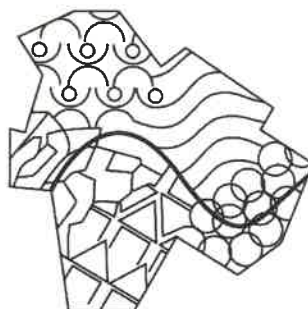


Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLU - PLU
PLUiH

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Arrêt de projet – juin 2026

NOTICE DE PRESENTATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLUiH	18 décembre 2015	19 décembre 2019	9 avril 2021
Modification simplifiée n°1 du PLUiH	15 mars 2024		19 juin 2024
Révision allégée n°1 du PLUiH	20 juin 2025	25 juin 2026	

Vu pour être joint à la délibération du conseil
communautaire en date du 25 juin 2025



Sommaire

PREAMBULE.....	3
A. HISTORIQUE.....	3
B. EVOLUTIONS ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEE N°3	3
C. NATURE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	3
D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	4
II. SCHEMA DE PROCEDURE.....	6
III. PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION.....	7
A. PRECISIONS CONCERNANT LE PROJET	7
B. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE P.A.D.D.	7
C. CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE	8
1. Localisation du site.....	8
2. Caractéristiques du site.....	10
3. Synthèse des enjeux.....	26
IV. ADAPTATIONS APORTEES AU PLUIH.....	28
A. ADAPTATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	28
1. Création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) Aa1.....	28
2. Autres adaptations apportées au règlement graphique	29
B. ADAPTATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	32
C. ADAPTATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	35
D. AUTRES DOCUMENTS DU PLUIH	37
V. ETUDE DEROGATOIRE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME	38
A. PERTINENCE D'UNE EXCEPTION AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE EN BORDURE DE LA RD309	38
B. PRISE EN COMPTE DES CRITERES PERMETTANT DE DEROGER AU REcul INCONSTRUCTIBLE DE 75 METRES	39
1. Etude justifiant de la prise en compte des nuisances	39
2. Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité	39
3. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale	39
4. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages	40

PREAMBULE

A. Historique

Le PLUiH de la Communauté de communes du Pays Sabolien a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 avril 2021.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 juin 2024.

La procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme est régie par les articles L.153-34 et L.153-35 du code de l'urbanisme.

B. Evolutions envisagées dans le cadre de la révision allégée n°1

Sur le territoire de la commune de Parcé-sur-Sarthe, au lieu-dit « Bois Guibert » et en bordure de la RD309, une casse automobile est présente depuis une cinquantaine d'années.

Dans le cadre de son projet de développement, l'entreprise envisage une réorganisation du site et la création de nouvelles constructions.

Le site du Bois Guibert est situé en bordure de la RD 309. Cette route étant classée « voie à grande circulation », une marge de recul inconstructible de 75 mètres s'applique depuis l'axe de la voie et interdit toute nouvelle construction conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.

Cette marge de recul affectant une large partie du site, elle est susceptible de faire obstacle à la création de nouvelles constructions en lien avec le développement de l'entreprise.

Le site est par ailleurs classé en zone agricole A au sein du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement de la zone A ne permet pas le développement d'activités économiques non agricoles justifiant en cela la création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dédié à l'activité économique.

En conséquence, le plan local d'urbanisme intercommunal régissant l'aménagement du territoire de la commune de Parcé-sur-Sarthe doit être adapté pour permettre la concrétisation d'un projet qui présente un intérêt général pour la collectivité puisqu'il va permettre le développement d'une activité économique du territoire et de l'emploi tout en modérant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puisque le site de développement est aujourd'hui entièrement artificialisé.

Les modifications envisagées vont ainsi porter sur le règlement graphique et le règlement écrit mais également sur les orientations d'aménagement et de programmation.

C. Nature et déroulement de la procédure

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de **réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. (...)»

Afin de permettre la concrétisation du projet sur le site du Bois Guibert, il est envisagé de procéder à une réduction de la marge de recul de 75 mètres applicable de part et d'autre de l'axe de la RD309. Cette réduction est possible conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme lorsque le plan local d'urbanisme « *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 réduction de cette marge de recul doit s'analyser comme la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Pour cette raison, une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être mise en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Toutefois, dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est possible de prescrire une procédure de révision dite « allégée ». En effet, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

« *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sabolien a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 20 juin 2025.

La procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sabolien doit être engagée.

Elle permettra, en cohérence avec les besoins du projet et les enjeux en matière de nuisances, de sécurité, d'architecture, d'urbanisme et de paysage, de procéder :

- à la réduction de la marge de recul applicable en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme,
- en parallèle, à l'intégration des autres adaptations réglementaires dont la création d'un STECAL mais également la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation et de mesures de protection spécifiques rendues nécessaires par la réalisation du projet et la prise en compte des enjeux identifiés.

D. Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, les procédures de révision de PLUi sont soumises à évaluation environnementale obligatoire sauf lorsque les incidences de la révision portent sur une ou plusieurs surfaces d'une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1‰) du territoire couvert par le PLUiH, dans une limite de 5 ha.

Comme précisé ci-après au sein de la notice de présentation, la superficie du STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°3 n'atteindra pas les plafonds mentionnés par l'article R.104-11 du code de l'urbanisme :

- 1/10000^{ème} de la superficie de la Communauté de communes du Pays Sabolien soit 3,66 ha,
- 5 ha.

En conséquence et conformément à l'article R.104-11, la procédure de révision allégée du PLUiH est soumise à une procédure d'examen au cas par cas ad'hoc destinée à déterminer la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale au regard des incidences potentielles notables du plan sur l'environnement.

Cet examen au cas par cas ad'hoc est soumis à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire.

