précigné	Pôles de vie quotidienne	33,5	653	754	13	15
Asnières-sur-Vègre					2	2
Avoise					3	3
Bouessay					3	3
Courtilliers					3	4
Dureil					0	1
Le Bailleul					5	6
Louailles					3	3
Notre-Dame-du-Pé					2	3
Pincé					1	1
Souigné-sur-Sarthe					3	3
Vion					6	7
<b>TOTAL</b>						<b>100</b>
% par an			<b>130</b>	<b>150</b>		

c) Scénario 2 / Variante 1 : 4 enjeux

L'établissement du 2<sup>ème</sup> scénario a permis de s'interroger sur les enjeux de l'armature territoriale :



Ces 4 enjeux peuvent se traduire par des objectifs différenciés par polarités, présentés dans le tableau ci-après :

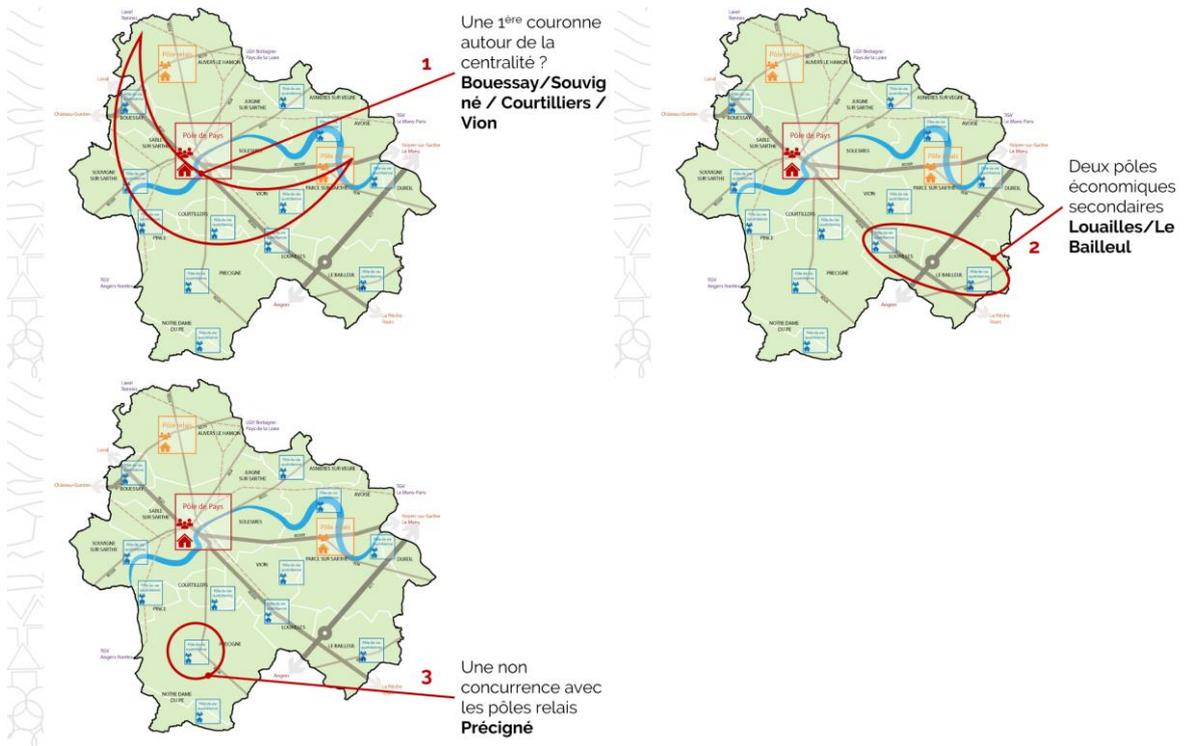
	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par polarités "objectivées " V1	Répartition par polarités "objectivées " V1	Répartition par polarités "objectivées " V1 TOTAL PLUIH	Répartition par polarités "objectivées " V1 TOTAL PLUIH
Précigné	13	15	11	11	110	110
Notre-Dame-du-Pé	2	3	2	3	20	30
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>130</b>	<b>140</b>
<b>%</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
Le Bailleul	5	6	5	6	50	60
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>50</b>	<b>60</b>
<b>%</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Courtillers	3	4	4	5	40	50
Louailles	3	3	4	5	40	50
Vion	6	7	4	5	40	50
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>120</b>	<b>150</b>
<b>%</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
Bouessay	3	3	4	5	40	50
Souvigné-sur-Sarthe	3	3	4	5	40	50
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
<b>%</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Ce qui donnerait les résultats suivants :

Communes	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par polarités "objectivées " V1	Répartition par polarités "objectivées " V1	Répartition par polarités "objectivées " V1 TOTAL PLUIH	Répartition par polarités "objectivées " V1 TOTAL PLUIH
Sablé-sur-Sarthe	61	70	61	70	610	700
Précigné	13	15	11	11	110	110
Parcé-sur-Sarthe	9	10	9	10	90	100
Auvers-le-Hamon	6	7	6	7	60	70
Solesmes	5	6	5	6	50	60
Juigné-sur-Sarthe	5	6	5	6	50	60
Le Bailleul	5	6	5	6	50	60
Bouessay	3	3	4	5	40	50
Courtillers	3	4	4	5	40	50
Louailles	3	3	4	5	40	50
Souvigné-sur-Sarthe	3	3	4	5	40	50
Vion	6	7	4	5	40	50
Notre-Dame-du-Pé	2	3	2	3	20	30
Asnières-sur-Vègre	2	2	2	2	20	20
Avoise	3	3	2	2	20	20
Dureil	0	1	1	1	10	10
Pincé	1	1	1	1	10	10
<b>TOTAL</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>
<b>%</b>						
<b>par an</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>150</b>

d) Scénario 2 / Variante 2 : 3 enjeux

L'établissement du 2<sup>ème</sup> scénario a permis de s'interroger sur les enjeux de l'armature territoriale :



Ces 3 enjeux peuvent se traduire par des objectifs différenciés par polarités, présentés dans le tableau ci-après :

	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par polarités "objectivées" " V2	Répartition par polarités "objectivées" " V2	Répartition par polarités "objectivées" " V2 TOTAL PLUIH	Répartition par polarités "objectivées" " V2 TOTAL PLUIH
Précigné	13	15	9	10	90	100
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>90</b>	<b>100</b>
%	10	10	7	7	7	7
Le Bailleul	5	6	6	7	60	70
Louailles	3	3	6	7	60	70
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>120</b>	<b>140</b>
%	6	6	9	9	9	9
Bouessay	3	3	4	5	40	50
Courtilliers	3	4	4	5	40	50
Souvigné-sur-Sarthe	3	3	4	5	40	50
Vion	6	7	4	5	40	50
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>160</b>	<b>200</b>
%	12	11	12	13	12	13

Ce qui donnerait les résultats suivants :

Communes	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par commune selon PLH "fil de l'eau"	Répartition par polarités "objectivées" " V2	Répartition par polarités "objectivées" " V2	Répartition par polarités "objectivées" " V2 TOTAL PLUIH	Répartition par polarités "objectivées" " V2 TOTAL PLUIH
Sablé-sur-Sarthe	61	70	61	70	610	700
Parcé-sur-Sarthe	9	10	9	10	90	100
Précigné	13	15	9	10	90	100
Auvers-le-Hamon	6	7	6	7	60	70
Le Bailleul	5	6	6	7	60	70
Louailles	3	3	6	7	60	70
Solesmes	5	6	5	6	50	60
Juigné-sur-Sarthe	5	6	5	6	50	60
Bouessay	3	3	4	5	40	50
Courtillers	3	4	4	5	40	50
Souvigné-sur-Sarthe	3	3	4	5	40	50
Vion	6	7	4	5	40	50
Notre-Dame-du-Pé	2	3	2	2	20	20
Avoise	3	3	2	2	20	20
Asnières-sur-Vègre	2	2	1	1	10	10
Dureil	0	1	1	1	10	10
Pincé	1	1	1	1	10	10
<b>TOTAL</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>
%						
par an	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>150</b>

## e) Scénario retenu

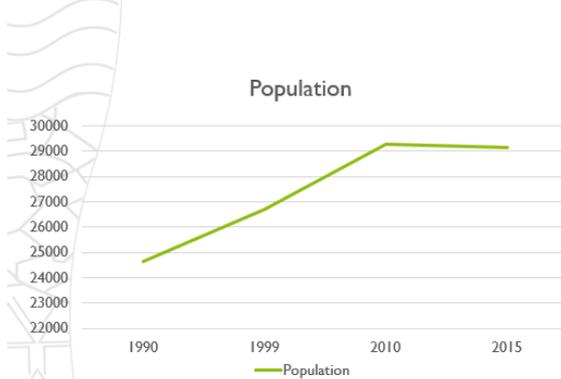
Après débat, le scénario suivant a été retenu, permettant à la fois aux communes de s'inscrire dans l'armature territoriale existante, jugée adaptée aux capacités et aux souhaits d'évolution de chacune, sans contrevenir aux objectifs de maintien de la qualité du cadre de vie, qui constitue un objectif premier.

Communes	Pôles SCOT	PRODUCTION DE LOGEMENTS / 130-150 log./an							
		Production annuelle de logements par communes / Hyp.basse	Production annuelle de logements par communes / Hyp.haute	Production totale de logements sur 10 ans PLUIH / Hyp.basse	Production totale de logements sur 10 ans PLUIH / Hyp.haute	Production totale de logements par polarités sur 10 ans PLUIH / Hyp.basse	Production totale de logements par polarités sur 10 ans PLUIH / Hyp.haute	% de prod. totale de logements par polarités sur 10 ans PLUIH / Hyp.basse	% de prod. totale de logements par polarités sur 10 ans PLUIH / Hyp.haute
Sablé-sur-Sarthe		61	70	610	700				
Solesmes	A - Pôle de Pays	5	6	50	60	710	820	54,6	54,7
Juigné-sur-Sarthe		5	6	50	60				
Parcé-sur-Sarthe	B - Pôles Relais	9	10	90	100	150	170	11,5	11,3
Auvers-le-Hamon		6	7	60	70				
Précigné		9	10	90	100				
Le Bailleul		5	6	50	60				
Louailles		5	6	50	60				
Bouessay		4	5	40	50				
Courtillers		4	5	40	50				
Souvigné-sur-Sarthe	C - Pôles de Vie Quotidienne	4	5	40	50	440	510	33,8	34,0
Vion		4	5	40	50				
Notre-Dame-du-Pé		3	3	30	30				
Asnières-sur-Vègre		2	2	20	20				
Avoise		2	2	20	20				
Dureil		1	1	10	10				
Pincé		1	1	10	10				
<b>TOTAL</b>		<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>	<b>1 300</b>	<b>1 500</b>
%								100	100
par an		<b>130</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>150</b>		

### 3. L'hypothèse sélectionnée

L'hypothèse sélectionnée, jugée cohérente avec les dernières tendances et les mouvements internes de population constatés sur le territoire et présentés dans le diagnostic du projet de PLUi-H est donc la suivante :

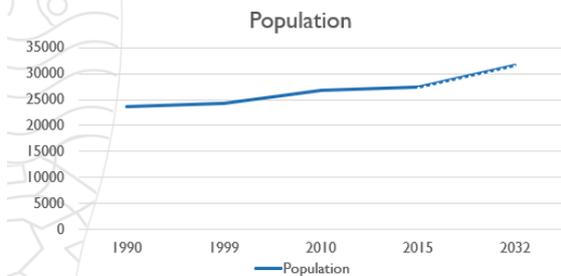
#### POPULATION & HABITAT | Scénario retenu



#### Le diagnostic :

- **Entre 2010 et 2015 : Une baisse de la population**
  - - 0,1% par an (INSEE)
  - - 65 hab./an (pop des RP)
  - + 79 logements / an (2014-2017)
  - Pour une population de **29 160 habitants** en 2015
- **Analyse des besoins entre 2010 et 2015 :**
  - + 104 logements / an à population constante
  - - 25 logements / an liés à la baisse démographique
  - = **78 log./an** pour maintenir la population actuelle

#### POPULATION & HABITAT | Scénario retenu & répartition par polarités



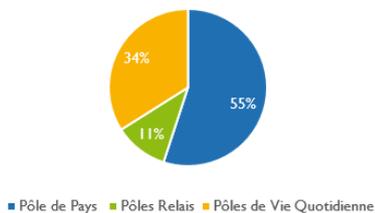
#### Scénario retenu :

- + **300 à 340 habitants / an** soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 100 habitants en 12 ans.
- + **130-150 logements / an** soit 1 560 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans.

#### Répartition par polarités :

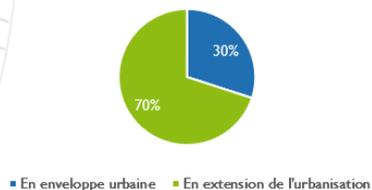
- **Pôle de Pays** : 55% de la production de logement soit **71 à 82** logements annuels pour Sablé-Solesmes-Juigné ;
- **Pôles Relais** : 11% de la production de logement soit **15 à 17** logements annuels pour Parcé et Auvers ;
- **Pôles de Vie Quotidienne** : 34% de la production de logement soit **44 à 51** logements annuels

#### Répartition par polarités



#### POPULATION & HABITAT | Répartition de la production, densités & consommation foncière

#### Répartition de la production de logements



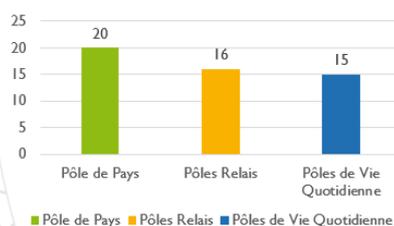
#### Production en enveloppe urbaine :

- **Pôle de Pays** : 40% de la production
- **Pôles Relais** : 30% de la production
- **Pôles de Vie Quotidienne** : 30% de la production

#### Production en extension de l'urbanisation :

- **Pôle de Pays** : 60% de la production
- **Pôles Relais** : 70% de la production
- **Pôles de Vie Quotidienne** : 70% de la production

#### Densités



#### Densités :

- **Pôle de Pays** : 20 log./ha
- **Pôles Relais** : 16 log./ha
- **Pôles de Vie Quotidienne** : 15 log./ha

#### Objectifs de maîtrise de la consommation foncière :

- **Les objectifs du SCoT**
- **107 ha d'ici 2030**
- **Soit 7,1 ha / an**


 ■ ECONOMIE | Objectifs de développement & consommation foncière
**Développement et valorisation des Zae communautaires :**

- Parc de Pays ou Majeur « Ouest Park » & Les Mandrières
- Parcs de proximité
- PEM : Pôle tertiaire et de services

**Aucune création nouvelle ou extension de Zae commerciales ou « de flux » :**

- Maintien des zones commerciales existantes sur le pôle de Pays de Sablé-sur-Sarthe
- Maintien et renforcement des centralités commerciales des pôles relais et de vie quotidienne

**Objectifs de maîtrise de la consommation foncière :**

- Les objectifs du SCoT :
  - 62 ha d'ici 2030
  - Soit 4,1 ha / an

Il est à noter que le nombre d'habitants supplémentaires estimé à l'issue du PLUi-H ne résulte pas uniquement de la multiplication du nombre de logements par la taille moyenne des ménages. De nombreux facteurs interviennent que ce soit en termes de produits logements (typologie, localisation, forme urbaine, statut d'occupation, prestation, coût, etc.) ou en termes d'évolution sociodémographiques (départs, décès, naissances, arrivées, recomposition, etc.) ayant des impacts sur le nombre d'habitants au termes du PLUi-H).

## C. La traduction des enjeux issus du diagnostic en orientations de projet

Le PADD réalisé fait écho aux enjeux issus du diagnostic de territoire et du SCOT. Chaque orientation qu'il contient est le fruit d'un choix politique basé sur les dynamiques locales et les orientations supra communales.

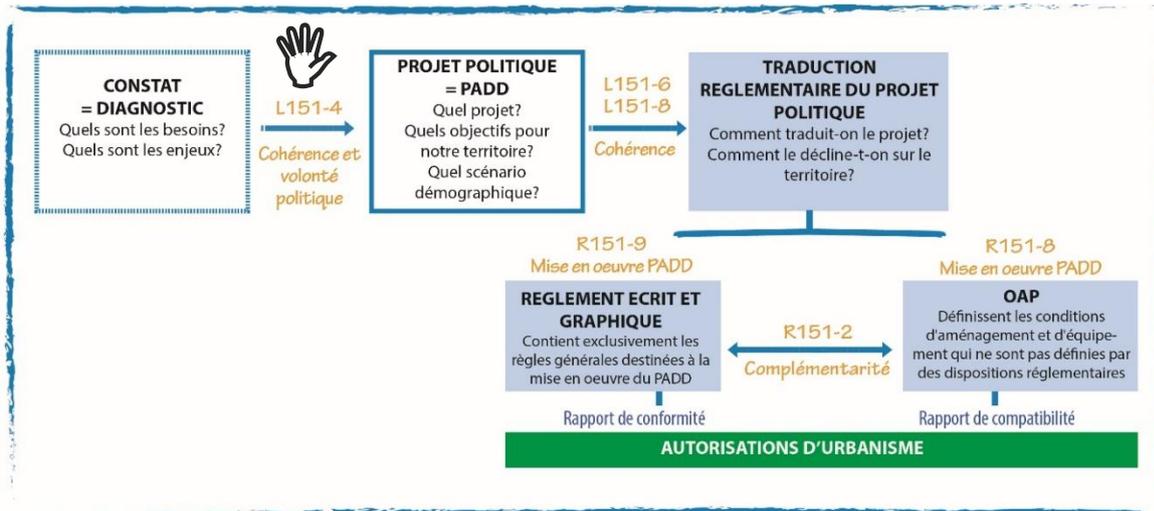
Le PADD fait également écho au **Programme d'Orientations et d'Actions du Programme Local de l'Habitat** intégré au présent PLUi-H, et notamment au volet « orientations » du POA.

**Concernant la fixation des objectifs chiffrés :** L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, contenus dans le PADD, ont été fixés suite à une analyse croisée des dynamiques économiques/démographiques dévoilées dans le diagnostic, et des orientations supra communales (SCOT).

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace peuvent être traduits via plusieurs outils qui peuvent être cumulés :

- Un **pourcentage de réduction de la consommation foncière** par rapport à une période ou à un document de référence (les dix années précédentes ou le document d'urbanisme précédent). Ce pourcentage peut être décliné par thème. *Par exemple : x% de résorption de la vacance, x% de valorisation du potentiel densifiable, x% d'optimisation des espaces mutables...*
- Une **densité minimum moyenne** pour les nouvelles opérations d'habitat de type « Nombre de logements /ha ».

Les objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain sont principalement traduits via la fixation d'une enveloppe foncière maximale en extension concernant les besoins en habitat, équipements et activités.



Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
<b>POPULATION</b>	<b>3   ACCUEILLIR LA POPULATION</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillir la population à l'échelle du territoire (Pôle Pays, Pôles relais &amp; Pôles de vie quotidienne)</li> </ul>	<p><b>Conforter l'attractivité résidentielle en maintenant les équilibres du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pôle de Pays</b> : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- <b>Pôles Relais</b> : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon</li> <li>- <b>Pôles de Vie Quotidienne</b> : Autres communes.</li> </ul> </li> <li>- Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- De <b>300 à 340 habitants par an</b> pour la Communauté de Communes, soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 100 habitants en 12 ans.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adopter une vigilance particulière vis-à-vis de la ville centre et de sa capacité à rester attractive pour les jeunes ménages (avec ou sans enfants)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu : Une répartition par polarités :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pôle de Pays</b> : 55% de la production de logement soit 71 à 82 logements annuels pour Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Les orientations du POA du PLH :</b></p> <p><b>O1: Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relancer la production de logements</li> <li>- Maintenir une offre de logements abordables sur le territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir l'accueil de la population dans sa diversité, notamment les familles, en répondant aux besoins spécifiques et favorisant les parcours résidentiels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un besoin estimé à <b>130-150 logements par an</b> pour la Communauté de Communes,</li> </ul> </li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
	<p>soit 1 560 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population</li> </ul> <p><b>Les orientations du POA du PLH :</b>  O1 : Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une offre de logements abordables sur le territoire</li> <li>- Développer une offre de logements diversifiée sur le territoire</li> <li>- Expérimenter la location accession à la propriété (PSLA)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner / anticiper le vieillissement de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population</li> </ul> <p><b>Les orientations du POA du PLH :</b>  O1 : Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une offre de logements diversifiée sur le territoire</li> </ul>
<b>HABITAT</b>	<b>3   ACCUEILLIR LA POPULATION</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interroger la baisse de la production de logements en extension urbaine et/ou en renouvellement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un besoin estimé à <b>130-150 logements par an</b> pour la Communauté de Communes, soit 1 560 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans.</li> </ul> </li> <li>- Développer la production en enveloppe urbaine :</li> <li>- Pour le Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>- 60% de la production en extension de l'urbanisation</li> </ul> </li> <li>- Pour les Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>- 70% de la production en extension de l'urbanisation</li> </ul> </li> <li>- Pour Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>- 70% de la production en extension de l'urbanisation</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b>  O1 : Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relancer la production de logements</li> <li>- Maintenir une offre de logements abordables sur le territoire</li> <li>- Développer une offre de logements diversifiée sur le territoire</li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Expérimenter la location accession à la propriété (PSLA)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser le rôle du parc locatif dans l'accueil des ménages mobiles en lien avec la diminution de l'offre locative privée et des petits logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population</li> </ul> <p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b></p> <p>O1 : Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expérimenter la location accession à la propriété (PSLA)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter des logements aux besoins spécifiques (séniors, PMR...) et favoriser les parcours résidentiels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population</li> </ul> <p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b></p> <p>O4 : Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'offre de logements sociaux et très sociaux</li> <li>- Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux</li> <li>- Animer la conférence intercommunale d'attribution</li> <li>- Répondre aux préconisations du SDAHGV</li> <li>- Favoriser l'accès au logement des jeunes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lutter contre l'augmentation de la vacance et de l'inconfort</li> </ul>	<p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b></p> <p>O3 : Mobiliser et valoriser le parc de logements existants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des opérations d'amélioration de l'habitat</li> <li>- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé</li> <li>- Développer l'accession à la propriété dans le parc de logements existant</li> <li>- Lutter contre la vacance de logements</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier l'articulation / la complémentarité en termes de croissance et d'attractivité entre les différents pôles (Pôle Pays, Pôles relais &amp; Pôles vie quotidienne)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu : Une répartition par polarités : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pôle de Pays</b> : 55% de la production de logement soit 71 à 82 logements annuels pour Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- <b>Pôles Relais</b> : 11% de la production de logement soit 15 à 17 logements annuels pour Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- <b>Pôles de Vie Quotidienne</b> : 34% de la production de logement soit 44 à 51 logements annuels pour les autres communes.</li> </ul> </li> </ul>
<b>ECONOMIE</b>	<b>2   RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI</b>
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>Organiser les espaces économiques</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les potentialités en intensification des ZAe existantes (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) puis les besoins en extension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer</li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les entreprises « isolées » en milieu rural et leurs besoins (possibilité d'évolution sous réserve = STECAL)</li> </ul>	<p>une offre différenciée répondant à la diversité des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les « parcs de Pays »</b> ou « majeurs » localisés sur des sites stratégiques, connectés aux grands axes de flux, pouvant accueillir les grandes entreprises : <b>Le PEM de Sablé-sur-Sarthe</b> compose ici un pôle à vocation tertiaire et de services aux entreprises appuyé par la qualité de la desserte numérique ;</li> <li>- <b>Les « parcs de proximité »</b> pouvant accueillir des activités locales qu'il s'agit de conforter.</li> </ul> <p>- Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation (utilisation des dents creuses) ;</li> <li>- L'intensification (optimisation des grandes parcelles) ;</li> <li>- Le renouvellement et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes ;</li> <li>- Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les filières économiques d'avenir pour le territoire (quelles filières, quels métiers, quelle stratégie foncière et immobilière...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur les atouts économiques du territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une base productive forte (agriculture, industrie, mais aussi ingénierie et services aux entreprises) pour accompagner le développement des entreprises locales mais aussi attirer de nouvelles entreprises ;</li> <li>- Tirer parti de la situation géographique stratégique, de l'accessibilité (A11, TGV, TER...), de « l'effet PEM », et de la qualité du cadre de vie pour attirer et maintenir les actifs sur le territoire ;</li> </ul> </li> <li>- Favoriser l'innovation, anticiper et accompagner les mutations économiques et la transition énergétique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire, tant d'un point de vue technologique qu'organisationnel ou sociétal, notamment en faveur de la transition énergétique ;</li> <li>- Encourager le développement de la formation et de la qualification professionnelle au regard des besoins des entreprises existantes mais aussi des opportunités offertes par la diversification de l'activité et des compétences ;</li> <li>- Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la</li> </ul> </li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
	population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la mixité fonctionnelle et la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat, en lien avec le développement des communications numériques HD ou THD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique.</li> <li>- Le PEM de Sablé-sur-Sarthe compose ici un pôle à vocation tertiaire et de services aux entreprises appuyé par la qualité de la desserte numérique ;</li> </ul>
<b>COMMERCE</b>	<b>Maintenir et développer les activités commerciales dans les centralités</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillir de nouveaux habitants et créer de nouveaux logements dans les centralités afin de renforcer l'offre commerciale et en services en centre-ville ou centre-bourgs ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire et préserver le commerce de proximité : En renforçant en priorité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sablé-sur-Sarthe</b> : Offre diversifiée en cœur de ville ;</li> <li>- <b>Les centres-bourgs</b> : Offre complémentaire et de proximité ;</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le pôle de centralité de Sablé-sur-Sarthe/Solesmes : permettre la diversification des commerces pour répondre à d'avantage de fréquences d'achats, hors quotidien, pour limiter l'évasion commerciale ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité, à la fois dans les zones d'activités commerciales mais également en cœurs de ville et cœurs de bourg</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les conditions de maintien et d'accueil de commerces et services dans les centres-villes ou centre-bourgs en tant que localisations préférentielles (achats du quotidien).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire et préserver le commerce de proximité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En encourageant les nouveaux modes de production / consommation locale ;</li> <li>- En veillant à la maîtrise de la concurrence commerciale entre communes.</li> </ul> </li> </ul>
<b>TOURISME</b>	<b>Dynamiser les activités touristiques</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier et afficher un positionnement touristique attractif et compétitif, en lien avec une image révélatrice de l'identité du territoire mais aussi novatrice ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déployer à partir les « éléments repères » une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire participant à la reconnaissance et au rayonnement de l'identité communautaire (la Vallée de la Sarthe, l'eau, la nature, le patrimoine et les loisirs)</li> <li>- Identifier les sites et points d'intérêt à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées)</li> <li>- Valoriser la Vallée de la Sarthe en tant que support de l'armature touristique</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'accès à l'offre existante et à venir, et la faire connaître en améliorant la communication et la signalétique des sites touristiques ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la structuration et la mise en réseau des opportunités touristiques qui associent les sites, les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer et mettre en réseau les itinéraires de découverte associant grands parcours et boucles</li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
hébergement et les itinéraires de randonnées, cyclables et fluviaux.	locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval...)
<b>AGRICULTURE</b>	<b>Valoriser l'économie agricole</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte le maintien et le développement des activités agricoles et activités connexes à l'agriculture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et développer l'activité agricole et forestière en ce qu'elle constitue une filière importante de l'économie locale en lien avec l'industrie agro-alimentaire locale</li> <li>- Accompagner l'agriculture et la sylviculture dans la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables</li> <li>- Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la limitation de la consommation d'espaces agricoles ou forestiers et le maintien / le développement de l'activité agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et développer l'activité agricole et forestière (...): <ul style="list-style-type: none"> <li>- En veillant à limiter la pression de l'urbanisation et la fragmentation de l'espace ;</li> <li>- En améliorant la visibilité foncière par la mise en œuvre d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale.</li> </ul> </li> <li>- Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre espace agricole / sylvicole et espace résidentiel ;</li> <li>- Grâce à ces orientations, des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (sous réserve) pouvant accompagner les projets de diversification des exploitations agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination (sous réserve)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir des activités connexes nécessaires aux exploitations agricoles (ex : ETP)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des centralités : Certains hameaux pourront être identifiés en STECAL (sous réserve)</li> </ul>
<b>SYLVICULTURE<sup>4</sup></b>	<b>Valoriser l'économie agricole</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La prise en compte des 4 dimensions de la forêt : économie, écologie, loisirs et résilience du territoire face aux changements climatiques, impliquant :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et développer l'activité agricole et forestière (...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion durable des forêts permettant de garantir leur renouvellement et leur vitalité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre espace agricole / sylvicole et espace résidentiel</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La participation et le soutien à l'économie locale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie)</li> <li>- Préconiser l'emploi de matériaux de ressource locale dans la construction des nouvelles opérations d'aménagement</li> </ul>

<sup>4</sup> Cet item a été ajouté entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLUi-H afin de tenir compte des avis issus de la Consultation des Personnes Publiques Associées.

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
- La sécurisation des approvisionnement en matière première bois face à la demande croissante	- Accompagner l'agriculture et la sylviculture dans la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables
- La préservation de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :</li> <li>- Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : Forêts et coteaux boisés</li> <li>- Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc...</li> </ul>
<b>AMENAGEMENT DE L'ESPACE</b>	<b>1°   PREPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON POSITIONNEMENT STRATEGIQUE</b>
- Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolider le rôle de Pôle de Convergence ou Pôle Pivot de la CCPS au sein du Pays de la Vallée de la Sarthe en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population</li> <li>- Renforcer la position stratégique du territoire, à la charnière du Grand Ouest et de la région Ile-de-France, dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, de Tours, d'Angers et de Laval et valoriser les atouts du territoire ;</li> <li>- Confirmer les liens entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Sablé-sur-Sarthe en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale, au travers du Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe</li> <li>- Des communes rurales dans l'animation globale du territoire au travers des Pôles Relais (Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon) et des Pôles de Vie Quotidienne (autres communes).</li> </ul> </li> <li>- Renforcer les liens avec les pôles limitrophes notamment La Flèche, Brûlon, Noyen-sur-Sarthe, Malicorne-sur-Sarthe, Durtal, Châteauneuf-sur-Sarthe, Château-Gontier, Meslay-du-Maine</li> </ul>
- Identifier une armature territoriale apte à porter le projet communautaire et à le décliner dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appuyer le développement territorial sur les éléments « repères » : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de la Sarthe, ses paysages et son patrimoine naturels et bâtis, son cadre de vie ;</li> <li>- Le Pôle Santé / Ouest Park, en tant que trait d'union des bassins économiques complémentaires Sablé-sur-Sarthe-La Flèche ;</li> <li>- La desserte TGV, via la virgule ferroviaire de Sablé-sur-Sarthe, en tant qu'élément d'interconnexion du territoire bénéficiant à un bassin économique élargi</li> </ul> </li> </ul>
- Identifier les « enveloppes urbaines » et leurs potentialités en intensification (potentiel	<b>Organiser les espaces résidentiels</b>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
<p>disponible / de mutation / d'optimisation) et les besoins en extension</p>	<p>Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la production en enveloppe urbaine <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pour le Pôle de Pays</b> : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓40% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>✓60% de la production en extension de l'urbanisation</li> </ul> </li> <li>- <b>Pour les Pôles Relais</b> : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓30% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>✓70% de la production en extension de l'urbanisation</li> </ul> </li> <li>- Pour Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes <ul style="list-style-type: none"> <li>✓30% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>✓70% de la production en extension de l'urbanisation</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation résidentielle en encourageant la valorisation, l'intensification, le renouvellement urbain et la requalification du bâti existant, une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des enveloppes urbaines existantes.</li> </ul> <p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b>  O3 : Mobiliser et valoriser le parc de logements existants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des opérations d'amélioration de l'habitat</li> <li>- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé</li> <li>- Développer l'accession à la propriété dans le parc de logements existant</li> <li>- Lutter contre la vacance de logements</li> </ul>
<p>- Prendre en compte les dispositions du SCoT qui favorisent la limitation de la consommation d'espaces</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les densités en extension de l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 log./ha pour le Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- 16 log./ha pour les Pôles Relais de Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon</li> <li>- 15 log./ha pour les Pôles de Vie Quotidienne</li> </ul> </li> <li>- Grace à ces orientations, des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures liés) sont réduits de plus de 30% par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b></p>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
	<p>O2 : Promouvoir un habitat durable et économe en foncier sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière résidentielle</li> <li>- Mettre en place un référentiel foncier en lien avec le PLUi-H</li> <li>- Mettre en place un observatoire du foncier</li> <li>- Anticiper un conventionnement avec le futur EPFL</li> <li>- Mettre en place un fonds d'intervention foncière</li> </ul>
<b>MOBILITE, DEPLACEMENTS ET LA COMMUNICATION</b>	<b>4   ORGANISER LES ESPACES DE CONNEXION ET LES MOBILITES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les besoins en matière de mobilité et d'aménagements de voiries : élargissements, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, liaisons douces, stationnements, covoiturage...</li> </ul>	<p><b>Conforter le lien entre développement résidentiel, économique, équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les liens avec les pôles limitrophes</li> <li>- Participer à la maîtrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale, et en valorisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pôle d'interconnexion du PEM de Sablé-sur-Sarthe</li> <li>- Le développement du numérique</li> </ul> </li> <li>- Maintenir le projet de contournement de Sablé-sur-Sarthe entre les RD309 et RD21</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les nuisances sonores liées au bruit des infrastructures de transports et les contraintes d'aménagement liées aux autoroutes et voies classées à grande circulation (RD306/309/4 et A11)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (...) Ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.)</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte au préalable de tout aménagement, les capacités de stationnement (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces capacités</li> </ul>	<i>(Traduction réglementaire)</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager les mesures en faveur de la diminution des obligations de déplacements motorisés et d'utilisation de transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile</li> </ul>	<p><b>Développer les mobilités alternatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière et/ou aux transports en communs en valorisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de covoiturage</li> <li>- Les transports en commun</li> </ul> </li> <li>- Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie</li> <li>- Anticiper dans les aménagements de bourgs et centre-bourgs les besoins de partage modal de la voirie en veillant à la sécurité et au confort d'usage.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les potentialités en centralités et dans les nouvelles opérations de réaliser un maillage cohérent de liaisons douces favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie (notamment en centre-ville et centres bourgs, mais aussi à plus grande échelle) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les déplacements doux de proximité / du quotidien permettant de relier les quartiers d'habitat et les cœurs de bourgs, les commerces, équipements et services, mais aussi les centralités entre elles.</li> </ul> </li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de cheminements à vocation touristique, de loisirs, de découverte...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie (notamment en centre-ville et centres bourgs, mais aussi à plus grande échelle) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les déplacements doux touristiques et de loisirs permettant les liaisons entre sites touristiques depuis les itinéraires structurants existants, mais aussi le franchissement des cours d'eau, des grandes infrastructures, etc.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la poursuite des actions en faveur du déploiement des communications électroniques et numériques HD et THD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le développement du <b>numérique</b>, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés</li> </ul>
EQUIPEMENTS ET SERVICES	3   ACCUEILLIR LA POPULATION
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services</li> </ul>	<p><b>Conforter le lien entre développement résidentiel, économique, équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le maintien d'une offre diversifiée d'équipements et de services sur le territoire afin de prendre en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les besoins du quotidien (santé, commerces, écoles...);</li> <li>- La recherche d'une mutualisation entre communes.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier une armature territoriale apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes.</li> </ul> </li> </ul>
HISTOIRE ET PATRIMOINE	5   PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES (...) PATRIMONIALES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les éléments remarquables du patrimoine bâti en vue d'une valorisation culturelle, y compris touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (sous réserve)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les éléments d'un maillage touristique structurant (nature-patrimoine), liant hébergement et itinéraires de découverte</li> </ul>	<p><b>Dynamiser les activités touristiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la Vallée de la Sarthe en tant que support de l'armature touristique</li> <li>- Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire</li> <li>- Développer et mettre en réseau les itinéraires de découverte associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval...)</li> </ul>
PATRIMOINE NATUREL	5   PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES (...)

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier localement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques participant à la déclinaison de la TVB</li> </ul>	<p><b>Préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir une trame verte et bleue pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques</li> <li>- Renforcer la visibilité de la vallée de la Sarthe en tant que continuité structurante du projet environnemental</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier et prendre en compte les zones humides notamment dans les zones de projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir les perméabilités dans les opérations d'aménagement urbain invitant la nature et la biodiversité à se déployer en ville et dans les bourgs : Cheminements doux, continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales...</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les zones à enjeux autour des cours d'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : ✓ Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter l'accès aux vallées sans remettre en cause les équilibres écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la visibilité de la vallée de la Sarthe en tant que continuité structurante du projet environnemental : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès aux bords de Sarthe et ses affluents, réappropriation des berges pour redéfinir une continuité douce tout au long du cours...</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation ;</li> <li>- Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.</li> </ul>
<b>PAYSAGES</b>	<b>5   PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES (...) PAYSAGERES (...)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser la diversité paysagère et l'équilibre entre les différents milieux (clairières, bocage, boisements, plateau, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les éléments d'intérêt paysagers participant au respect de l'identité et de l'attractivité du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appuyer le développement territorial sur les éléments « repères » : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de la Sarthe, ses paysages et son patrimoine naturels et bâtis, son cadre de vie ;</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller au maintien des perspectives paysagères : vues lointaines, effets de franges entre espace urbanisé &amp; espace rural, trame bocagère...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ;</li> <li>- Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.</li> </ul> </li> <li>- Améliorer la qualité urbaine et paysagère : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des centres-villes / centres-bourgs et des espaces publics afin de renforcer leur</li> </ul> </li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
	<p>attractivité à la fois résidentielle et touristique ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer.</li> <li>- Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de cheminements permettant l'accès aux paysages et à la nature</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les paysages et le patrimoine grâce au développement du tourisme visant la découverte de la vallée de la Sarthe et de ses affluents, des sites naturels et bâtis, en lien avec les itinéraires doux, et réciproquement.</li> </ul>
<b>RESSOURCES NATURELLES</b>	<b>Gérer durablement les ressources</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'appuyer davantage sur les ressources du territoire</li> </ul>	<b>Gérer durablement les ressources</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte l'importance nationale de la nappe du Cénomane</li> </ul>	<p><b>Préserver la ressource en eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuer à l'objectif de préservation de la ressource en eau, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interroger tout nouveau projet d'urbanisation ou d'activités susceptibles d'entraîner des pollutions au regard des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper les capacités de traitement des eaux usées des stations d'épurations et l'actualisation des zonages d'assainissement EU/EP sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter le projet de développement aux performances des dispositifs d'assainissement des eaux usées, aux réseaux et équipements existants ou à prévoir, et/ou à l'aptitude des sols</li> <li>- Encourager les filières innovantes ou écologiques de gestion des eaux usées : phytoépuration, méthanisation</li> <li>- Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier les capacités de développement de la filière bois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la production énergétiques à partir de sources locales / renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;</li> </ul> </li> </ul>
<b>RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<b>Prendre en compte les risques</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroger sur l'urbanisation des secteurs soumis à de forts aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique) aussi bien dans les zones AU que dans les zones U</li> <li>- Prendre en compte les PPRN et PPRT</li> <li>- Prendre en compte les canalisations de gaz et d'hydrocarbure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participer à la lutte contre le changement climatique et s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les secteurs soumis à aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, etc.) à l'amont des projets ;</li> <li>- Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités</li> </ul> </li> </ul>

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet   PADD & « Orientations » du POA
	généralisant des nuisances (sonores, olfactives, etc.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroger sur les éléments concourant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfléchir à l'implantation des futures zones à urbaniser à vocation d'habitat en fonction des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (notamment la nouvelle ligne LGV) ou des risques industriels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques</li> </ul>
ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	Gérer durablement les ressources
<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroger sur la mise en place d'Emplacements Réservés pour l'intensification du développement des modes de déplacements doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière et/ou aux transports en communs en valorisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de covoiturage</li> <li>- Les transports en commun</li> </ul> </li> <li>- Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie</li> <li>- Anticiper dans les aménagements de bourgs et centre-bourgs les besoins de partage modal de la voirie en veillant à la sécurité et au confort d'usage.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfléchir à créer de nouveaux logements intégrant des innovations architecturales permettant des économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la production énergétiques à partir de sources locales / renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;</li> <li>- Préconiser l'emploi de matériaux de ressource locale dans la construction des nouvelles opérations d'aménagement ;</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper les projets dédiés au énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc... ;</li> </ul>

### III. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

#### A. Une démarche de co-construction

Les pièces réglementaires du PLUi-H ont été élaborées en co-construction avec les 17 communes et avec la participation des acteurs du territoire. L'élaboration de ces pièces a suivi, comme pour le PADD, une démarche itérative entre l'échelle communautaire et l'échelle communale permettant de tenir compte des spécificités locales et des problématiques propres à chaque commune, tout en garantissant une cohérence à l'échelle de l'intercommunalité. Ainsi, les échanges conduits lors de divers comités de pilotage ou techniques rassemblant les communes, ont porté sur les différentes composantes du socle réglementaire du PLUi-H pour être ensuite débattues, appropriées et complétées dans chaque commune avant d'alimenter et d'enrichir de nouveau la réflexion collective. Plus précisément, 3 grandes étapes ont structuré le processus de co-écriture des règles graphiques et littérales :

*Etape 1 : la co-écriture avec les communes* : début 2019, **5 ateliers de définition d'un « pré-zonage »** (enveloppe urbaine pour les zones U, extension de l'urbanisation pour les zones AU, espace agricole et naturel pour les zones A et N) **et d'un « pré-règlement »**. Il a été question de définir « **l'esprit de la règle** » avant d'écrire la règle elle-même et permet un partage des grands objectifs réglementaires en les illustrant et en les spatialisant. Une première trame réglementaire, issue de ce travail préalable a ainsi pu être proposée permettant de fixer l'organisation générale du futur règlement et distinguant ce que les élus souhaitaient garder des anciens règlements et les nouveautés à introduire.