R.104-12 :

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

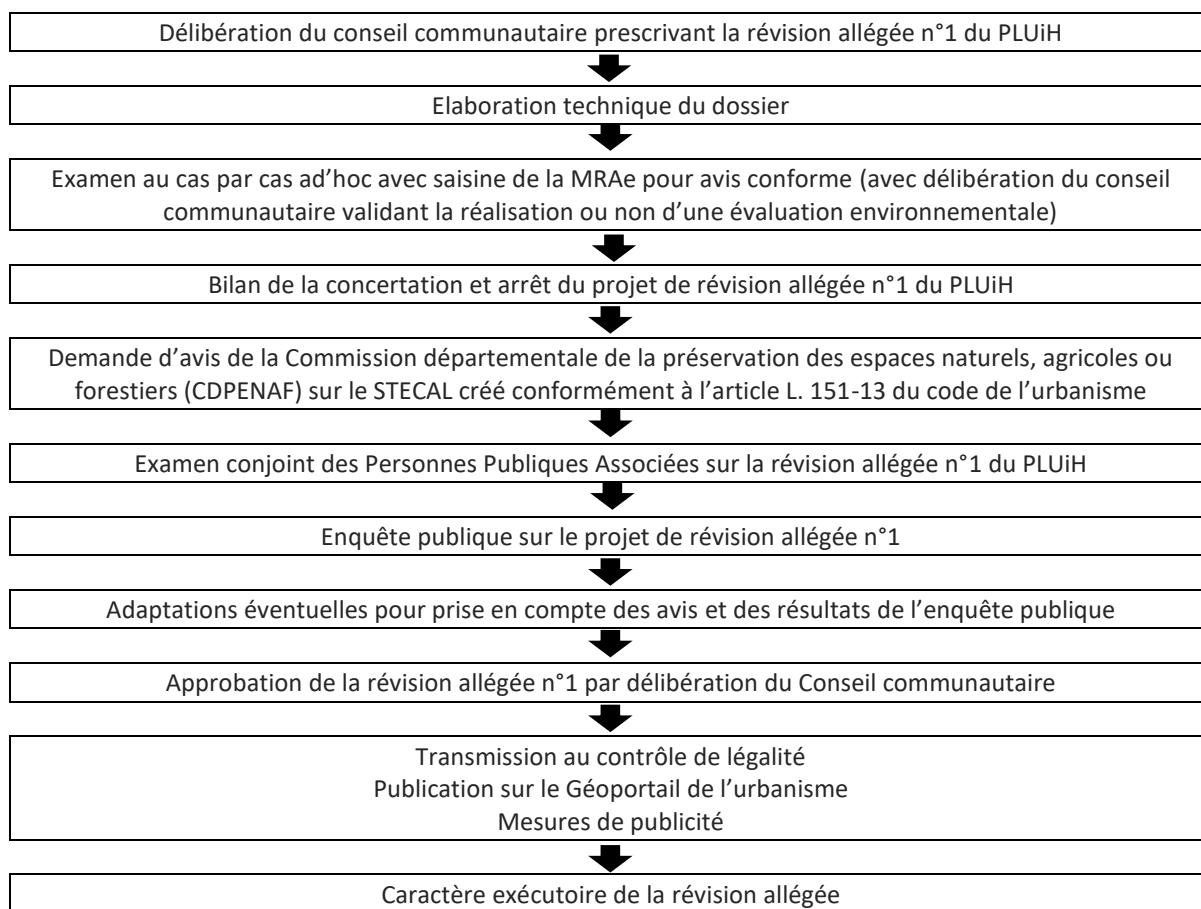
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

II. Schéma de procédure



NB : par avis favorable conforme n° MRAe PDL 14768/KK AC PLU en date du 7 mai 2026, la MRAe a confirmé la dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la révision allégée n°1. L'absence de réalisation d'une évaluation environnementale a été confirmée par délibération du conseil communautaire en date du 25 juin 2026.

III. Présentation du projet et du site d'implantation

A. Précisions concernant le projet

La casse automobile du Bois Guibert est implantée sur le site depuis le milieu des années 70. L'entreprise s'est progressivement développée pour occuper un ensemble de parcelles couvrant désormais environ 2,8 ha. Le site est désormais construit et entièrement artificialisé.

Aujourd'hui, l'entreprise souhaite poursuivre son développement en lien avec la forte croissance de l'activité notamment via l'e-commerce (vente en ligne de pièces automobiles). Ceci implique un besoin accru en stockage et en gestion des flux internes.

L'objectif est ainsi de structurer le site autour de 3 pôles distincts :

- Un pôle e-commerce,
- Un pôle réparation,
- Un pôle dépollution.

Cette restructuration implique la création de nouvelles constructions sur le site à proximité de celles existantes. En parallèle, le site accueille un vaste espace de stockage des automobiles que l'entreprise souhaite couvrir d'ombrières photovoltaïques susceptibles de permettre de préserver les automobiles des intempéries et de produire une énergie durable locale.

Cette nouvelle organisation permettra d'optimiser le cadre de travail de l'entreprise en profitant par ailleurs des surfaces artificialisées existantes sur le site.

B. Compatibilité du projet avec le P.A.D.D.

Au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la Communauté de communes a mis en avant son souhait de « *renforcer l'activité économique et l'emploi* ».

Concernant le développement des entreprises en campagne, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est silencieux et n'empêche donc pas explicitement ces implantations en zone A ou N comme en témoigne la présence de plusieurs STECAL à vocation économique dans le PLUiH. Le projet s'inscrit par ailleurs dans le cadre de plusieurs orientations et objectifs figurant au PADD :

- *Conforter le tissu économique du territoire notamment à travers le dynamisme des filières agroalimentaires, agricoles, industrielles, artisanales et commerciales* »
- *Maintenir une base productive forte pour accompagner le développement des entreprises locales mais aussi attirer de nouvelles entreprises.*
- *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.*

Le projet de développement de la casse automobile répond à cet objectif de développement de l'activité économique du territoire, tout en favorisant une implantation à l'écart des principaux sites habités du territoire et une modération de l'artificialisation des sols au regard des caractéristiques actuelles du site.