*Etape 2 : l'enrichissement communal* : des **rencontres communales** au printemps 2019 afin de faire le point sur les travaux réalisés à la suite des ateliers de travail réglementaires. Ces rencontres ont permis d'affiner localement les principes réglementaires retenus pour façonner un règlement graphique et écrit partagés, compris de tous car co-élaborés.

*Etape 3 : le partage et la validation politique communautaire* : Parallèlement à ses temps forts d'échanges, tout au long de l'année 2019, des **comités techniques et de pilotage** ont veillé à guider et à encadrer le projet afin qu'il traduise le plus fidèlement possible les orientations et objectifs du PADD.

*Photographies des ateliers de travail et des rencontres communales*



## B. L'esprit de la règle

- Une harmonisation réglementaire à l'échelle de toutes les communes
- Un langage commun.
  - Une simplification et une clarification de la règle
- Un règlement écrit qui comporte des dispositions générales, des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions particulières à chaque zone.
- L'instruction des autorisations du droit des sols sera facilitée par l'intégration dans le règlement du PLUi-H d'un lexique comprenant des définitions et des illustrations.
  - Une volonté de faire émerger des projets qualitatifs, contextualisés
- Le règlement écrit est associé aux OAP thématiques et sectorielles, traduisant les objectifs à atteindre en termes de qualité urbaine, de fonctionnalité, d'intégration architecturale et paysagère, etc.

## C. La traduction réglementaire du PADD

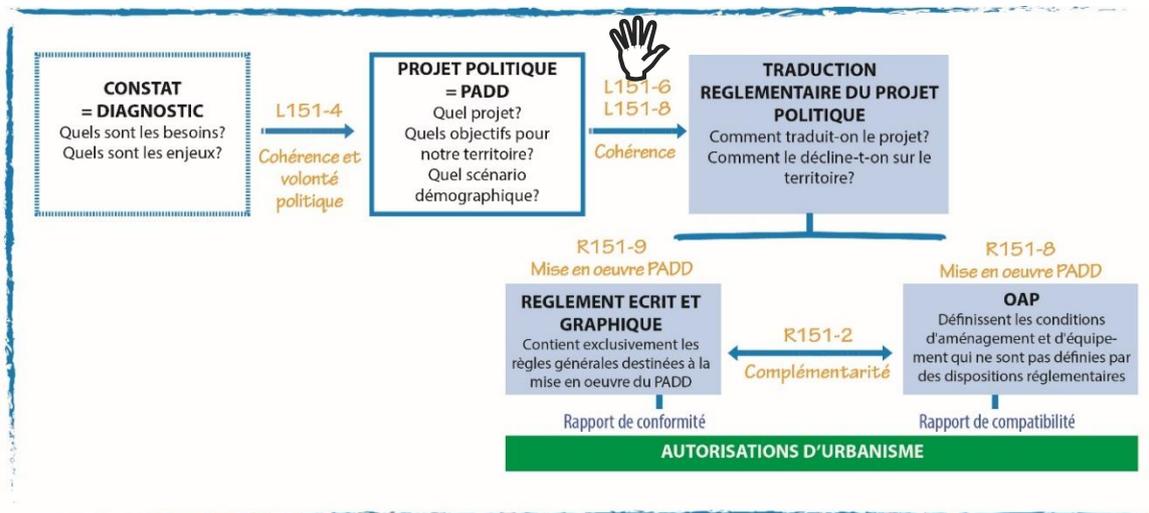


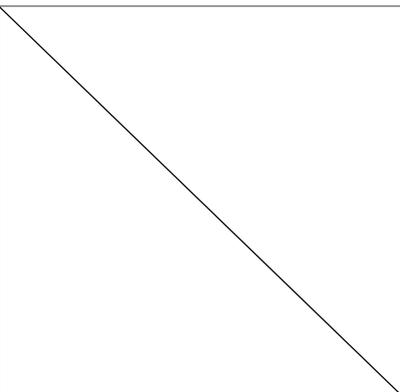
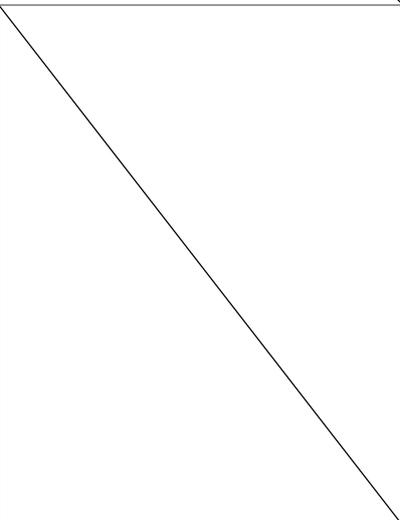
L'article L151-8 du code de l'urbanisme précise que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

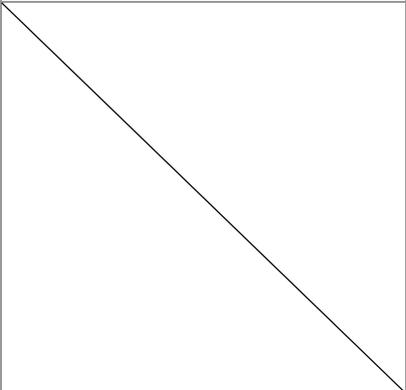
En tant que document-de projet, servant de base à la traduction réglementaire, le PADD a été élaboré de façon à pouvoir traduire chaque orientation de manière cohérente au règlement écrit et/ou graphique, ou aux OAP qui le complètent.

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise également que « Le rapport de présentation comporte les justifications de :

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 » ;



Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<b>1°   PREPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON POSITIONNEMENT STRATEGIQUE</b>		
 <i>Parole d'habitant : « Il faudrait rassembler les habitants dans les centralités, créer des lieux conviviaux dans les quartiers pour lutter contre l'isolement »</i>		
<p><b>Consolider le rôle de Pôle de Convergence ou Pôle Pivot de la CCPS</b> au sein du Pays de la Vallée de la Sarthe en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque polarité (Pays / Relais / Vie quotidienne) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU pour la réalisation des projets futurs.</li> <li>- Les zones U et AU comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat, mais également des secteurs à vocation principale d'activités économiques et d'équipements à même d'asseoir le rôle du pôle du Pays Sabolien à une échelle élargie.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.</li> </ul>
<p><b>Renforcer la position stratégique du territoire</b>, à la charnière du Grand Ouest et de la région Ile-de-France, dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, de Tours, d'Angers et de Laval et valoriser les atouts du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : Pôle Santé Sarthe et Loir et Ouest Park identifiés en zones d'activités d'intérêt communautaire (Ua/AUa), définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.</li> </ul>	
<p>Confirmer les <b>liens</b> entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Sablé-sur-Sarthe en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale, au travers du <b>Pôle de Pays</b> Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Des communes rurales dans l'animation globale du territoire au travers des <b>Pôles Relais</b> (Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon) et des <b>Pôles de Vie Quotidienne</b> (autres communes).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones U et AU déclinent les mêmes sous-secteurs au sein du pôle de Pays / Relais et de Vie quotidienne.</li> <li>- La définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte du territoire prévoit le renforcement des liens entre le pôle de Pays et les autres communes</li> </ul>	

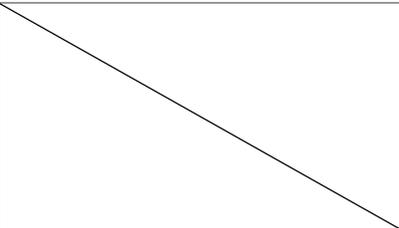
Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<p>Appuyer le développement territorial sur les <b>éléments « repères »</b> : La vallée de la Sarthe, le Pôle Santé / Ouest Park, la desserte TGV</p>	<p>- Les éléments repères sont identifiés via un zonage dédié.</p>	<p>- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les liens avec les pôles <b>limitrophes</b> notamment :</li> <li>- <b>La Flèche</b>, en tant que pôle économique complémentaire en connexion avec des infrastructures de communication majeures : A11, A81 ;</li> <li>- <b>Les pôles secondaires</b> entretenant des interrelations avec le Sabolien à l'échelle de bassins de vie.</li> </ul>	<p>- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : Pôle Santé Sarthe et Loir et Ouest Park identifiés en zones d'activités d'intérêt communautaire (Ua/AUa), définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.</p>	

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<b>2   RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI</b>		
 <i>Parole d'habitant : « L'économie du territoire est concentrée sur le pôle de Sablé »</i>		
<b>Organiser les espaces économiques</b>		
<p>Mettre en valeur les atouts économiques du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Maintenir une base productive forte</b> (agriculture, industrie, mais aussi ingénierie et services aux entreprises) pour accompagner le développement des entreprises locales mais aussi attirer de nouvelles entreprises ;</li> <li>- <b>Tirer parti de la situation géographique stratégique</b>, de l'accessibilité (A11, TGV, TER...), de « l'effet PEM », et de la qualité du cadre de vie pour attirer et maintenir les actifs sur le territoire ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.</li> <li>- En complément des zonages dédiés, les activités économiques dont la nature est compatible avec la proximité de l'habitat, sont autorisées dans les zones Uh/AUh.</li> </ul>
<p><b>Favoriser l'innovation</b>, anticiper et accompagner les <b>mutations économiques</b> et la <b>transition énergétique</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire ;</li> <li>- Encourager le développement de la formation et de la qualification professionnelle ;</li> <li>- Proposer un maillage d'équipements et de services innovants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation. Il veille à favoriser la transition énergétique au sein des zones d'habitat, d'activités économiques et d'équipements, mais aussi en zones agricoles (de manière exceptionnelle et réglementée).</li> </ul>
<p>Poursuivre le développement et la <b>valorisation des zones d'activités économiques</b> afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les « parcs de Pays » ou « majeurs »</b> localisés sur des sites stratégiques, connectés aux grands axes de flux, pouvant accueillir les grandes entreprises ;</li> <li>- <b>Le PEM de Sablé-sur-Sarthe</b> compose ici un pôle à vocation tertiaire et de services aux entreprises appuyé par la qualité de la desserte numérique ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa).</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<p>- Les « <b>parcs de proximité</b> » pouvant accueillir des activités locales qu'il s'agit de conforter.</p>		
<p>Veiller à la <b>limitation</b> de la <b>consommation d'espaces</b> à vocation économique</p>	<p>- Les surfaces des zones Ua et AUa (extensions urbaines à vocation d'activités économiques) ont été réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs dans le respect des objectifs fixés par le SCOT et définis au PADD.</p>	<p>- Le règlement écrit des zones Ua et AUa permettent la densification des zones d'activités.</p>
<p>Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) sont <b>réduits de 30%</b> par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.</p>	<p>- Des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés par le PADD. - Les surfaces des zones AUa (extensions urbaines économiques) tiennent compte du futur engagé.</p>	
<p>Améliorer <b>les perspectives paysagères</b> et <b>la qualité environnementale</b> des espaces de développement économique</p>	<p>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</p>	<p>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</p>
<p>Veiller à <b>ne pas augmenter les risques et les nuisances</b> vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques</p>	<p>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</p>	<p>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique.</p>
<b>Maintenir et développer les activités commerciales dans les centralités</b>		
<p>Veiller à <b>l'équilibre entre les espaces commerciaux</b> du territoire et <b>préserver le commerce de proximité</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En renforçant en priorité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sablé-sur-Sarthe</b> : Offre diversifiée en cœur de ville ;</li> <li>- <b>Les centres-bourgs</b> : Offre complémentaire et de proximité ;</li> </ul> </li> <li>- En encourageant les nouveaux modes de production / consommation locale ;</li> <li>- En veillant à la maîtrise de la concurrence commerciale entre communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Pays.</li> <li>- Les zones U et AU des pôles Relais et de Vie quotidienne comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les linéaires de commerces à préserver ont été identifiés dans certaines centralités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale ».</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<p>Veiller à la <b>qualité paysagère et environnementale</b>, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que <b>facteurs d'attractivité</b>, à la fois dans les zones d'activités commerciales mais également en cœurs de ville et cœurs de bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> </ul>
<b>Dynamiser les activités touristiques</b>		
<p>Déployer à partir des « éléments repères » <b>une stratégie de développement</b> axée sur les atouts du territoire participant à la reconnaissance et au rayonnement de l'identité communautaire : La vallée de la Sarthe, l'eau, la nature, le patrimoine et les loisirs...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Via l'identification de secteurs Nt, STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif.</li> <li>- Via l'identification de zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) le règlement graphique concoure à cet objectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation).</li> <li>- Le règlement des zones A permet la diversification des activités des exploitations agricoles vers l'hébergement et le tourisme.</li> <li>- Le changement de destination autorise l'hébergement touristique</li> </ul>
<p><b>Identifier les sites et points d'intérêt</b> à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Via l'identification de secteurs Nt, STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les éléments à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les arbres isolés, les cheminements doux, les haies et les boisements.</li> <li>- Il prévoit des emplacements réservés si nécessaire pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation).</li> <li>- Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées au éléments à protéger ou à préserver.</li> </ul>
<p>Valoriser la <b>Vallée de la Sarthe</b> en tant que support de l'armature touristique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Vallée de la Sarthe a fait l'objet d'un classement en zone Np protégée sur l'ensemble de son parcours, élargi ou doublé en zone N sur certaines parties du territoire.</li> <li>- Les installations dédiées au tourisme le long de son cours ont fait l'objet d'un classement en zone Nt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif.</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
Développer, diversifier et améliorer <b>l'offre et la gamme d'hébergement</b> en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire :	- Via l'identification de secteurs Nt, STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif.	- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation). - Le règlement des zones A permet la diversification des activités des exploitations agricoles vers l'hébergement et le tourisme. - Le changement de destination autorise l'hébergement touristique
Développer et mettre en réseau les <b>itinéraires de découverte</b> associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval...)	- Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.	
<b>Valoriser l'économie agricole</b>		
<b>Préserver et développer l'activité agricole et forestière</b> en ce qu'elle constitue une filière importante de l'économie locale en lien avec l'industrie agro-alimentaire locale	- Le règlement graphique veille à préserver les zones agricoles via un zonage dédié A. - Le règlement graphique veille à préserver les zones forestières via un zonage dédié N.	- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles. - Le règlement des zones N permet le maintien et le développement de l'activité forestière.
<b>Ne pas augmenter les nuisances</b> ou conflits d'usage entre espace agricole / sylvicole et espace résidentiel	- La délimitation des zones U et AU tient compte du diagnostic agricole comme outil d'aide à la décision	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.
Accompagner l'agriculture et la sylviculture dans la <b>transition énergétique</b> et le développement des <b>énergies renouvelables</b>	- Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les projets concernés.	- Le règlement des zones A et N comporte des dispositions permettant la diversification des activités des exploitations agricoles vers la production d'énergies renouvelables.
Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement <b>d'activités connexes</b>	- Le règlement graphique veille à préserver les zones agricoles via un zonage dédié A. - Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les projets concernés.	- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles. - Les activités liées au développement des énergies renouvelables sont autorisées (de manière exceptionnelle et réglementée).

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<b>3   ACCUEILLIR LA POPULATION</b>		
 <p><i>Parole d'habitant : « L'habitat doit être privilégié autour du pôle de Sablé, des communes situées le long d'axes de communication et mieux dotées en commerces et équipements de proximité »</i></p>		
<b>Conforter l'attractivité résidentielle en maintenant les équilibres du territoire</b>		
<p>Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pôle de Pays</b> : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- <b>Pôles Relais</b> : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon</li> <li>- <b>Pôles de Vie Quotidienne</b> : Autres communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque polarité (Pays / Relais / Vie quotidienne) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de l'armature territoriale pour la réalisation des projets futurs.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.</li> </ul>
<p>Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>De 300 à 340 habitants par an</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque polarité (Pays / Relais / Vie quotidienne) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison du scénario démographique pour la réalisation des projets futurs.</li> </ul>	
<p>Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un besoin estimé à <b>130-150 logements par an</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque polarité (Pays / Relais / Vie quotidienne) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat)</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> </ul>
<p>Proposer un développement équilibré de la production de logements à partir du maillage territorial retenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pôle de Pays : 55%</b></li> <li>- <b>Pôles Relais : 11%</b></li> <li>- <b>Pôles de Vie Quotidienne : 34%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque polarité (Pays / Relais / Vie quotidienne) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat)</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> </ul>
<p>Répondre à la diversité des <b>parcours résidentiels</b> et des besoins de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un habitat solidaire</li> <li>- Développer un habitat innovant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'une</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat)</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
	<p>production diversifiée (diversité des formes urbaines, mixité sociale...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le POA consolide ces orientations en termes de diversification du parc de logements notamment en faveur des besoins particuliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> </ul>
<b>Organiser les espaces résidentiels</b>		
<p>Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la production de logements en enveloppe urbaine</li> </ul> <p><b>Pour le Pôle de Pays :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓40% en enveloppe urbaine</li> <li>✓60% en extension</li> </ul> <p><b>Pour les Pôles Relais :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓30% en enveloppe urbaine</li> <li>✓70% en extension</li> </ul> <p><b>Pour Pôles de Vie Quotidienne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓30% en enveloppe urbaine</li> <li>✓70% en extension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en enveloppe urbaine.</li> <li>- Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU. L'ensemble des secteurs 1AU bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en extension de l'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et réhabilitation.</li> <li>- Le règlement écrit des zones AU favorise l'optimisation et la densification.</li> <li>- L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs.</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les densités en extension de l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓20 log./ha pour le Pôle de Pays</li> <li>✓16 log./ha pour les Pôles Relais</li> <li>✓15 log./ha pour les Pôles de Vie Quotidienne</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'une production diversifiée (diversité des formes urbaines, mixité sociale...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> </ul>
<p>Veiller à la <b>limitation de la consommation d'espaces</b> à vocation résidentielle en encourageant : La valorisation, l'intensification, le renouvellement urbain et la requalification du bâti existant, une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des enveloppes urbaines existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.</li> <li>- Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU, en continuité immédiate des zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.</li> <li>- Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation.</li> <li>- Le règlement écrit des zones AU favorise l'optimisation et la densification.</li> <li>- L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent un paragraphe dédié au changement de destination.</li> <li>- Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N du changement de destination (destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.).</li> </ul>
<p>Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation.</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
liés) sont <b>réduits de plus de 30%</b> par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.</li> <li>- Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU, en continuité immédiate des zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs.</li> </ul>
Favoriser le maintien d'une offre diversifiée d'équipements et de services sur le territoire afin de prendre en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les besoins du quotidien (santé, commerces, écoles...);</li> <li>- La recherche d'une mutualisation entre communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique localise des zones Ue et AUe, mais aussi NL dédiées aux équipements et équipements de loisirs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.</li> </ul>
En dehors des centralités : Certains hameaux pourront être identifiés en <b>STECAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique identifie les STECAL à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements, et de tourisme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit veillent à fixer les conditions de hauteur, de densité et d'implantation au sein des STECAL.</li> </ul>
En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un <b>changement de destination</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent un paragraphe dédié au changement de destination.</li> <li>- Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N du changement de destination (destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.).</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<b>4   ORGANISER LES ESPACES DE CONNEXION ET LES MOBILITES</b>		
 <i>Parole d'habitant : « L'usage de la voiture reste quasi exclusif sur le territoire. La gare de Sablé est surtout utilisée pour sa destination vers Le Mans »</i>		
<b>Conforter le lien entre développement résidentiel, économie, équipements et services</b>		
Renforcer les liens avec les <b>pôles limitrophes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.</li> <li>- Il identifie également les cheminements doux à préserver.</li> </ul>	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc.
Participer à la maîtrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale et en valorisant le <b>pôle d'interconnexion</b> du PEM de Sablé-sur-Sarthe, et le <b>développement du numérique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PEM de Sablé-sur-Sarthe est intégré en zone U, permettant sa valorisation.</li> <li>- Les liens entre le PEM et les communes de Bouessay, Souvigné, Vion, Juigné et Solesmes ont été renforcés par le biais d'emplacements réservés destinés à assurer un parcours continu des centralités des communes vers le PEM.</li> </ul>	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
- Maintenir le <b>projet de contournement</b> de Sablé-sur-Sarthe entre les RD309 et RD21	- Le projet de contournement a fait l'objet d'un emplacement réservé.	
<b>Développer les mobilités alternatives</b>		
Favoriser le recours aux modes de déplacements <b>alternatifs</b> à la voiture particulière et/ou aux transports en communs en valorisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de covoiturage</li> <li>- Les transports en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire, notamment en termes de continuités douces.</li> <li>- Il identifie également les cheminements doux à préserver en dehors des centralités.</li> </ul>	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc.
Valoriser la place des <b>modes doux</b> (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les déplacements doux de proximité / du quotidien</li> <li>- Les déplacements doux touristiques et de loisirs</li> </ul> Anticiper dans les aménagements de bourgs et centre-bourgs les besoins de <b>partage modal</b> de la voirie en veillant à la sécurité et au confort d'usage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire, notamment en termes de continuités douces.</li> <li>- Il identifie également les cheminements doux à préserver en dehors des centralités.</li> </ul>	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc.
Poursuivre le développement du <b>numérique</b> , en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés		- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
<b>5   PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES</b>		
 <p style="text-align: center;"><i>Parole d'habitant : « Notre atout majeur c'est la rivière de la Sarthe et ses affluents. Notre paysage bocager et les vues lointaines sur les plateaux sont remarquables »</i></p>		
<b>Préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue</b>		
<p>Préserver la fonctionnalité des <b>réservoirs de biodiversité</b> et des <b>corridors écologiques</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent ;</li> <li>- Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation ;</li> <li>- Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.</li> </ul>
<p>Renforcer la visibilité de la <b>vallée de la Sarthe</b> en tant que continuité structurante du projet environnemental</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Vallée de la Sarthe a fait l'objet d'un classement en zone Np protégée sur l'ensemble de son parcours, élargi ou doublé en zone N sur certaines parties du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif.</li> </ul>
<p>Promouvoir les perméabilités dans les opérations d'aménagement urbain invitant la <b>nature et la biodiversité</b> à se déployer <b>en ville</b> et dans les bourgs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) ont été identifiées et intégrées aux zones U.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.</li> </ul>
<b>Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine</b>		
<p>Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à <b>l'identité du territoire</b> mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les éléments patrimoniaux à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation).</li> <li>- Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées au éléments à protéger ou à préserver.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale,</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments patrimoniaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.</li> </ul>	<p>environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.</p>
<p>Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur <b>le grand paysage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La délimitation des zones A et N concoure à ces objectifs, notamment en zone Np protégée.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments végétaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> </ul>
<p>Améliorer la <b>qualité urbaine et paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des centres-villes / centres-bourgs et des espaces publics afin de renforcer leur attractivité à la fois résidentielle et touristique ;</li> <li>- Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments végétaux et bâtis à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale environnementale et paysagère des projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> </ul>
<p>Valoriser les paysages et le patrimoine <b>grâce au développement du tourisme</b> visant la découverte de la vallée de la Sarthe et de ses affluents, des sites naturels et bâtis, en lien avec les itinéraires doux, et réciproquement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations dédiées au tourisme ont fait l'objet d'un classement en zone Nt.</li> <li>- Via l'identification de secteurs Nt, STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif.</li> <li>- Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation).</li> </ul>
<p><b>Gérer durablement les ressources</b></p>		
<p>Préserver la ressource en <b>eau</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones humides à protéger sont identifiées sur le règlement graphique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau.</li> </ul>
<p>Développer la production <b>énergétique</b> à partir de sources locales / renouvelables</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions du règlement écrit en zones U et AU autorisent le recours aux énergies renouvelables.</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes permettent l'isolation des bâtiments par l'extérieur et le recours aux énergies renouvelables.</li> <li>- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit précisent la réglementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.</li> </ul>
Prendre en compte les risques		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participer à la lutte contre le <b>changement climatique</b> et s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les <b>risques et les nuisances</b> vis-à-vis des personnes et des biens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La délimitation des zones U et AU, des STECAL et changements de destination tient compte des risques et nuisances portés à la connaissance du territoire.</li> <li>- Les principaux risques ne faisant pas l'objet de Plan de Prévention des Risques et ne valant pas Servitudes d'Utilité Publiques telles que les mines et cavités souterraines, ont été reportés au règlement graphique à titre d'information des pétitionnaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique.</li> </ul>

## D. Le choix de la structure du règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi-H se veut être un outil pratique, clair, simple à utiliser pour les élus, les porteurs de projet, les services instructeurs.

Il comporte 9 onglets identifiables visuellement à travers une couleur dédiée sur la tranche de chaque page :

- Onglet 1 : Mode d'emploi ;
- Onglet 2 : Lexique illustré ;
- Onglet 3 : Dispositions générales (elles concernent tout le territoire indifféremment du zonage) ;
- Onglet 4 : Dispositions communes (elles s'appliquent à toutes les zones) ;
- Onglet 5 : Dispositions zone U ;
- Onglet 6 : Dispositions zone AU ;
- Onglet 7 : Dispositions zone A ;
- Onglet 8 : Dispositions zone N ;
- Onglet 9 : Annexes.

Le règlement écrit intègre les dispositions de la réforme issue du décret de modernisation du contenu du PLU du 28 décembre 2015 en prévoyant une **nouvelle structure du règlement et de ses articles** (structure thématique et flexible), en simplifiant et clarifiant les règles et leur écriture, en accompagnant l'émergence de projets, en favorisant la préservation du cadre de vie, l'intensification urbaine, la mixité fonctionnelle et sociale. Cette réforme insufflé un nouveau souffle au règlement du PLU, passant d'un urbanisme normatif à un urbanisme de projet.

## E. La délimitation des zones

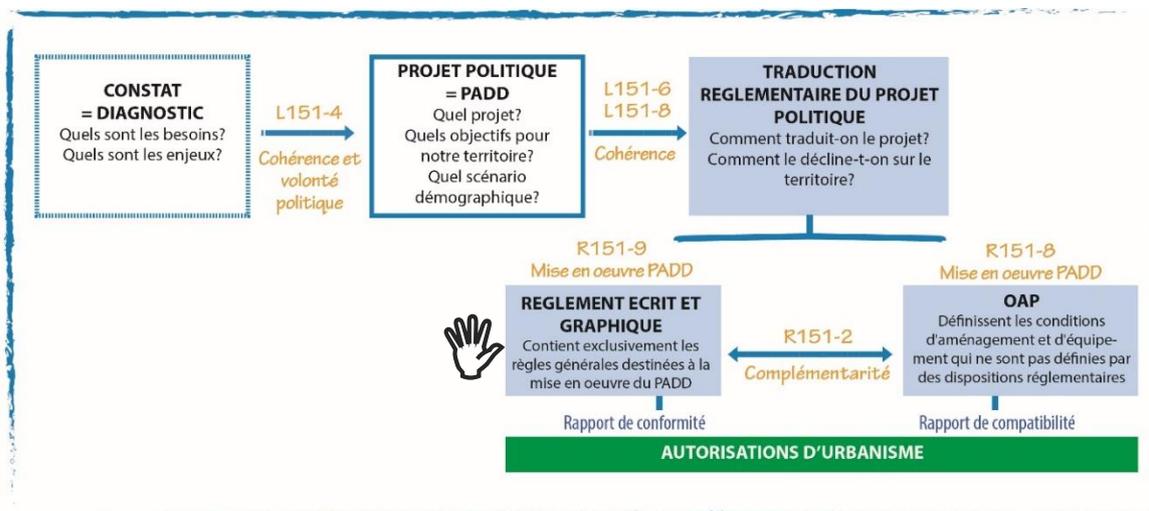


L'article R151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement **contient exclusivement** les règles générales et servitudes d'utilisation des sols **destinées à la mise en œuvre** du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ainsi, en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncés ci-avant, le règlement graphique du présent PLUi-H délimite, sur l'ensemble du territoire :

- Des zones urbaines dites « U » : urbanisées ;
- Des zones à urbaniser dites « AU » : à urbaniser ;
- Des zones agricoles dites « A » : agricoles ;
- Des zones naturelles dites « N » : naturelles et forestières ;

et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.



## 1. La zone U

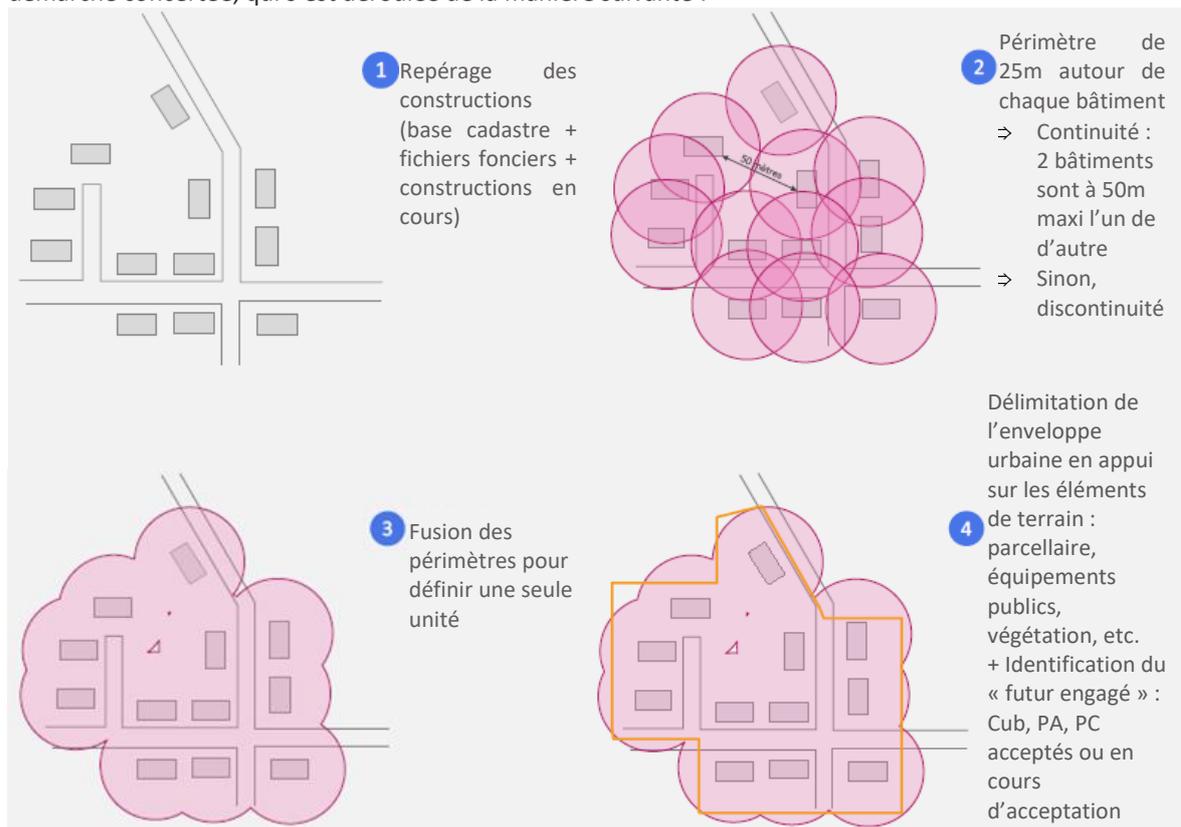
### a) Caractéristiques générales

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

La zone U correspond aux **enveloppes urbaines** identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en compatibilité avec les dispositions du SCOT du Pays Vallée de la Sarthe. Ce dernier dispose en page 64 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) que l'enveloppe urbaine correspond à « **une ligne virtuelle continue** qui contient un ou plusieurs espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres-bourgs ainsi qu'exceptionnellement, les villages importants constituant ou pouvant constituer une deuxième centralité au sein d'une même commune, qui seuls ont vocation à se développer ».

Le SCOT ajoute que « les collectivités délimitent cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés, en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière, et des enjeux de maintien d'une agriculture maraîchère notamment ». Par extension urbaine (et consommation foncière), le SCOT précise qu'il s'agit « de l'urbanisation de secteurs non artificialisés (ayant une vocation antérieure agricole ou naturelle) situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine des noyaux agglomérés (hors hameaux) à la date d'approbation du SCOT ».

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi-H, la délimitation des enveloppes urbaines résulte d'une démarche concertée, qui s'est déroulée de la manière suivante :



### b) Objectifs poursuivis

Cette enveloppe urbaine détermine le point de départ à partir duquel sont **mesurés les objectifs chiffrés** de modération de la consommation foncière prévus par le PLUi-H.

Au sein de l'enveloppe urbaine, le PLUi-H comporte les secteurs U suivants :

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
<b>Uh</b>	- <b>Sous-secteur Uhc</b> : Zone urbaine <b>centrale</b> à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale	Toutes
	- <b>Sous-secteur Uhp</b> : Zone urbaine <b>périphérique</b> à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire	Toutes à l'exception de Dureil
	- <b>Sous-secteur Uhd</b> : Zone urbaine <b>dense</b> à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou de grande hauteur et/ou à vocation plutôt collective.	Sablé-sur-Sarthe
<b>Ue</b>	- Zone urbaine à vocation principale <b>d'équipement</b> (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...)	Auvers le Hamon, Juigné-sur-Sarthe, Le Bailleul, Louailles, Notre-Dame-du-Pé, Parcé-sur-Sarthe, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes, Vion
<b>Ua</b>	- Zone urbaine à vocation principale <b>d'activités</b> (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...).	Communes ci-contre
	- Elle englobe les zones d'activités suivantes :	
<b>Parcs de proximité</b>		
Auvers-le -Hamon	Zone d'activités de Auvers-le-H.	
Bouessay	Les Fourneaux	
Juigné-sur-Sarthe	Zone d'activités de Juigné-s-S	
Le Bailleul	Zone d'activités du Bailleul	
Louailles	La Croix de Pierre	
Parcé-sur-Sarthe	Le Champ de la Roche	
Précigné	Les Vairies	
Sablé-sur-Sarthe	Gastines	
Sablé-sur-Sarthe	Saint-Laurent	
Souvigné-sur-Sarthe	Zone d'activités de Souvigné	
Vion	L'Arme au cœur (le Clos du Pavillon)	
Vion	Le Petit Nautile	
<b>Parc intermédiaires</b>		
Sablé-sur-Sarthe	La Tuilerie	
Sablé-sur-Sarthe	La Tuilerie (Ouest)	
Sablé-sur-Sarthe	La Martinière	
Sablé-sur-Sarthe	Les Séguinières 1	
Sablé-sur-Sarthe	Les Séguinières 2	
Solesmes	La Denisière	
Solesmes	La Fouquerie	
Solesmes	Les Vignes	
Solesmes	MK Automotive Mecachrome	
<b>Parc majeur</b>		
Louailles-Le Bailleul	Ouest Park	
Sablé-sur-Sarthe	Le Clos du Bois	
Sablé-sur-Sarthe	Fromageries Bel	
Sablé-sur-Sarthe	L'Aubrée	
Sablé-sur-Sarthe	Le Pont Nord	
Sablé-sur-Sarthe	Le Pont Sud	
Solesmes	Les Mandrières	
<b>Sites industriels</b>		
Louailles	Malpaire (Alsetex)	
Précigné	Malpaire (Alsetex)	

- Secteur Uh | Sous-secteur Uhc

Présentation de la zone

Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale. Elle peut aussi recevoir, en complément de l'habitat, des activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif. Elle possède une dimension touristique élevée.

Pour les secteurs concernés par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) / Ex AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) / Ex ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), le PLUi-H ne prévoit pas de zonage spécifique dans la mesure où ces éléments constituent des Servitudes d'Utilité Publique.

Exemple :  
Centre-ville de  
Sablé-sur-Sarthe



Fait écho à ces orientations du PADD

- *Accueillir la population*
- *Préserver et valoriser les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales*
- *Préparer l'avenir du territoire et conforter son positionnement stratégique*

Objectifs poursuivis par le règlement

- Préserver l'identité historique des centralités
- Valoriser le patrimoine bâti ancien, maisons de ville, maisons de bourgs, édifices...
- Maintenir la diversité des fonctions et des usages, en renforçant notamment les activités commerciales et en soutenant le commerce de proximité
- Permettre le renouvellement urbain pour lutter contre la vacance et la dégradation du bâti
- Améliorer l'efficacité énergétique et permettre le recours aux énergies renouvelables
- Valoriser les espaces publics et promouvoir les déplacements doux
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : préférentiellement à l'**alignement** (prise en compte des constructions existantes).
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : préférentiellement **en limite** latérale (prise en compte des constructions existantes).
- Emprise au sol : non réglementée.
- Hauteur des constructions : RDC + 2 étages + Combles ou Attique (**13 mètres**). Les constructions peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé de l'îlot auquel la construction se rapporte ou de la rue à laquelle elle fait face, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

Principales caractéristiques réglementaires

- 
- Coefficient de biotope : **0** (la totalité de l'unité foncière peut être bâtie en application de l'article 6 de chaque zone). (Voir également chapitre V Dispositions qui favorisent la lutte contre l'étalement urbain.

- Secteur Uh | Sous-secteur Uhp

Présentation de la zone

Exemple : Solesmes

Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire. Elle peut aussi recevoir, en complément de l'habitat, des activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif.



Fait écho à ces orientations du PADD

- *Accueillir la population*
- *Préparer l'avenir du territoire et conforter son positionnement stratégique*

Objectifs poursuivis par le règlement

- Permettre une recombinaison de la trame urbaine en favorisant l'implantation de logements intermédiaires, de petits collectifs en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant, tenant compte des capacités d'optimisation et de densification « spontanée » du bâti (divisions parcellaires) (hors OAP sectorielles)
- Permettre le développement d'activités compatibles avec l'habitat
- Valoriser les équipements et espaces publics
- Promouvoir les déplacements doux
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'**alignement** ou en **retrait** (prise en compte des constructions existantes)
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **en limite** latérale ou **en retrait** (prise en compte des constructions existantes)
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur des constructions : Pour le logement individuel : RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres), Pour le logement collectif ou intermédiaire : RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)
- Coefficient de biotope : **0,2**.

Principales caractéristiques réglementaires

- Secteur Uh | Sous-secteur Uhd

Présentation de la zone

Exemple :  
Sablé-sur-Sarthe

Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire. Elle peut aussi recevoir, en complément de l'habitat, des activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif.



Fait écho à ces orientations du PADD

Objectifs poursuivis par le règlement

Principales caractéristiques réglementaires

- *Accueillir la population*
- *Préparer l'avenir du territoire et conforter son positionnement stratégique*
- Recomposer la trame urbaine en favorisant l'implantation de logements individuels, intermédiaires, ou collectifs en relation avec les opérations de renouvellement urbain et de résidentialisation prévues dans le cadre des OPAH
- Permettre le développement d'activités compatibles avec l'habitat
- Valoriser les équipements et espaces publics
- Promouvoir les déplacements doux
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'**alignement** ou en **retrait** (prise en compte des constructions existantes)
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **en limite** latérale ou **en retrait** (prise en compte des constructions existantes)
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur des constructions : Pour le logement individuel : RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres), Pour le logement collectif ou intermédiaire : RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)
- Coefficient de biotope : **0,2**.

- Secteur Ue

## Présentation de la zone

Exemple :  
Précigné (stade  
Alain de Rougé,  
piscine,  
cimetière, centre  
médico-social  
Basile Moreau,  
maison de  
retraite...)

Zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...). Les assiettes foncières qui accueillent ces installations et constructions sont généralement vastes et situées au sein ou aux pourtours des centralités. Ces secteurs sont caractérisés par leur mono fonctionnalité.



Fait écho à ces orientations du PADD

- *Accueillir la population*
- *Préparer l'avenir du territoire et conforter son positionnement stratégique*

Objectifs poursuivis par le règlement

- Pérenniser les équipements existants et permettre leur renforcement en cohérence avec l'accueil de nouveaux habitants
- Autoriser des constructions innovantes qui peuvent, sous conditions, s'écarter du dispositif réglementaire commun
- Intégrer harmonieusement dans leur environnement des constructions qui peuvent être imposantes
- Préserver le cadre de vie des habitants
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : **en recul au moins égal à 5m**
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **en retrait au moins égal à 5m**
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur des constructions : **13 mètres**. Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.
- Coefficient de biotope : **0,2**.

Principales caractéristiques réglementaires

- Secteur Ua

Présentation de la zone

Exemple : ZA de l'Aubrée - commune de Sablé-sur-Sarthe

Zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...). Les assiettes foncières qui accueillent ces activités et entreprises sont généralement vastes et situées au sein ou aux pourtours des centralités. Ces secteurs sont caractérisés par leur mono fonctionnalité.



Fait écho à ces orientations du PADD

- *Préparer l'avenir du territoire et conforter son positionnement stratégique*

Objectifs poursuivis par le règlement

- *Renforcer et développer l'activité économique et l'emploi*

- Pérenniser les activités existantes et permettre leur développement en cohérence avec l'accueil de nouveaux habitants

- Permettre l'optimisation, la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités en cohérence avec la prise en compte de l'environnement

- Autoriser des constructions innovantes qui peuvent, sous conditions, s'écarter du dispositif réglementaire commun

- Intégrer harmonieusement dans leur environnement des constructions qui peuvent être imposantes

Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : **en recul au moins égal à 5m**

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **en retrait au moins égal à 5m**

- Emprise au sol : non réglementée

- Hauteur des constructions : **13 mètres**. Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

- Coefficient de biotope : **0,2**.

## 2. La zone AU

### a) Caractéristiques générales

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il en existe deux types : les zones 1AU et les zones 2AU.

### b) Objectifs poursuivis

Permettre la réalisation des projets accompagnant les perspectives de développement communautaire en veillant à la maîtrise de la consommation d'espace.

En termes de justification des choix, la recherche des sites retenus pour l'extension de l'urbanisation s'est faite de la manière suivante :

- Identification des sites de projets par les élus, en tenant compte des limites de consommation d'espaces fixés ;
- Confrontation des sites potentiels de projet avec 1) le diagnostic agricole (enjeux agricoles des pourtours d'urbanisation et respect des périmètres de réciprocité), 2) l'évaluation environnementale qui a conduit à réaliser un inventaire terrain de la sensibilité de chaque secteur pré-identifié ;
- Démarche « ERC » et arbitrage sur les secteurs les plus favorables à l'extension de l'urbanisation en concordance avec 1) les sensibilités agricoles ou environnementales des sites 2) les limites de consommation d'espace ;
- Réalisation d'OAP pour prendre en compte les dernières incidences résiduelles (éléments de contexte rappelés en introduction de chaque OAP) et tendre vers un aménagement le plus vertueux possible sur chaque site (principes des OAP).

- Des zones à urbaniser à court/moyen terme, urbanisables de suite, objet d'OAP :

**Les zones 1AU :** 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 (OAP) et, le cas échéant, le règlement
- Soit pour partie sous réserve de la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLUi-H comporte les zones 1AU suivantes :

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
1AUh	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d' <b>habitat</b> bénéficiant d'OAP. Elles répondent aux objectifs suivants : - Atteinte des objectifs démographiques fixés dans le PADD dans le respect de la déclinaison du projet selon l'armature territoriale et dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace - Production de logements diversifiés (diversité des formes urbaines, mixité sociale...) - Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines - Intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	Toutes les communes
1AUe	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d' <b>équipements</b> bénéficiant d'OAP Elles répondent aux objectifs suivants : - Permettre la réalisation sur le site d'équipement existant de nouvelles installations sportives et de loisirs	Parcé-sur-Sarthe
1AUa	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d' <b>activités</b> bénéficiant d'OAP Elles répondent aux objectifs suivants :	Auvers-le-Hamon, Louailles, Parcé-sur-Sarthe, Solesmes, Vion

- Permettre le maintien et le développement des activités économiques déjà présentes sur site
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur des secteurs situés à proximité immédiate de l'existant
- Permettre la réalisation de la 3<sup>ème</sup> phase et suivantes de la ZAC des Mandrières

- Des zones à urbaniser à moyen/long terme, nécessitant une modification/révision du PLUi-H :

**Les zones 2AU :** 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 (OAP) de la zone.

Le PLUi-H comporte les zones 2AU suivantes :

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
<b>2AUh</b>	<p>Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'<b>habitat</b>. Elles répondent aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atteinte des objectifs démographiques fixés dans le PADD dans le respect de la déclinaison du projet selon l'armature territoriale et dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace</li> <li>- Production de logements diversifiés (diversité des formes urbaines, mixité sociale...)</li> </ul> <p>Mais elles comportent des freins à l'urbanisation immédiate en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de l'insuffisance de la capacité des réseaux et équipements d'assainissement ;</li> <li>- Soit de la présence d'une route classée à grande circulation impliquant un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe.</li> </ul> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée principalement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en œuvre de travaux d'extension et/ou de mise en conformité des réseaux et équipements d'assainissement ;</li> <li>- La mise en œuvre d'une étude de dérogation à l'application de la Loi Barnier. L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »</li> </ul>	Louailles, Sablé-sur-Sarthe, Vion
<b>2AUa</b>	<p>Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'<b>activités</b>. Elles répondent aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien et le développement des activités économiques déjà présentes sur site</li> <li>- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur des secteurs situés à proximité immédiate de l'existant</li> <li>- Permettre la réalisation des phases suivantes de la ZAC des Mandrières en cohérence avec le contournement de Sablé</li> </ul> <p>Mais elles comportent des freins à l'urbanisation immédiate en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de la présence d'une voie classée à grande circulation impliquant un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe.</li> </ul>	Louailles, Parcé-sur-Sarthe, Vion

- Soit de la réalisation des travaux de contournement de l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est donc conditionnée principalement par :

- La mise en œuvre d'une étude de dérogation à l'application de la Loi Barnier. L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- La réalisation des travaux de contournement de Sablé l'agglomération de Sablé-sur-Sarthe.

### 3. La zone A

#### a) Caractéristiques générales

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. Peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral. Le règlement écrit du PLUi-H distingue les constructions nouvelles autorisées des constructions entreprises sur les bâtiments existants.

#### b) Objectifs poursuivis

Permettre le maintien et de développement de l'activité agricole mais également la diversification des activités des exploitations agricoles.

##### Le principe :

- Des zones agricoles « strictes » dédiées à l'activité agricole
- Des zones agricoles « différenciées » tenant compte d'occupations particulières ou à prescriptions spécifiques

Le PLUi-H comporte les secteurs A suivants :

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
<b>A</b>	Zone agricole	Toutes
<b>Aeq</b>	STECAL localisés dans les espaces agricoles à vocation principale <b>d'activités équinnes et/ou équestres</b> Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'équipements dédiés à l'abris des animaux, du matériel et/ou de la nourriture, dans le cadre d'activité de préparation et d'entraînement des équidés domestiques et d'accueil du public, qu'un zonage A strict ne pourrait autoriser. Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concerné.	Louailles, Parcé-sur-Sarthe
<b>Aa</b>	STECAL localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale <b>d'activité.</b> Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales ou de sites d'activités en milieu rural Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concerné.	Avoise, Bouessay, Dureil, Le Bailleul, Louailles, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes, Vion

<b>Acl</b>	<p>Secteurs agricoles à <b>constructibilité limitée</b> dont la vocation pourrait évoluer au terme du PLUi-H et être réinterrogée dans le cadre d'une révision du présent document d'urbanisme.</p> <p>Ils répondent aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier des secteurs qui avaient été classés en zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme en vigueur antérieurs au présent PLUi-H, sur lesquels :</li> <li>- Des projets d'aménagement publics et privés ont été développés à long terme, qui ont parfois fait l'objet d'une acquisition foncière publique, et qui ont prévu un phasage dont les dernières tranches n'ont pu être retenues au présent PLUi-H au regard des objectifs de maîtrise de la consommation foncière.</li> <li>- Des projets d'aménagement avaient pu être envisagés mais qui ne sont pas parvenus à maturité et qui ont fait l'objet d'un arbitrage au profit de projets plus avancés au regard des objectifs de maîtrise de la consommation foncière.</li> <li>- Le diagnostic agricole concerté a permis d'identifier les sites agricoles : Un périmètre de 100 m a été appliqué autour des bâtiments agricoles et aucun n'impacte une zone Acl. Il a également permis d'identifier les projets envisagés par les agriculteurs. Aucun de ces projets n'est situé en zone Acl.</li> </ul> <p>Ces secteurs affichent les intentions d'extension potentielle de l'urbanisation <b>au-delà des termes du présent PLUi-H</b>, nécessitant une révision du document d'urbanisme. Ce fléchage a également pour vocation d'informer la profession agricole des évolutions possibles de l'aménagement du territoire à long terme.</p> <p>Dans l'immédiat ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peuvent faire l'objet d'un échange entre zones 1AU/2AU et Acl dans le cas où des secteurs 1AU ou 2AU situés en continuité immédiate des enveloppes urbaines ne pourraient être urbanisés (rétention foncière), mais à superficies équivalentes et dans le cadre d'une modification/révision du document d'urbanisme impliquant la réalisation d'une notice explicative justifiant le projet et sa compatibilité avec le PADD et les orientations supra communales, la consultation des Personnes Publique Associées, les saisines et une enquête publique.</li> <li>- Ne peuvent faire l'objet que d'une constructibilité limitée à vocation agricole.</li> </ul>	Courtilliers, Parc-sur-Sarthe, Sablé-sur-Sarthe, Le Bailleul
------------	---	--

## 4. La zone N

### a) Caractéristiques générales

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

Peuvent être autorisées en zone N : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral.

### b) Objectifs poursuivis

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels identifiés. Traduire règlementairement la trame verte et bleue identifiée.

**Le principe :**

- Des zones naturelles « strictes » à protéger
- Des zones naturelles « différenciées » tenant compte d'occupations particulières ou à prescriptions spécifiques

Le PLUi-H comporte les secteurs N suivants :

Zone	Caractéristiques	Communes concernées
<b>N</b>	Zone naturelle	Toutes
<b>Nenr</b>	Secteur à vocation principale <b>de production d'énergie renouvelable</b> Il répond aux objectifs suivants : - Permettre les aménagements nécessaires au maintien et au réaménagement du centre de transfert et à la production d'énergie renouvelable et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien de ces installations Ce secteur concerne la requalification de l'ancienne décharge publique et de l'ancien terrain de motocross situés au Pavillon de l'Arche en centrale solaire au sol. Ce secteur fait l'objet d'une OAP.	Vion
<b>Nt</b>	STECAL localisés dans les espaces naturels et forestiers, à vocation principale <b>de tourisme</b> Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'activités de tourisme compatibles avec la zone naturelle. Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concerné.	Le Bailleul, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Souvigné-sur-Sarthe
<b>Ngv</b>	STECAL à vocation d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les <b>gens du voyage</b> Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et l'aménagement des deux aires d'accueil communautaires conformément à la réglementation les concernant. Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concernés.	Parcé-sur-Sarthe, Sablé-sur-Sarthe
<b>Nj</b>	Secteurs à vocation de <b>jardins</b> privés ou partagés (familiaux, collectifs) Ils répondent aux objectifs suivants : - Prendre en compte la déclinaison de la trame verte et bleue en offrant des espaces de « respiration » et de nature en ville en enveloppe urbaine / en centralités - Reconnaître le rôle historique des jardins partagés dans l'animation de la vie locale et de quartier et maintenir le parcellaire en lanière identitaire de ces pratiques - En franges urbaines, maîtriser l'urbanisation en drapeau ou en 2 <sup>ème</sup> rideau, notamment lorsque celle-ci vient jouxter une zone agricole ou naturelle afin de préserver un front végétal et paysager cohérent Dans l'immédiat ces secteurs : - Ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation. Seuls les abris de jardins sont autorisés.	Auvers-le-Hamon, Bouessay, Courtilliers, Juigné-sur-Sarthe, Louailles, Notre-Dame-du-Pé, Parcé-sur-Sarthe, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes, Vion
<b>NL</b>	Secteurs à vocation <b>d'équipements</b> de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère) Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'équipements de plein air et d'espaces de nature en ville aménagés pour la déambulation, le loisir, le jeu de plein air, le sport, etc. Dans l'immédiat ces secteurs : - Ne peuvent faire l'objet que de la réalisation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.	Asnières-sur-Vègre, Auvers-le-Hamon, Avoise, Bouessay, Courtilliers, Juigné-sur-Sarthe, Le Bailleul, Louailles, Notre-Dame-du-Pé, Parcé-sur-Sarthe, Pincé, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes, Vion
<b>Np</b>	Secteurs à vocation de <b>protection des paysages</b> Ils répondent aux objectifs suivants :	Asnières-sur-Vègre, Auvers-le-Hamon, Avoise,

- Prendre en compte les éléments de paysage et perspectives paysagères à protéger notamment les berges de la vallée de la Sarthe et ses affluents, les côteaux boisés ou pâturés, les zones sensibles aux risques.

Dans l'immédiat ces secteurs :

- Ne peuvent faire l'objet que d'une évolution mesurée des constructions existantes.

Bouessay, Courtilliers, Dureil, Juigné-sur-Sarthe, Le Bailleul, Louailles, Notre-Dame-du-Pé, Parcé-sur-Sarthe, Pincé, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes, Souvigné-sur-Sarthe, Vion

## F. Les STECAL

### 1. Méthodologie

#### a) Dispositions réglementaires

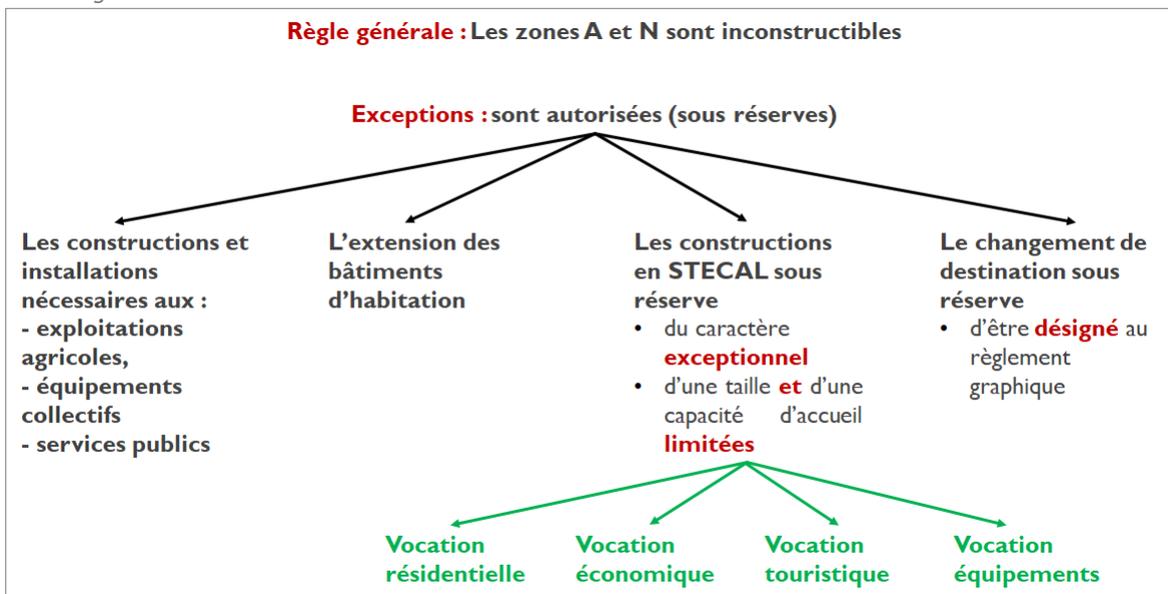
Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

La loi ALUR a restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en renforçant leur **caractère exceptionnel**.

Parallèlement, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricoles et naturelles ont été précisées afin de pouvoir continuer à **entretenir le bâti existant** dans ces zones. Le recours au pastillage s'est révélé être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole en raison de la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et constructions non agricoles.

Pour ces raisons, la loi ALUR a restreint le recours aux STECAL qui doit rester exceptionnel, conformément au principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles, le terme « exceptionnel » s'appréciant différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Ainsi, un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage ; de même, la manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas aussi strict dans le cas d'un besoin de constructibilité lié à des considérations de sécurité ou de risques que dans le cas d'un projet « classique ». Les **enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles** sont également un élément à prendre en compte. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.

Cadre réglementaire en zones A et N



En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi-H peut donc, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions,
- Des aires d'accueil des gens du voyage,
- Des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Il appartient comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales de fixer le contenu possible des STECAL. Ces secteurs sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF.

**b) Détermination des STECAL**

Il a donc été question de s'interroger sur les lieux-dits du territoire afin de déterminer s'ils pouvaient être identifiés en tant que « STECAL » dans le PLUi-H.

Quel développement souhaité hors espaces bâtis ?

**Objectif :** Proposer une méthode commune pour l'identification de ces lieux-dits pouvant faire l'objet d'un classement en STECAL.

- Dans le PLUi-H, 3 possibilités d'évolution pour les lieux-dits :

**1er cas : Une extension limitée de l'enveloppe + optimisation du foncier + extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Hors centralités :** Correspond aux villages identifiés en tant que « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » (peuvent être classés U) (exemple : bourgs des anciennes communes fusionnées en commune nouvelle).

**2ème cas : Optimisation du foncier + extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Correspond aux STECAL identifiés à titre exceptionnel (peuvent être classés A ou N avec un indice précisant leur spécialité. Ces STECAL ont donc été délimité au plus près du périmètre actuellement urbanisé, pour des sites existants, et ne créent pas de consommation foncière supplémentaire. Ils ne peuvent être assimilés à de l'extension de l'urbanisation.**

**3ème cas : Seule extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Correspond aux lieux-dits demeurant en zones A et N strictes.**

- Sur quels critères ?

Une fiche de renseignement a été réalisée pour chaque STECAL sur la base des problématiques suivantes :

**1 / Quels sont les enjeux sur ces lieux-dits ?** Offrent-ils des potentialités en logements que le projet en centralité ou dans les villages (optimisation foncière en tissu urbanisé + extensions de l'urbanisation) ne peut satisfaire ?

Critère de choix possible > 1 : projet en tissu urbain existant puis 2 : projet en extension de l'urbanisation et si les besoins en logements ne sont pas satisfaits alors 3 : projet en STECAL (en complément).

**2 / Ces lieux dits sont-ils concernés par des risques et/ou des contraintes ?**

Critère de choix possible > Ne pas être situé dans un périmètre de risques ou de contraintes : inondation, chute de blocs, captage, site classé... Ne pas occasionner de gêne à l'activité agricole : périmètre sanitaire...

**3 / Ces lieux-dits sont-ils équipés et situés à une distance favorable des équipements / services / commerces ?**

Critère de choix possible > Favoriser l'accès aux commodités des centralités, maîtriser le coût des équipements, des réseaux.

**Futur Proche**  
Élaboration d'urbanisme à l'avenir

**ELABORATION DU PLUi-H**  
 Communauté de Communes de Sablé-sur-Sarthe

**LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES**  
 FICHE DE RENSEIGNEMENT POUR LA RÉALISATION DE L'INVENTAIRE  
 (1 fiche par lieu-dit)

Commune : \_\_\_\_\_ N° de la fiche : \_\_\_\_\_  
 Nom du lieu-dit : \_\_\_\_\_ (à reporter sur le plan)  
 Zone dans le document d'urbanisme en vigueur : \_\_\_\_\_  
 Destinations envisageables pour le lieu-dit :  Habitation (logement, hébergement)  Activité économique (commerce, artisanat, bureaux...)  
 Activité touristique et de loisirs (hébergement, resta...)  
 Équipements collectifs et de services publics  Autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Thématiques / Questions	Oui	Non	Remarques/Commentaires
<b>Identification en tant que lieu-dit</b>			
Nombre de constructions incluses dans l'enveloppe délimitée au plus près de l'existant			
Présence d'éléments d'animation de la vie locale : équipements, commerces, espaces publics...			
Distance par rapport à la centralité (appréciation du lien fonctionnel : accessibilité aux équipements, services, commerces, bassins d'emploi...)			
L'éventuel STECAL engendrerait-il des incidences sur les activités agricoles (plans d'épandage, circulation d'engins agricoles...) ? Lesquelles ?			
<b>Impact sur l'environnement</b>			
Le lieu-dit se situe en dehors des zones de risques connus (inondation, remontée de nappes...) ?			
Le lieu-dit se situe en dehors des zones comprenant des sensibilités environnementales (zones humides, périmètre de protection de captage...) ?			
<b>Infrastructures et réseaux</b>			
Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) desservent-ils le lieu-dit ?			
Les sols permettent-ils l'installation d'une filière classique (épandage) pour l'assainissement des eaux usées ? (à compléter)			
La desserte par la voirie du lieu-dit est satisfaisante (sécurité, largeur, transports en commun...) ?			
<b>Intérêt patrimonial et paysager</b>			
Le lieu-dit présente une qualité architecturale et patrimoniale ?			
Le lieu-dit présente une qualité paysagère ?			
<b>Avis sur le STECAL</b>			

Serge social : 2 rue Alain Bonnard / 44 871 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56  
 Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-NEHJON / ☎ 02 98 42 82 84  
 © contact@unser-proche.fr / www.futur-proche.fr

**4 / Ces lieux-dits sont-ils situés sur un axe de déplacement adéquate, soit pour bénéficier d'une desserte en TC favorable, soit pour rejoindre les bassins d'emploi, etc. ?**

Critère de choix possible > Diminuer les obligations de déplacements et favoriser l'usage des TC.

Concernant les lieux-dits abritant des activités :

**5 / Les artisans situés dans ces lieux-dits ont-ils des besoins que leur situation en zones A et N ne peut satisfaire ? Ont-ils ou non la possibilité de s'installer en zones d'activités ?**

Critères de choix possible > Permettre l'activité des artisans en zones A et N, sous réserve du point 2.

En termes de délimitation, la même méthode a été employée pour délimiter les STECAL que celle qui a présidé la délimitation des enveloppes urbaines :

- Repérage des constructions (base cadastre + fichiers fonciers + constructions en cours / données ADS) ;
- Périmètre de 25m autour de chaque bâtiment. Continuité : 2 bâtiments sont à 50m maxi l'un de l'autre. Sinon, discontinuité. Fusion des périmètres pour définir une seule unité ;
- Délimitation de l'enveloppe urbaine en appui sur les éléments de terrain : parcellaire, équipements publics, végétation, etc. + « invariants » (informations et obligations diverses à prendre en compte) + Identification du « futur engagé » : Cub, PA, PC acceptés ou en cours d'acceptation ;
- Identification des potentialités (valorisation des dents creuses + optimisation des grandes parcelles bâties)

Le projet de PLUi-H prévoit ainsi la création des STECALs suivants :

En zone A :

<b>Aeq</b>	STECAL localisés dans les espaces agricoles à vocation principale d'activités équines et/ou équestres
<b>Aa</b>	STECAL localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale <b>d'activité</b> .

En zone N :

<b>Nt</b>	STECAL localisés dans les espaces naturels et forestiers, à vocation principale <b>de tourisme</b>
<b>Ngv</b>	STECAL à vocation d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les <b>gens du voyage</b>

*c) Justification des conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions*

En zone A :

STECAL	Vocation	Hauteur, implantation et densité	Justification
<b>Aa</b>	<b>Activités</b>	<p><b>Hauteur</b> : Pour les constructions à usage d'activités relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres</p> <p><b>Implantation</b> : Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>Densité</b> : l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.</p>	Le règlement autorise le maintien et le développement des activités artisanales, sites d'activités isolés et équipements existants en milieu rural dans le respect des morphologies et typologies des bâtiments existants et en veillant à une intégration harmonieuse dans leur environnement à dominante agricole.
<b>Aeq</b>	<b>Activités équines et/ou équestres</b>	<p><b>Hauteur</b> : Pour les constructions à usage d'activités relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres</p> <p><b>Implantation</b> : Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>Densité</b> : l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.</p>	

En zone N :

STECAL	Vocation	Hauteur, implantation et densité	Justification
Nt	Tourisme	<p><b>Hauteur :</b> Pour la sous-destination Hébergement : RDC + Comble ou Attique (7 mètres)</p> <p><b>Implantation :</b> Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Sur limites séparatives latérales ou avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit <math>d=h/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p><b>Densité :</b> l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.</p>	Le règlement autorise le développement d'activités touristiques en milieu rural dans le respect de l'existant et en veillant à une intégration harmonieuse dans leur environnement à dominante naturelle.
Ngv	Gens du voyage	<p><b>Hauteur :</b> les bâtiments autorisés dans le secteur répondant aux caractéristiques des équipements d'intérêts collectifs et de services publics leur hauteur n'est pas réglementée. Pour les annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.</p> <p><b>Implantation :</b> les bâtiments autorisés dans le secteur répondant aux caractéristiques des équipements d'intérêts collectifs et de services publics leur implantation n'est pas réglementée afin de répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.</p> <p><b>Densité :</b> l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.</p>	Le règlement autorise les installations nécessaires à l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage.

**Rappel du coefficient de biotope par surface (CBS) :** Par cette disposition, le règlement entend favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et diminuer les surfaces imperméables au profit d'aménagement aux fonctions écologiques (rôle pour la biodiversité, hydraulique et paysager). Cette disposition entend également inciter les opérateurs et aménageurs à travailler sur des dispositifs architecturaux plus écologiques éligibles aux surfaces éco-aménageables. Ainsi une toiture végétale permet d'augmenter l'emprise au sol de la construction. Plus le dispositif environnemental est vertueux, plus l'unité foncière ou la parcelle peut être densifiée. Cette disposition est une alternative à haute valeur ajoutée environnementale à l'emprise au sol. Elle permet une densification du tissu urbain, tout en contribuant aux objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, du ruissellement, de renforcement de la place du végétal dans la ville, de réduction des îlots de chaleur, etc.

## 2. Les STECAL activités (Aa)

Echelle pour tous les STECAL sauf précision : 1 : 2500

	Commune	Avoise
	Lieu-dit	Champgaillard - La Belle Ouvrière
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.07 ha
	Nombre de constructions existantes	3
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non

	Incidences agricoles	Non
	<b>Caractéristique du STECAL</b>	
	Type d'activité existante	Atelier communal/atelier mécanique
	Type de bâtiments existants	Ateliers et stockage
	Nombre d'emplois	3
	Accueil de public ou de clientèle	Non
	Projet potentiel	Maintien et développement sur site

	Commune	Avoise
	Lieu-dit	La Cicardière
	<b>Caractéristiques générales</b>	
	Surface	1,71 ha
	Nombre de constructions existantes	3
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	<b>Caractéristique du STECAL</b>	
	Type d'activité existante	Elagage, abattage
	Type de bâtiments existants	Activités, stockage
	Nombre d'emplois	3
	Accueil de public ou de clientèle	Non
	Projet potentiel	Maintien et développement

	Commune	Avoise
	Lieu-dit	Le Pescheseul
	<b>Caractéristiques générales</b>	
	Surface	2,99 ha
	Nombre de constructions existantes	5
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	<b>Caractéristique du STECAL</b>	
	Type d'activité existante	Sylviculture / Scierie
	Type de bâtiments existants	Transformation et stockage
	Nombre d'emplois	6
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Maintien et développement sur site

	Commune	Bouessay
	Lieu-dit	La Belle Manière
	<b>Caractéristiques générales</b>	
	Surface	0.52 ha
	Nombre de constructions existantes	5
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	<b>Caractéristique du STECAL</b>	

	Type d'activité existante	Cuisiniste/ Aménagement intérieur
	Type de bâtiments existants	Activités et stockage
	Nombre d'emplois	1
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Maintien et développement

	Commune	Bouessay
	Lieu-dit	Martinière
	Caractéristiques générales	
	Surface	0.07 ha
	Nombre de constructions existantes	1
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Artisan
	Type de bâtiments existants	Activité et stockage
	Nombre d'emplois	1
	Accueil de public ou de clientèle	Non
	Projet potentiel	Extension du bâtiment

	Commune	Dureil
	Lieu-dit	Le Boulay
	Caractéristiques générales	
	Surface	0.30 ha
	Nombre de constructions existantes	1
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Néant
	Type de bâtiments existants	Habitation
	Nombre d'emplois	1
	Accueil de public ou de clientèle	Non
	Projet potentiel	Création artisanale

	Commune	Le Bailleul
	Lieu-dit	L'Anglotière
	Caractéristiques générales	
	Surface	3.09 ha
	Nombre de constructions existantes	1
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Sylviculture location
	Type de bâtiments existants	Hangar
	Nombre d'emplois	16
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Développement

	Commune	Louailles
	Lieu-dit	La Grande Roche
	Caractéristiques générales	
	Surface	0.32 ha
	Nombre de constructions existantes	5
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Artisan (couverture)
	Type de bâtiments existants	Maison et annexes (stockage)
	Nombre d'emplois	4
	Accueil de public ou de clientèle	Non
	Projet potentiel	Développement (extension bâtiments)

	Commune	Louailles
	Lieu-dit	La Couralière
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.05 ha
	Nombre de constructions existantes	4
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Bois et paysage
	Type de bâtiments existants	Fabrication et stockage
	Nombre d'emplois	3
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Maintien et développement sur site

	Commune	Sablé-sur-Sarthe
	Lieu-dit	Entrepôt La Vaige
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.26 ha
	Nombre de constructions existantes	1
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Ateliers municipaux
	Type de bâtiments existants	Stockage
	Nombre d'emplois	0
	Accueil de public ou de clientèle	Non
	Projet potentiel	Renouvellement

	Commune	Sablé-sur-Sarthe
	Lieu-dit	Bellevue
	Caractéristiques générales	
	Surface	0.12 ha
	Nombre de constructions existantes	1
	Desserte par les réseaux	ANC

	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Artisan
	Type de bâtiments existants	Activité et stockage
	Nombre d'emplois	3
	Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site	

	Commune	Solesmes
	Lieu-dit	Route de Sablé
	Caractéristiques générales	
	Surface	4.37 ha
	Nombre de constructions existantes	13
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	APEI / SAAJ / SESSAD / IME
	Type de bâtiments existants	Hébergement et activité
	Nombre d'emplois	28
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien	

	Commune	Solesmes
	Lieu-dit	La Grande Ouvrardière
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.23 ha
	Nombre de constructions existantes	3
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Artisan
	Type de bâtiments existants	Activité et stockage
	Nombre d'emplois	1
	Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien	

	Commune	Solesmes
	Lieu-dit	La Petite Taupe
	Caractéristiques générales	
	Surface	2.69 ha
	Nombre de constructions existantes	4
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Serres municipales
	Type de bâtiments existants	Ateliers
	Nombre d'emplois	34
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien	



Commune	Vion
Lieu-dit	La Croix
Caractéristiques générales	
Surface	2.43 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Silo agricole
Type de bâtiments existants	Stockage
Nombre d'emplois	7
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien



Commune	Vion
Lieu-dit	Le petit Nautillé
Caractéristiques générales	
Surface	3.38 ha
Nombre de constructions existantes	7
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Commerce/ Restauration/ Habitat/ Artisan
Type de bâtiments existants	Commerce/ Restauration/ Habitat/ Activité et stockage
Nombre d'emplois	10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien et développement sur site



Commune	Vion
Lieu-dit	Saint-Julien
Caractéristiques générales	
Surface	0.20 ha
Nombre de constructions existantes	0
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Artisan
Type de bâtiments existants	Activité et stockage
Nombre d'emplois	1
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien et développement sur site

### 3. Les STECAL activités équinés et/ou équestres (Aeq)

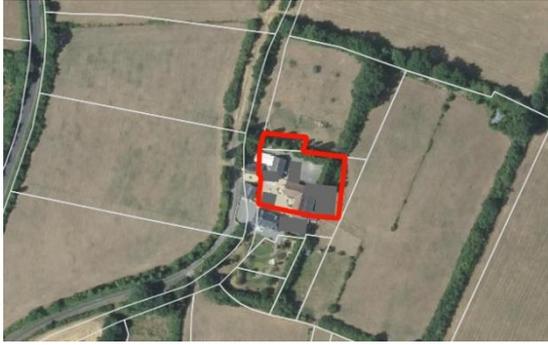
	Commune	Louailles
	Lieu-dit	Les Vaux
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.02 ha
	Nombre de constructions existantes	6
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Loisirs équestres
	Type de bâtiments existants	Ecurie
	Nombre d'emplois	1
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Maintien et développement sur site

	Commune	Parcé-sur-Sarthe
	Lieu-dit	Le Port d'Avoise
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.34 ha
	Nombre de constructions existantes	4
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Loisirs équestres
	Type de bâtiments existants	Ecurie
	Nombre d'emplois	nr
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Maintien

### 4. Les STECAL tourisme (Nt)

	Commune	Le Bailleul
	Lieu-dit	Les Mortiers
	Caractéristiques générales	
	Surface	0.97 ha
	Nombre de constructions existantes	1
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Projet tourisme
	Type de bâtiments existants	Habitation
	Nombre d'emplois	0
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Camping

	Commune	Préciné
	Lieu-dit	Les Bavousières
	Caractéristiques générales	
	Surface	0,21 ha
	Nombre de constructions existantes	4

	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Hébergement touristique
	Type de bâtiments existants	Habitation et gîtes
	Nombre d'emplois	<i>nr</i>
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Maintien et développement sur site

	Commune	Sablé-sur-Sarthe
	Lieu-dit	Golf de Sablé-Solesmes
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.42 ha
	Nombre de constructions existantes	0
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Projet immobilier caduc
	Type de bâtiments existants	Aucun
	Nombre d'emplois	0
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Hébergement touristique	

 Echelle : 1 : 5 000	Commune	Sablé-sur-Sarthe
	Lieu-dit	Golf de Sablé-Solesmes
	Caractéristiques générales	
	Surface	5.79 + 5.16 ha
	Nombre de constructions existantes	4
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type d'activité existante	Projet immobilier caduc
	Type de bâtiments existants	Aucun
	Nombre d'emplois	0
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Hébergement touristique	

	Commune	Souigné-sur-Sarthe
	Lieu-dit	La Courbe
	Caractéristiques générales	
	Surface	0,90 ha
	Nombre de constructions existantes	4
	Desserte par les réseaux	ANC
	Incidences environnementales	Site classé
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	

	Type d'activité existante	Hébergement touristique
	Type de bâtiments existants	Habitation et musée
	Nombre d'emplois	0
	Accueil de public ou de clientèle	Oui
	Projet potentiel	Maintien et développement sur site

## 5. Les STECAL accueil des gens du voyage (Ngv)

	Commune	Parcé-sur-Sarthe
	Lieu-dit	Les Perrais
	Caractéristiques générales	
	Surface	0.49 ha
	Capacité d'accueil existante	10 places de caravanes
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	ZPPAUP
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type de bâtiments existants	Sanitaire
Projet potentiel	Maintien	

	Commune	Sablé-sur-Sarthe
	Lieu-dit	La Possessière
	Caractéristiques générales	
	Surface	1.37 ha
	Capacité d'accueil existante	30 places de caravanes
	Desserte par les réseaux	Oui
	Incidences environnementales	Non
	Incidences agricoles	Non
	Caractéristique du STECAL	
	Type de bâtiments existants	Sanitaire
Projet potentiel	Maintien	

Synthèse des STECAL dans la CCPS			
Commune	Lieu-dit	Type de STECAL	Surface (en ha)
Avoise	Champgaillard - La Belle Ouvrière	Aa	1,07
Avoise	La Cicardière	Aa	1,71
Avoise	Le Pescheseul	Aa	2,99
Bouessay	La Belle Manière	Aa	0,52
Bouessay	Martinière	Aa	0,07
Dureil	Le Boulay	Aa	0,30
Le Bailleul	L'Anglotière	Aa	3,09
Le Bailleul	Les Mortiers	Nt	0,97
Louailles	La Grande Roche	Aa	0,32
Louailles	La Couralière	Aa	1,05
Louailles	Les Vaux	Aeq	1,02
Parcé-sur-Sarthe	Les Perrais	Ngv	0,49
Parcé-sur-Sarthe	Le Port d'Avoise	Aeq	1,34
Préciné	Les Bavousières	Nt	0,21
Sablé-sur-Sarthe	Entrepôt La Vaige	Aa	1,26
Sablé-sur-Sarthe	La Possessière	Ngv	1,37
Sablé-sur-Sarthe	Bellevue	Aa	0,12
Sablé-sur-Sarthe	Golf de Sablé-Solesmes	Nt	1,42
Sablé-sur-Sarthe	Golf de Sablé-Solesmes	Nt	10,95
Solesmes	Route de Sablé	Aa	4,37
Solesmes	La Grande Ouvrardière	Aa	1,23
Solesmes	La Petite Taupe	Aa	2,69
Souigné-sur-Sarthe	La Courbe	Nt	0,90
Vion	La Croix	Aa	2,43
Vion	Le petit Nautillé	Aa	3,38
Vion	Saint-Julien	Aa	0,20
		<b>En Nombre</b>	<b>En surface (ha)</b>
<b>Total</b>	Aa	17	26,80
	Aeq	2	2,36
	Nt	6	14,45
	Ngv	2	1,86
	<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>45,47</b>

## G. Les dispositions se superposant au zonage

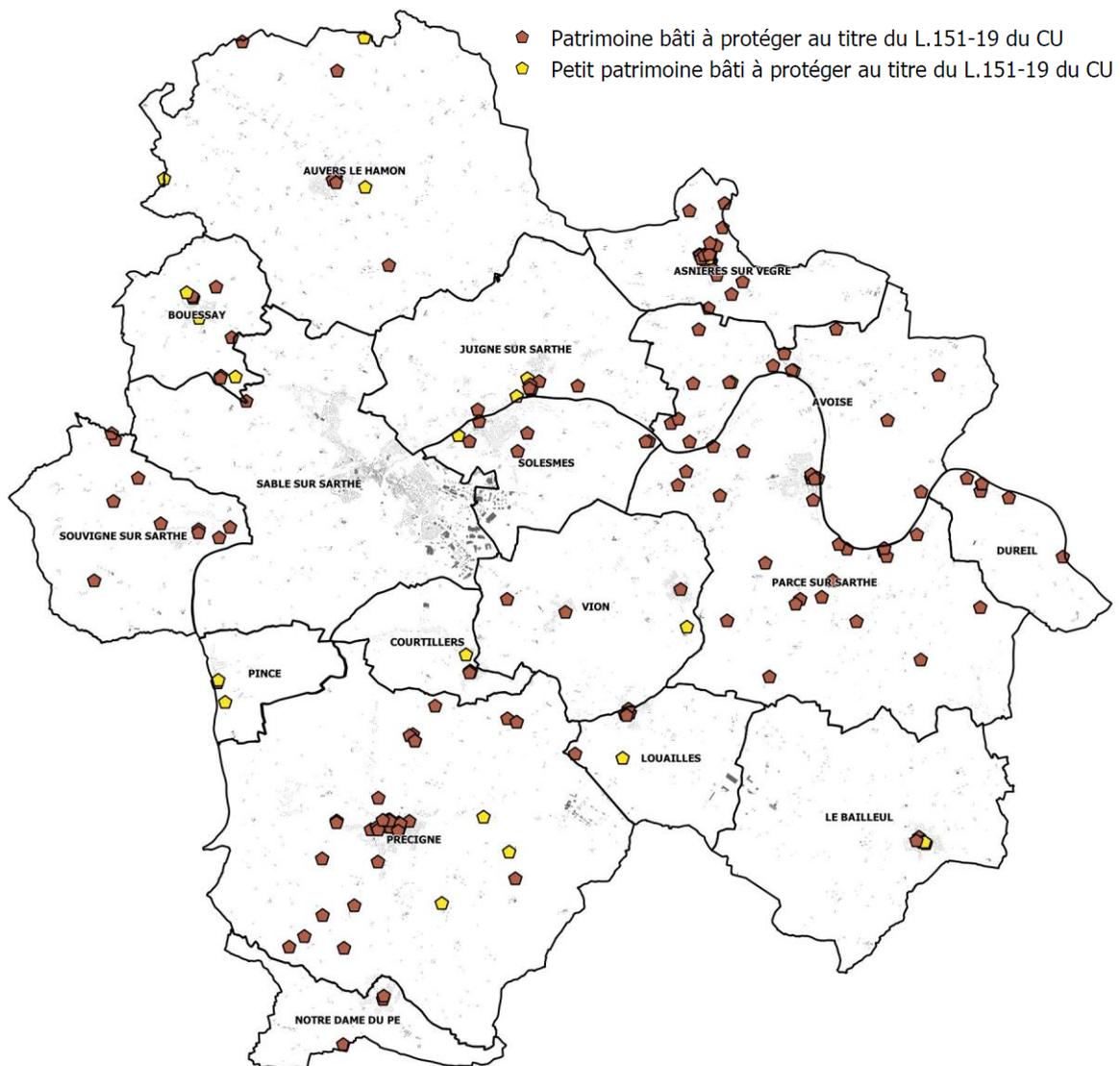
**Des dispositions particulières** se superposent au zonage, tenant compte de situation ou d'occupations du sol particulières. Il s'agit :

### 1. Les prescriptions ponctuelles

#### a) Le patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU<sup>5</sup>

Cette disposition concerne les éléments et secteurs de **patrimoine principaux** (châteaux, maisons traditionnelles, fermettes, etc.). Elle concerne également les éléments de type **mur traditionnel**. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant les restaurations ou réhabilitations de façon traditionnelle, respectant le caractère original de la construction. Les points de vigilance concernent plus particulièrement la préservation des modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), le respect des formes et dimensions des ouvertures, des encadrements et autres modénatures de briques, des cheminées et l'intégration harmonieuse des extensions. Le règlement écrit prévoit également des dispositions en faveur de préservation et de la restauration des murs de clôtures traditionnels en pierre ou terre/pierre.