C. Caractéristiques et enjeux du site

1. Localisation du site

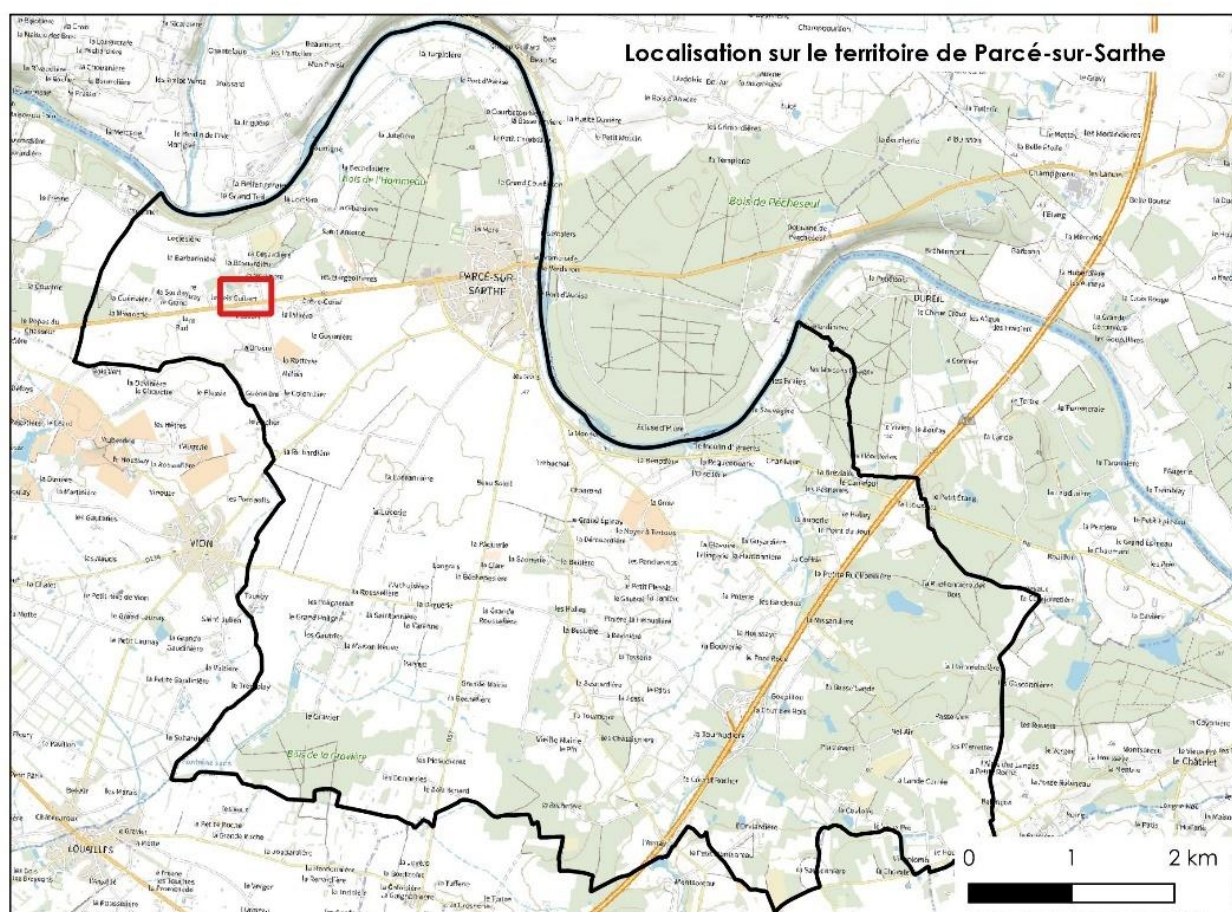
Le site du Bois Guibert est localisé au nord-ouest du territoire communal de Parcé-sur-Sarthe, à environ 2km du bourg.

Il est situé en bordure de la RD309, reliant Parcé-sur-Sarthe à Sablé-sur-Sarthe. Cette voie classée à grande circulation supporte un trafic de près de 7000 véhicules par jour dont 480 poids-lourds.

A proximité immédiate de la casse, deux habitations sont présentes au sud-ouest et au nord-est.

Les limites du site sont marquées par :

- la RD309 au sud,
- une habitation et des parcelles agricoles (cultures de céréales) à l'ouest,
- le site d'une ancienne carrière et une habitation au nord,
- une voie communale à l'est.



2. Caractéristiques du site

a) Contexte agricole

Le site du Bois Guibert ne possède aucune vocation agricole ni aucun potentiel pour le développement des activités agricoles au regard de l'occupation actuelle des sols.

Le site s'inscrit toutefois dans un cadre agricole marqué avec la présence de parcelles cultivées (céréales) sur les limites ouest, sud et est du site.



b) Hydrographie

Le site est localisé à l'écart de tout cours d'eau. La Sarthe s'écoule à environ 720 mètres au nord du site.

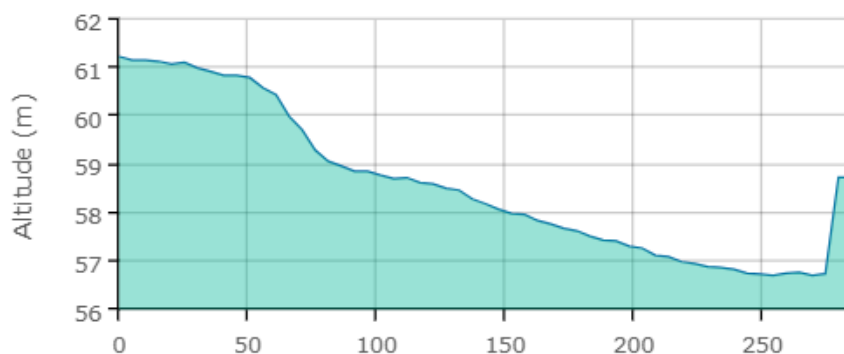
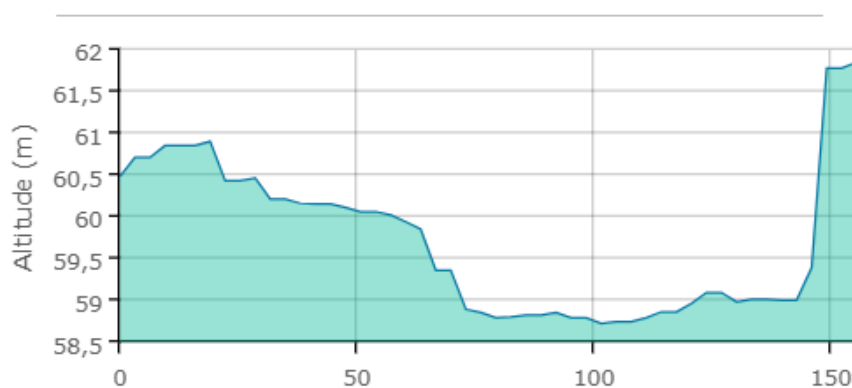
Au nord du site de la casse automobile, le site de l'ancienne carrière accueille un plan d'eau.

Il est rappelé que le territoire de Parcé-sur-Sarthe est localisé dans le bassin versant de la Sarthe et est donc concerné par le SAGE Sarthe Aval approuvé le 10 juillet 2020.

c) Relief

Le site présente un relief faible, de l'ordre de 3 à 4% du nord au sud et de l'ouest à l'est.

Sur les limites sud et est du site, les limites avec le réseau routier sont marquées par des talus végétalisés d'environ 3 à 4 mètres de hauteur.

Profil altimétrique ouest-est**Profil altimétrique nord-sud****d) Occupation du sol**

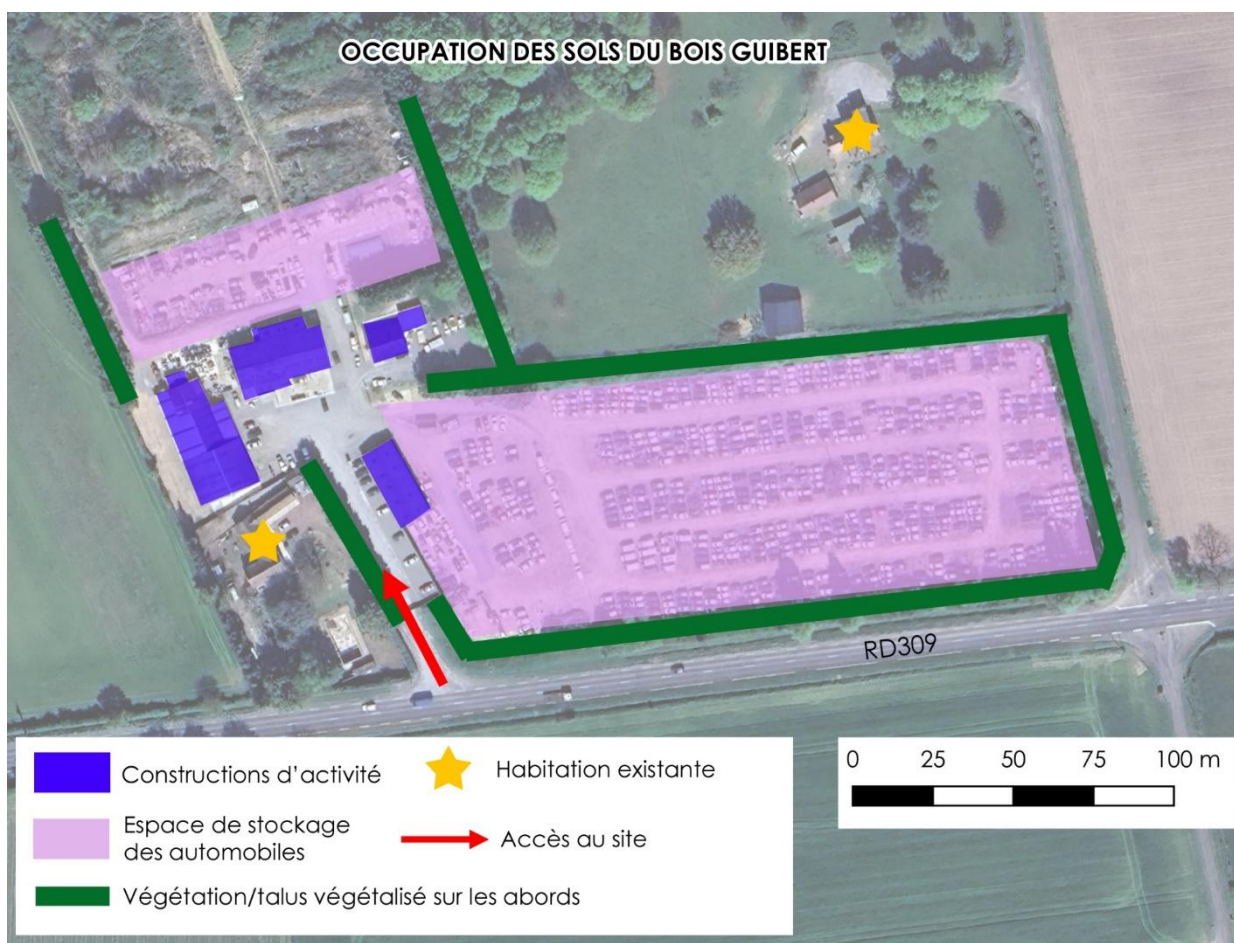
L'occupation du site est synthétisée sur la cartographie présentée en page suivante.

Le site présente d'importantes surfaces artificialisées entre bâtiments et espaces de stockage des automobiles.

Les abords du site sont très végétalisés avec la présence d'importants linéaires de haies et de talus végétalisés sur une très grande partie de son pourtour. Cette végétation joue un rôle important dans l'intégration paysagère du site (cf. ci-après).