<sup>5</sup> Le dispositif Cœur de Ville pour lequel la ville de Sablé-sur-Sarthe est retenue permettra d'affiner l'inventaire du patrimoine bâti sur la ville centre.

Nombre d'éléments identifiés : <b>168</b>
---

*b) Le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU*

Cette disposition concerne les éléments de **petit patrimoine** (puits, lavoirs, fours, calvaires, etc.). L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant d'assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité, voire leur déplacement à condition de le reconstituer à l'identique.

Nombre d'éléments identifiés : <b>26</b>
--

*c) Les arbres isolés à protéger au titre du L.151-19 du CU*

Cette disposition concerne les **arbres isolés** au sein de parcelles agricoles ou **d'arbres remarquables** au sein de linéaires de haies, dont l'intérêt réside dans leur essence, leur âge, leur port ou leur silhouette, et leur contribution à l'animation du paysage et/ou à la biodiversité. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant leur préservation, leur mise en valeur, et prévoyant leur remplacement en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute).

Nombre d'éléments identifiés : <b>105</b>
---

*d) Le changements de destination au titre du L.151-11 du CU*

En application des articles L151-11 et R151-35, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Une fiche de renseignement a également été réalisé pour chaque **Changement de destination**, prenant entre autres en compte les recommandations de la Charte Agriculture & Urbanisme de la Sarthe, sur la base des problématiques suivantes :

**1 / Quels sont incidences potentielles sur l'agriculture ?** Le bâtiment appartient-il à un écart ? Est-il situé dans un site d'exploitation agricole ou un périmètre de réciprocité ? A-t-il une incidence sur l'activité agricole (épandage, circulation...). Les bâtiments isolés ont été écartés.

**2 / Quelles sont les incidences potentielles sur l'environnement ? Le bâtiment est-il situé dans un secteur de risques ou de contraintes : inondation, captage, site patrimonial... ?** Ce risque ou cette contrainte génèrent-ils une inconstructibilité ou nécessitent-ils une adaptation ?

**3 / Ce bâtiment est-il raccordé ou raccordable aux réseaux ?** Est-il accessible aux commodités des centralités ? La commune a-t-elle anticipé le coût potentiel des équipements ou raccordements aux réseaux ? A tout le moins, un raccordement à l'ANC est-il possible ?

**4 / Quelle est la qualité du bâtiment ?** Le bâtiment peut-il être qualifié d'intérêt architectural ou patrimonial, même rural ? Le bâtiment présente-t-il un potentiel de rénovation suffisant (état général, surface) ? Les ruines ont été écartées.

Il est à noter que la commune de Bouessay, située dans le département de la Mayenne, a également fait l'objet d'une analyse visant à comparer les critères d'identification promus par la Charte Agriculture & Urbanisme de la Sarthe et ceux promus par la CDPENAF de la Mayenne dans une note adressée aux communes le 10 décembre 2015, à des fins d'uniformisation et de mise en cohérence de l'inventaire.

Ainsi les conditions cumulatives au changement de destination prévues en Mayenne (bâtiments présentant une qualité architecturale ou patrimoniale, surface minimale au sol (80 m<sup>2</sup>), distance d'un bâtiment (élevage > 125m, hangar > 50 m, habitation de tiers < 50 m), maximum de 3 habitations par « lieu-dit » afin de ne pas créer de hameau), ne s'opposent pas aux critères communs définis dans la grille d'analyse suivante.

**Futur Proche**  
 ELABORATION DU PLU-I-H  
 Communauté de Communes de Sablé-sur-Sarthe

**LE CHANGEMENT DE DESTINATION**  
 NOTICE POUR LA REALISATION DE L'INVENTAIRE  
 (document de travail communal)

**1. Données de contexte**  
 Que dit le code de l'urbanisme sur le changement de destination des bâtiments ?  
 Article L151-11 du code de l'urbanisme (extraits) :  
 « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, 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, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

**2. Objectif**  
 Désigner les bâtiments dans les zones A (agricole) ou N (naturelle), aujourd'hui vacants ou sous-utilisés, qui pourraient être utilisés autrement (habitations, gîtes, bureaux, activités artisanales...).

**3. Méthodologie**  
**Etape n°1 :** Remplir pour chaque bâtiment concerné (aujourd'hui vacant ou sous-utilisé qui pourrait être utilisé autrement), une fiche de renseignement (voir le modèle ci-joint).  
 A l'issue de la fiche, vous pourrez vous prononcer pour ou contre l'éligibilité du bâtiment identifié en bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.  
*Important :* Cette fiche va vous permettre d'évaluer si le bâtiment remplit les conditions nécessaires au changement de destination (impact sur l'activité agricole, intégration paysagère, desserte par les réseaux...).

**Etape n°2 :** Pour chacun des bâtiments étudiés, nous vous demandons de reporter une étoile ★ et le numéro de la fiche de renseignement à l'emplacement du bâtiment sur le plan ci-joint.

**Etape n°3 :** Pour chacun des bâtiments ayant reçu un avis favorable, nous vous demandons de prendre une ou deux photos de celui-ci.  
*Important :* Sur le territoire, il apparaît que les bâtiments à repérer seront essentiellement d'anciens bâtiments agricoles vacants ou sous-utilisés.  
 Attention, si le bâtiment est encore fonctionnel et qu'il peut retrouver une fonction agricole, il ne doit pas être désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**Etape n°4 :** L'ensemble des fiches et des photos ainsi que le plan de repérage doivent être retournés aux services de l'ADIC. L'ensemble des propositions seront étudiées afin de procéder aux éventuels arbitrages et garantir la cohérence intercommunale de la démarche.

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56  
 Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ☎ 02 98 42 82 84  
 © conseil@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

**Futur Proche**  
 ELABORATION DU PLU-I-H  
 Communauté de Communes de Sablé-sur-Sarthe

**LE CHANGEMENT DE DESTINATION**  
 FICHE DE RENSEIGNEMENT POUR LA REALISATION DE L'INVENTAIRE  
 (1 fiche par bâtiment + 1 photo)

Commune : \_\_\_\_\_ N° de la fiche : \_\_\_\_\_  
 Zone dans le document d'urbanisme en vigueur : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_  
 N° de parcelle : \_\_\_\_\_ (à reporter sur le plan à côté de l'étiquette)  
 Type de bâtiment (ancienne grange, ancienne école...) : \_\_\_\_\_  
 Destinations envisageables pour le bâtiment :  Habitation (logement, hébergement)  Activité économique (commerce, artisanat, bureaux...)  Activité touristique et de loisirs (hébergement, restauration...)  Equipements collectifs et de services publics  Autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Thématiques / Questions	Oui	Non	Remarques/Commentaires
<b>Impact sur l'agriculture</b>			
Le bâtiment se situe à plus de 100m d'un bâtiment et/ou d'une installation agricole en activité ?			
Le bâtiment se situe à proximité d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou d'activité (moins de 100m) ?			
L'éventuel changement de destination du bâtiment engendrerait-il des incidences sur les activités agricoles (plans d'épandage, circulation d'engins agricoles...) ?			
<b>Impact sur l'environnement</b>			
Le bâtiment se situe en dehors des zones de risques connus (inondation, remontée de nappe...) ?			
Le bâtiment se situe en dehors des zones comprenant des sensibilités environnementales (zones humides, périmètre de protection de captage...) ?			
<b>Infrastructures et réseaux</b>			
Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) se situent à proximité du terrain du bâtiment ?			
La desserte par la voirie du terrain du bâtiment est satisfaisante (sécurité, largeur...) ?			
Les sols à proximité du bâtiment permettent-ils l'installation d'une filière classique (épandage) pour l'assainissement des eaux usées ? (à compléter)			
<b>Qualité du bâtiment</b>			
Le bâtiment présente un potentiel de rénovation (état général, surface...) ?			
Le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale ? (à la destination envisagée est la création d'un logement, d'un atelier ou d'un bureau...)			
Le bâtiment est fonctionnel (volume, état des structures, aires de manœuvre à proximité...) (à la destination envisagée est la création d'une activité artisanale, d'un bâtiment de stockage...)			
<b>Avis sur le changement de destination</b>			

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56  
 Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ☎ 02 98 42 82 84  
 © conseil@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr



Nombre d'éléments identifiés : 70
-----------------------------------

L'inventaire détaillé des changements de destination figure en annexe du présent Tome 3 du Rapport de Présentation.

## 2. Les prescriptions linéaires

### a) Les cheminements doux à préserver au titre du L.151-38 du CU

Cette disposition concerne le tracé des **voies de circulation communales, sentiers piétonniers et itinéraires cyclables** à conserver pour la pratique des déplacements doux. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant de préserver la continuité des parcours, l'accessibilité et la circulation des piétons et vélos sur ces itinéraires.



Nombre de km identifiés : **108 km**

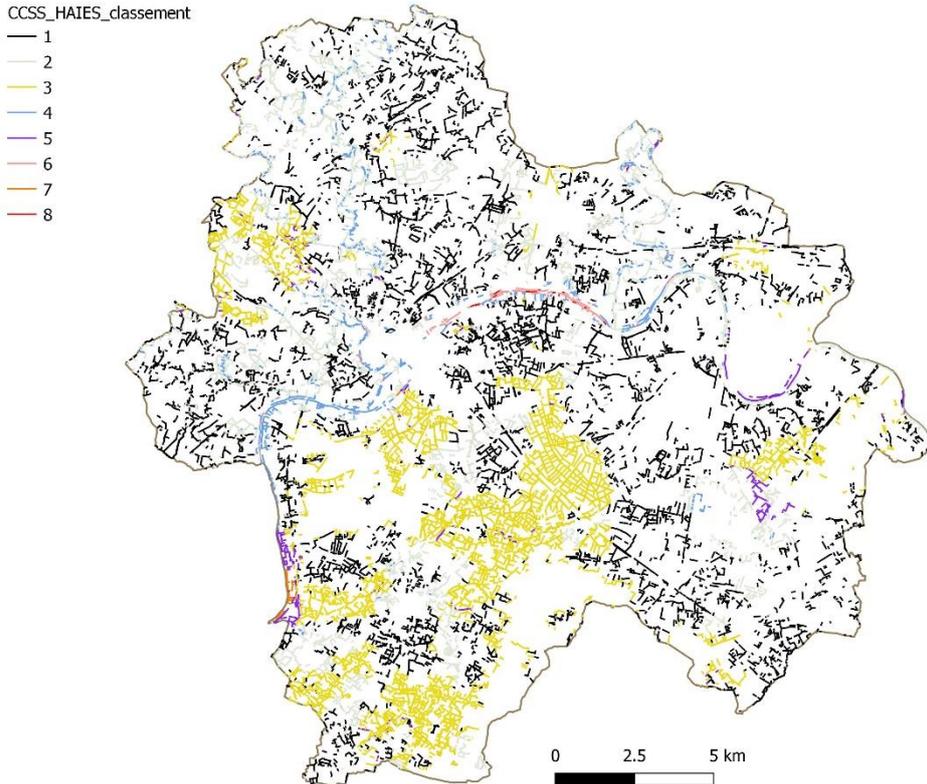
#### b) Les haies à préserver au titre du L.151-19 du CU

Cette disposition concerne les éléments de paysage de type **alignements d'arbres et haies aux fonctions paysagères** dont l'intérêt réside dans leur essence, leur âge, leur silhouette et leur contribution à l'animation du paysage, des perspectives paysagères ou à l'intégration du bâti. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation. Cette démarche est également issue de celle détaillée au « c » ci-après.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant leur préservation, leur mise en valeur, et prévoyant leur remplacement en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute). Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, en respectant les prescriptions réglementaire et les principes développés aux OAP thématiques ou sectorielles, notamment en faveur des paysages, eux-mêmes établis en considération de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Nombre de km identifiés : **592 km**

#### c) Haies à préserver au titre du L.151-23 du CU



Cette disposition concerne les éléments de paysage de type **alignements d'arbres et haies aux fonctions écologiques** dont l'intérêt réside dans leur situation en périmètre de risque ou de sensibilité écologique, leur rôle hydraulique ou leur contribution à la trame verte et bleue. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoient déjà, complétée des journées de terrains réalisées par un environnementaliste et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Sur l'ensemble des haies identifiées ci-avant représentant **un linéaire de 1 470 km**, un classement a été réalisé permettant une hiérarchisation des linéaires, selon les critères suivants :

Critères	Notes
- Si localisée dans un <b>réservoir</b> (bocager ou forestier)	+3
- Si localisée dans un <b>corridor</b> (bocager ou forestier)	+2
- Si <b>rôle hydraulique</b> fort ou très fort (positionnement par rapport à la pente)	+2
- Si située sur <b>zone inondable</b>	+2
- Si située sur périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable	+2
<b>Note maximale</b>	<b>11</b>

Les résultats obtenus sont les suivants :

Niveau d'intérêt	Linéaire en km	% du linéaire total	Proposition de classement	Linéaire en km	% du linéaire total
1	591.51	40%	L.151.19 du CU	592	40%
2	308.11	21%	L.151.23 du CU	770	52%
3	461.93	31%			
4	62.47	4%	L.113.1 du CU	108	8%
5	30.75	2%			
6	10.38	1%			
7	3.35	<1%			
8	1.30	<1%			
<b>TOTAL</b>	<b>1 469.80</b>	<b>100%</b>		<b>1 470</b>	<b>100%</b>

Le classement ci-avant a permis de proposer une traduction réglementaire la mieux adaptée aux enjeux de préservation du bocage. Ainsi :

- Les haies de niveau 1 ont été classées au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent un linéaire de 592 km, soit 40% des haies identifiées ;
- Les haies de niveaux 2 à 3 ont été classées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent un linéaire de 770 km, soit 52% des haies identifiées ;
- Les haies de niveaux 4 à 8 ont été classées au titre des EBC, article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent un linéaire de 108 km, soit 8% des haies identifiées<sup>6</sup>.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant leur préservation, leur mise en valeur, et prévoyant leur remplacement en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute). Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, en respectant les prescriptions réglementaire et les principes développés aux OAP thématiques ou sectorielles, notamment en faveur de la biodiversité et des enjeux hydrauliques, eux-mêmes établis en considération de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Nombre de km identifiés : <b>770 km</b>
---

#### d) Haies à préserver au titre du L.113.1 du CU

Cette disposition concerne les éléments de paysage de type **alignements d'arbres et haies aux fonctions cumulées paysagères et écologiques** dont l'intérêt réside à la fois dans leur essence, leur âge, leur silhouette et leur contribution à l'animation du paysage, des perspectives paysagères ou à l'intégration du bâti et dans leur situation en périmètre de risque ou de sensibilité écologique, leur rôle hydraulique ou leur contribution à la trame verte et bleue. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains réalisées par un environnementaliste et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation. Cette démarche est donc issue de celle détaillée au « c » ci-avant.

Le règlement écrit prévoit des dispositions interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Nombre de km identifiés : <b>108 km</b>
---

### 3. Les prescriptions surfaciques

#### a) Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151.19 du CU

Cette disposition concerne les éléments de paysage de type **espaces boisés, parcs, vergers et jardins** dont l'intérêt réside à la fois dans leur participation à la déclinaison de la trame verte et bleue en offrant des espaces de « respiration » et de nature en ville en enveloppe urbaine / en centralités et dans la reconnaissance du rôle historique des vergers et jardins partagés dans l'animation de la vie locale et de quartier.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant leur préservation et leur mise en valeur. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble.

<sup>6</sup> Entre l'étape du diagnostic et l'étape de traduction réglementaire, quelques arbitrages ont pu être faits qui ont légèrement modifié les résultats finaux sans toutefois remettre en cause les principes généraux définis ci-avant.



- Arbre isolé à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU
- Haie à préserver au titre du 151-23 du CU
- Haie classée au titre du L.113-1 du CU
- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU

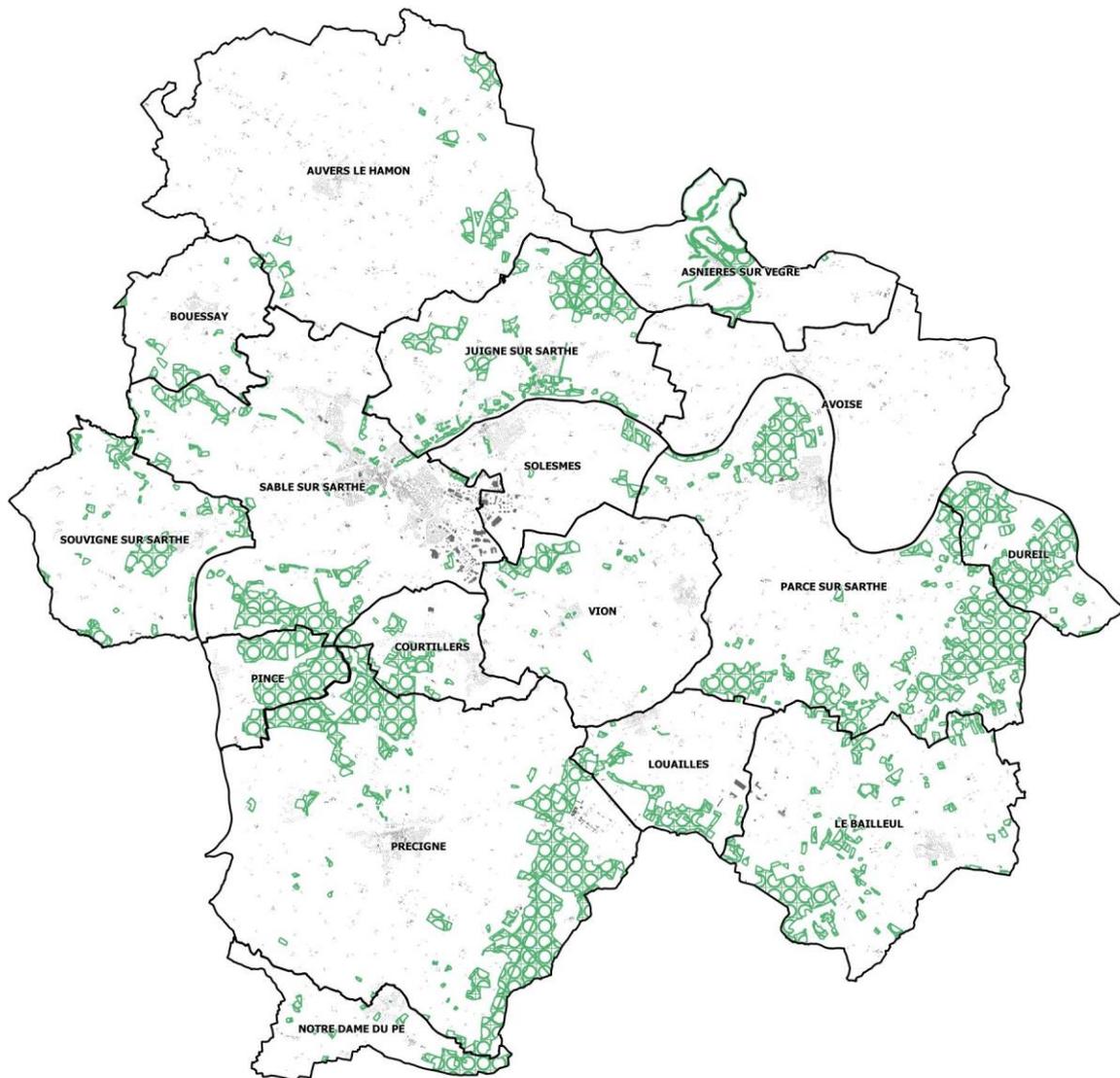
Surface identifiée : **188 ha** ≈

### b) Espaces boisés au titre du L.113.3 du CU

Cette disposition concerne les éléments de paysage de type **espaces boisés aux fonctions cumulées paysagères et écologiques** dont l'intérêt réside à la fois dans leur essence, leur qualité, leur silhouette et leur contribution à l'animation du paysage, des perspectives paysagères ou à l'intégration du bâti et de leur contribution à la trame verte et bleue. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoient déjà, complétée des journées de terrains réalisées par un environnementaliste et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Le règlement écrit prévoit des dispositions interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Sous réserve de la mention de ces éléments au porter-à-connaissance : *Plus particulièrement et dans l'objectif d'être en conformité avec la jurisprudence selon laquelle le passage d'une ligne de transport d'énergie à haute tension est incompatible avec la protection Espace Boisé Classé, compte-tenu des servitudes qu'il entraîne, les boisements identifiés sous les lignes sont déclassés sur une largeur réduite. Ceci permet donc à RTE la réalisation d'opérations techniques sur ses ouvrages et couloirs de ligne (élagage courant, garantie des accès, rénovation de lignes, etc.).*



 Espace boisé classé au titre du L.113-1 du CU

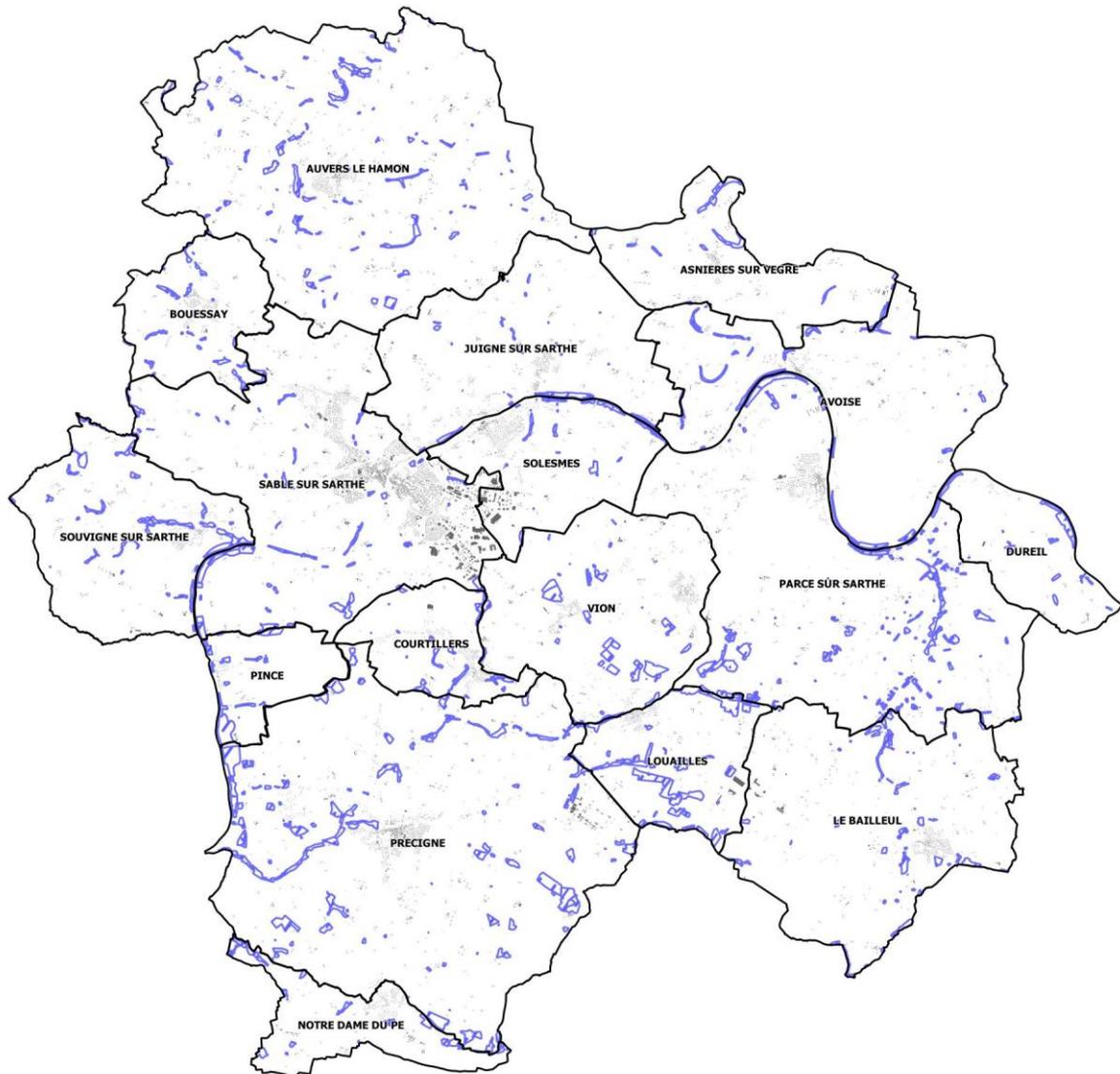
Surface identifiée : **4 328 ha** ≈

### c) Zones humides à protéger au titre du L.151.23 du CU

Cette disposition concerne les **zones humides** identifiées au titre de l'article L.211.1 du Code de l'Environnement **modifié par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019** qui stipule : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des données de pré-localisation disponibles (DREAL, INRA et agro campus) puis de prospections de terrains. Dans le cadre d'une démarche concertée d'élaboration de l'inventaire, des sous-commissions « zones humides » ont été organisées en communes,

rassemblant élus, agriculteurs, habitants ayant connaissance du territoire et de ces thématiques, ou membres d'associations locales de la nature, de la randonnée, de la chasse, de la pêche. Ces sous-commissions ont guidé les prospections, accompagné les environnementalistes et participé à la validation de l'inventaire.



 Zone humide à protéger au titre du L.151-23 du CU

Les secteurs potentiels de zones humides ont été prospectés en deux temps. Dans un premier temps les secteurs ont fait l'objet d'un relevé de terrain préparatoire par les commissions communales (juin-juillet 2018) dont les résultats ont été mis à disposition en mairie (hiver 2018). Dans un second temps un travail de terrain a permis la caractérisation des zones humides identifiées par des experts botaniste (printemps 2019), permettant d'affiner l'inventaire. Puis les résultats ont été présentés aux acteurs locaux et mis à disposition en communes. Trois réunions de consultation (avant les inventaires, après les inventaires et une de restitution) ont été tenues, notamment auprès des agriculteurs.

1 182 hectares de zones humides réparties en 1 036 secteurs ont été identifiées.

Surface identifiée : **1 182 ha**

*d) Les orientations d'aménagement et de programmation au titre du L.151-6 et 7 du CU*

Cette disposition concerne la délimitation des **secteurs de projets** à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement écrit et du document Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les éléments de paysage de type **espaces boisés aux fonctions cumulées paysagères et écologiques** dont l'intérêt réside à la fois dans leur essence, leur qualité, leur silhouette et leur contribution à l'animation du paysage, des perspectives paysagères ou à l'intégration du bâti et de leur contribution à la trame verte et bleue. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains réalisées par un environnementaliste et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Le règlement écrit prévoit des dispositions interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Nombre d'OAP : <b>66</b> Surface : <b>216 ha</b> ≈
--

*e) Les linéaires de commerces à préserver au titre du L.151-16 du CU*

Cette disposition concerne **les quartiers, îlots et voies** dans lesquels est **préservée ou développée la diversité commerciale**. En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement définit dans les dispositions communes les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Nombre d'entités : <b>43</b>	Parcé-sur-Sarthe : <b>8</b>	Linéaire : <b>2,81 km</b>
	Précigné : <b>5</b>	
	Sablé-sur-Sarthe : <b>30</b>	

*f) Les emplacements réservés au titre du L.151.41 du CU*

Cette disposition concerne les terrains sur lesquels sont institués des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Nombre d'emplacements réservés : <b>72</b>
--



☒ Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU

## Liste des emplacements réservés :

Numéro	Désignation	Commune	Destination	Surface en m <sup>2</sup>
1	Création cheminement doux	AUVERS LE HAMON	Commune	411
2	Raccordement assainissement collectif et cheminement doux	AUVERS LE HAMON	Commune	56
3	Création et sécurisation d'un accès	AUVERS LE HAMON	Commune	831
4	Création et sécurisation d'un accès	AUVERS LE HAMON	Commune	218
5	Création voirie	AVOISE	Commune	1986
6	Modification voirie	AVOISE	Commune	2646
7	Création cheminement doux et amélioration de la gestion des eaux	BOUESSAY	Commune	3754
8	Création cheminement doux le long de la Vaige	BOUESSAY	Commune	3722
9	Création cheminement doux	BOUESSAY	Commune	11080
10	Création cheminement doux	COURTILLERS	Commune	152
11	Création carrefour	COURTILLERS	Commune	1112
12	Création cheminement doux	COURTILLERS	Commune	836
13	Création cheminement doux	COURTILLERS	Commune	3676
14	Extension cimetière	COURTILLERS	Commune	283
15	Extension station épuration	COURTILLERS	Commune	5076
16	Extension des espaces de loisirs	COURTILLERS	Commune	5475
17	Création cheminement doux	JUIGNE SUR SARTHE	Commune	224
18	Création cheminement doux	JUIGNE SUR SARTHE	Commune	378
19	Création cheminement doux	LE BAILLEUL	Commune	6663
20	Extension lagune	LE BAILLEUL	Commune	25976
21	Création voirie	LE BAILLEUL	Commune	593
22	Création voirie	LE BAILLEUL	Commune	443
23	Création cheminement doux	LE BAILLEUL	Commune	2109
24	Création cheminement doux	LOUAILLES	Commune	251
25	Extension lagune	LOUAILLES	Commune	753
26	Création voirie	LOUAILLES	Commune	1351
27	Création cheminement doux	LOUAILLES	Commune	949
28	Création accès	LOUAILLES	Commune	348
29	Création cheminement doux	LOUAILLES	Commune	181
30	Création voirie	NOTRE DAME DU PE	Commune	1452
31	Création cheminement doux	NOTRE DAME DU PE	Commune	253
32	Création cheminement doux	NOTRE DAME DU PE	Commune	732
33	Création accès	PARCE SUR SARTHE	Commune	1611
34	Création cheminement doux	PARCE SUR SARTHE	Commune	1066
35	Création cheminement doux	PARCE SUR SARTHE	Commune	1356
36	Création cheminement doux	PARCE SUR SARTHE	Commune	353
37	Création voirie	PARCE SUR SARTHE	Commune	922
38	Création voirie	PARCE SUR SARTHE	Commune	1398
39	Création cheminement doux	PARCE SUR SARTHE	Commune	620
40	Création voirie	PRECIGNE	Commune	208

41	Création cheminement doux	PRECIGNE	Commune	2349
42	Création cheminement doux	PRECIGNE	Commune	674
43	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	3947
44	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	20726
45	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	16987
46	Création accès	SABLE SUR SARTHE	Commune	164
47	Création accès	SABLE SUR SARTHE	Commune	775
48	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	2883
49	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	514
50	Création parking	SABLE SUR SARTHE	Commune	28829
51	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	851
52	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	143
53	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	538
54	Création rond point	SABLE SUR SARTHE	Commune	125
55	Création rond point	SABLE SUR SARTHE	Commune	658
56	Création rond point	SABLE SUR SARTHE	Commune	347
57	Création cheminement doux	SABLE SUR SARTHE	Commune	179678
58	Création cheminement doux et passerelle sur l'Erve	SABLE SUR SARTHE	Commune	680
59	Déviation	SABLE SUR SARTHE / SOLESME / VION	Commune	1053407
60	Création cheminement doux	SOLESME	Commune	669

61	Création cheminement doux	SOLESME	Commune	1326
62	Création cheminement doux	SOLESME	Commune	526
63	Création cheminement doux	SOLESME	Commune	5765
64	Aménagement voirie	SOUVIGNE SUR SARTHE	Commune	912
65	Création cheminement doux	SOUVIGNE SUR SARTHE	Commune	11163
66	Création d'un espace naturel de loisirs	SOUVIGNE SUR SARTHE	Commune	9044
67	Création d'un bassin d'expansion de crue	SOUVIGNE SUR SARTHE	Commune	6991
68	Création cheminement doux	VION	Commune	323
69	Création cheminement doux	VION	Commune	1659
70	Extension cimetière	VION	Commune	1800
71	Amélioration de la gestion des eaux	VION	Commune	267
72	Création aire de covoiturage	VION	Commune	2385

### *g) Les secteurs soumis à risques de mouvements de terrains / miniers*

Cette disposition concerne les secteurs soumis aux **risques mouvements de terrain**. La base de données nationale sur les mouvements de terrain est accessible sur Géorisques. Les phénomènes identifiés sur le territoire communautaire sont principalement :

- L'effondrement de cavités souterraines
- La chute de blocs et l'éboulement de coteaux
- L'effondrement lié aux activités minières

L'effondrement des cavités souterraines, d'origine naturelle ou artificielle (carrières, ouvrages souterrains, activités minières, etc.), peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. Deux principaux types d'effondrement peuvent être constatés : les affaissements, déformation souple sans rupture et progressive de la surface du sol, se traduisant par une dépression topographique en forme de cuvette ; les fontis, effondrement brutal mais localisé se manifestant sous la forme d'un entonnoir ou d'un cratère. Les éboulements de coteau sont liés à l'évolution des versants

rocheux qui peut engendrer des chutes de pierres ou de blocs ou des écroulements en masse susceptibles d'atteindre les constructions situées en bas de coteau.



Superficie : Risque fort : **2.28 ha** / Risque moyen : **136.7 ha** / Risque faible : **414.0 ha**

#### 4. Les informations et obligations diverses.

Les informations et obligations diverses telles que :

- Les secteurs de présomption archéologiques ;
- Les secteurs soumis à l'application de la Loi Barnier ;
- Les secteurs soumis à nuisances sonores ;

ont été reportées en annexe du règlement graphique à titre d'information des pétitionnaires, pièce 5.4 du PLUi-H.

## IV. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

### A. La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle



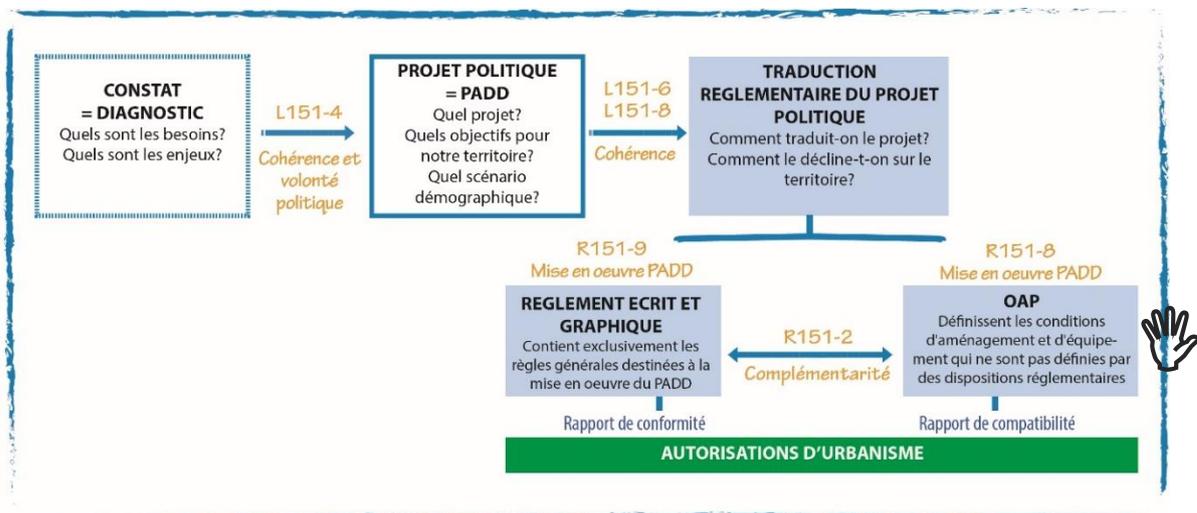
L'article **L151-6** du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

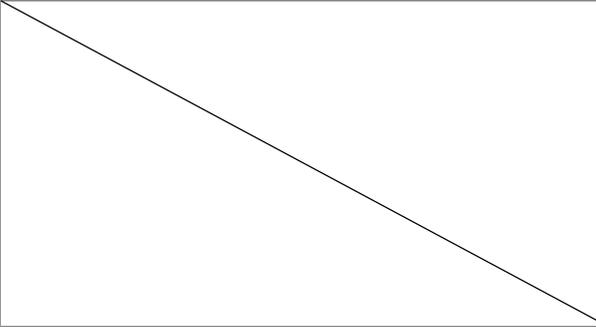
L'article **R151-8** du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent **la cohérence des projets** d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables ».

L'article **R151-2** du code de l'urbanisme précise que « 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 (...) »

Selon une interprétation et une démarche identiques à celles qui ont guidées la réalisation du PADD, à savoir la nécessité de pouvoir traduire chaque orientation générale du PADD réglementairement, les OAP proposées dans le PLUi-H font écho de manière opérationnelle aux choix transcrits dans le PADD.

Les OAP font également écho au PADD par le biais du **Programme d'Orientations et d'Actions du Programme Local de l'Habitat** intégré au présent PLUi-H, et notamment du volet « actions » du POA.



Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
<b>1°   PREPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON POSITIONNEMENT STRATEGIQUE</b>	
<p><b>Consolider le rôle de Pôle de Convergence ou Pôle Pivot de la CCPS</b> au sein du Pays de la Vallée de la Sarthe en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles et le POA déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat, d'économie, de déplacements, d'équipements... sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.</li> </ul>
<p><b>Renforcer la position stratégique du territoire</b>, à la charnière du Grand Ouest et de la région Ile-de-France, dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, de Tours, d'Angers et de Laval et valoriser les atouts du territoire en termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De desserte, d'accessibilité, d'activités économiques et d'emplois ;</li> <li>- De cadre de vie, d'équipements, de services, de vie culturelle, associative...</li> </ul>	
<p>Confirmer les liens entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Sablé-sur-Sarthe en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale, au travers du <b>Pôle de Pays</b> Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Des communes rurales dans l'animation globale du territoire au travers des <b>Pôles Relais</b> (Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon) et des <b>Pôles de Vie Quotidienne</b> (autres communes).</li> </ul>	
<p>Appuyer le développement territorial sur les éléments « repères » : <b>La vallée de la Sarthe, Le Pôle Santé / Ouest Park, La desserte TGV.</b></p>	
<p>Renforcer les liens avec les pôles limitrophes, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Flèche, en tant que pôle économique complémentaire en connexion avec des infrastructures de communication majeures ;</li> <li>- Les pôles secondaires entretenant des interrelations avec le Sabolien à l'échelle de bassins de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. Certaines de ces liaisons, telles qu'en relation avec la vallée de la Sarthe ou La Flèche concourent à renforcer le lien avec les communes limitrophes.</li> </ul>
<b>2   RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI</b>	
<b>Organiser les espaces économiques</b>	
<p>Mettre en valeur les atouts économiques du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une base productive forte ;</li> <li>- Tirer parti de la situation géographique stratégique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation de d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.</li> </ul>
<p>Favoriser l'innovation, anticiper et accompagner les mutations économiques et la transition énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager le développement de la formation et de la qualification professionnelle</li> <li>- Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la population</li> </ul> <p>Poursuivre le développement et la <b>valorisation des zones d'activités économiques</b> afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les « parcs de Pays » ou « majeurs » dont le PEM de Sablé-sur-Sarthe</li> <li>- Les « parcs de proximité »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur Vion, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement d'un parc photovoltaïque sur terrain nu (répertorié site et sol pollué / BD BASIAS) prévu en STECAL.</li> <li>- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.</li> </ul>
<p>Veiller à la <b>limitation</b> de la <b>consommation d'espaces</b> à vocation économique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.</li> </ul>
<p>Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) visent <b>une réduction de 30 à 40%</b> par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.</li> </ul>
<p>Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</li> <li>- Plusieurs OAP prévoient la possibilité de réaliser une étude loi Barnier sur certains secteurs afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.</li> </ul>
<p>Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif.</li> <li>- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.</li> </ul>
Maintenir et développer les activités commerciales dans les centralités	
<p>Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire et préserver le commerce de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En renforçant en priorité : Sablé-sur-Sarthe / Les centres-bourgs</li> <li>- En encourageant les nouveaux modes de production / consommation locale ;</li> <li>- En veillant à la maîtrise de la concurrence commerciale entre communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.</li> </ul>
<p>Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité, à la fois dans les zones d'activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
commerciales mais également en cœurs de ville et cœurs de bourg	<p>perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces.</li> </ul>
<b>Dynamiser les activités touristiques</b>	
Déployer à partir des « éléments repères » <b>une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire</b> participant à la reconnaissance et au rayonnement de l'identité communautaire : La vallée de la Sarthe, l'eau, la nature, le patrimoine et les loisirs...	
<b>Identifier les sites et points d'intérêt</b> à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces.</li> </ul>
Valoriser la <b>Vallée de la Sarthe</b> en tant que support de l'armature touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. Certaines de ces liaisons, telles qu'en relation avec la vallée de la Sarthe concourent à valoriser cette orientation.</li> </ul>
Développer, diversifier et améliorer <b>l'offre et la gamme d'hébergement</b> en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire.	
Développer et mettre en réseau <b>les itinéraires de découverte</b> associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les cheminements doux et itinéraires de randonnée.</li> </ul>
<b>Valoriser l'économie agricole</b>	
Préserver et développer l'activité agricole et forestière en ce qu'elle constitue <b>une filière importante de l'économie locale</b> en lien avec l'industrie agro-alimentaire locale.	
Ne pas augmenter <b>les nuisances ou conflits d'usage</b> entre espace agricole / sylvicole et espace résidentiel.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
	transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent une zone agricole ou naturelle.
Accompagner l'agriculture et la sylviculture dans la <b>transition énergétique et le développement des énergies renouvelables</b> : solaire, méthanisation, biomasse...	
Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes (sous réserve)	- Sur Vion, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement d'un parc photovoltaïque sur terrain nu (répertorié site et sol pollué / BD BASIAS) prévu en STECAL.
<b>3   ACCUEILLIR LA POPULATION</b>	
<b>Conforter l'attractivité résidentielle en maintenant les équilibres du territoire</b>	
Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services : - <b>Pôle de Pays</b> : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe - <b>Pôles Relais</b> : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon - <b>Pôles de Vie Quotidienne</b> : Autres communes.	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. <b>Les Actions du POA du PLH :</b> - <b>Conforter les pôles territoriaux</b>
Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle : - De 300 à 340 habitants par an	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. <b>Les Actions du POA du PLH :</b> - <b>Accueillir 300 à 340 habitants / an (1 800 habitants à 2 040 habitants sur 6 ans)</b>
Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir : - Un besoin estimé à <b>130-150</b> logements par an	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. <b>Les Actions du POA du PLH :</b> - <b>Produire 130 à 150 logements par an (+780 à +900 logements en 6 ans sur la durée du PLH)</b>
Proposer un développement équilibré de la production de logements à partir du maillage territorial retenu : - Pôle de Pays : 55% - Pôles Relais : 11% - Pôles de Vie Quotidienne : 34%	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.
- Répondre à la diversité des <b>parcours résidentiels</b> et des besoins de la population - Développer un habitat solidaire - Développer un habitat innovant	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de mixité et de diversité de la production de logement, prévue au PADD, qui permettent de proposer une offre de logements favorisant les parcours résidentiels. <b>Les Actions du POA du PLH :</b> - <b>Produire 23 à 26 logements locatifs sociaux ou très sociaux par an (+138 à +156 logements sur la durée du PLH)</b>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la production dans des opérations mixtes dans les pôles relais et les pôles de vie quotidienne</li> <li>- Assurer une diversité dans les typologies de logements</li> <li>- Assurer une diversité dans les typologies de logements produits</li> <li>- Orienter une partie de la production vers des logements de tailles petites et moyennes</li> <li>- Privilégier une localisation proche des services et équipements (centres bourgs / centre-ville)</li> <li>- Encourager l'accès social à la propriété sécurisée de type location-accession (PSLA) sur le territoire</li> <li>- Aider les futurs acquéreurs</li> <li>- Expérimenter cette action sur le pôle de pays et les pôles relais sur une dizaine de logements</li> <li>- Développer l'accès à la propriété dans le parc de logements existants : faciliter les parcours résidentiels des ménages, lutter contre la vacance, revaloriser les logements anciens dans les centres-bourgs, lutter contre l'extension urbaine</li> <li>- Développer l'offre de logements sociaux et /ou très sociaux (publics et privés) à coût abordable pour accompagner les parcours résidentiels des ménages disposant de ressources modestes ou très modestes, ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans leur logement</li> <li>- Expérimenter des opérations de production de logements sociaux en centre-bourgs à proximité des services et équipements</li> <li>- Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs :</li> <li>- Développer l'offre de logements sociaux et /ou très sociaux à l'échelle intercommunale</li> <li>- Mettre en œuvre une programmation communautaire des logements sociaux</li> <li>- Anticiper et compenser la réduction de l'offre conventionnée liée aux ventes Hlm</li> <li>- Gérer les deux aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Répondre aux éventuels besoins en habitat des gens du voyage</li> <li>- Favoriser l'accès au logement des jeunes</li> <li>- Poursuivre le soutien à l'expérimentation hébergement chez l'habitant</li> <li>- Expérimenter une offre « dédiée » au logement des jeunes</li> <li>- Mutualiser avec d'autres territoires (Mission locale, CCPF)</li> </ul>
<b>Organiser les espaces résidentiels</b>	
<p>Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier : Développer la production de logements en enveloppe urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pour le Pôle de Pays</b> : 40% en enveloppe urbaine et 60% en extension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles » et « renouvellement urbain » en tenant compte des</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pour les Pôles Relais</b> : 30% en enveloppe urbaine et 70% en extension</li> <li>- <b>Pour Pôles de Vie Quotidienne</b> : 30% en enveloppe urbaine et 70% en extension</li> </ul>	<p>objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maîtrise foncière publique.</li> </ul> <p><b>Les Actions du POA du PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la production de logements en enveloppe urbaine et diversifier les densités en extension urbaine</li> <li>- Promouvoir un habitat et des formes urbaines durables</li> <li>- Lutter contre la rétention foncière</li> </ul>
<p>Diversifier les densités en extension de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>20 log./ha</b> pour le Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- <b>16 log./ha</b> pour les Pôles Relais de Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- <b>15 log./ha</b> pour les Pôles de Vie Quotidienne (autres communes).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement et de maîtrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.</li> <li>- Le volet « Actions » du POA, décline la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de mixité et de diversité de la production de logement, prévue au PADD, qui permettent de proposer une offre de logements favorisant les parcours résidentiels.</li> </ul>
<p>Veiller à la <b>limitation de la consommation d'espaces</b> à vocation résidentielle en encourageant La valorisation, l'intensification, le renouvellement urbain et la requalification du bâti existant, une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des enveloppes urbaines existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP, en imposant une densité et un nombre de logements concourent à atteindre cet objectif</li> <li>- Les OAP proposées respectent les densités minimales imposées dans le PADD.</li> <li>- Création d'une OAP « Optimisation foncière »</li> <li>- L'ensemble des secteurs d'extension bénéficiant d'OAP est situé en continuité des enveloppes urbaines existantes.</li> </ul> <p><b>Les Actions du POA du PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une OPAH-RU en lien avec le dispositif Action cœur de ville sur la ville de Sablé-sur-Sarthe</li> <li>- Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Sabolien</li> <li>- Participer à la démarche initiée par la DDT 72 dans le cadre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne</li> <li>- Animation locale et suivi du dispositif PDLHI</li> <li>- Accompagnement des communes dans le suivi des situations</li> <li>- Mieux connaître la vacance des logements dans le cadre de l'observatoire de l'habitat</li> <li>- Instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)</li> </ul>
<p>Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures liés) visent</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en « dents</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
<p><b>une réduction de 30 à 40%</b> par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.</p>	<p>creuses » de plus de 1 ha et en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.</p> <p><b>Les Actions du POA du PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un référentiel foncier issu du PLUI pour identifier et qualifier les gisements fonciers pour répondre aux objectifs de production de logements dans les enveloppes urbaines,</li> <li>- Faciliter le renouvellement urbain (construction en dents creuses, reconstruction de biens très dégradés...)</li> <li>- Participer à la définition de la stratégie foncière communautaire et aux stratégies foncières communales</li> <li>- Mettre en place un observatoire du foncier</li> <li>- Animer et suivre l'observatoire du foncier</li> <li>- Participer à la définition et mettre en œuvre la stratégie foncière communautaire</li> <li>- Préparer / Anticiper un éventuel conventionnement avec le futur EPFL</li> <li>- Mettre en place un fonds d'intervention foncière en attendant la mise en place de l'EPFL</li> <li>- Principe d'une avance de financement de l'acquisition foncière par la CCPS aux communes</li> <li>- Rédaction d'un règlement d'application : préciser les conditions du portage foncier et les modalités de remboursement par les communes bénéficiaires</li> </ul>
<p>Favoriser le maintien d'une offre diversifiée d'équipements et de services sur le territoire afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les besoins du quotidien (santé, commerces, écoles...);</li> <li>- La recherche d'une mutualisation entre communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur Sablé-sur-Sarthe, des OAP sectorielles mixtes alliant opérations de renouvellement urbain prévoient la possibilité de réaliser des équipements.</li> <li>- Sur les autres communes, des OAP sectorielles prévoient la possibilité de réaliser des équipements.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des centralités Certains hameaux pourront être identifiés en <b>STECAL</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un <b>changement de destination</b></li> </ul>	
<p><b>4   ORGANISER LES ESPACES DE CONNEXION ET LES MOBILITES</b></p>	
<p><b>Conforter le lien entre développement résidentiel, économique, équipements et services</b></p>	
<p>Renforcer les liens avec les pôles limitrophes, notamment : La Flèche, via Ouest Park / le Pôle Santé Sarthe et Loir ; Les pôles secondaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. Certaines de ces liaisons, telles qu'en relation avec la vallée du Loir ou Sablé-sur-Sarthe concourent à renforcer le lien avec les communes limitrophes.</li> </ul>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
Participer à la maîtrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale et en valorisant le <b>pôle d'interconnexion</b> du PEM de Sablé-sur-Sarthe, et le <b>développement du numérique</b>	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne, et les liens avec les équipements structurants.
Maintenir le <b>projet de contournement</b> de Sablé-sur-Sarthe entre les RD309 et RD21	<i>(Traduction réglementaire)</i>
<b>Développer les mobilités alternatives</b>	
Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière et/ou aux transports en communs en valorisant : - Les aires de covoiturage - Les transports en commun	- Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.
Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie (notamment en centre-ville et centres bourgs, mais aussi à plus grande échelle) : - Les déplacements doux de proximité / du quotidien - Les déplacements doux touristiques et de loisirs	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les cheminements doux et itinéraires de randonnée.
Anticiper dans les aménagements de bourgs et centre-bourgs les besoins de <b>partage modal</b> de la voirie en veillant à la sécurité et au confort d'usage	- Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.
Poursuivre le développement du <b>numérique</b> , en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés	
<b>5   PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES</b>	
<b>Préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue</b>	
Préserver la <b>fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques</b> : - Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent ; - Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier ; - Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.	- Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H. - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
<b>Renforcer la visibilité de la vallée de la Sarthe</b> en tant que continuité structurante du projet environnemental :	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent les coteaux ou la vallée de la Sarthe.

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
Promouvoir les <b>perméabilités</b> dans les opérations d'aménagement urbain invitant la nature et la biodiversité à se déployer en ville et dans les bourgs :	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
<b>Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine</b>	
Préserver et mettre en valeur les <b>paysages et le patrimoine</b> en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles	- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de sites et de monuments objets d'inventaires patrimoniaux ou architecturaux.
Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le <b>grand paysage</b>	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et patrimoniale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères mais aussi des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.
Améliorer la <b>qualité urbaine et paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité urbaine et paysagère, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères mais aussi des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces qui concourent à améliorer la fonctionnalité urbaine.</li> </ul>
Valoriser les paysages et le patrimoine grâce au développement du <b>tourisme</b> visant la découverte de la vallée de la Sarthe et de ses affluents, des sites naturels et bâtis, en lien avec les itinéraires doux, et réciproquement.	
<b>Gérer durablement les ressources</b>	
- Préserver la ressource en <b>eau</b>	- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de mares, zones humides, périmètres de captage, etc.
- Développer la production <b>énergétique</b> à partir de sources locales / renouvelables	- <i>Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à</i>

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
	<p><i>l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité et de maîtrise de la consommation d'espace. A leur échelles, elles concourent à la compacité des formes urbaines, moins consommatrices d'énergie et à la valorisation des mobilités douces de courte distance encourageant la limitation de l'utilisation de la voiture.</li> </ul>
<b>Prendre en compte les risques</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participer à la lutte contre le <b>changement climatique</b> et s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les <b>risques et les nuisances</b> vis-à-vis des personnes et des biens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif.</li> <li>- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.</li> <li>- Sur Vion, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement d'un parc photovoltaïque sur terrain nu (répertorié site et sol pollué / BD BASIAS) prévu en STECAL.</li> </ul>

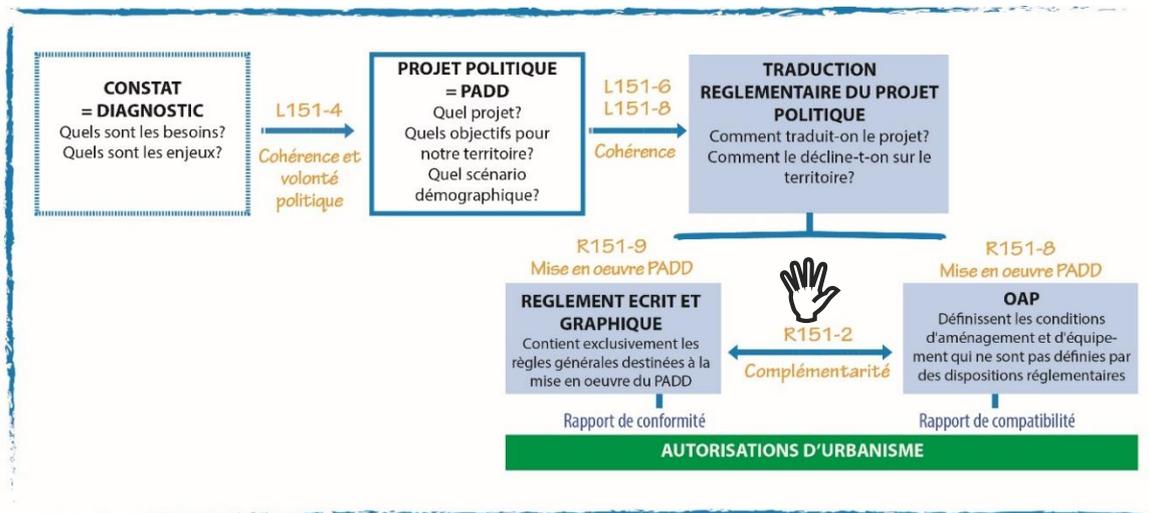
## B. La complémentarité des OAP avec le règlement



L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que « le rapport de présentation comporte les justifications de (...) la complémentarité de ces dispositions (éditées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables) avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 (...) ».

Qu'elles soient thématiques ou sectorielles, les OAP symbolisent l'urbanisme de projet porté par le PADD. Bénéficiant d'un rapport de compatibilité et non de conformité (comme c'est le cas avec le règlement) avec les opérations envisagées, elles pallient les prescriptions du règlement écrit et/ou graphique qui ne tiennent pas compte des particularités de certains secteurs. D'une manière générale, les OAP ont ainsi été élaborées pour :

- Encourager une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et donner des pistes pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par la collectivité et que les aménageurs, porteurs de projets, devront respecter.

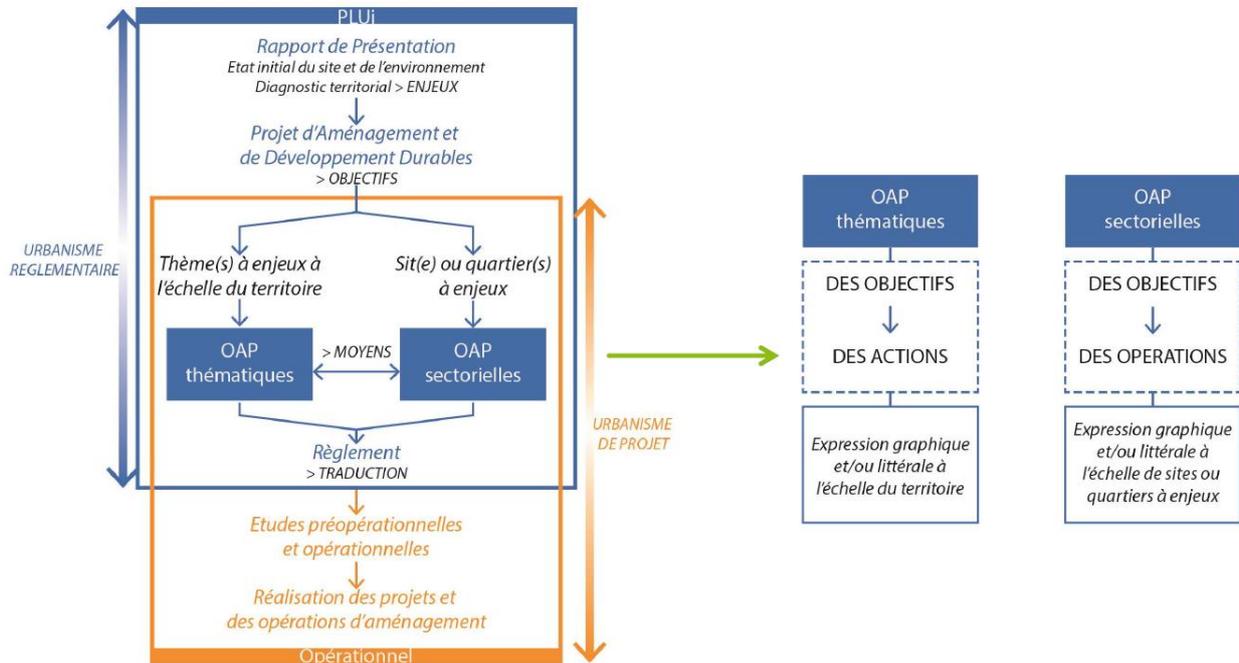


Thèmes du L.151-5 du CU	Articles du règlement												
	Aménagement	Equipement	Urbanisme	Paysage	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Contraintes écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Réseaux d'énergie	Communications numériques	Equipement commercial	Développement économique	Loisirs
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	Article 1 - Destinations et sous-destinations												
	Destination et nature des constructions autorisées												
	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
	OAP T1	OAP T1	OAP T1				OAP T1						OAP T2
	POA	POA	POA				POA						
Article 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités													
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale													
Mixité fonctionnelle													
OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
	POA	POA	POA				POA						
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère													
Article 4 - Implantation et volumétrie des constructions													
Implantation des constructions													
OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
	OAP T1	OAP T1	OAP T1				OAP T1						
Hauteur des constructions													
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère													
Façades : matériaux et aspect des constructions													
OAP S1		OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Toitures													
OAP S1													
Clotures													
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions													
Traitement des abords													
OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables													
OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Espaces libres et plantations													
OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Article 7 - Stationnement													
Stationnement des véhicules motorisés													
Stationnement des vélos													
Section 3 : Equipements et réseaux													
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées													
Caractéristiques des voies nouvelles													
OAP S1		OAP S1	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2	OAP T2
Conditions d'accès aux voies													
OAP S1		OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1	OAP S1
Article 9 - Desserte par les voies publiques ou privées													
Alimentation en eau potable													
Assainissement des eaux usées													
Gestion des eaux pluviales													
Alimentation en énergie et communication													
Collecte des déchets ménagers													
Types d'OAP													
OAP T1													
OAP T2													
POA													
OAP S1													

OAP thématique "Optimisation foncière"  
 OAP thématique "Mobilités douces"  
 POA volet "Orientations et Actions du PLH"  
 OAP sectorielles en "Tous secteurs"

## C. Deux types d'OAP proposés

Les OAP déclinent le PADD à l'échelle opérationnelle. Elles sont de deux types : des OAP **thématiques** et des OAP **sectorielles**.



### 1. Les OAP thématiques

Elles définissent les actions à mettre en œuvre relevant de **thématiques transversales et communes** du PLUi-H, complémentaires aux OAP spatialisées. Il s'agit de principes argumentés énonçant les objectifs soutenus par la collectivité, sur des thèmes faisant écho aux enjeux du PADD. Elles peuvent proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs, ainsi que des prescriptions (à caractère réglementaire) ou des recommandations (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

Le PLUi-H propose les OAP thématiques suivantes :

- OAP « Aménagement » : Optimisation du foncier ;
- OAP « Transports & Déplacements » : Mobilités douces.

*A noter : Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H.*

*A noter : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du Programme Local de l'Habitat vient compléter les orientations du PADD pour atteindre les objectifs d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements, répondre aux besoins des populations fragilisées et en faveur des personnes âgées et handicapées, et enfin de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux. Le POA peut prévoir, selon les orientations et actions qu'il décline : des mesures d'un programme d'action, un calendrier des projets, des éléments de coût, des aspects de gouvernance, des éléments de suivi et d'évaluation.*

- Rôle de l'OAP « Aménagement » : Optimisation du foncier

Cette OAP thématique vient compléter les orientations du PADD pour atteindre les objectifs de réalisation de logements en enveloppe urbaine, de densité et de diversité des formes urbaines dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace, en accompagnant l'initiative privée. Cette démarche d'optimisation foncière constitue une alternative pour :

- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation ;
- Répondre aux besoins en logements et participer à la fluidification du marché foncier par une diversification de l'offre ;

- Faciliter l'accès à des logements individuels abordables pour des foyers qui n'auraient pas nécessairement les moyens d'acquérir une maison traditionnelle produite par une filière classique ;
- Ne pas engager d'investissements supplémentaires en équipements publics, puisque située en zones urbaines déjà desservies en réseaux et infrastructures ;
- Réduire les distances avec les zones d'emploi, les commerces, les services, les transports, et donc la dépendance à la voiture, en contribuant à la diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
- Permettre le développement d'une filière de construction courte et durable, créatrice d'emplois locaux, intégrant des préoccupations écologiques et énergétiques.

Enfin cette OAP s'intéresse à l'ensemble du parcellaire communautaire qui n'aurait pas fait l'objet d'OAP sectorielles afin d'atteindre les mêmes objectifs de qualité urbaine.

- Rôle de l'OAP « Transports & Déplacements » : Mobilités douces

Cette OAP thématique vient compléter les orientations du PADD pour atteindre les objectifs de développement de modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle et de la pratique des mobilités douces. Il s'agit de mettre en cohérence le développement du territoire, l'aménagement urbain et les déplacements dans un souci de meilleur partage de l'espace, de qualité du cadre de vie et de prise en compte de l'environnement. Plus précisément, il s'agit d'engager une transition des mobilités dites d'itinérances, de tourisme et de loisirs vers des mobilités utilitaires ou fonctionnelles pour des usages du quotidien.

Pour un territoire péri-urbain tel que la CdC du Pays Sabolien, fortement dépendant de la voiture individuelle, cette orientation s'adresse plus particulièrement, mais pas uniquement, à l'échelle des courtes distances, des projets urbains ou d'infrastructures. Cette démarche a pour objectifs de :

- Favoriser et encourager la pratique du vélo en poursuivant l'aménagement du réseau cyclable sur le territoire, en facilitant son insertion dans la diversité modale, son usage et le stationnement ;
- Faciliter les déplacements piétons sur le territoire, à la fois pour l'itinérance ou le tourisme mais également pour le quotidien, à l'échelle des centralités et des projets urbains.

## 2. Les OAP sectorielles

Elles définissent les opérations à mettre en œuvre sur **un quartier ou un secteur identifié** comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, etc. et comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent, notamment en entrée de ville. Elles peuvent également proposer une programmation des aménagements en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs et un phasage des opérations. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique.

- Quels sont les secteurs qui bénéficient d'OAP ?

- Les secteurs en enveloppes urbaines (en zone U, zone urbaine) qui bénéficient d'OAP sont les « dents creuses » de plus de 1 ha, telles que demandées par le SCoT, les secteurs à enjeux (en optimisation densification et/ou renouvellement urbain) et/ou ayant déjà fait l'objet d'étude d'opportunité ou de faisabilité pouvant accueillir une part notable du projet et répondre aux objectifs du PADD.
- L'ensemble des secteurs en extension de l'urbanisation à court ou moyen termes (en zone 1AU, zone à urbaniser) et/ou ayant déjà fait l'objet d'étude d'opportunité ou de faisabilité pouvant accueillir une part notable du projet et répondre aux objectifs du PADD.

Les zones 2AU bénéficieront d'OAP au moment de leur ouverture à l'urbanisation, nécessitant une procédure de modification ou de révision du présent PLUi-H.

- Quel est le contenu des OAP sectorielles ?

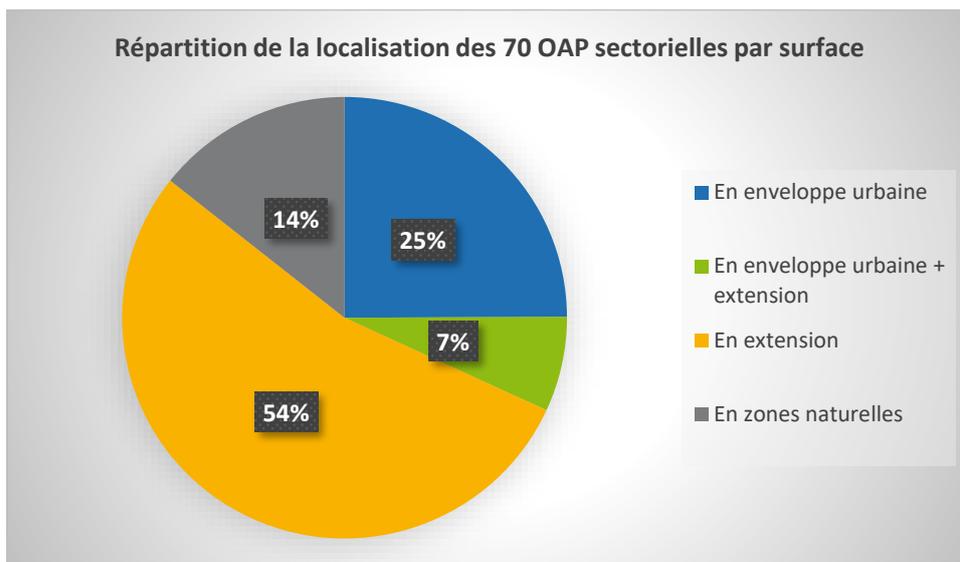
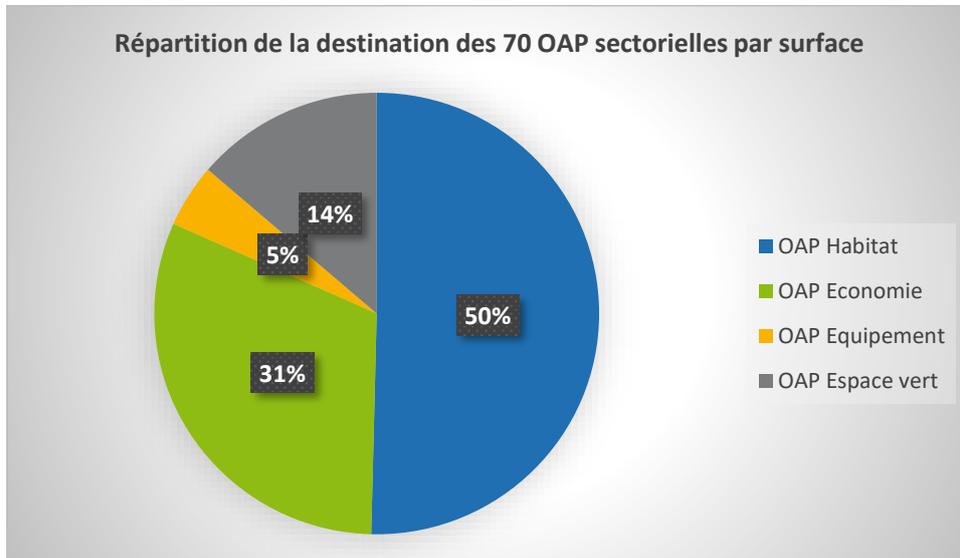
Les OAP sectorielles portent au moins sur tout ou partie des éléments suivants, selon leur situation, leur contexte et les objectifs attendus :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;

- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

• Quelle est la répartition des OAP ?

Le PLUi-H propose **70 OAP sectorielles** réparties de la manière suivante :



Synthèse des OAP dans la CCPS				
	En nombre		En surface	En nombre de logements
TOTAL	AU	26	110,80	813
	U	34	51,37	791
	U + AU	5	14,31	244
	N, Nj, Np *	4	29,52	-
	Nenr	1	9,48	-
	<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>215,48</b>	<b>1 848</b>
	En nombre		En surface	En nombre de logements
TOTAL	Habitat	59	108,59	1 848
	Economie	5	67,36	-
	Equipement	2	10,01	-
	Espace vert *	4	29,52	-
		<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>215,48</b>

\* Inclus dans les OAP en enveloppe urbaine ou en extension. Ne crée pas d'artificialisation de sol.

Le détail par OAP figure page suivante.

Synthèse des OAP dans la CCPS						
Commune	Nom de l'OAP	Type	Zone	Surface (en hectares)	Densité	Nombre de Log. min.
Asnières-sur-Vègres	La Picarde 2	habitat extension	AU	1,33	15,00	20
Auvers-le-Hamon	Route de Bouessay - 1	habitat extension	AU	3,20	16,00	51
Auvers-le-Hamon	Route de Bouessay - 2	habitat env urbaine	U	1,15	16,00	18
Auvers-le-Hamon	Rue Pioger - 1	habitat env urbaine	U	0,55	16,00	9
		espace vert	Nj	0,34	/	0
Auvers-le-Hamon	Rue Pioger - 2	habitat env urbaine	U	0,52	16,00	8
Auvers-le-Hamon	Route de Juigné	habitat extension	AU	0,51	16,00	8
Auvers-le-Hamon	Rue Pioger	activités éco extension	AU	1,12	/	0
Avoise	Les Vignes	habitat extension	AU	2,00	15,00	30
		espace vert	Np	0,51	/	0
Bouessay	La Fuie	habitat extension	AU	1,39	15,00	21
Bouessay	Le bourg	habitat env urbaine	U	3,80	15,00	57
Courtillers	Le Petit Bois	habitat extension	U + AU	2,00	15,00	30
Courtillers	La Chapellière - 1	habitat extension	AU	0,64	15,00	10
Courtillers	La Chapellière - 2	habitat extension	AU	0,41	15,00	6
Courtillers	Les Grandes Vignes	habitat env urbaine	U	1,08	15,00	16
Dureil	Rue Jules Moreau	habitat extension	U + AU	0,45	15,00	7
Juigné-sur-Sarthe	Agglomération Nord - 1	habitat env urbaine	U	0,44	20,00	9
Juigné-sur-Sarthe	Agglomération Nord - 2	habitat extension	AU	1,30	20,00	26
Juigné-sur-Sarthe	Godefrairie	habitat extension	AU	1,64	20,00	33
Le Bailleul	Rue du Bourg Joly	habitat env urbaine	U	0,46	15,00	7
Le Bailleul	L'Arthuisière	habitat extension	U + AU	2,16	15,00	32
Le Bailleul	Le Plain du Fromenteau - 1	habitat env urbaine	U	0,28	15,00	4
Le Bailleul	Le Plain du Fromenteau - 2	habitat extension	AU	0,99	15,00	15
Louailles	Rue des Bruyères	habitat extension	AU	2,10	15,00	32
Louailles	Rue de la Molière	habitat extension	AU	1,02	15,00	15
Louailles	Les Aubrières	activités éco extension	AU	2,86	/	0
Notre-Dame-du-Pé	Centre-bourg - 1	habitat env urbaine	U	0,84	15,00	13
Notre-Dame-du-Pé	Centre-bourg - 2	habitat env urbaine	U	1,08	15,00	16
Notre-Dame-du-Pé	Route de Joncheray	habitat extension	AU	1,37	15,00	21
Parcé-sur-Sarthe	Rue Vivier - 1	habitat env urbaine	U	1,68	16,00	27
Parcé-sur-Sarthe	Rue Vivier - 2	habitat env urbaine	U	0,40	16,00	6
Parcé-sur-Sarthe	Rue Vivier - 3	habitat env urbaine	U	1,01	16,00	16
Parcé-sur-Sarthe	Secteur de la Charité	habitat extension	U + AU	4,71	16,00	75
Parcé-sur-Sarthe	Allée Saint-Martin	habitat env urbaine	U	0,72	16,00	12
Parcé-sur-Sarthe	Le Stade	équipement extension	AU	0,53	/	0
Parcé-sur-Sarthe	Zone artisanale Bois de l'Hommeau	activités éco extension	AU	1,82	/	0
Pincé	Allée du Moulin	habitat extension	AU	1,69	15,00	25
Précigné	Rue des Pointillères	habitat extension	AU	4,10	15,00	62
Précigné	Rue de Morannes - 1	habitat extension	AU	1,48	15,00	22
Précigné	Rue de Morannes - 2	habitat env urbaine	U	1,95	15,00	29
Précigné	Chemin du bâtiment - 1	habitat env urbaine	U	0,65	A définir	A définir
Précigné	Chemin du bâtiment - 2	habitat env urbaine	U	2,66	15,00	40
Sablé-sur-Sarthe	Bel Air	habitat env urbaine	U	0,47	20,00	9
Sablé-sur-Sarthe	Chardonay	habitat extension	AU	5,31	20,00	106
Sablé-sur-Sarthe	Route de Laval	habitat env urbaine	U	2,50	20,00	50
Sablé-sur-Sarthe	Cache-Bouton	habitat extension	U + AU	4,99	20,00	100
Sablé-sur-Sarthe	Rue de Plaisance	habitat env urbaine	U	4,55	20,00	91
Sablé-sur-Sarthe	Saint-Nicolas - 1	habitat env urbaine	U	0,13	A définir	A définir
Sablé-sur-Sarthe	Saint-Nicolas - 2	habitat env urbaine	U	4,55	20,00	91
Sablé-sur-Sarthe	Saint-Nicolas - 3	habitat env urbaine	U	2,31	20,00	46
Sablé-sur-Sarthe	Le Rosay - 1	habitat env urbaine	U	0,52	20,00	10
Sablé-sur-Sarthe	Le Rosay - 2	habitat env urbaine	U	1,34	20,00	27
Sablé-sur-Sarthe	Le Rosay - 3	habitat env urbaine	U	0,54	20,00	11
Sablé-sur-Sarthe	Les Montforts - Rociade - 1	habitat env urbaine	U	0,40	A définir	A définir
Sablé-sur-Sarthe	Les Montforts - Rociade - 2	habitat extension	AU	8,78	20,00	176
		espace vert	N	1,04	/	0
Sablé-sur-Sarthe	Les Pellandières	habitat env urbaine	U	7,77	20,00	155
Sablé-sur-Sarthe	Avenue de Montreux	habitat env urbaine	U	0,98	A définir	A définir
Sablé-sur-Sarthe	Rue de l'île - Rue Pasteur - 1	habitat env urbaine	U	0,23	A définir	A définir
Sablé-sur-Sarthe	Rue de l'île - Rue Pasteur - 2	habitat env urbaine	U	0,08	A définir	A définir
Sablé-sur-Sarthe	Gambetta	habitat env urbaine	U	0,91	A définir	A définir
Sablé-sur-Sarthe	Les Mandrières	activités éco extension	AU	57,70	/	0
		espace vert	N	27,63	/	0
Solesmes	Les Coteaux de Pampoil	habitat extension	AU	4,36	20,00	87
Souigné-sur-Sarthe	Route de Saint-Brice - 1	habitat extension	AU	1,69	15,00	25
Souigné-sur-Sarthe	Route de Saint-Brice - 2	habitat env urbaine	U	0,96	15,00	14
Vion	Allée de la Closerie	habitat extension	AU	1,46	15,00	22
Vion	Le Pavillon de l'Arche	Equipements	Nenr	9,48	/	/
Vion	Les Bleuets	activités éco env urbaine	U	3,86	/	0

## D. La portée des schémas d'OAP

### 1. Les principes « écrits »

Les principes « écrits » des OAP se composent de prescriptions et de recommandations à l'intention des porteurs de projet et pétitionnaires. Elles déclinent :

- Des orientations d'aménagement définissant les conditions d'urbanisation des secteurs :
  - o Insertion dans le tissu urbain existant ;
  - o Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace
  - o Implantation des constructions
  - o Traitement des limites de propriétés ;
  - o Volumétrie et extension
- Des orientations d'aménagement définissant l'organisation de la desserte et des accès :
  - o Insertion dans le maillage existant
  - o Cheminements doux
- Des orientations d'aménagement dédiées à la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine :
  - o Trame hydraulique
  - o Trame végétale
  - o Trame patrimoniale

Elles peuvent comporter une programmation de l'aménagement.

Elles présentent également des éléments de contexte à prendre en compte dont la légende des schémas est rappelée en amont des principes graphiques.

### 2. Les principes « graphiques »

Les OAP sectorielles sont exprimées sous la forme de **schémas d'aménagement** qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont indicatives.