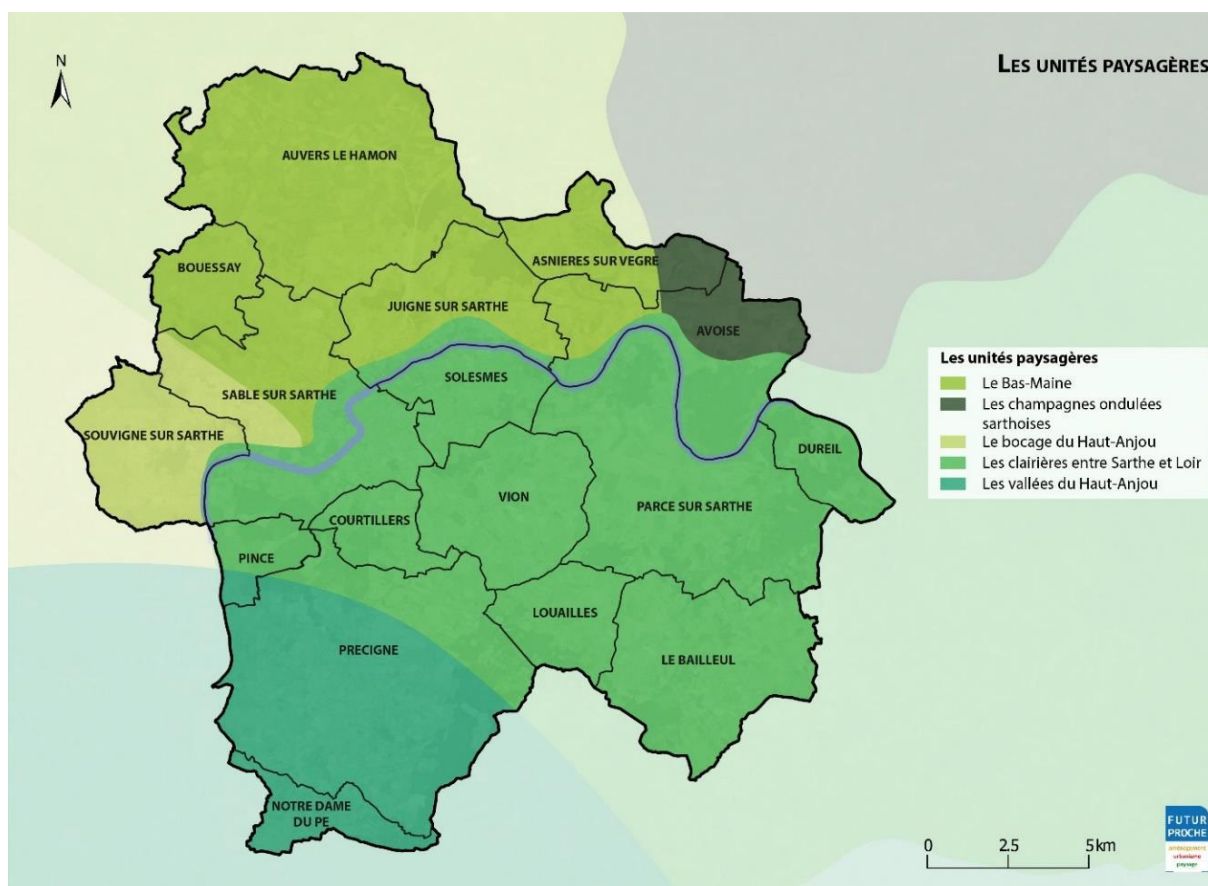
Vue sur l'espace de stockage des automobiles (en fond, les talus végétalisés en bordure des voies de circulation)





e) Paysages

A l'échelle du territoire intercommunal, le site du projet s'inscrit dans le paysage des clairières entre Sarthe et Loir.



Cette vaste unité s'inscrit d'une part entre la Sarthe en aval de l'agglomération mancelle et la vallée du Loir à l'ouest, et d'autre part, entre les coteaux de l'Huisne à l'est du Mans et les forêts de Bercé et Vibraye. Cette unité paysagère forestière joue sur l'alternance des masses boisées et des espaces ouverts cultivés de plus ou moins grande surface. Ces clairières, d'échelles différentes, sont généralement confuses, densément investies par un bâti rural dispersé mais aussi du bocage, des petits bois, des fruitiers qui cloisonnent les paysages. L'ensemble constitue un patchwork hétérogène.

Dans cette unité paysagère, le site du Bois Guibert reste toutefois très discret.

Les points de vue directs sur le site du Bois Guibert sont très limités du fait des talus et de la végétation importante présents aux abords du site de la casse automobile, sur l'ensemble de ses lisières. Cette végétation est de nature différente :

- Conifères (cyprés) à l'ouest,
- Haies arbustives hautes au sud et l'est, accompagnées pour partie de peupliers.
- Ronciers sur le talus nord de séparation avec l'habitation existante.

Seule une vue très limitée existe sur les bâtiments de la casse automobile depuis un chemin d'accès au hameau du Grand Bray à l'ouest, au gré d'une ouverture dans le linéaire végétal entourant le site.

Vue ponctuelle sur les bâtiments de la casse automobile depuis la route du Grand Bray

Enjeu paysager spécifique relatif au paysage perçu depuis la RD309

La RD309 est une voie classée à grande circulation notamment au regard du trafic important qu'elle supporte (près de 7000 véhicules/jour en 2024).

Ce classement a été mis en place en application de la loi Barnier de 1995 visant notamment une meilleure préservation des abords des principaux axes routiers de circulation et notamment du paysage perçu sur ces abords. Pour prendre en compte ces enjeux, une marge de recul inconstructible de 75 mètres est mise en place de part et d'autre de l'axe de la RD309.

Il existe donc un enjeu particulier en matière de paysage concernant le site du Bois Guibert situé, pour partie, à l'intérieur de cette marge de recul.

Depuis la RD 309, le site est quasiment invisible en raison de la présence du talus et de la végétation qui l'accompagne sur tout le linéaire de voie longeant le site du Bois Guibert.

Vue sur le talus végétalisé avec haies arbustives depuis l'Est au droit du site de la casse automobile

La présence de la casse automobile apparaît seulement au niveau de son accès automobile avec un portail en retrait de la voie.

Vue sur l'accès à la casse automobile



f) Patrimoine

Le secteur est localisé :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique. Le monument historique le plus proche est la tour St-Pierre située dans le cœur de bourg de Parcé-sur-Sarthe, à environ 2,5 km du Bois Guibert. Aucune covisibilité n'existe avec le monument.
- hors de tout site classé ou inscrit. Le site le plus proche est le site inscrit du bourg de Parcé-sur-Sarthe situé à environ 2,5 km du site du Bois Guibert.
- hors du site patrimonial remarquable de Parcé-sur-Sarthe, dont les limites les plus proches sont localisées à environ 1km à l'est du site du Bois Guibert.

Sur le site, le bâti est constitué uniquement de constructions de type bâtiments d'activités, ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Il est à noter que le site, tout comme l'ensemble du territoire de Parcé-sur-Sarthe, est concerné par une zone de présomption de prescriptions archéologiques délimitée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 (seuil de projet > à 30000m²). Dans cette zone, les projets d'aménagement dépassant le seuil fixé sont présumés faire l'objet de recherches archéologiques.

g) Risques naturels et technologiques

Suivant les données issues du site Géorisques, le secteur objet de la révision allégée est concerné par :

- un risque sismique d'aléa faible,
- un risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles d'aléa faible,
- un risque de potentiel faible concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal,

Le site est en revanche localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque d'inondation (y compris par remontée de nappe), à un risque de mouvements de terrain ou de feux de forêt.

Il est également situé à l'écart de toute zone soumise à un risque technologique (canalisation d'hydrocarbures ou gazoduc).

Considérant ses activités, la casse automobile relève de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (stockage, dépollution, démontage de VHU). Elle doit en ce sens respecter certaines obligations en matière de traitement des déchets, des eaux pluviales, etc.

h) Pollutions et nuisances

Le secteur objet de la révision allégée n'est concerné par aucun site pollué ou potentiellement pollué ni aucun secteur d'information sur les sols.