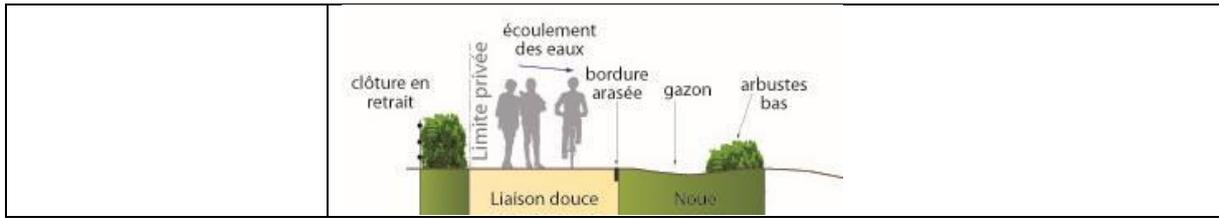
La légende de ces schémas est interprétée dans l'introduction du dossier d'OAP. Chaque symbole est expliqué. Elle permet une lisibilité claire, des schémas complémentaires, le développement d'une **trame de projet**.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
	Dominante résidentielle
	Dominante mixte / logements et/ou commerces et bureaux
	Dominante économique
	Dominante touristique
	Dominante naturelle ou paysagère
	Dominante d'équipements publics
	Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
	Implantation préférentielle d'équipements
	Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs
Dominante résidentielle / Dominante mixte / Dominante économique / Dominante touristique / Dominante économique / Dominante naturelle ou paysagère / Dominante d'équipements publics / Dominante d'espace public ou mutualisé structurant	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
Implantation préférentielle d'équipements	<i>Les localisations préférentielles à vocation d'équipements sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Les constructions relevant des destinations précitées s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement sous réserve d'être compatibles avec la destination principale du secteur, mais la création d'activités ou d'équipements n'est pas obligatoire.</i>

<p>Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs</p>	<p><i>Les localisations préférentielles à vocation de logements intermédiaires et/ou collectifs sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Ces constructions s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement.</i></p>
<p><b>COMPOSITION &amp; QUALITE URBAINE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Entrée de ville à aménager ou à requalifier</li> <li> Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle</li> <li> Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère</li> <li> Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier</li> </ul>	
<p>Entrée de ville à aménager ou à requalifier</p>	<p><i>Les entrées de ville sont des lieux marquants et caractérisant les abords d'une agglomération, d'une ville, d'un village ou d'un bourg depuis les voies principales, à aménager ou à requalifier. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse... Ces aménagements sont nécessaires dans les secteurs où les flux piétons et cyclistes sont importants, ou dans les secteurs à enjeu pour le territoire (site touristique, entrée d'une agglomération...).</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Traitement en entrée de ville et de zone d'activités</i></p>
<p>Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier</p>	<p><i>Le bâti d'intérêt qualifie une construction ou un ensemble de constructions (édifice, mur...) dont les caractéristiques (époque, style, matériaux, implantation, etc.) participent à la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère de l'ilot ou de la rue, à préserver ou à requalifier.</i></p> <p><i>Toute opération de démolition et/ou reconstruction prévue dans le cadre du projet est justifiée. Le projet démontre également qu'il contribue à préserver ou améliorer la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère initiale de l'ilot ou de la rue.</i></p>
<p>Secteur patrimonial</p>	<p><i>Les communes d'Asnières-sur-Vègre, de Parcé-sur-Sarthe et de Sablé-sur-Sarthe sont concernées par une ZPPAUP valant Servitude d'Utilité Publique dont le règlement se superpose aux principes définis par l'OAP.</i></p>
<p>Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère</p>	<p><i>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Espace vert</i></p>
<p>Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier</p>	<p><i>Certains secteurs, par leur localisation ou leur rôle dans l'armature urbaine, présentent des enjeux de « couture », de transition urbaine ou de visibilité nécessitant une attention</i></p>

	<i>particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i>
Marge de recul de 75m en vertu de l'article L-111-6 du CU	<i>Les marges de recul au titre de l'article L-111-6 du Code de l'urbanisme (« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif.</i>
<b>QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	
 Boisement et arbre remarquable à maintenir  Haie ou alignement d'arbres à maintenir  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager  Zone humide à préserver  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	
Coupure verte à créer ou à aménager / Boisement et arbre remarquable à maintenir Haie ou alignement d'arbres à maintenir / Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager / Cours d'eau, mare à préserver / Zone humide à préserver /	<p><i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i></p> <p><i>Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement.</i></p>  <p><i>Aménagement paysager d'une zone humide</i></p>
Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager	<p><i>Au sein de chaque secteur, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont présentés, sans faire obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que le projet respecte la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales et que ces dispositifs s'intègrent qualitativement dans le paysage et l'environnement. Limiter les espaces imperméabilisés dans les aménagements permet de gérer plus aisément les eaux pluviales.</i></p>  <p><i>Bassin tampon</i></p>
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).</i>

	<p><i>Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i></p>  <p><i>Intégration d'un lotissement dans le paysage</i></p>  <p><i>Intégration paysagère des constructions neuves</i></p>
<p><b>ACCESSIBILITE, MOBILITE &amp; STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voie de desserte à conforter ou à créer</li> <li> Accès principal à créer</li> <li> Accès secondaire à créer</li> <li> Accès à la parcelle à créer</li> <li> Carrefour à créer ou à aménager</li> <li> Espace de stationnement à créer ou à aménager</li> </ul>	
<p>Voie structurante à conforter ou à créer /          Voie de desserte à conforter ou à créer /          Accès principal à créer /          Accès secondaire à créer /          Accès à la parcelle à créer /          Carrefour à créer ou à aménager /          Espace de stationnement à créer ou à aménager /          Liaison douce à créer ou à aménager</p>	<p><i>Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.</i></p> <p><i>Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.</i></li> <li>- <i>Une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.</i></li> </ul> <p><i>Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.</i></p>  <p><i>Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.</i></p>



## V. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 1. Dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

#### a) La définition de zones spécialisées

Au plan réglementaire, le meilleur rempart à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est la protection de la vocation de ces espaces, via un zonage dédié A et N qui en fait des zones spécialisées dans lesquelles les usages autres que l'activité agricole et forestière ou la mise en valeur des sites sont soit interdits, soit fortement limités.

#### b) La non-extension des hameaux

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passe également par la non-extension des hameaux dont les délimitations ont fait l'objet d'un travail avec les communes afin de respecter la définition du SCOT Pays Vallée de la Sarthe qui reconnaît comme un hameau un « *groupement de constructions de taille limitée ne comportant aucun service (desserte bus, commerce, service...) ou élément de centralité (bâtiment administratif, religieux, équipement public ou d'intérêt collectif)* ». Les hameaux constructibles identifiés en tant que STECAL le sont à titre exceptionnel et leur constructibilité est encadré par les conditions d'implantation, de densité et de hauteur.

#### c) La prise en compte du potentiel en enveloppe urbaine dans le dimensionnement des extensions urbaines

Le projet spatial affiché par le PADD en matière de logements, a été défini au regard de l'analyse des capacités d'optimisation, de densification et de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines. L'identification des capacités constructibles dans le tissu urbain **précède** le dimensionnement des extensions urbaines. C'est pourquoi, ont été évaluées les différentes capacités constructibles au sein des enveloppes urbaines.

La production de logements est portée par :

- La production dans le diffus par optimisation, densification et renouvellement urbain « spontané » des tissus. Il s'agit, à travers le choix du règlement graphique, écrit et de l'OAP thématique « Optimisation du foncier » de tirer le meilleur parti possible des disponibilités foncières dans les centralités. Cette production de logements peut être qualifiée de production « au fil de l'eau » ;
- La production dans les opérations publiques ou privées « encadrées » par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) :
  - ✓ Dans le cadre d'opérations d'ensemble ayant déjà fait l'objet d'étude d'opportunité ou de faisabilité, dont il s'agit de poursuivre la mise en œuvre ;
  - ✓ A court et moyen termes sur les zones 1AU définies dans le cadre du PLUi-H et pour lesquelles des OAP ont été systématiquement établies,
  - ✓ A moyen et long termes dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU définies dans le cadre du PLUi-H et pour lesquelles des OAP seront établies ultérieurement.

### 2. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Conjointement à la maîtrise de l'étalement urbain, le règlement prend des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis tout en garantissant la qualité urbaine et la prise en compte des richesses environnementales.

#### a) Au sein des OAP

- OAP « Optimisation foncière » : Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000m<sup>2</sup> toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.
- Application d'une densité minimum pour les secteurs d'OAP Habitat.
- Identification des secteurs zonés U et AU qui bénéficient d'OAP.

Il est à noter que l'encadrement de la production de logements individuels comme celui de logements sociaux seront faits dans le cadre du suivi du PLUi-H et notamment du suivi annuel du PLH et de l'observatoire de l'habitat.

Pour ce qui concerne les objectifs du SCoT encadrant la production de logements individuels, les densités prévues en OAP ne sont pas compatibles avec du « tout pavillonnaire » et obligeront les aménageurs, opérateurs et porteurs de projet à diversifier les typologies de logements collectifs / individuels au sein de chaque opération pour atteindre les objectifs de densité attendus. La majorité des opérations étant publiques, l'objectif est de viser le projet le mieux adapté à la demande. En cas d'opération privée, l'objectif est de pouvoir discuter avec les opérateurs privés.

Pour ce qui concerne les objectifs du SCoT encadrant la production de logements sociaux, un quota a été fixé dans le PLH à environ 20%. Le POA, pièce n°3 du PLUi-H, précise la répartition par communes (suivant l'armature territoriale prévue au SCoT). S'il n'y a pas de retranscription de ces objectifs du POA dans les OAP, les deux documents se complètent et doivent être étudiés de concert.

#### *b) Au sein du POA*

Le POA décline les orientations et actions en faveur de la résorption de la vacance. Considérant que cet objectif nécessite des moyens financiers pour la collectivité notamment pour remettre des logements anciens et dégradés sur le marché :

- Le POA précise dans son orientations 3 les objectifs de mobilisation et de valorisation de logements existants et notamment en 3-4 les actions de lutte contre la vacance ;
- Cette orientation est dotée d'un budget de près de 1 100 K€ pour atteindre les objectifs, il s'agit de l'orientation la plus dotée dans le budget PLH (50% du budget) ;
- Cette orientation est complétée en points 2.2 à 2.6 par des actions en faveurs de la mobilisation du foncier (référentiel foncier, observatoire, partenariat avec l'EPFL, fonds d'intervention foncière).

#### *c) Au sein du règlement graphique*

- Délimitation des zones U au plus près du périmètre actuellement urbanisé.
- Délimitation des zones AU au plus près des besoins à échéance 2030-2032.
- Identification des secteurs zonés U et AU qui bénéficient d'OAP.
- Identification du changement de destination (absence de consommation d'espace).
- Délimitation de STECAL au plus près du périmètre actuellement urbanisé.

#### *d) Au sein du règlement écrit*

- Optimisation de la largeur des voies et accès au sein des zones U et AU.
- Implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives au sein des zones U et AU.
- Fixation de hauteurs qui permettent d'autoriser des extensions verticales.
- Fixation de conditions de hauteur, implantation et densité pour les STECAL.
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 800 ou 1 000m<sup>2</sup>, toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.
- Emploi du coefficient de biotope par surface (CBS) : Par cette disposition, le règlement entend favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et diminuer les surfaces imperméables au profit d'aménagement aux fonctions écologiques (rôle pour la biodiversité, hydraulique et paysager). Cette disposition entend également inciter les opérateurs et aménageurs à travailler sur des dispositifs architecturaux plus écologiques éligibles aux surfaces éco-aménageables. Ainsi une toiture végétale permet d'augmenter l'emprise au sol de la construction. Plus le dispositif environnemental est vertueux, plus l'unité foncière ou la parcelle peut être densifiée. Cette disposition est une alternative à haute valeur ajoutée environnementale à l'emprise au sol. Elle permet une densification du tissu urbain, tout en contribuant aux objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, du ruissellement, de renforcement de la place du végétal dans la ville, de réduction des îlots de chaleur, etc.

# VI. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES & TABLEAUX RECAPITULATIFS

## A. La répartition du projet et la consommation d'espace pour l'habitat

### 1. Rappel des objectifs

Pour produire 130 à 150 logements par an, répartis à en cohérence entre Pôle de Pays / Pôles Relais et Pôles de Vie Quotidienne, à raison d'une proportion 30-40% en enveloppe urbaine et 60-70% en extension de l'urbanisation, et d'une densité comprise entre 20 logements à l'hectare pour Sablé-Solesmes-Juigné, 16 logements à l'hectare pour Parcé-Auvers et de 15 logements à l'hectare pour les autres communes, l'objectif de consommation d'espace était fixé à 67 hectares, soit une consommation annuelle de 5,6 hectares par an, respectant ainsi le cadre prévu par le SCoT.

Communes	Pôles SCOT	PRODUCTION DE LOGEMENTS / 130-150 log./an / sur 12 ans				OBJECTIFS SCOT Gestion de l'espace					
		Production annuelle de logements par communes / Hyp.basse	Production annuelle de logements par communes / Hyp.haute	Production totale de logements sur 12 ans PLUIH / Hyp.basse	Production totale de logements sur 12 ans PLUIH / Hyp.haute	En enveloppe urbaine en %	En enveloppe urbaine en nombre	En extension en %	En extension en nombre	Densité en nombre de log./ha	Superficies en extension de l'urbanisation sur 12 ans
Sablé-sur-Sarthe	A - Pôle de Pays	61	70	732	840	40	336	60	504	20	25,20
Solesmes		5	6	60	72	40	29	60	43	20	2,16
Juigné-sur-Sarthe		5	6	60	72	40	29	60	43	20	2,16
Parcé-sur-Sarthe	B - Pôles Relais	9	10	108	120	30	36	70	84	16	5,25
Auvers-le-Hamon		6	7	72	84	30	25	70	59	16	3,68
Précigné	C - Pôles de Vie Quotidienne	9	10	108	120	30	36	70	84	15	5,60
Le Bailleul		5	6	60	72	30	22	70	50	15	3,36
Louailles		5	6	60	72	30	22	70	50	15	3,36
Bouessay		4	5	48	60	30	18	70	42	15	2,80
Courtiliers		4	5	48	60	30	18	70	42	15	2,80
Souigné-sur-Sarthe		4	5	48	60	30	18	70	42	15	2,80
Vion		4	5	48	60	30	18	70	42	15	2,80
Notre-Dame-du-Pé		3	3	36	36	30	11	70	25	15	1,68
Asnières-sur-Vègre		2	2	24	24	30	7	70	17	15	1,12
Avoise		2	2	24	24	30	7	70	17	15	1,12
Dureil		1	1	12	12	30	4	70	8	15	0,56
Pincé		1	1	12	12	30	4	70	8	15	0,56
<b>TOTAL</b>			<b>1 560</b>	<b>1 800</b>	<b>1 560</b>	<b>1 800</b>		<b>638</b>		<b>1 162</b>	<b>17</b>
%							35		65		
par an		<b>130</b>	<b>150</b>	<b>130</b>	<b>150</b>		<b>53</b>		<b>97</b>		<b>5,6</b>

### 2. Objectifs atteints par le projet en termes de production de logements

**Objectif 1** : 30 à 40% de la production en enveloppes urbaines = 640 logements

- **48,68 ha objets d'OAP en enveloppes urbaines**
- Permettant de réaliser **875 logements** environ (objectif atteint)

**Objectif 2** : 60 à 70% de la production en extension de l'urbanisation = 1 160 logements

- **68,11 ha objets d'OAP en extension de l'urbanisation** (zones à urbaniser habitat + équipements)
- Soit une consommation de **5,7 ha / an**
- Permettant de réaliser **1 180 logements** environ (objectif atteint)

La production de **875 logements** sur 49 hectares de potentialités en enveloppe urbaine a permis de mobiliser **32% du potentiel foncier identifié** (150 ha) (cf. Tome 1 du Rapport de présentation, chap.5 « analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ») :

- En dents creuses (61,8 ha) ;
- En grandes parcelles (87,8 ha).

Une prudence particulière doit être portée à l'observation de ce résultat « brut » qui ne tient pas compte :

- De la réalisation des voiries, réseaux, équipements, espaces verts, etc... qui accompagneront inévitablement la réalisation de ces opérations ;
- Des effets de rétention foncière au titre d'autres occupations du sol (agricole, sylvicole, jardins...) ou de stratégies patrimoniales ou de contraintes d'accessibilité, de topographie, de risques éventuels ;

Il serait donc raisonnable d'imaginer **une pondération de ces résultats**, tenant compte des éléments ci-avant.

Dans ce cas :

- Si **1 parcelle sur 4 ne mutait pas** dans la prochaine décennie, alors la Communauté de Communes mobiliserait par son projet, **43% des potentialités identifiées en tissu urbain**.
- Si **1 parcelle sur 2 ne mutait pas** dans la prochaine décennie, alors la Communauté de Communes mobiliserait par son projet, **64% des potentialités identifiées en tissu urbain**.

Dans le cadre du présent projet, aucune pondération n'a été appliquée. Parmi les opportunités identifiées par les communes en enveloppes urbaines, tous les secteurs susceptibles de faire l'objet d'une opération d'ensemble à même de porter les objectifs de production de logements (30 à 40% en enveloppes urbaines + densités 15 à 20 log./ha) ont fait l'objet d'OAP. Ce qui représente 32% du potentiel global identifié. Les 68% restant sont des potentialités diffuses en tissu urbain pour lesquelles la collectivité ne dispose d'aucun moyen de maîtrise foncière. Ces 68% restant non maîtrisés actuellement ne peuvent être raisonnablement considéré comme pouvant assurer le projet communautaire.

Par ailleurs la résorption de la vacance intervient également dans le projet communautaire par le biais du POA qui en décline les orientations et actions. Considérant que cet objectif nécessite des moyens financiers pour la collectivité notamment pour remettre des logements anciens et dégradés sur le marché, le POA précise les objectifs de mobilisation et de valorisation de logements existants et les actions en faveur de la mobilisation du foncier. La résorption de la vacance n'est pas formellement quantifiée mais intervient dans la mobilisation des 68% de potentialités diffuses dont le suivi annuel du PLH et de l'observatoire de l'habitat pourront en mesurer les résultats à mi-parcours, à terme, etc.

Enfin, l'encadrement de la production de logements sociaux et locatifs sera de même effectué dans le cadre du suivi annuel du PLH et de l'observatoire de l'habitat. L'évaluation à mi-parcours, à terme, etc. du PLH permettra d'analyser ces points et les différentes formes de mixité (fonctionnelle, sociale, etc.) mises en œuvre par le projet communautaire.

Communes	Pôles SCOT	BILAN DU PROJET				
		Superficie des OAP en enveloppes urbaines (zone U) en ha	Nombre de logements potentiels en OAP enveloppes urbaines	Superficies des zones à urbaniser (1AU/OAP + 2AU) à vocation d'habitat	Nombre de logements potentiels en extension de l'urbanisation	Total de logements attendus sur 12 ans
Sablé-sur-Sarthe	A - Pôle de Pays	27,28	546	22,37	447	993
Solesmes		0,00	0	4,36	87	87
Juigné-sur-Sarthe		0,44	9	2,93	59	67
Parcé-sur-Sarthe	B - Pôles Relais	4,14	66	4,91	79	145
Auvers-le-Hamon		2,22	36	3,71	59	95
Précigné	C - Pôles de Vie Quotidienne	5,26	79	5,60	84	163
Le Bailleul		1,26	19	2,63	39	58
Louailles		0,00	0	4,28	64	64
Bouessay		3,80	57	2,17	33	90
Courtillers		1,31	20	2,82	42	62
Souvigné-sur-Sarthe		0,96	14	2,59	39	53
Vion		0,00	0	2,98	45	45
Notre-Dame-du-Pé		1,92	29	1,37	21	49
Asnières-sur-Vègre		0,00	0	1,33	20	20
Avoise		0,00	0	2,00	30	30
Dureil		0,09	1	0,36	5	7
Pincé		0,00	0	1,70	26	26
<b>TOTAL</b>			<b>48,68</b>	<b>875</b>	<b>68,11</b>	<b>1 179</b>
%			43		57	
par an			<b>73</b>		<b>98</b>	<b>171</b>

Il est à noter que certaines communes accueillent des zones 2AUh à hauteur de :

- 0.78 ha pour Bouessay
- 1.16 ha pour Louailles
- 3.37 ha pour Sablé-sur-Sarthe
- 0.90 ha pour Souvigné-sur-Sarthe
- 1.52 ha pour Vion.

Soit un total de **7,73 ha urbanisables à moyen-long termes** sous réserve d'une procédure de modification du présent PLUi-H. Retranchés aux 68,11 ha de zones à urbaniser en extension de l'urbanisation, ce sont donc 60,38 ha de zones à urbaniser à court-moyen termes qui ont été identifiés, en cohérence avec les objectifs fixés préalablement par le SCOT.

Outre la mobilisation de 32% du potentiel foncier identifié en dents creuses et en grandes parcelles bâties, des potentialités pourraient également être offerte par le changement de destination. Néanmoins, il a été fait le choix de ne pas comptabiliser ce potentiel : il s'agit d'une possibilité réglementaire offerte par le Code de l'Urbanisme, et non la composante du projet urbain, et il n'est pas certain que ces changements de destination soient affectés uniquement à l'habitat. Il est par ailleurs soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Néanmoins, l'addition potentielle des **70 logements** pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourraient permettre d'attendre une production de 2 124 logements environ, sur 2 761 logements projetés initialement par le SCOT.

### 3. Objectifs atteints par le projet en termes de répartition par polarité et de répartition spatiale

	Répartition par polarité			Répartition spatiale		
	Pôle de Pays	Pôles Relais	Pôles vie Q	Pôle de Pays	Pôles Relais	Pôles vie Q
Objectif SCOT	60 %		40%	40% Env Urb	30% Env Urb	30% Env Urb
	84 log./an	27 log./an	74 log./an	502 log. Env.	119 log. Env.	333 log. Env.
				60% Ext Urb.	70% Env Urb	70% Ext Urb.
				753 log. Env.	279 log. Env.	776 log. Env.
Bilan PLUI-H	56%	12%	32%	48% Env Urb	42% Env Urb	33% Env Urb
	96 log./an env.	20 log./an env.	56 log./an env.	554 log. Env.	102 log. Env.	219 log. Env.
				52% Ext Urb.	58% Ext Urb.	66% Ext Urb.
				593 log. Env.	138 log. Env.	447 log. Env.

Le SCOT prévoyait une croissance de 185 logements par an pour un volume totale de 2 761 logements produits en 2030. Le réajustement du projet à un niveau inférieur au SCOT (130-150 logements par an) participe au renforcement du rôle de centralité du pôle de Pays et des pôles Relais et à décliner une production de logements adaptée, plus réaliste vis-à-vis de leurs capacités, dans les pôles de Vie Quotidienne. Le DOO du SCOT précise « L'objectif est de renforcer le poids des pôles pour affirmer l'armature urbaine. De ce point de vue, les objectifs chiffrés ne doivent pas constituer une limite ». En conséquence, le PLUI-H reste compatible avec le SCOT. Le projet réalise également un effort substantiel de production en enveloppe urbaine, œuvrant ainsi pour la maîtrise de la consommation d'espace en extension de l'urbanisation.

### 4. Objectifs atteints par le projet en termes de maîtrise de la consommation d'espace

		Compatibilité SCOT/PLUI-H / HABITAT & EQUIPEMENTS							Bilan SCOT-PLUIH
		SCOT	Analyse globale Hab. & Equ.		SCOT	PLUI-H Hab. & Equ.			
Communes	Pôles SCOT	Consommation annuelle des espaces urbanisés 2005-2013	Consommation totale en extension 2008-2018	Consommation annuelle en extension 2008-2018	Objectifs de consommation 2017-2030 (sur 15 ans)	Consommation par extension de l'EU du 13.07.16 au 31.12.19	Consommation par extension du 31.12.19 à 2030	Total consommation espace du 13.07.16 à 2030	
Sablé-sur-Sarthe	A - Pôle de Pays		36,51	3,65		0,00	22,37	22,37	
Solesmes			3,82	0,38	38,0	5,88	4,36	10,24	-1,75
Juigné-sur-Sarthe				6,28	0,63		0,71	2,93	3,64
Parcé-sur-Sarthe	B - Pôles Relais		6,01	0,60	10,0	2,90	4,91	7,81	
Auvers-le-Hamon				5,08	0,51	7,0	0,61	3,71	4,32
Précigné	C - Pôles de Vie Quotidienne		12,24	1,22		2,35	5,60	7,95	
Le Bailleul			3,25	0,33		0,60	2,63	3,23	
Louailles			1,88	0,19		0,37	4,28	4,65	
Bouessay			2,56	0,26		0,72	2,17	2,89	
Courtilliers			1,39	0,14		3,53	2,82	6,35	
Souvigné-sur-Sarthe			2,92	0,29		0,84	2,59	3,43	
Vion			5,50	0,55	52,0	2,25	2,98	5,23	
Notre-Dame-du-Pé			8,36	0,84		1,02	1,37	2,39	
Asnières-sur-Vègre			0,22	0,02		0,97	1,33	2,30	
Avoise			3,34	0,33		0,39	2,00	2,39	
Dureil			0,38	0,04		0,00	0,36	0,36	
Pincé		1,04	0,10		0,73	1,70	2,43		
<b>TOTAL</b>			<b>100,78</b>	<b>10,08</b>	<b>107,0</b>	<b>23,87</b>	<b>68,11</b>	<b>91,98</b>	<b>-15,0</b>
%									
par an			<b>97,0*</b>	<b>10,1</b>	<b>7,1</b>		<b>5,7</b>	<b>6,1</b>	<b>-1,0</b>

\* Consommation d'espace identifiée sur l'ensemble du territoire couvert par le SCOT, tout type d'occupation confondu.

Entre 2008 et 2018, la Communauté de Communes a consommé 100,8 ha de foncier pour la réalisation de logements et d'équipements associés, soit une consommation de **10,1 ha par an**.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCOT (diviser par 3 la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2003-2013) permettaient d'envisager une enveloppe de 107 ha pour l'habitat et l'équipement associé d'ici 2030, soit une consommation de **7,1 ha par an**.

Le DOO du SCoT indique le point de départ de la consommation foncière : « Par extension urbaine (et consommation foncière) il est entendu l'urbanisation de secteurs non artificialisés (ayant une vocation antérieure agricole ou naturelle) situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine des noyaux agglomérés (hors hameaux) à la date d'arrêt du SCoT », c'est à dire au 13 juillet 2016, date retenue comme point de départ des calculs pour le présent PLUi-H.

Le DOO indique également : « la part réalisée dans le tissu est un indicateur. Les objectifs doivent être appréciés au cas par cas au regard des disponibilités réellement mobilisables (contraintes naturelles, environnementales, risques...). Ces disponibilités comprennent les possibilités de renouvellement urbain, d'évolution et de densification spontanée des parcelles déjà bâties, d'utilisation des « dents creuses » et des îlots non bâtis situés à l'intérieur des enveloppes ». Ainsi le DOO ne fixe pas de superficie maximale de dents creuses dans le tissu urbanisé comptant pour l'extension de l'urbanisation.

Entre la date d'arrêt du SCoT du 13 juillet 2016 et l'arrêt du projet de PLUi-H du 19 décembre 2019, la Communauté de Communes aura consommé **23,9 ha** de foncier dédiés à la prise en compte de son « futur engagé » inclus en enveloppes urbaines. A ce résultat, sont ajoutés **68,1 ha** de zones en extension de l'urbanisation comprenant les zones à urbaniser à court-moyen terme (1AU) ayant fait l'objet d'OAP, et moyen-long terme (2AU), soit un total de **91,9 ha de consommation d'espace** prévu sur la durée du PLUi-H, soit une consommation de **6,1 ha par an**.

La Communauté de Communes, par ce résultat, consommerait au cours de la prochaine décennie 15 hectares de moins que l'enveloppe dédiée par le SCoT jusqu'en 2030, avec un rythme de consommation annuel inférieur de 1,0 ha par an par rapport aux objectifs fixés.

La Communauté de Communes aura donc **réduit sa consommation d'espace annuelle de 39%** pour l'habitat et l'équipement associé **par rapport à la dernière décennie**.

## B. La répartition du projet et la consommation d'espace pour l'activité économique

### 1. Rappel des objectifs

Pour réaliser ses objectifs en termes de maintien et de développement de son tissu économique, des activités et entreprises existantes, de stratégie d'accueil de nouvelles activités et entreprises, une enveloppe globale était prévue par le SCoT de 62 ha d'ici 2030 (58 ha de ZAe et 4 ha de ZAp), soit une consommation annuelle de 4,1 hectares par an.

La collectivité a également mené un travail d'identification des potentialités en enveloppe urbaine à vocation économiques qui a permis de mobiliser **49% du potentiel foncier « brut » identifié** (51,6 ha) (cf. Tome 1 du Rapport de présentation, chap.5 « analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis »).

## 2. Objectifs atteints par le projet en termes de maîtrise de la consommation d'espace

Communes	Pôles SCOT	Compatibilité SCoT/PLUi-H / ACTIVITES ECONOMIQUES							
		SCOT	Analyse globale Act. Eco		SCOT	PLUi-H Act. Eco			Bilan SCOT-PLUiH
		Consommation annuelle des espaces urbanisés 2005-2013	Consommation totale en extension 2008-2018	Consommation annuelle en extension 2008-2018	Objectifs de consommation 2017-2030 (sur 15 ans)	Consommation par extension de l'EU du 13.07.16 au 31.12.19	Consommation par extension du 31.12.19 à 2030	Total consommation espace du 13.07.16 à 2030	
Sablé-sur-Sarthe	A - Pôle de Pays		33,59	3,36		0,00	0,00	0,00	
Solesmes			16,53	1,65		0,00	48,13	48,13	
Juigné-sur-Sarthe			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Parcé-sur-Sarthe	B - Pôles Relais		2,52	0,25		0,00	2,35	2,35	
Auvers-le-Hamon			5,01	0,50		0,00	1,12	1,12	
Précigné	C - Pôles de Vie Quotidienne		2,46	0,25		0,00	0,00	0,00	
Le Bailleul			12,25	1,23		0,00	0,00	0,00	
Louailles			10,87	1,09		0,00	4,71	4,71	
Bouessay			0,36	0,04		0,00	0,00	0,00	
Courtiliers			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Souvigné-sur-Sarthe			0,59	0,06		0,00	0,00	0,00	
Vion			1,14	0,11		0,00	18,79	18,79	
Notre-Dame-du-Pé			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Asnières-sur-Vègre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Avoise			0,94	0,09		0,00	0,00	0,00	
Dureil			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Pincé			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL</b>				<b>86,26</b>	<b>8,63</b>	<b>62,0</b>	<b>0,00</b>	<b>75,10</b>	<b>75,10</b>
%									
par an			<b>97,0*</b>	<b>8,6</b>	<b>4,1</b>		<b>6,3</b>	<b>5,0</b>	<b>0,9</b>

\* Consommation d'espace identifiée sur l'ensemble du territoire couvert par le SCoT, tout type d'occupation confondu.

Entre 2008 et 2018, la Communauté de Communes a consommé 86,3 ha de foncier pour l'accueil d'activités économiques, soit une consommation de **8,6 ha par an**.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCOT (diviser par 3 la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2003-2013) permettaient d'envisager une enveloppe de 62 ha pour l'activité économique d'ici 2030, soit une consommation de **4,1 ha par an**.

Le DOO du SCoT indique le point de départ de la consommation foncière : « Par extension urbaine (et consommation foncière) il est entendu l'urbanisation de secteurs non artificialisés (ayant une vocation antérieure agricole ou naturelle) situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine des noyaux agglomérés (hors hameaux) à la date d'arrêt du SCoT », c'est à dire au 13 juillet 2016, date retenue comme point de départ des calculs pour le présent PLUi-H.

Entre la date d'arrêt du SCoT du 13 juillet 2016 et l'arrêt du projet de PLUi-H du 19 décembre 2019, la Communauté de Communes n'aura pas consommé de foncier supplémentaire, les principales zones d'activités ayant déjà fait l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble (Ouest Park, Les Mandrières notamment). Ainsi, les zones en extension de l'urbanisation comprenant les zones à urbaniser à court-moyen terme (1AU) ayant fait l'objet d'OAP, et moyen-long terme (2AU), représentent un total de **75,1 ha de consommation d'espace** prévu sur la durée du PLUi-H, soit une consommation de **5,0 ha par an**.

Si la Communauté de Communes, par ce résultat, consommerait 13 hectares de plus au cours de la prochaine décennie que l'enveloppe dédiée par le SCoT jusqu'en 2030, il s'agit de prendre en compte la délimitation des zones d'activités existantes et programmées de longue date, notamment Ouest Park et Les Mandrières.

Il est également à noter que certaines communes accueillent des zones 2AUa à hauteur de :

- 1.85 ha pour Louailles
- 0.52 ha pour Parcé-sur-Sarthe
- 9.22 ha pour Vion

Soit un total de **11,59 ha urbanisables à moyen-long termes** sous réserve d'une procédure de modification du présent PLUi-H. Retranchés aux 75,10 ha de zones à urbaniser en extension de l'urbanisation, ce sont donc 63.51 ha de zones à urbaniser à court-moyen termes qui ont été identifiés, en cohérence avec les objectifs fixés préalablement par le SCoT.

Il s'agit par ailleurs, de gérer une temporalité différente. En effet, le temps de l'aménagement économique est plus long que celui de l'habitat et nécessite des projections à long terme permettant d'anticiper les besoins souvent rapides des entreprises. Le fait d'identifier ces zones sur le long terme permet aussi à la collectivité de bénéficier des outils financiers et fonciers lui permettant de mettre en œuvre sa stratégie : droit de préemption urbain permettant acquisitions foncières, équipements de la zone, etc. Aussi est-il nécessaire de pondérer ce résultat, qui permettrait par le biais d'une gestion attentive des espaces de viser effectivement d'atteindre les objectifs du SCoT en 2030.

Enfin, les STECAL à vocation d'activités ont été délimité au plus près du périmètre actuellement urbanisé, pour des sites existants, et ne créent pas de consommation foncière supplémentaire. Ils ne peuvent être assimilés à de l'extension de l'urbanisation.

Néanmoins, la Communauté de Communes aura **réduit sa consommation d'espace annuelle de 42%** en extension de l'urbanisation pour l'activité économique **par rapport à la dernière décennie.**

Ainsi, entre habitat, équipement et activité économique, la Communauté de Communes aura **réduit sa consommation d'espace annuelle de 40% par rapport à la dernière décennie.**

## C. Tableau des surfaces

Projet de PLUi-H					PLUs en en vigueur et POS caduque			Evolution de la représentativité sur le territoire
Zones	Secteurs	Surface (ha)	Surface de la zone (ha)	% du territoire de CCPS	Secteurs	Surface de la zone (ha)	% du territoire de CCPS (hors RNU)	
U	Uh	1 093,80	1 958,84	5,32%	U	1 780,00	5,03%	10%
	Ue	66,20						
	Ua	798,84						
AU	1AU	123,92	143,25	0,39%	1 AU	774,00	2,19%	-83,99%
	2AU	19,33			2 AU	260,00	0,74%	-92,57%
A	A	25 050,43	25 127,97	68,29%	A	23 901,00	67,59%	5,13%
	Acl	48,40						
	Aa	26,78						
	Aeq	2,36						
N	N	5 904,77	9 568,13	26,00%	N	8 238,00	23,30%	16,15%
	Np	3 344,57						
	Nt	14,46						
	Nj	43,28			Nh	411,00	1,16%	-100,00%
	NL	249,73						
	Nenr	9,48						
	Ngv	1,84						
<b>Total</b>		36 798,19	36 798,19	100%	<b>Total</b>	35 363,00	100%	
<b>Espaces Boisés Classés</b>		4 328,00		11,76%	2 585,00		7,31%	<b>67,43%</b>
<b>Boisement en Loi Paysage</b>		188,00		0,51%	1 087,00		3,07%	<b>-82,70%</b>
<b>Haies protégées</b>		108 km en EBC 770 km en L151-23 592 km en L151-19			0 km en EBC 59,9 km de haies protégés			

# CHAPITRE VII : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## I. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

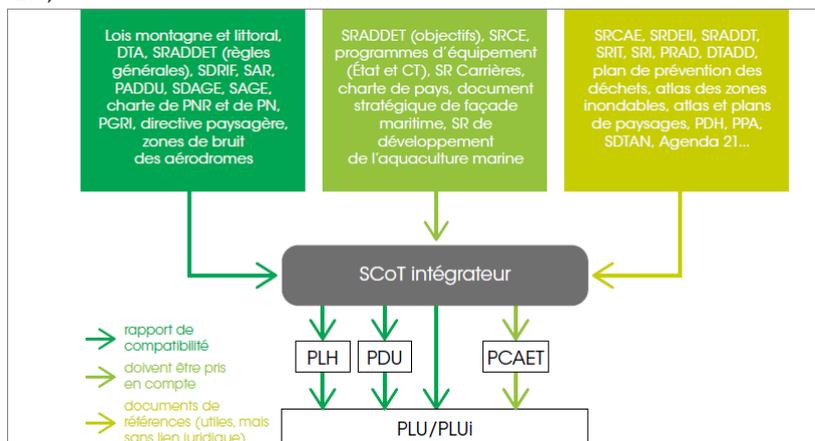
Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Sabolien doit être compatible avec :

- Le **Schéma de cohérence territoriale du Pays de la vallée de la Sarthe**, approuvé le 5 mai 2017 et exécutoire depuis le 11 septembre 2017 ;
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne** approuvé le 18 novembre 2015 ;
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval** (approuvé par arrêté interpréfectoral le 10 juillet 2020) ;
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Loir** (approuvé par arrêté interpréfectoral le 25 septembre 2015) ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne** approuvé le 23 novembre 2015
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du territoire de la Sarthe (SDTAN)** approuvé le 12 avril 2013

Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Sabolien devra prendre en compte :

- Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de Loire** adopté le 30 octobre 2015 par arrêté préfectoral ;
- Le **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** adopté le 18 avril et publié le 21 mai 2014 ;
- Le **Plan Climat Énergie Territorial (PCET)**, nommé PACTE par le Pays, adopté le 25 juin 2013 ;
- Le **Plan Départemental de l'Habitat 2017-2022** adopté lors de l'assemblée plénière du Conseil Départemental du 20 et 21 mars 2017.

Avec la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié l'article L131-1 et suivants du code de l'urbanisme, le SCOT est désormais un « **SCOT intégrateur** » selon le principe expliqué dans le schéma ci-dessous. Toutefois, certains documents supra communaux ont été élaborés après l'approbation du SCOT. Le PLU/PLUi doit donc les prendre en compte selon les rapports de compatibilité ou de prise en compte définis dans le schéma ci-dessous. **Dans ce cas, il s'agit de démontrer la compatibilité du projet de PLUi-H avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Pays de la Vallée de la Sarthe**, approuvé le 5 mai 2017 et exécutoire depuis le 11 septembre 2017 ;



## II. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
1. Améliorer le fonctionnement et les connexions biologiques des grandes vallées et du bocage pour une identité locale renforcée		
1.1 Protéger et gérer les réservoirs majeurs de biodiversité		
<p>1.1.1 Les documents d'urbanisme locaux identifient et protègent les réservoirs majeurs de biodiversité que le SCoT a localisés</p>	<p>Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques</p> <p>Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ;</li> <li>- Forêts et coteaux boisés ;</li> <li>- Complexes bocagers des milieux agricoles...</li> </ul> <p>Le PADD comporte une carte des principes de la Trame verte et bleue</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.</li> </ul>
<p>1.1.2 Les réservoirs majeurs de biodiversité sont strictement protégés du développement de l'urbanisation. La protection se fait par la mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté à cette prescription</p>	<p>Le PADD comporte une carte des principes de la Trame verte et bleue</p> <p>Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation</p>	<p>Idem ci-avant.</p>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
1.1.3 Les documents d'urbanisme locaux veillent à ce que l'urbanisation n'enclave pas les réservoirs majeurs de biodiversité	Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation (pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité). Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.	Idem ci-avant
1.2 Protéger et gérer les milieux humides et les abords des cours d'eau comme noyaux de biodiversité complémentaires		
1.2.1 Les cours d'eau et leurs abords doivent protégés	Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) ont été identifiées et intégrées aux zones U.</li> <li>- Les zones humides à protéger sont identifiées sur le règlement graphique</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau (zones tampons)</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		opérations d'aménagement prévues.
1.2.2 Les zones humides doivent être protégées	Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons.	Idem ci-avant
<b>1.3 Protéger et gérer les boisements comme noyaux de biodiversité complémentaires</b>		
1.3.1 Les besoins des activités économiques doivent être pris en compte	Développer la production énergétiques à partir de sources locales / renouvelables : - Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;	- Les dispositions générales du règlement écrit précisent la réglementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.
<b>1.4 Protéger et gérer le bocage</b>		
1.4.1 Le maillage bocager doit être protégé	Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : complexes bocagers des milieux agricoles	- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers. - Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.
<b>1.5 Assurer les connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité par des corridors fonctionnels</b>		
1.5.1 Les corridors écologiques doivent être protégés	Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers. - Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs,

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		vergers, jardins, haies, zones humides.
1.5.2 Les corridors écologiques doivent être restaurés	Eviter le fractionnement et l'isolement des espaces, permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.	Idem ci-avant
<b>2. Placer l'agriculture au cœur de la stratégie conjuguant industrie agroalimentaire et ruralité innovante</b>		
<b>2.1 Aménager en minimisant les impacts sur l'agriculture</b>		
2.1.1 Un bilan des intérêts généraux doit être réalisé avant d'autoriser des extensions urbaines sur l'espace agricole	Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des enveloppes urbaines existantes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La délimitation des zones U et AU tient compte du diagnostic agricole comme outil d'aide à la décision</li> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation.</li> <li>- L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs.</li> <li>- Cf. chap.5 Dispositions qui favorisent la lutte contre l'étalement urbain</li> </ul>
2.1.2 Le principe « Éviter, Réduire, Compenser » doit commander la politique d'urbanisme locale	/	- Cf. chap.5 Dispositions qui favorisent la lutte contre l'étalement urbain
<b>2.2 Protéger les espaces agricoles et donner de la lisibilité aux exploitants</b>		
2.2.1 La fonctionnalité du parcellaire agricole doit être garantie	Préserver et développer l'activité agricole et forestière [...] en veillant à limiter la pression de l'urbanisation et la fragmentation de l'espace.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique veille à préserver les zones agricoles via un zonage dédié A.</li> <li>- Le règlement graphique veille à préserver les zones forestières via un zonage dédié N.</li> <li>- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles.</li> <li>- Le règlement des zones N permet le maintien et le développement de l'activité forestière.</li> </ul>
2.2.2 Les conditions de circulation des engins agricoles doivent être améliorées	Anticiper dans les aménagements de bourgs et centre-bourgs les besoins de partage modal de la voirie en veillant à la sécurité et au confort d'usage.	- La délimitation des zones U et AU tient compte du diagnostic agricole comme outil d'aide à la décision
2.2.3 Le mitage des espaces de production doit être contenu	Préserver et développer l'activité agricole et forestière [...] en veillant à limiter la pression de l'urbanisation et la fragmentation de l'espace.	- Le règlement graphique ne prévoit aucun mitage ou urbanisation diffuse

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
2.2.4 Les contraintes d'exploitation doivent être anticipées et allégées	Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage [...] : périmètre de réciprocité et accessibilité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La délimitation des zones U et AU tient compte du diagnostic agricole comme outil d'aide à la décision</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent une zone agricole ou naturelle.</li> </ul>
<b>2.3 Soutenir l'innovation et la valeur ajoutée</b>		
2.3.1 Les collectivités doivent faciliter le développement des filières courtes (circuits-courts, ventes directes)	Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes : vente en direct, vente ambulante...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles.</li> <li>- Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les projets concernés.</li> </ul>
2.3.2 Les collectivités prévoient les possibilités de réalisation et de développement d'unités de transformation et de production (plateformes de collecte, unité de méthanisation, éco-matériaux...)	Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes : Production d'énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit précisent la réglementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.</li> </ul>
2.3.3 Les collectivités accompagnent la filière bois-énergie par la connaissance et la valorisation du potentiel présent sur le Pays Vallée de la Sarthe	Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction et l'alimentation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit précisent la réglementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
2.3.4 Les collectivités accompagnent également la populiculture	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit précisent la réglementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.</li> </ul>
2.3.5 Le développement des activités accessoires doit être autorisé	<p>Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Production d'énergies renouvelables ;</li> <li>- Tourisme (hébergement) ;</li> <li>- Vente en direct, vente ambulante...</li> </ul> <p>Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous réserve d'intérêt patrimonial et architectural du bâti ;</li> <li>- Sous réserve d'intégration urbaine, paysagère et environnementale ;</li> <li>- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles.</li> <li>- Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</li> <li>- Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les bâtiments agricoles vacants.</li> <li>- Le règlement des zones A permet la diversification des activités des exploitations agricoles vers l'hébergement et le tourisme.</li> <li>- Le changement de destination autorise l'hébergement touristique</li> <li>- Le règlement des zones U autorise la mixité des usages et les activités économiques sous réserve de ne pas induire de risques ou de nuisances supplémentaires vis-à-vis de la vocation principale d'habitat</li> </ul>
<b>3. Valoriser le rôle des pôles et optimiser la mutualisation pour un meilleur niveau de services aux habitants</b>		
<b>3.1 Promouvoir un maillage organisé des pôles à l'échelle du territoire</b>		
3.1.1 La vocation et le niveau de responsabilité des pôles urbains du Pays Vallée de la Sarthe doivent être affirmés	<p>Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes.</li> </ul> <p>Confirmer les liens entre la ville-centre et la campagne grâce à un</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque polarité (Pôle de Pays / Pôles Relais / Pôles de Vie Quotidienne) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	<p>projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Sablé-sur-Sarthe en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale, au travers du Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Des communes rurales dans l'animation globale du territoire au travers des Pôles Relais (Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon) et des Pôles de Vie Quotidienne (autres communes).</li> </ul>	<p>permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat)</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> </ul>
<p>3.1.2 L'action publique doit faire rayonner le pôle de Pays en articulation avec les fonctions métropolitaines du Mans (culture, formation supérieure et lycées, hôpitaux et spécialités médicales, grand commerce et enseignes spécialisées, emploi productif...)</p>	<p>Consolider le rôle de Pôle de Convergence ou Pôle Pivot de la CCPS au sein du Pays de la Vallée de la Sarthe en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population.</p> <p>Renforcer la position stratégique du territoire, à la charnière du Grand Ouest et de la région Ile-de-France, dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, de Tours, d'Angers et de Laval et valoriser les atouts du territoire en termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De desserte, d'accessibilité, d'activités économiques et d'emplois ;</li> <li>- De cadre de vie, d'équipements, de services, de vie culturelle, associative...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble de la traduction réglementaire répond à cet objectif.</li> <li>- La gare de Sablé-sur-Sarthe est intégrée en zone U, permettant sa valorisation.</li> </ul>
<p>3.1.3 Le territoire doit être irrigué par des fonctions de services intermédiaires supports du développement économique et résidentiel (loisirs, équipements sportifs spécifiques, médecine générale et spécialités courantes, collèges, supermarchés et magasins non alimentaires...)</p>	<p>Idem ci-avant</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Pays.</li> <li>- Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de Pays ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville,</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		<p>mais aussi à Parcé-sur-Sarthe et Précigné.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale » en centralités.</li> </ul>
<p>3.1.4 La répartition de l'offre de services de proximité (petite enfance, enfance, adolescence, personnes âgées, alimentation...) qui accompagne la dynamique démographique doit s'appuyer sur le maillage des pôles défini dans le SCoT.</p>	<p>Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation d'équipements ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Le règlement graphique prévoit en zones Ue et AUe d'accueillir des équipements publics.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient des conditions de réalisation plus souples pour les équipements publics afin de les adapter aux besoins de la population.</li> </ul> <p><b>Les Actions du POA du PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier une localisation proche des services et équipements (centres bourgs / centre-ville)</li> <li>- Expérimenter des opérations de production de logements sociaux en centre-bourgs à proximité des services et équipements</li> </ul>
<p>3.2 Renforcer les moyens des pôles pour faire vivre dans leurs bassins, les ambiances et les identités particulières des différents espaces du territoire</p>		
<p>3.2.1 Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre la réalisation des objectifs prévus au SCoT, pour l'organisation du développement, dans le cadre d'une programmation visant à renforcer le maillage de pôles décrit ci-avant (l'armature urbaine)</p>	<p>Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes.</li> </ul>	<p>Idem ci-avant</p>
<p>3.3 Organiser les espaces de vie pour associer l'ensemble du territoire à la montée en gamme des services</p>		
<p>3.3.1 Les espaces de vie doivent être structurés pour organiser la proximité</p>	<p>Idem ci-avant</p>	<p>Idem ci-avant</p>
<p>3.3.2 L'effacement et la dépendance des campagnes vis-à-vis des villes doivent être atténués en articulant mieux les relations avec les espaces urbains</p>	<p>Confirmer les liens entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones Ua/Ue et AUa/AUe permettent d'atteindre ces objectifs en complément de zones U et AU mixtes.</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Sablé-sur-Sarthe en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale, au travers du Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Des communes rurales dans l'animation globale du territoire au travers des Pôles Relais (Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon) et des Pôles de Vie Quotidienne (autres communes).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique ou d'équipements sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de répartition spatiale territoriale.</li> </ul>
3.3.3 L'ensemble du territoire doit être associé à la montée en gamme des services permise par la mutualisation	<p>Favoriser le maintien d'une offre diversifiée d'équipements et de services sur le territoire afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les besoins du quotidien (santé, commerces, écoles...);</li> <li>- La recherche d'une mutualisation entre communes.</li> </ul>	Idem ci-avant
4. Valoriser les infrastructures physiques et numériques et s'appuyer sur les pôles pour une meilleure gestion des mobilités		
4.1 Compléter les infrastructures de mobilités pour favoriser l'accessibilité à toutes les échelles de déplacements		
4.1.1 La réalisation des projets de rénovation ou de renforcement d'infrastructures doit être facilitée	<p>Maintenir le projet de contournement de Sablé-sur-Sarthe entre les RD309 et RD21 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le report des flux de transit en dehors du centre-ville ;</li> <li>- Améliorer les déplacements doux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.</li> <li>- Les liens entre le PEM de Sablé-sur-Sarthe et les communes de Bouessay, Souvigné-sur-Sarthe, Juigné-sur-Sarthe, Parcé-sur-Sarthe, Vion et Louailles notamment ont été renforcés par le biais d'emplacements réservés destinés à assurer un parcours continu des centralités des communes vers la gare, en s'appuyant sur la continuité de la Sarthe, des emprises d'anciennes voies ferrées ou des abords de routes départementales (à aménager).</li> </ul>
4.2 Développer la complémentarité des modes de déplacements en organisant l'inter-territorialité et l'interopérabilité		
4.2.1 Les mobilités doivent s'organiser à l'échelle des espaces de vie	<p>Anticiper dans les aménagements de bourgs et centre-bourgs les besoins de partage modal de la voirie en veillant à la sécurité et au confort d'usage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		<p>renforcer les liens villes-campagne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.</li> </ul>
<p>4.2.2 Le report modal vers des solutions de transports collectifs doit être facilité</p>	<p>Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière et/ou aux transports en communs en valorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de covoiturage à proximité des bourgs et des axes structurants, en améliorant leurs lisibilité, conditions d'accès, stationnements, etc. notamment pour les déplacements domicile-travail ;</li> <li>- Les transports en commun et notamment le bus et le transport à la demande qui permet un accès des Pôles Relais et de Vie Quotidienne aux commerces, équipements et services du Pôle de Pays notamment (Maison de santé, services administratifs, sociaux, etc.) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.</li> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne.</li> <li>- Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.</li> </ul>
<p>4.2.3 Le covoiturage doit être développé pour les besoins de déplacements domicile-travail de longue distance et les besoins de rabattement sur les gares en premier lieu</p>	<p>Participer à la maîtrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale, et en valorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pôle d'interconnexion du PEM de Sablé-sur-Sarthe : plateforme multimodale associant transports en communs (TER, bus), à la demande, covoiturage, stationnements vélos, bornes de recharges électriques, etc. ;</li> </ul>	<p>Idem ci-avant</p>
<p>4.2.4 Les modes de déplacements actifs doivent être encouragés (vélo, marche à pieds...)</p>	<p>Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie (notamment en centre-ville et centres bourgs, mais aussi à plus grande échelle) :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les déplacements doux de proximité / du quotidien permettant de relier les quartiers d'habitat et les cœurs de bourgs, les commerces, équipements et services, mais aussi les centralités entre elles ;</li> <li>- Les déplacements doux touristiques et de loisirs permettant les liaisons entre sites touristiques depuis les itinéraires structurants existants, mais aussi le franchissement des cours d'eau, des grandes infrastructures, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il identifie également les cheminements doux à préserver.</li> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les cheminements doux et itinéraires de randonnée.</li> </ul>
<b>4.3 Déployer les infrastructures numériques</b>		
4.3.1 Les infrastructures numériques doivent être déployées	<p>Participer à la maîtrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale, et en valorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement du numérique sur l'ensemble du territoire, en tant que facteur d'inclusion sociale et professionnelle, de développement économique, d'attractivité et de compétitivité territoriale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».</li> </ul>
<b>5. Promouvoir les conditions d'accueil à destination d'activités économiques innovantes, en lien avec la diversité des espaces</b>		
<b>5.1 Mettre en œuvre une programmation durable de la consommation de foncier à destination économique</b>		
5.1.1 Le SCoT définit une typologie des parcs d'activités	<p>Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les « parcs de Pays » ou « majeurs » localisés sur des sites stratégiques, connectés aux grands axes de flux, pouvant accueillir les grandes entreprises ;</li> <li>- Le PEM de Sablé-sur-Sarthe compose ici un pôle à vocation tertiaire et de services aux entreprises appuyé par la qualité de la desserte numérique ;</li> <li>- Les « parcs de proximité » pouvant accueillir des activités locales qu'il s'agit de conforter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : délimitation de zones d'activités Ua/AUa, définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.</li> </ul>
5.1.2 Le SCoT fixe des enveloppes de consommation foncière en	Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces des zones Ua et AUa (extensions urbaines à vocation d'activités économiques) ont été</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
<p>extension pour les activités économiques</p>	<p>vocation économique en encourageant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation (utilisation des dents creuses) ;</li> <li>- L'intensification (optimisation des grandes parcelles) ;</li> <li>- Le renouvellement et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes ;</li> <li>- Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes.</li> </ul> <p>Grace à ces orientations, des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) sont réduits de 30% par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.</li> </ul>	<p>réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs dans le respect des objectifs fixés par le SCOT et définis au PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit des zones Ua et AUa permettent la densification des zones d'activités.</li> <li>- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.</li> </ul>
<p><b>5.2 Promouvoir un mode d'aménagement favorisant l'optimisation foncière</b></p>		
<p>5.2.1 L'organisation viaire des parcs d'activités doit être définie de manière appropriée et obéir aux principes définis</p>	<p>Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les « parcs de Pays » ou « majeurs » localisés sur des sites stratégiques, connectés aux grands axes de flux, pouvant accueillir les grandes entreprises ;</li> <li>- Le PEM de Sablé-sur-Sarthe compose ici un pôle à vocation tertiaire et de services aux entreprises appuyé par la qualité de la desserte numérique ;</li> <li>- Les « parcs de proximité » pouvant accueillir des activités locales qu'il s'agit de conforter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</li> <li>- Plusieurs OAP prévoient la possibilité de réaliser une étude loi Barnier sur certains secteurs</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.
5.2.2 Les collectivités compétentes doivent concevoir des programmes d'aménagement de parcs d'activités	Favoriser l'innovation, anticiper et accompagner les mutations économiques et la transition énergétique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire, tant d'un point de vue technologique qu'organisationnel ou sociétal, notamment en faveur de la transition énergétique ;</li> <li>- Encourager le développement de la formation et de la qualification professionnelle au regard des besoins des entreprises existantes mais aussi des opportunités offertes par la diversification de l'activité et des compétences ;</li> <li>- Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique.</li> </ul>	Idem ci-avant. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est à noter que le parc d'activités Ouest Park a fait l'objet d'une étude d'aménagement à l'échelle supracommunautaire associant les Communautés de Communes du Pays Sabolien et du Pays Fléchois. La zone d'activité des Mandrières a également fait l'objet d'un projet d'aménagement. Ces deux projets ont été traduits au règlement graphique, écrit et aux OAP permettant la poursuite des opérations envisagées.</li> </ul>
5.2.3 Les collectivités compétentes doivent travailler sur le maintien de l'attractivité des parcs d'activités dans la durée, et sur leur requalification le cas échéant	Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation (utilisation des dents creuses) ;</li> <li>- L'intensification (optimisation des grandes parcelles) ;</li> <li>- Le renouvellement et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes ;</li> <li>- Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> <li>- Le règlement écrit des zones Ua et AUa permettent la densification des zones d'activités, mais aussi leur réhabilitation.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		<p>qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs OAP prévoient la possibilité de réaliser une étude loi Barnier sur certains secteurs afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.</li> </ul>
<p>5.2.4 L'apparition et le développement des friches économiques doivent être anticipés. Il convient pour cela d'organiser la rénovation progressive et à long terme des parcs vieillissants, ainsi que la requalification des friches préexistantes</p>	<p>Idem ci-avant.</p>	<p>Idem ci-avant.</p>
<p>5.3 Promouvoir un mode d'aménagement des parcs d'activités de haute qualité environnementale</p>		
<p>5.3.1 Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion appropriée pour l'environnement</p>	<p>Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</li> <li>- Plusieurs OAP prévoient la possibilité de réaliser une étude loi Barnier sur certains secteurs afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.</li> </ul>
<p>5.3.2 Les aménagements doivent contribuer à l'adaptation au changement climatique par les économies d'énergie et la</p>	<p>Favoriser l'innovation, anticiper et accompagner les mutations économiques et la transition énergétique :</p>	<p>Idem ci-avant</p>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
production d'énergie renouvelables	- Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire, tant d'un point de vue technologique qu'organisationnel ou sociétal, notamment en faveur de la transition énergétique ;	
<b>5.4 Qualifier les entrées de villes et les lisières urbaines</b>		
5.4.1 Les lisières doivent être travaillées pour assurer fonctionnalité et esthétique	<p>Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.</li> </ul> <p>Améliorer la qualité urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</li> <li>- Plusieurs OAP prévoient la possibilité de réaliser une étude loi Barnier sur certains secteurs afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.</li> </ul>
<b>5.5 Proposer un environnement de services de qualité aux entreprises</b>		
5.5.1 Une stratégie de desserte haut débit et très haut débit des parcs d'activités doit être mise en œuvre	Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique.	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
5.5.2 La cohérence des environnements d'activités proposés aux entreprises est à rechercher pour éviter les conflits d'image et d'usage	Améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer.	- L'ensemble de la traduction réglementaire concourt à atteindre cet objectif.

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
5.5.3 Les besoins des entreprises et de leurs salariés dans les parcs de pays en priorité, sont à anticiper, en leur réservant des espaces pour l'implantation de services	Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins.	- L'ensemble de la traduction réglementaire concoure à atteindre cet objectif.
<b>6 Améliorer les conditions de développement du commerce de centre-ville et de l'artisanat</b>		
<b>6.1 Renforcer l'offre résidentielle en centre-ville</b>		
6.1.1 La vacance des logements doit être résorbée et les réhabilitations facilitées	<p>Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation résidentielle en encourageant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation (utilisation des dents creuses, maîtrise de la vacance) ;</li> <li>- L'intensification (optimisation des grandes parcelles) ;</li> <li>- Le renouvellement et la requalification du bâti existant ;</li> </ul> <p>Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité, à la fois dans les zones d'activités commerciales mais également en cœurs de ville et cœurs de bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en enveloppe urbaine.</li> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et réhabilitation.</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.</li> <li>- L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maîtrise foncière publique</li> </ul> <p><b>Les actions du POA du PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lutter contre la vacance de logements</li> <li>- Mieux connaître la vacance des logements dans le cadre de l'observatoire de l'habitat</li> <li>- Instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)</li> </ul>
<b>6.2 Renforcer la mixité fonctionnelle</b>		

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
6.2.1 La présence d'une offre économique dans le tissu urbain doit être favorisée	Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire et préserver le commerce de proximité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité.</li> <li>- Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de Pays ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville, mais aussi à Parcé-sur-Sarthe et Précigné.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale » en centralités.</li> </ul>
<b>6.3 Créer les conditions d'accueil et de maintien des commerces dans les centres-villes, qui constituent des localisations préférentielles</b>		
6.3.1 Le commerce de centre-bourg et de centre-ville doit être maintenu	Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire et préserver le commerce de proximité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité.</li> <li>- Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de Pays ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville, mais aussi à Parcé-sur-Sarthe et Précigné.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale » en centralités.</li> </ul>
<b>7 Promouvoir un développement résidentiel répondant aux besoins différenciés des populations</b>		

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
<b>7.1 Conforter les pôles urbains, afin de faciliter l'accessibilité du territoire à différentes échelles et de se recentrer sur la proximité</b>		
<p>7.1.1 Les documents d'urbanisme locaux doivent respecter le maillage du territoire et le renforcement des polarités</p>	<p>Confirmer les liens entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De Sablé-sur-Sarthe en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale, au travers du Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Des communes rurales dans l'animation globale du territoire au travers des Pôles Relais (Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon) et des Pôles de Vie Quotidienne (autres communes).</li> </ul> <p>Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes.</li> </ul>	<p>L'ensemble de la traduction réglementaire concoure à atteindre cet objectif.</p>
<b>7.2 Renforcer le parc de logements en cohérence avec une politique ciblée vecteur de renouvellement équilibré et de développement économique</b>		
<p>7.2.1 Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les objectifs chiffrés de développement du parc de logement</p>	<p>Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 300 à 340 habitants par an.</li> </ul> <p>Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un besoin estimé à 130-150 logements par an.</li> </ul> <p>Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu :</p> <p>Une répartition par polarités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle de Pays : 55% de la production de logement soit 71 à 82 logements annuels pour Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- Pôles Relais : 11% de la production de logement soit 15 à 17 logements annuels pour Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chaque polarité (pôle de centralité / pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus.</li> <li>- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat)</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôles de Vie Quotidienne : 34% de la production de logement soit 44 à 51 logements annuels pour les autres communes</li> </ul>	
7.3 Promouvoir des modes d'urbanisation plus économes en foncier		
<p>7.3.1 Des outils d'urbanisme doivent être mis en œuvre pour faciliter le développement de l'enveloppe foncière urbaine</p>	<p>Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier :</p> <p>Développer la production en enveloppe urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe : 40% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>- Pour les Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon : 30% de la production en enveloppe urbaine</li> <li>- Pour Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes : 30% de la production en enveloppe urbaine</li> </ul> <p><b>Les orientations du POA du PLH :</b></p> <p>O2 : Promouvoir un habitat durable et économe en foncier sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière résidentielle</li> <li>- Mettre en place un référentiel foncier en lien avec le PLUi-H</li> <li>- Mettre en place un observatoire du foncier</li> <li>- Anticiper un conventionnement avec le futur EPFL</li> <li>- Mettre en place un fonds d'intervention foncière</li> </ul> <p>O5 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Animer la commission PLUi-H</li> <li>- Suivi-Animation du Programme local de l'habitat</li> <li>- Mettre en place et suivre les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en enveloppe urbaine.</li> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et réhabilitation.</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.</li> <li>- L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maîtrise foncière publique.</li> </ul> <p><b>Les actions du POA du PLH :</b></p> <p>Produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la production de logements en enveloppe urbaine et diversifier les densités en extension urbaine</li> <li>- Promouvoir un habitat et des formes urbaines durables</li> <li>- Lutter contre la rétention foncière</li> </ul> <p>Mettre en place un référentiel foncier en lien avec le PLUi-H :</p>

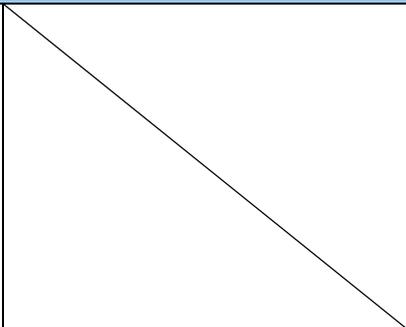
Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un référentiel foncier issu du PLUI pour identifier et qualifier les gisements fonciers pour répondre aux objectifs de production de logements dans les enveloppes urbaines,</li> <li>- Faciliter le renouvellement urbain (construction en dents creuses, reconstruction de biens très dégradés...)</li> <li>- Participer à la définition de la stratégie foncière communautaire et aux stratégies foncières communales</li> </ul> <p>Mettre en place un observatoire du foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un observatoire du foncier</li> <li>- Animer et suivre l'observatoire du foncier</li> <li>- Participer à la définition et mettre en œuvre la stratégie foncière communautaire</li> </ul> <p>Mettre en place un fonds d'intervention foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un fonds d'intervention foncière en attendant la mise en place de l'EPFL</li> <li>- Principe d'une avance de financement de l'acquisition foncière par la CCPS aux communes</li> <li>- Rédaction d'un règlement d'application : préciser les conditions du portage foncier et les modalités de remboursement par les communes bénéficiaires</li> <li>- Mettre en place et suivre les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier</li> <li>- Mettre en place, animer et suivre le dispositif d'observation de l'habitat</li> <li>- Mettre en place, animer et suivre le dispositif d'observation du foncier</li> </ul>
7.3.2 La consommation d'espace en extension doit être limitée	Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier : Développer la production en enveloppe urbaine :	Idem ci-avant

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le Pôle de Pays : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe : 60% de la production en extension de l'urbanisation</li> <li>- Pour les Pôles Relais : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon : 70% de la production en extension de l'urbanisation</li> <li>- Pour Pôles de Vie Quotidienne : Autres communes : 70% de la production en extension de l'urbanisation</li> </ul> Diversifier les densités en extension de l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 log./ha pour le Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;</li> <li>- 16 log./ha pour les Pôles Relais de Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;</li> <li>- 15 log./ha pour les Pôles de Vie Quotidienne (autres communes).</li> </ul>	
<b>7.4 Promouvoir une urbanisation porteuse de mixités, en lien avec la diversité des besoins et des attentes</b>		
7.4.1 Les espaces de vie doivent être structurés pour organiser la proximité	Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer un habitat solidaire pour répondre aux besoins des seniors, des jeunes, des personnes défavorisées ou aux ressources modestes, des personnes en situation de handicap, des gens du voyage, etc. ;</li> <li>- Développer un habitat innovant pour répondre aux besoins de sobriété et d'efficacité énergétique, de mixité et de</li> </ul>	<b>Les Actions du POA du PLH :</b> Développer l'offre de logements sociaux et très sociaux <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'offre de logements sociaux et /ou très sociaux (publics et privés) à coût abordable pour accompagner les parcours résidentiels des ménages disposant de ressources modestes ou très modestes, ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans leur logement</li> <li>- Expérimenter des opérations de production de logements</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
7.4.2 L'offre de logements doit être diversifiée	<p>diversité des formes urbaines, de maîtrise des déplacements.</p> <p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b>  O1 : Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relancer la production de logements</li> <li>- Maintenir une offre de logements abordables sur le territoire</li> <li>- Développer une offre de logements diversifiée sur le territoire</li> </ul>	<p>sociaux en centre-bourgs à proximité des services et équipements</p> <p>Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs :</li> <li>- Développer l'offre de logements sociaux et /ou très sociaux à l'échelle intercommunale</li> <li>- Mettre en œuvre une programmation communautaire des logements sociaux</li> <li>- Anticiper et compenser la réduction de l'offre conventionnée liée aux ventes Hlm</li> </ul>
7.4.3 L'offre de logement social doit être développée	<p>O4 : Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'offre de logements sociaux et très sociaux</li> <li>- Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux</li> <li>- Animer la conférence intercommunale d'attribution</li> <li>- Répondre aux préconisations du SDAHGV</li> <li>- Favoriser l'accès au logement des jeunes</li> </ul>	<p>Animer la conférence intercommunale d'attribution</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'animation de la conférence intercommunale d'attribution</li> <li>- Mettre en œuvre les objectifs de la conférence intercommunale d'attribution</li> <li>- Suivre le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs</li> <li>- Expérimentation d'un système de la cotation de la demande</li> </ul>
7.4.4 Une offre de logements abordables doit être produite		<p>Répondre aux préconisations du SDAHGV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer les deux aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Répondre aux éventuels besoins en habitat des gens du voyage</li> <li>- Favoriser l'accès au logement des jeunes</li> </ul> <p>Favoriser l'accès au logement des jeunes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le soutien à l'expérimentation hébergement chez l'habitant</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
7.4.5 Les conditions d'accueil des gens du voyage doivent être garanties de manière suffisante		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Expérimenter une offre « dédiée » au logement des jeunes</li> <li>- Mutualiser avec d'autres territoires (Mission locale, CCPF)</li> </ul>
<b>8 Mettre en œuvre un développement résidentiel de qualité</b>		
<b>8.1 Optimiser l'espace par des développements dans les tissus bâtis constitués</b>		
8.1.1 Les disponibilités foncières situées dans les espaces bâtis doivent être mobilisées en priorité	<p>Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation résidentielle et économique en encourageant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation (utilisation des dents creuses, maîtrise de la vacance) ;</li> <li>- L'intensification (optimisation des grandes parcelles) ;</li> <li>- Le renouvellement et la requalification du bâti existant / des zones d'activités économiques et commerciales existantes.</li> </ul> <p><b>Les Orientations du POA du PLH :</b>  <b>O3 : Mobiliser et valoriser le parc de logements existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des opérations d'amélioration de l'habitat</li> <li>- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé</li> <li>- Développer l'accession à la propriété dans le parc de logements existant</li> <li>- Lutter contre la vacance de logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en enveloppe urbaine.</li> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et réhabilitation.</li> <li>- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.</li> <li>- L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maîtrise foncière publique.</li> </ul> <p><b>Les Actions du POA du PLH :</b></p>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		<p>Mettre en place des opérations d'amélioration de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une OPAH-RU en lien avec le dispositif Action cœur de ville sur la ville de Sablé-sur-Sarthe</li> <li>- Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Sabolien</li> </ul> <p>Lutter contre l'habitat indigne et dégradé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Participer à la démarche initiée par la DDT 72 dans le cadre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne</li> <li>- Animation locale et suivi du dispositif PDLHI</li> <li>- Accompagnement des communes dans le suivi des situations</li> </ul> <p>Développer l'accèsion à la propriété dans le parc de logements existant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'accèsion à la propriété dans le parc de logements existants : faciliter les parcours résidentiels des ménages, lutter contre la vacance, revaloriser les logements anciens dans les centres-bourgs, maîtriser l'extension urbaine</li> </ul> <p>Lutter contre la vacance de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux connaître la vacance des logements dans le cadre de l'observatoire de l'habitat</li> <li>- Instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)</li> </ul>
<p>8.1.2 L'identité rurale du Pays et le paysage bâti caractéristique des hameaux et de l'habitat rural isolé doivent être préservés</p>	<p>En dehors des centralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certains hameaux pourront être identifiés en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :</li> <li>- A titre exceptionnel ;</li> <li>- Uniquement à des fins de densification.</li> </ul> <p>Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous réserve d'intérêt patrimonial et architectural du bâti ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit ne prévoit que 2 STECAL à vocation d'habitat tenant compte du caractère exceptionnel de l'évolution du Golf de Sablé-sur-Sarthe.</li> <li>- L'identification des STECAL et changements de destination concourant à cet objectifs ont été identifiés sur la base de critères tenant compte des incidences environnementales, agricoles et/ou patrimoniales</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous réserve d'intégration urbaine, paysagère et environnementale ;</li> <li>- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N de l'urbanisation en STECAL et du changement de destination (destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.).</li> </ul>
<b>8.2 Organiser un aménagement qualitatif des secteurs d'urbanisation en extension</b>		
8.2.1 Les développements linéaires en extension sont interdits		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique ne prévoit aucun mitage de l'espace rural ou urbanisation diffuse ou linéaire le long des axes de communication. Ces typologies d'urbanisation ont même fait l'objet d'une importante restriction au regard des documents d'urbanisme antérieurs.</li> </ul>
8.2.2 Les zones d'urbanisation future doivent être réalisées en continuité du tissu urbain existant	<p>Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation résidentielle en encourageant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des enveloppes urbaines existantes.</li> <li>- Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant :</li> <li>- Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.</li> <li>- Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU, en continuité immédiate des zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.</li> <li>- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation.</li> <li>- L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs.</li> </ul>
<b>8.3 Intégrer les problématiques environnementales dans les démarches de projet, à toutes les échelles de la ville</b>		
8.3.1 L'imperméabilisation des sols doit être réduite	Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols ;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de raccordement des projets à l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales en priorité à la parcelle, par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
8.3.2 La biodiversité dans les espaces bâtis doit être renforcée	<p>Promouvoir les perméabilités dans les opérations d'aménagement urbain invitant la nature et la biodiversité à se déployer en ville et dans les bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminements doux, continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) ont été identifiées et intégrées aux zones U.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.</li> </ul>
8.3.3 Les nouvelles opérations d'aménagement doivent être performantes sur le plan environnemental		
<b>8.4 Valoriser la zone de contact entre la lisière bâtie et la lisière agricole naturelle ou forestière</b>		
8.4.1 Les lisières entre extensions urbaines et espaces agricoles, naturels ou forestiers doivent être qualifiées	<p>Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ;</li> <li>- Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.</li> <li>- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone d'urbanisation des flans et coteaux</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
8.4.2 Les interfaces entre bâtis existants et bâtis futurs doivent être qualifiées		<p>et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent les coteaux ou la vallée de la Sarthe.</li> </ul>
<b>8.5 Qualifier les traversées urbaines et les entrées de communes</b>		
8.5.1 La qualité des paysages le long des infrastructures de transport doit être accompagnée	<p>Améliorer la qualité urbaine et paysagère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des centres-villes / centres-bourgs et des espaces publics afin de renforcer leur attractivité à la fois résidentielle et touristique ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</li> </ul>
8.5.2 Les entrées de commune et les traversées doivent être mises en valeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs OAP prévoient la possibilité de réaliser une étude loi Barnier sur certains secteurs afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.</li> </ul>
<b>9. Développer une politique touristique cohérente et en appui des richesses patrimoniales et culturelles locales</b>		
<b>9.1 Préserver et valoriser les paysages des vallées et la présence de l'eau</b>		
9.1.1 Les collectivités riveraines de la Sarthe et de ses affluents prévoient, dans leur document d'urbanisme local, en concertation avec les agriculteurs et les autres riverains, les possibilités de valorisation ou d'aménagement (dans le cadre de la gestion des risques et en complément des objectifs de gestion du grand paysage)	<p>Renforcer la visibilité de la vallée de la Sarthe en tant que continuité structurante du projet environnemental :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès aux bords de Sarthe et ses affluents, réappropriation des berges pour redéfinir une continuité douce tout au long du cours...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Vallée de la Sarthe a fait l'objet d'un classement en zone Np protégée sur l'ensemble de son parcours, élargi ou doublé en zone N sur certaines parties du territoire.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les éléments à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les arbres isolés, les cheminements doux, les haies et les boisements.</li> <li>- Il prévoit des emplacements réservés si nécessaire pour la</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.
9.1.2 La qualité des paysages d'eau doit être préservée	Valoriser la Vallée de la Sarthe en tant que support de l'armature touristique	Idem ci-avant
9.1.3 Le tissu urbain doit être ouvert sur les espaces naturels d'eau	<p>Promouvoir les perméabilités dans les opérations d'aménagement urbain invitant la nature et la biodiversité à se déployer en ville et dans les bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminements doux, continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) ont été identifiées et intégrées aux zones U.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.</li> </ul>
9.1.4 Le caractère naturel des espaces d'eau situés en dehors des espaces urbanisés doit être renforcé	Contribuer à l'objectif de préservation de la ressource en eau, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau.</li> <li>- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de mars, zones humides, périmètres de captage, etc.
<b>9.2 Conserver la qualité des paysages agricoles et ruraux du Pays</b>		
9.2.1 L'implantation des bâtiments agricoles doit s'organiser dans une logique de gestion paysagère des espaces	Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage : - Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ; - Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».</li> <li>- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.</li> </ul>
9.2.2 Les éléments constitutifs de l'identité rurale du Pays doivent être pérennisés	Déployer à partir les « éléments repères » une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire participant à la reconnaissance et au rayonnement de l'identité communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les éléments patrimoniaux à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments patrimoniaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.</li> <li>- Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées au éléments à protéger ou à préserver.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.</li> </ul>
<b>9.3 Conserver la qualité des paysages bâtis</b>		

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
9.3.1 Les documents d'urbanisme doivent identifier, préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti traditionnel	<p>Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles</p> <p>Valoriser les paysages et le patrimoine grâce au développement du tourisme visant la découverte de la vallée de la Sarthe et de ses affluents, des sites naturels et bâtis, en lien avec les itinéraires doux, et réciproquement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique identifie les éléments patrimoniaux à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine.</li> <li>- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments patrimoniaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.</li> <li>- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de sites et de monuments objets d'inventaires patrimoniaux ou architecturaux.</li> <li>- Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées aux éléments à protéger ou à préserver.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.</li> </ul>
<b>9.4 Structurer les infrastructures touristiques</b>		
9.4.1 Les documents d'urbanisme mettent en valeur les points d'intérêt touristique	<p>Appuyer le développement territorial sur les éléments « repères » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de la Sarthe, ses paysages et son patrimoine naturels et bâtis, son cadre de vie ;</li> </ul> <p>Identifier les sites et points d'intérêt à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les éléments à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les arbres isolés, les cheminements doux, les haies et les boisements.</li> <li>- Il prévoit des emplacements réservés si nécessaire pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.</li> </ul>
9.4.2 La politique de circuits thématiques est renforcée	Développer et mettre en réseau les itinéraires de découverte associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval...)	Idem ci-avant

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
9.5 Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'évènementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs		
9.5.1 Les collectivités identifient les sites naturels ou bâtis et les équipements qui s'inscrivent dans les parcours relevant des thématiques touristiques retenues : patrimoine bâti, patrimoine naturel...	Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Via l'identification de secteurs Nt, STECAL à vocation de tourisme, et de changements de destination en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concourt à atteindre cet objectif.</li> <li>- Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N d'urbanisation des STECAL à vocation de tourisme et du changement de destination (destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.).</li> <li>- Le règlement graphique identifie les zones naturelles et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les éléments à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les arbres isolés, les cheminements doux, les haies et les boisements.</li> <li>- Il prévoit des emplacements réservés si nécessaire pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.</li> </ul>
9.6 Renforcer l'offre culturelle et de loisirs		
9.6.1 Pour renforcer l'offre culturelle, les documents d'urbanisme locaux prévoient les réserves foncières nécessaires aux nouveaux équipements culturels, sportifs et de loisirs d'intérêt communal, communautaire et d'échelle Pays (Emplacement réservé, programmation dans les OAP)	Favoriser le maintien d'une offre diversifiée d'équipements et de services sur le territoire afin de prendre en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les besoins du quotidien (santé, commerces, écoles...);</li> <li>- La recherche d'une mutualisation entre communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire ou à créer des équipements publics;</li> <li>- Le règlement graphique prévoit en zones Ue et AUe d'accueillir des équipements publics.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient des conditions de réalisation plus souples pour les équipements publics afin de les adapter aux besoins de la population.</li> <li>- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélos et du piétons, la continuité des parcours, le</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne, et les liens avec les équipements structurants.
9.7 Développer l'e-tourisme		
\	Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
10. Optimiser la gestion des ressources naturelles		
10.1 Assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines		
10.1.1 Les collectivités mettent en œuvre les prescriptions liées à la trame bleue qui constituent le socle de la politique de gestion de l'eau pour la préservation de sa qualité	Contribuer à l'objectif de préservation de la ressource en eau, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau.</li> <li>- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de mars, zones humides, périmètres de captage, etc.</li> </ul>
10.1.2 Les captages d'eau potable non protégés par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de protection font l'objet de mesures de protection dans les documents d'urbanisme	\	<p><i>L'ensemble des périmètres de captages d'eau potables sont protégés par une Servitude d'Utilité Publique sur le territoire et figurent au Plan des SUP adjoints en annexes du dossier.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de mars, zones humides, périmètres de captage, etc.</li> </ul>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
10.2.3 Les collectivités sont incitées à élaborer des schémas de gestion des eaux pluviales (en tenant compte des objectifs des SAGE), et à définir les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales	Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols	<i>La prise de compétence Eau et Assainissement par la Communauté de Communes aura lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2020, qui permettra à la collectivité de réaliser les Schémas Directeurs et Zonages d'Assainissement nécessaires. Ces études pourront être ultérieurement adjointe au présent PLUi-H.</i>
10.2.4 Les documents d'urbanisme locaux intègrent dans leur plan de zonage les différents niveaux de périmètres de captage en eau potable ainsi que le règlement associé. (DUP approuvée par arrêtés préfectoraux, avec trois niveaux de protection (périmètre immédiat, rapproché, éloigné)	Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable	<i>L'ensemble des périmètres de captages d'eau potables sont protégés par une Servitude d'Utilité Publique sur le territoire et figurent au Plan des SUP adjoints en annexes du dossier.</i>
10.2.5 Les collectivités assurent, pour l'assainissement collectif, une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement et des projets (en tenant compte des effets des eaux parasites) ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs	Adapter le projet de développement aux performances des dispositifs d'assainissement des eaux usées, aux réseaux et équipements existants ou à prévoir, et/ou à l'aptitude des sols	<p>- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de raccordement des projets à l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales en priorité à la parcelle, par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».</p> <p><i>Le présent PLUi-H comporte des zones 2AU lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir la zone dans l'immédiat. Une évolution du document d'urbanisme est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.</i></p>
<b>10.2 Sensibiliser aux problématiques de gestion quantitative de l'eau</b>		
10.2.1 Les possibilités d'accueil de nouvelles populations seront conditionnées aux capacités d'alimentation en eau potable au moment de leur réalisation opérationnelle	Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable	<p>- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de raccordement des projets à l'eau potable, par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».</p> <p><i>Le présent PLUi-H comporte des zones 2AU lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir la zone dans l'immédiat. Une évolution du document</i></p>