Le site du Bois Guibert, du fait de sa proximité avec la RD309, est particulièrement soumis à des nuisances sonores liées au trafic automobile.

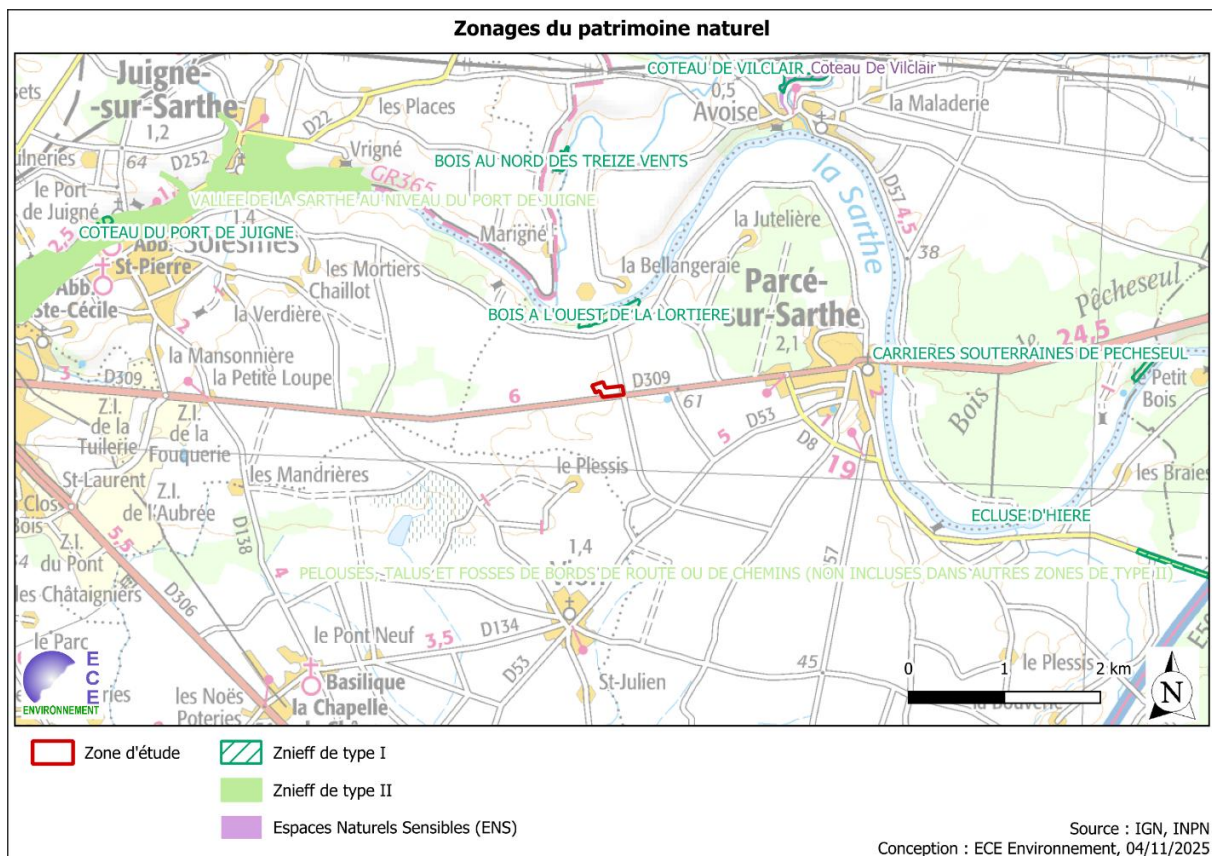
La RD309 a fait l'objet d'un classement sonore dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2025 (catégorie 3). Cet arrêté met en place une zone de nuisances sonores de 100 mètres de largeur de part et d'autre de la chaussée.

Cette zone est sans incidence sur la constructibilité d'un secteur mais impose, pour certaines typologies de constructions, le respect de certaines mesures d'isolation acoustique (arrêté du 30 mai 1996).

i) Patrimoine naturel et biodiversité

Le site n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000.

La ZNIEFF de type I « Bois à l'ouest de la Lortière » est présente à environ 1 km au Nord en rive gauche de la Sarthe. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 16 km au Sud et correspond à la zone spéciale de conservation « Basse Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ».



j) Faune-flore

• Données communales

Parmi les espèces faunistiques d'intérêt connues sur le territoire de la commune de Parcé-sur-Sarthe (source : faune-maine, Biodiv Pays de la Loire), compte tenu du caractère anthropique du site, les espèces d'intérêt suivantes sont susceptibles de fréquenter la zone d'étude de manière permanente ou temporaire à l'occasion de leur cycle biologique :

- ✓ Mammifères : Hérisson d'Europe, chiroptères en transit ;
- ✓ Oiseaux : Tourterelle des bois, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Serin cini ;
- ✓ Reptiles : Lézard des murailles.

D'autre part, la base de données ecalluna du Conservatoire Botanique National de Brest indique les observations récentes des espèces protégées au niveau du territoire de Parcé-sur-Sarthe listées dans le tableau suivant. Il s'agit d'espèces inféodées aux milieux humides ou forestiers.

Espèces végétales protégées connues sur le territoire de Parcé-sur-Sarthe (source : ecalluna, CBNB)

Nom	Dernière année d'observation
<i>Isopyrum thalictroides</i> L.	2006
<i>Lathraea squamaria</i> L.	2006
<i>Narthecium ossifragum</i> (L.) Huds.	2012

• Données locales

Une étude écologique a été réalisée sur une parcelle limitrophe, située au nord de la zone d'étude, dans le cadre d'un projet de parc solaire (Hardy Environnement, août 2025).

Les enjeux identifiés portent notamment sur des reptiles et oiseaux protégés exploitant les fourrés occupant une grande partie du site.

Les contextes écologiques de la zone étudiée et de la parcelle du projet solaire présentent donc des différences marquées.

• Enjeux relatifs à la faune

Les observations effectuées correspondent à la présence d'espèces d'oiseaux au repos ou en recherche alimentaire au niveau des haies bordant le site : Bruant zizi, Mésange bleue, Merle noire, Mésange charbonnière, Pigeon ramier, Rougegorge familier, Tourterelle turque, Pouillot véloce. Il s'agit d'espèce communes dont certaines sont protégées.

Aucun arbre susceptible de présenter des cavités favorables au gîte ou à la nidification de chiroptère ou d'oiseaux n'a été repéré. Les potentialités pour les insectes saproxylophages sont écartées (absence de vieux arbres feuillus tels que des chênes).

Les potentialités pour la faune se concentrent au niveau des haies et alignements en limites parcellaires, lesquels constituent des milieux favorables :

- ✓ Pour des espèces de reptiles anthropophiles toutes protégées à l'échelle nationale, comme le Lézard des murailles, l'Orvet fragile, le Lézard vert ;
- ✓ Pour la nidification d'oiseaux non exigeantes adaptées aux dérangements anthropiques, dont certaines sont protégées, telles que le Pinson des arbres, le Serin cini, le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe ;
- ✓ Pour les chiroptères en transit essentiellement voire en recherche alimentaire ;
- ✓ Pour le Hérisson d'Europe, espèce protégée.

Le site ne présente pas de milieux favorables aux amphibiens pour la reproduction. Les haies peuvent être fréquentées à la marge en phase terrestre et de transit.

k) Zones humides

- *Contexte physique*

Le site repose sur :

- ✓ Un sous-sol correspondant à des Calcaires à silex du Bajocien (j1) selon la carte géologique de France ;
- ✓ Un brunisol, limono-argilo-sableux sur un sable argileux caillouteux issu de la décarbonatation des calcaires bajociens, selon le référentiel régional pédologique des Pays de la Loire.

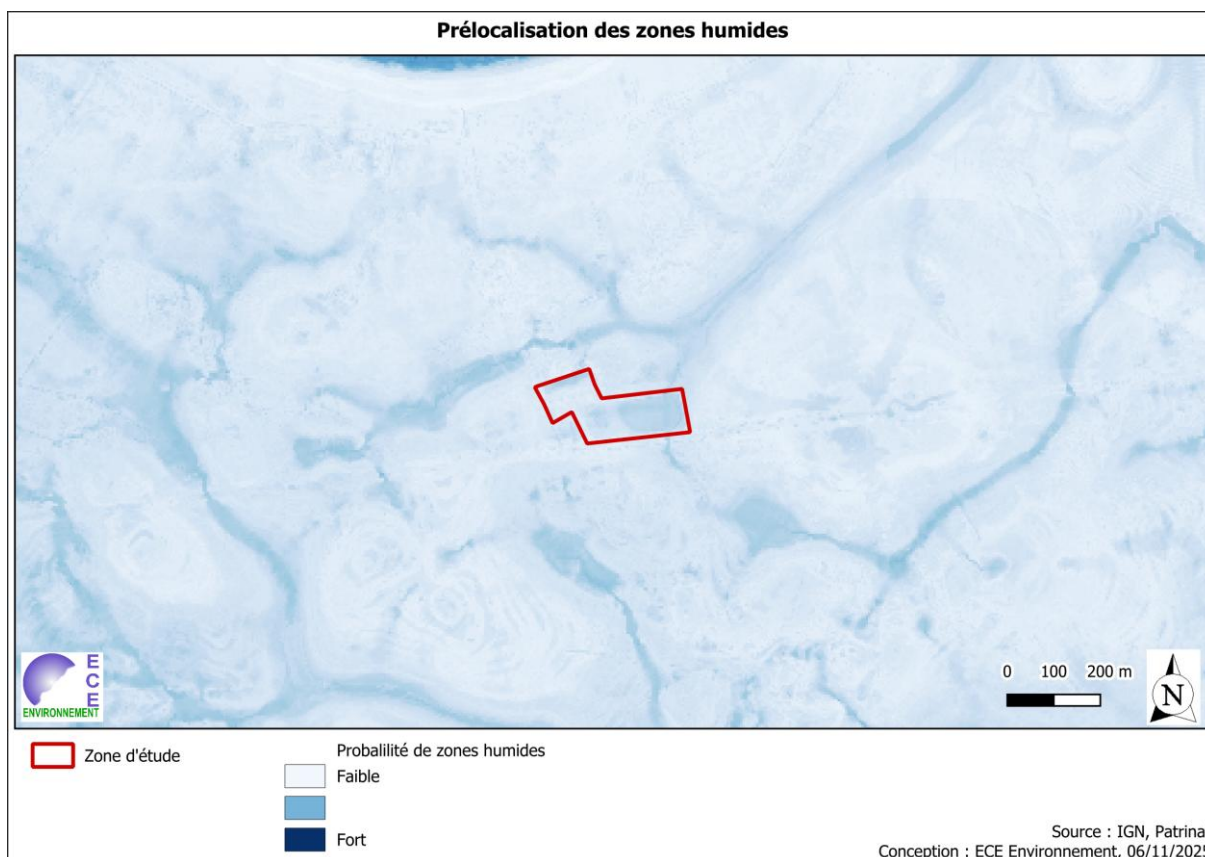


Extraits de la carte géologique de France (source : infoterre) et de la carte des sols de France (source : Géoportail)

- *Pré-localisation de zones humides*

La carte nationale de pré-localisation des zones humides de France (LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat OFB-MNHN - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat, 2023) identifie la probabilité de présence de zones humides sur le territoire métropolitain.

D'après cette carte, la probabilité de présence de zones humides au niveau de la zone d'étude est faible à assez faible.



- *Inventaires locaux*

Le site figure en dehors des zones humides identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLUiH en 2019 et inscrites en zones humides à protéger sur le plan de zonage.

- *Expertises de terrain*

Comme évoquée précédemment, le site est occupé par une casse automobile : bâtiments de l'activité, habitation, zones de stockages des carcasses et voiries. Les parcelles encadrées de haies arbustives et ornementales.