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		<i>d'urbanisme est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.</i>
10.2.2 Les collectivités doivent mettre en œuvre des politiques d'aménagement et d'urbanisme qui économisent la ressource en eau potable et favorisent l'adaptation du territoire au changement climatique	Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols	Idem ci-avant
10.2.3 Les prélèvements destinés à l'alimentation en eau potable (AEP) doivent faire l'objet d'une anticipation prenant en compte les projets de développement des communes et l'état de la capacité de production d'eau potable	Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable ;	Idem ci-avant
10.2.4 Dans les documents d'urbanisme locaux, les dispositifs de récupération d'eau pluviale sont favorisés dans le cadre éventuel d'une intégration paysagère. La récupération des eaux pluviales peut faire l'objet d'une programmation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs de projet	Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols ; Encourager les filières innovantes ou écologiques de gestion des eaux usées : phytoépuration, méthanisation (production de biogaz et digestats), réutilisation des eaux traitées, zones de rejet...	- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de raccordement des projets à l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales en priorité à la parcelle, par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
<b>10.3 Valoriser durablement les ressources issues du sous-sol</b>		
10.3.1 Les documents d'urbanisme locaux permettent la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, des matériaux d'extractions	Développer la production énergétiques à partir de sources locales / renouvelables : Préconiser l'emploi de matériaux de ressource locale dans la construction des nouvelles opérations d'aménagement ;	- Le règlement graphique identifie les carrières existantes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter et les projets de création ou d'extension dont les dossiers de demande d'exploiter sont en cours, et ont fait l'objet d'une étude d'impact associée.
10.3.2 Les collectivités favorisent le recyclage des matériaux constructifs comme alternative à l'extraction des ressources pour développer une économie circulaire	Développer la production énergétiques à partir de sources locales / renouvelables : Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc... ;	- Sur Vion, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement d'un parc photovoltaïque sur terrain nu (répertorié site et sol pollué / BD BASIAS) prévu en STECAL.
<b>10.4 Soutenir les démarches d'écoconstruction</b>		
10.4.1 Dans leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités locales rendent possible l'innovation et l'eco-construction	Développer la production énergétiques à partir de sources locales / renouvelables : Préconiser l'emploi de matériaux de ressource locale dans la	- Les dispositions communes du règlement écrit autorisent l'innovation architecturale et l'écoconstruction et favorisent la qualité urbaine, architecturale,

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	construction des nouvelles opérations d'aménagement ;	environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.
10.4.2 Les collectivités locales mettent en œuvre des actions pour mener à bien les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments, notamment dans les secteurs présentant les potentiels de rénovation les plus importants (centre-ville ancien, logements vacants et poche de logements vacants)	Idem ci-avant + <b>Les Orientations du POA du PLH :</b> Mettre en place des opérations d'amélioration de l'habitat	Idem + <b>Les Actions du POA du PLH :</b> - Mettre en place une OPAH-RU en lien avec le dispositif Action cœur de ville sur la ville de Sablé-sur-Sarthe - Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Sabolien
10.4.3 L'accompagnement des exploitations agricoles dans l'évolution des bâtiments d'élevage vers une meilleure performance énergétique par l'emploi d'éco-matériaux (appels à projets) est également recommandé	Idem ci-avant	Idem ci-avant
<b>11. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances</b>		
<b>11.1 Mettre en œuvre les principes de prévention et de précaution dans les documents d'urbanisme</b>		
11.1.1 Les plans de préventions des risques (qui constituent des servitudes opposables) doivent être mis en œuvre	Participer à la lutte contre le changement climatique et s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens : Prendre en compte les secteurs soumis à aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, etc.) à l'amont des projets ; Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.)	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique. - Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.
11.1.2 Les documents d'urbanisme doivent limiter l'exposition aux risques naturels en l'absence de plans de prévention des risques		
11.1.3 Les risques technologiques doivent être pris en compte		
<b>11.2 Développer la culture du risque</b>		
11.2.1 Mettre à disposition l'ensemble des informations sur les aléas, les enjeux et les risques	Idem ci-avant	Idem ci-avant
11.2.2 Mettre en œuvre une politique de communication pour accompagner les plans de maîtrise		
<b>11.3 Encadrer l'exposition aux nuisances</b>		
11.3.1 Le classement sonore des infrastructures de transport par le Préfet de la Sarthe (arrêté préfectoral du 18 mars 2016) devra être pris en compte dans	Idem ci-avant	Idem ci-avant

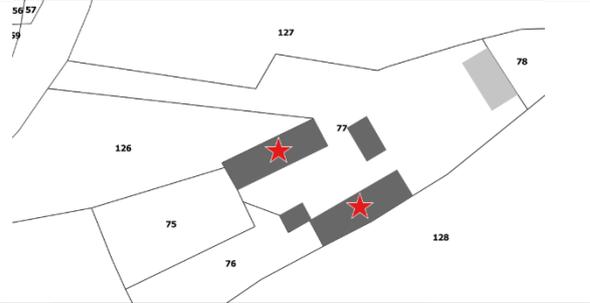
Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
l'aménagement de nouvelles zones à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de tourisme et comprises dans les secteurs identifiés comme « affectés par le bruit »		
<b>12. Appuyer l'ambition du Pays en matière de transition énergétique</b>		
12.1 Encourager les économies d'énergie		<p><i>Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité et de maîtrise de la consommation d'espace. A leur échelles, elles concourent à la compacité des formes urbaines, moins consommatrices d'énergie et à la valorisation des mobilités douces de courte distance encourageant la limitation de l'utilisation de la voiture.</li> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit permettent l'isolation des bâtiments par l'extérieur et le recours aux énergies renouvelables.</li> </ul>
<b>12.2 Promouvoir les énergies renouvelables</b>		
12.1 Les documents d'urbanisme doivent favoriser la production d'énergie solaire	Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc... ;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).</li> <li>- Sur Vion, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement d'un parc photovoltaïque sur terrain nu (répertorié site et sol pollué / BD BASIAS) prévu en STECAL.</li> </ul>
12.2.2 Les documents d'urbanisme doivent permettre le	Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions générales du règlement écrit précisent la réglementation des coupes et</li> </ul>

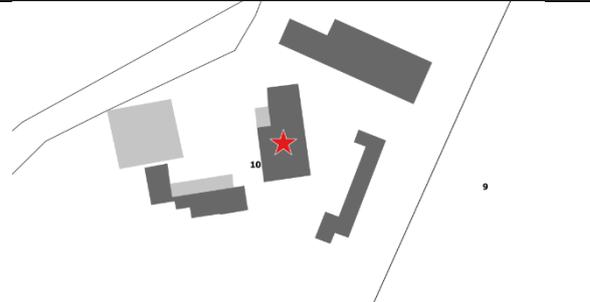
Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
développement de la filière Bois énergie	d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;	abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.
12.2.3 Les démarches visant à produire de l'énergie issue de la biomasse doivent être confortées	Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc... ;	- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).
12.2.4 Les démarches visant à produire de l'énergie hydraulique doivent être accompagnées	Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc...	- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).
12.2.5 La production d'énergie éolienne doit être encouragée	Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc... ;	- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).
<b>12.3 Poursuivre et approfondir les actions déjà mises en œuvre en matière de gestion des déchets</b>		
12.3.1 Les collectivités locales contribueront à optimiser le stockage des déchets (ménagers, industriels et de construction)		- Le règlement graphique identifie les déchetteries et points d'apports volontaires existants et à renforcer

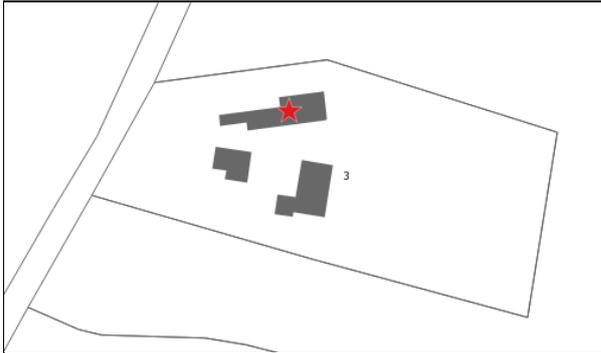
## ANNEXES

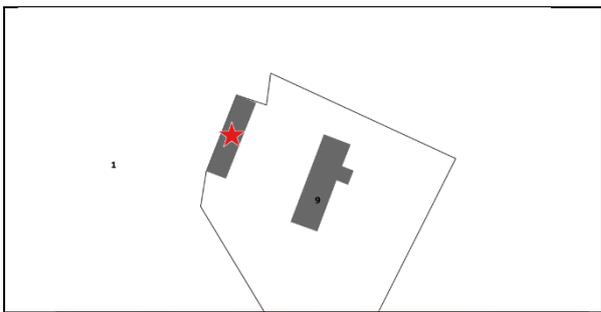
# Identification des changements de destination

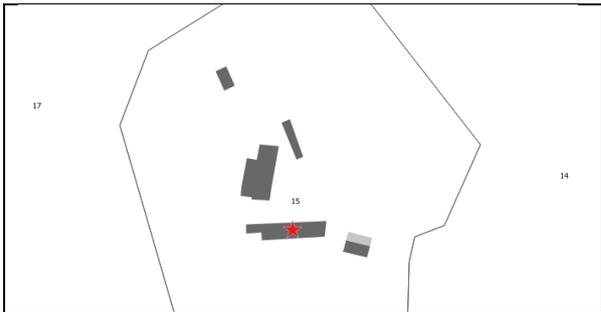
Echelle pour tous les changements de destination sauf précision : 1 : 500

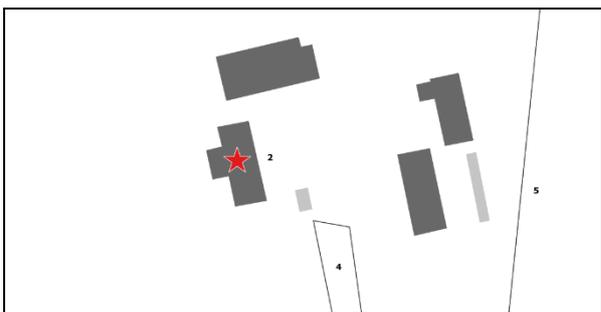
	Commune	Asnières-sur-Vègre	N°1
	Lieu-dit	Le Verger	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Longère	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

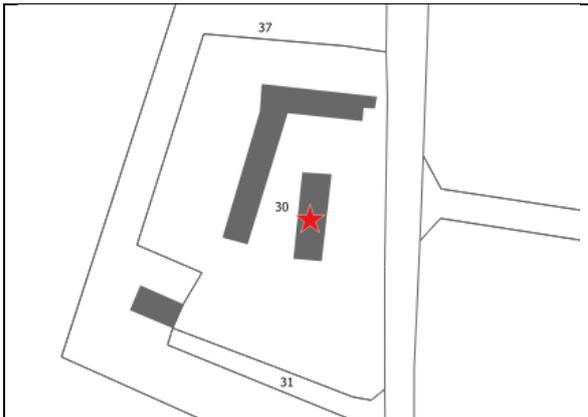
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°1
	Lieu-dit	La Bouvardière	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

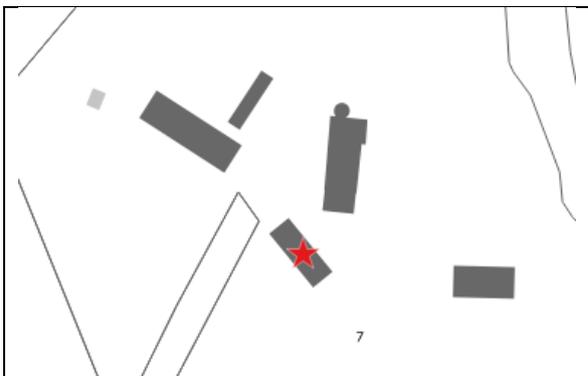
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°2
	Lieu-dit	L'Audugerie	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancienne étable		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			

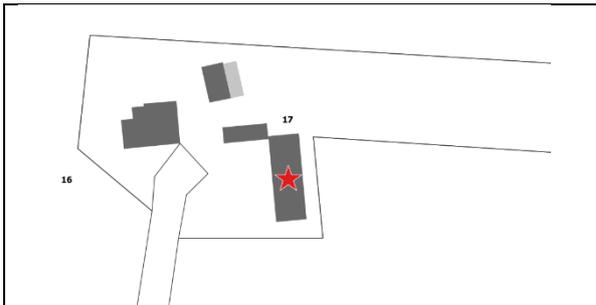
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°3
	Lieu-dit	Herrouis	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancienne étable		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			

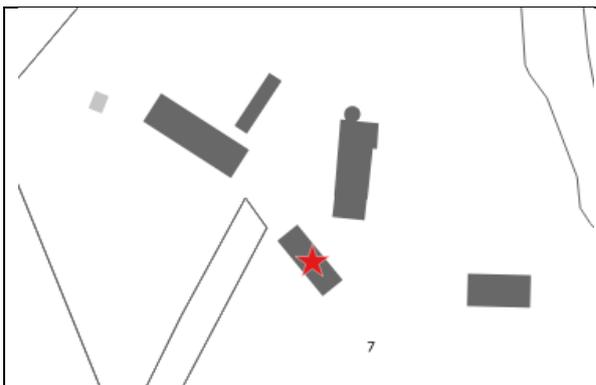
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°9
	Lieu-dit	Ruillé	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	
			

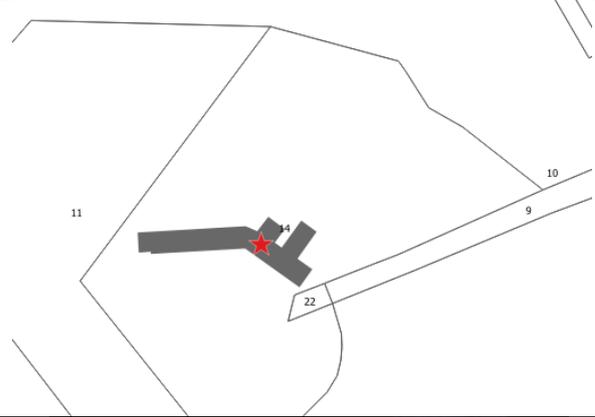
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°11
	Lieu-dit	Rainette	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	
			

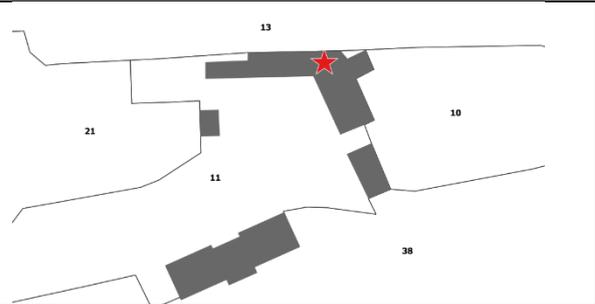
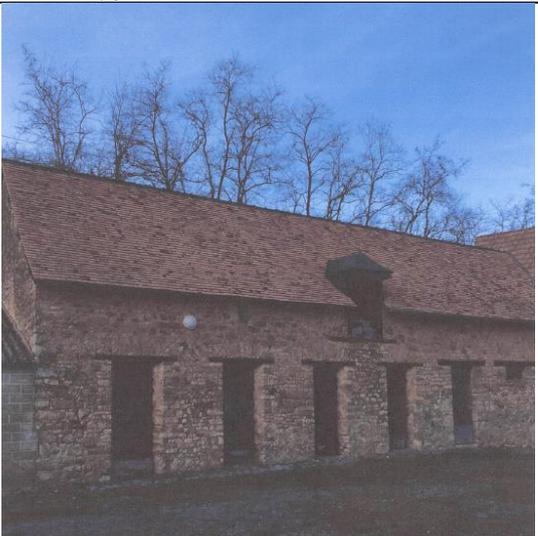
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°12
	Lieu-dit	L'Epiray	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

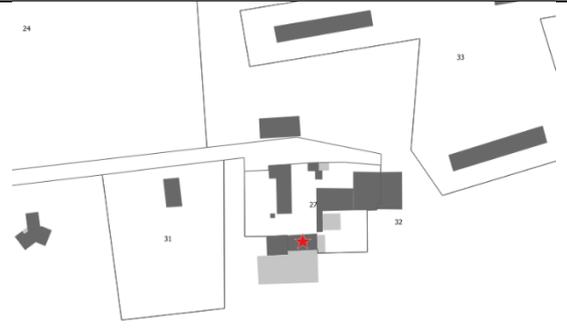
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°13
	Lieu-dit	Rimer	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Site monument historique	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

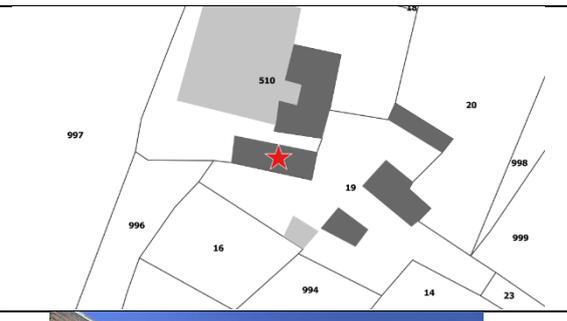
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°16
	Lieu-dit	Joursalon	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

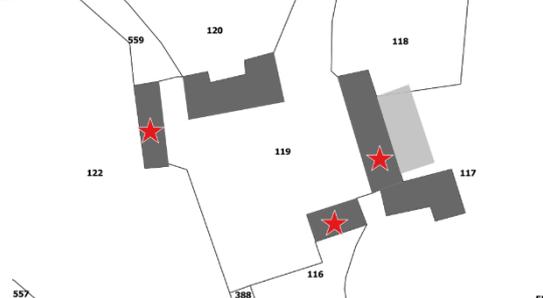
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°18
	Lieu-dit	La Suzannière	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		Oui	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation	
			

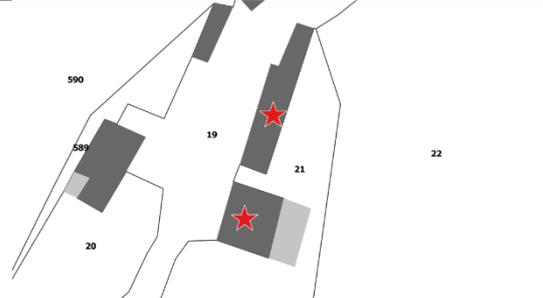
	Commune	Auvers-le-Hamon	N°19
	Lieu-dit	La Belinière	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	Oui	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
	Destination envisageable	Habitation	
			

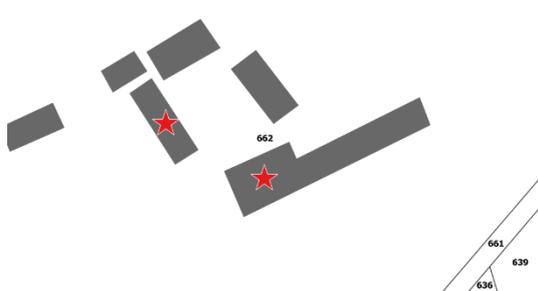
	Commune	Avoise	N°1
	Lieu-dit	Le Grand Denneray	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne porcherie	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	
			

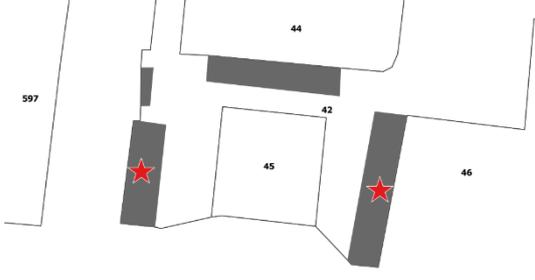
	Commune	Avoise	N°2
	Lieu-dit	La Triguère	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancien corps de ferme avec étable		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			

	Commune	Bouessay	N°1
	Lieu-dit	Mineray	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancienne étable		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			

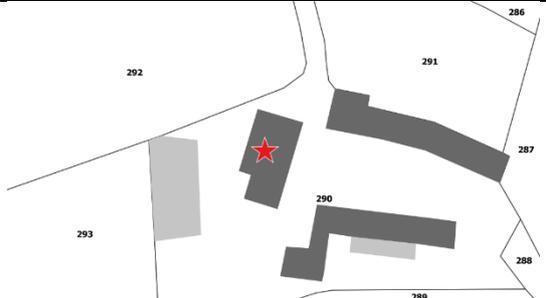
	Commune	Bouessay	N°2
	Lieu-dit	Buhail	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancien corps de ferme	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

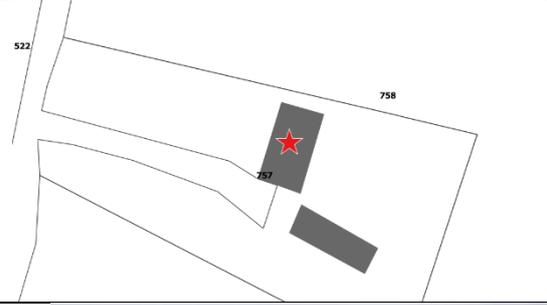
	Commune	Bouessay	N°3
	Lieu-dit	La Tonnelière	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancien corps de ferme	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

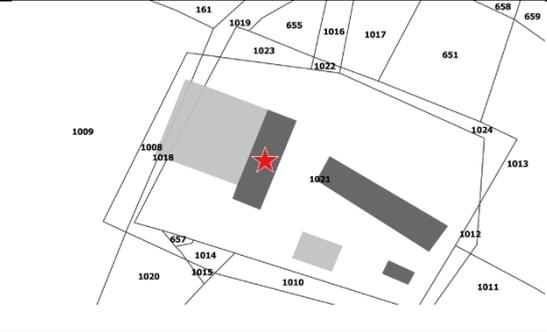
	Commune	Bouessay	N°4
	Lieu-dit	Maison Neuve	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancien corps de ferme	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

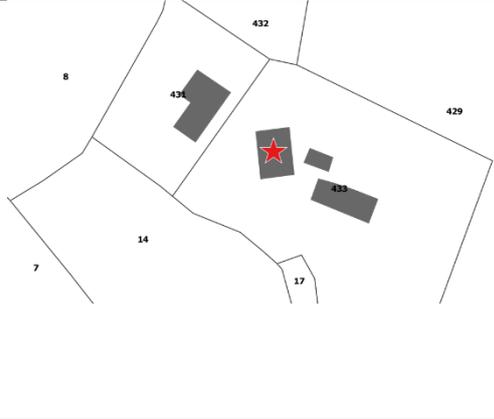
	Commune	Bouessay	N°5
	Lieu-dit	Les Chenets	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Longère	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

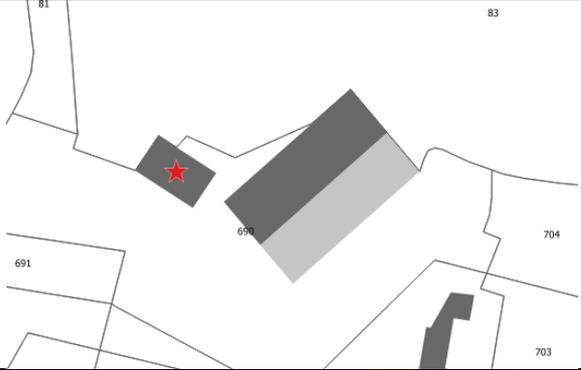
	Commune	Bouessay	N°6
	Lieu-dit	Maison Rouge	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Grange en pierre	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

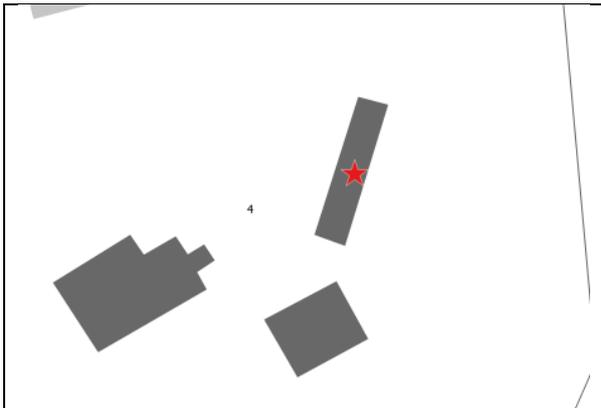
	Commune	Bouessay	N°7
	Lieu-dit	Le Bois Grousset	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancien corps de ferme	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

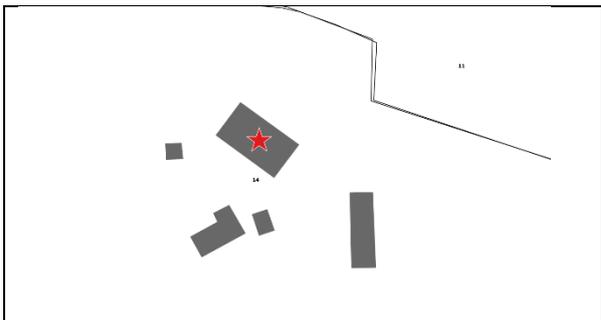
	Commune	Bouessay	N°8
	Lieu-dit	Bois Reard	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

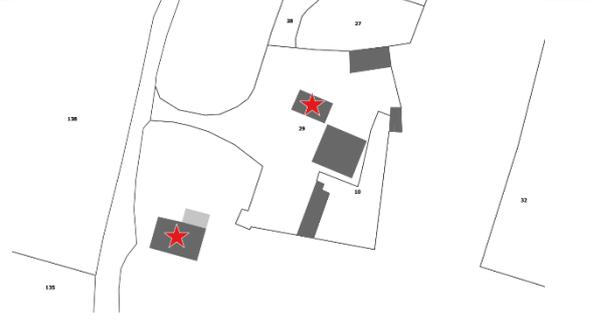
	Commune	Bouessay	N°9
	Lieu-dit	Le Bois Bureau	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange	
Destination envisageable		Habitation/Activité/Tourisme	
			
			

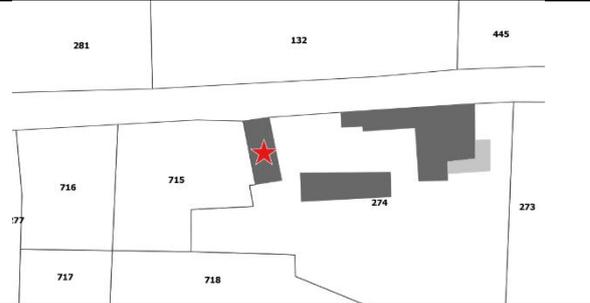
	Commune	Courtillers	N°1
	Lieu-dit	La Grandinière	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Non	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
	Destination envisageable	Habitation/Economie/Tourisme	
			

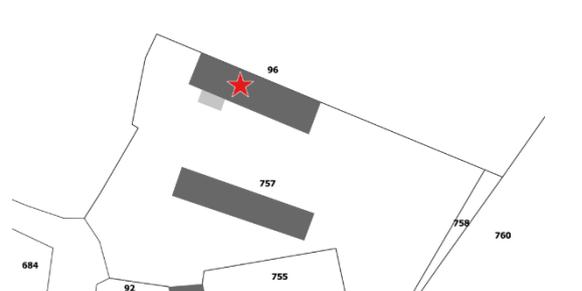
	Commune	Courtillers	N°2
	Lieu-dit	La Chevalerie	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Non	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne écurie	
	Destination envisageable	Habitation	
			

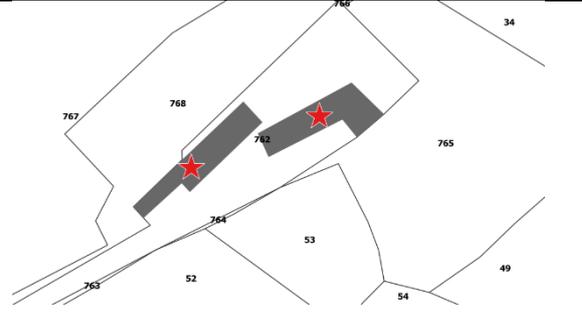
	Commune	Dureil	N°1
	Lieu-dit	La Taronnière	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancien poulailler en pierre	
	Destination envisageable	Habitation	
			

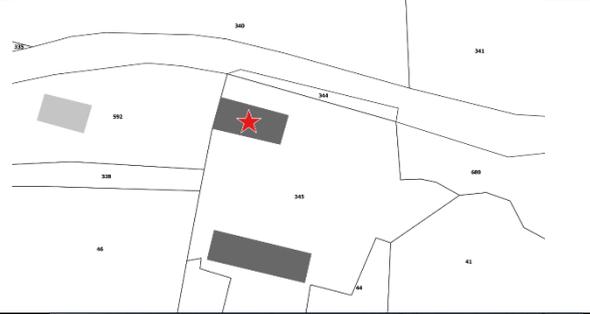
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°1
	Lieu-dit	La Hammonière	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	
			

	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°2
	Lieu-dit	Les Gaignonnières	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange/étable	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

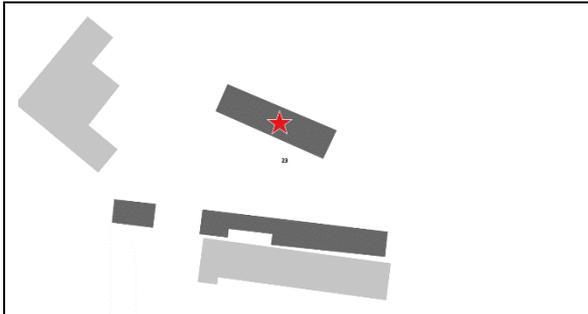
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°3
	Lieu-dit	La Maison de Bois	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°5
	Lieu-dit	La Boitelière	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

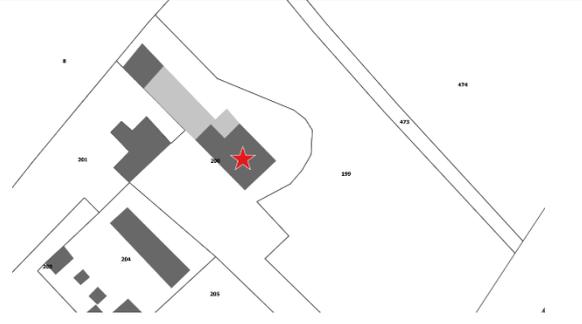
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°6
	Lieu-dit	La Rimbaudière	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne soue/grange	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

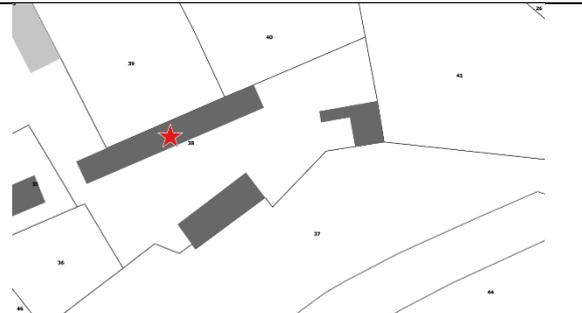
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°7
	Lieu-dit	La Maison Neuve	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

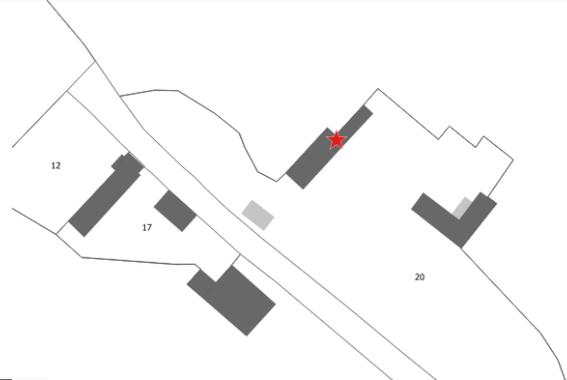
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°8
	Lieu-dit	La Sanguinière	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

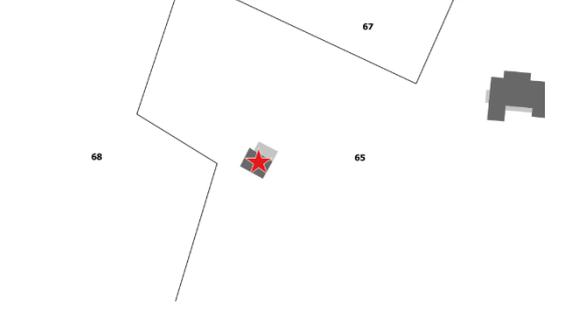
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°10
	Lieu-dit	La Grande Brocherie	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

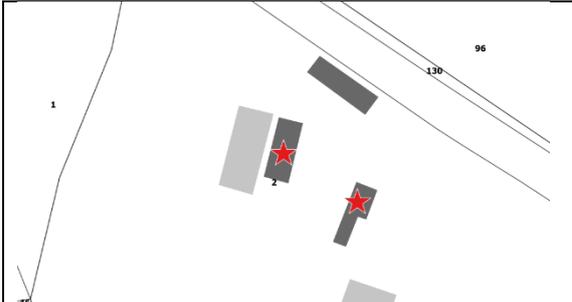
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°11
	Lieu-dit	Chevaigné	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°13
	Lieu-dit	La Masselière	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Bâtiment stockage mine	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

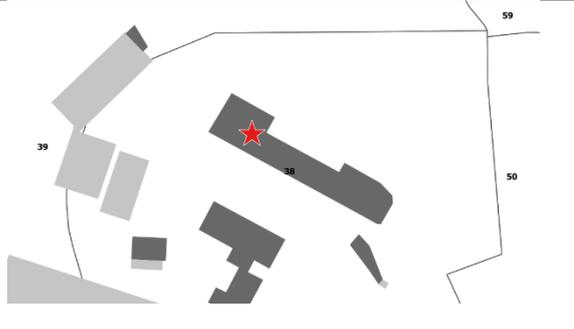
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°14
	Lieu-dit	La Roche	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		NSP	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Bâtiment agricole	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

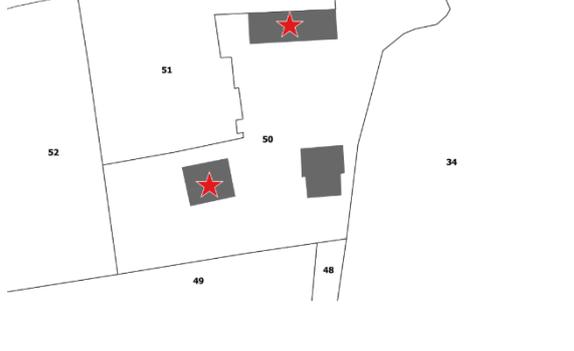
	Commune	Juigné-sur-Sarthe	N°15
	Lieu-dit	Le Vivier	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Ancienne étable	
Destination envisageable		Habitation	
			

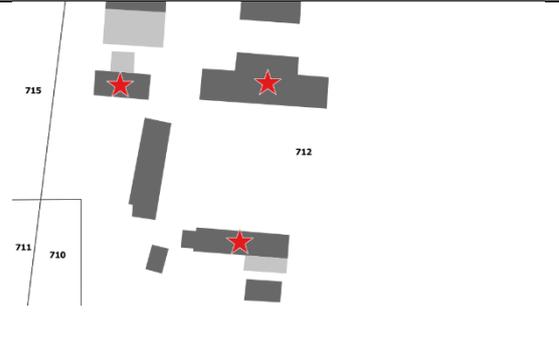
	Commune	Le Bailleul	N°1
	Lieu-dit	Le Pied du Four	
<b>Caractéristiques générales</b>			
Desserte par les réseaux		Oui	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
<b>Caractéristique du changement de destination</b>			
Type de bâtiment existant		Dépendance liée à un four	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

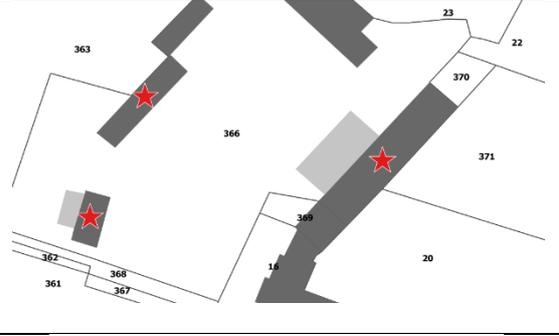
	Commune	Louailles	N°1
	Lieu-dit	La Courayère	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Granges en pierre	
Destination envisageable		At	
			

	Commune	Parcé-sur-Sarthe	N°1
	Lieu-dit	L'hommeau	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		Oui	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancien corps de ferme	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

	Commune	Sablé-sur-Sarthe	N°1
	Lieu-dit	Le pont de la Vaige	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	
			

	Commune	Sablé-sur-Sarthe	N°2
	Lieu-dit	La Cessière	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne dépendance/grange	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	
			

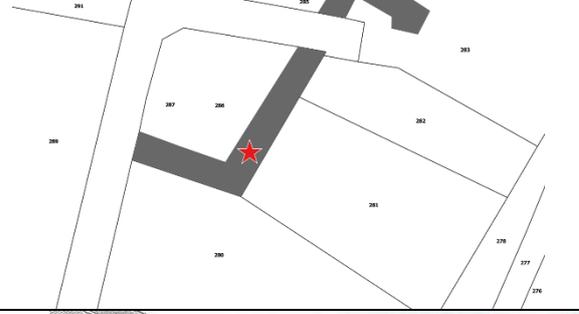
	Commune	Sablé-sur-Sarthe	N°3
	Lieu-dit	La Jumellerie	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Site classé	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancienne dépendance/grange		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			
			

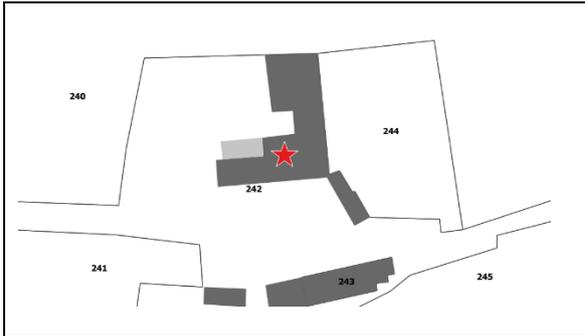
	Commune	Sablé-sur-Sarthe	N°4
	Lieu-dit	La Bosse	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancienne dépendance/grange		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			
			

	Commune	Sablé-sur-Sarthe	N°5
	Lieu-dit	La Sèverie	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Site classé	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne dépendance/grange	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

	Commune	Sablé-sur-Sarthe	N°6
	Lieu-dit	Les Châtaigniers	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Site classé	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
	Caractéristique du changement de destination		
	Type de bâtiment existant	Ancienne dépendance	
	Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

	Commune	Solesmes	N°2
	Lieu-dit	Chantemesle	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Non	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancienne grange		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			

	Commune	Solesmes	N°3
	Lieu-dit	Ferme de Beucé	
	Caractéristiques générales		
	Desserte par les réseaux	ANC	
	Incidences environnementales	Site archéologique	
	Incidences agricoles	Non	
	Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant	Ancienne grange		
Destination envisageable	Habitation/Tourisme		
			

	Commune	Solesmes	N°6
	Lieu-dit	Le Grand Aulneau	
Caractéristiques générales			
Desserte par les réseaux		ANC	
Incidences environnementales		Non	
Incidences agricoles		Non	
Intérêt patrimonial		Oui	
Caractéristique du changement de destination			
Type de bâtiment existant		Ancienne grange	
Destination envisageable		Habitation/Tourisme	
			

Synthèse des changements de destination dans la CCPS	
Commune	Nombre
Asnières-sur-Vègre	2
Auvers-le-Hamon	10
Avoise	2
Bouessay	15
Courtillers	2
Dureil	1
Juigné-sur-Sarthe	16
Le Bailleul	1
Louailles	2
Parcé-sur-Sarthe	2
Sablé-sur-Sarthe	13
Solesmes	4
<b>Total</b>	<b>70</b>