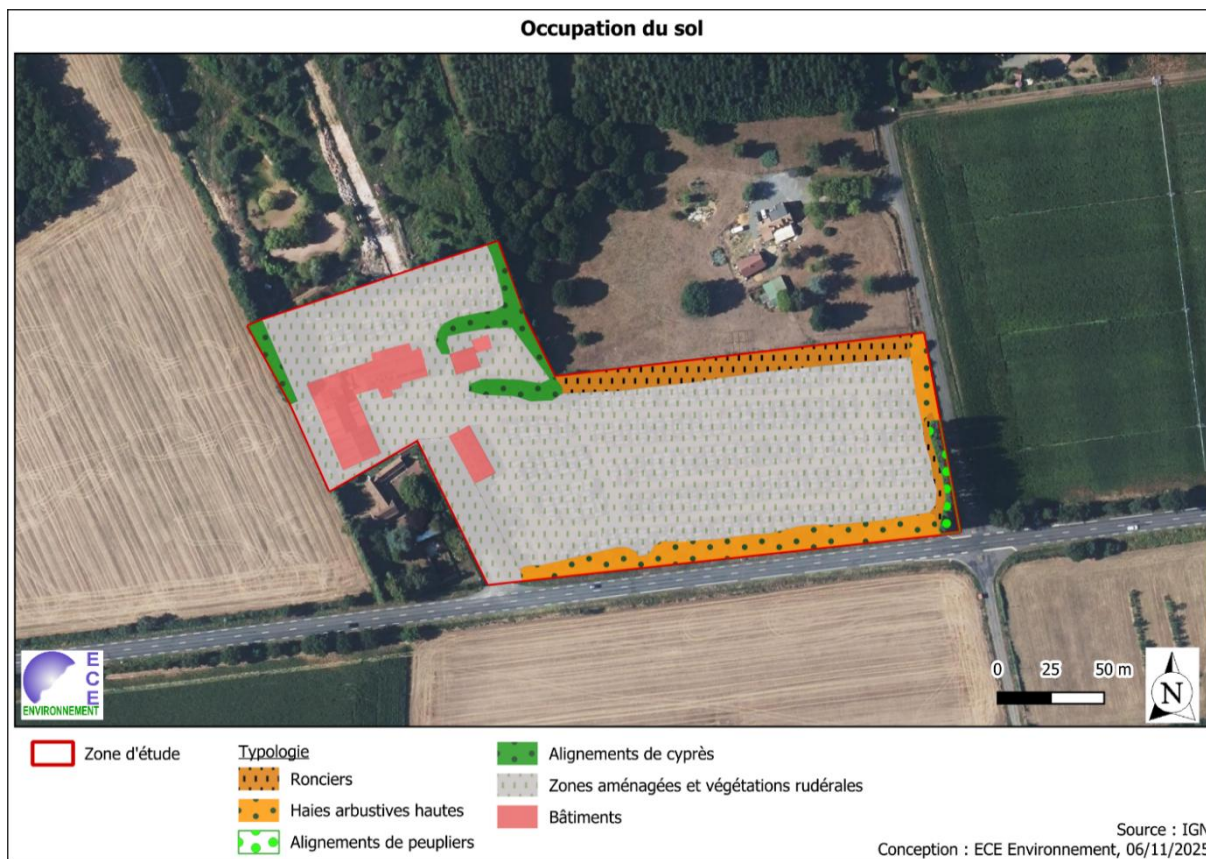
Aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été recensée et le site n'est pas favorable à l'accueil d'espèces connues au sein du territoire communal inféodées aux milieux humides et forestiers.

La Vergerette du Canada, espèce à caractère invasif figurant sur la liste régionale des espèces exotiques envahissantes, est présente de manière diffuse dans les 2/3 Est du site au niveau de la zone de stockage de carcasses de voitures.

L'enjeu concernant les habitats et la flore est jugé nul (bâtiments et voiries) à très faible.

Habitats identifiés sur la zone d'étude

Habitat	EUNIS / CB / Natura 2000	Description
Ronciers	F3.131 / 31.83 / -	Il forme la délimitation du site au Nord. Cette formation est exclusivement composée de ronces communes d'une épaisseur et hauteur importante. L'intérêt floristique est faible mais cette formation constitue un milieu favorable pour la faune.
Haies arbustives de Prunellier	FA.4/ 84.2 / -	Il s'agit du stade succédant la formation à ronces décrites ci-avant. Ces haies arbustives localisées en limite de site sont dominées par le Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>). L'intérêt floristique est faible mais elles constituent des milieux favorables à la faune tout comme les ronciers.
Alignements de peupliers	G5.1 / 84.1 / -	Cet alignement est localisé en limite est du site.
Alignements de cyprès	G5.1 / 84.1 / -	Ils sont présents en limite parcellaire au Nord ainsi qu'autour de l'habitation avec un rôle de masque. Leur intérêt floristique est très faible.
Bâtiments	J1.2 et J1.4 / 86.2 et 86.3 / -	Bâtiments liés à l'activité de casse et habitation.
Zones aménagées et végétations rudérales	J4.xE5.13 / -x87.2 / -	Zones de circulation et de stockage des carcasses colonisées çà et là par des espèces rudérales, telles que la Vipérine (<i>Echium vulgare</i>), la Picride fausse vipérine (<i>Helminthotheca echinoides</i>), la Conyze du Canada (<i>Conyza canadensis</i>)



Aucun des habitats identifiés ne fait référence à un habitat de zones humides.

Caractérisation des habitats identifiés au regard des zones humides réglementaires

Habitat	CORINE Biotopes	Zones humides
Ronciers	31.83	Non humide
Haies arbustives de Prunelier	84.2	Non humide
Alignements de peupliers	84.1	Non humide
Alignements de cyprès	84.1	Non humide
Bâtiments	86.2 et 86.3	Non humide
Zones aménagées et végétations rudérales	87.2	Pro parte

La zone d'étude étant occupée par des surfaces artificialisées (enrobé, remblai de graviers), aucun relevé pédologique n'a été réalisé. Ce caractère entièrement artificialisé ne correspond pas, dans tous les cas, à une zone humide au sens de la réglementation.

m) Desserte et réseaux

La desserte du secteur est assurée depuis un accès existant sur la RD309.

Le secteur est d'ores et déjà desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

L'ensemble du secteur est par ailleurs localisé hors du zonage d'assainissement collectif et n'est notamment pas raccordé au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg de Parc-sur-Sarthe.

Sur le secteur, les eaux usées sont donc assainies au travers d'un dispositif d'assainissement individuel. La Communauté de communes est l'autorité compétente en matière de service public d'assainissement non collectif (SPANC). Elle a donc en charge la vérification de la conception, du bon fonctionnement et de la conformité des installations existantes, réhabilitées ou neuves.

n) Situation par rapport au document d'urbanisme actuel et autres éléments

Le secteur du projet est actuellement classé au sein de la zone agricole A couvrant une large partie du territoire intercommunal et au sein de laquelle un bâti non agricole est implanté.

Le règlement de cette zone autorise :

- **Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics*** et liées aux infrastructures et réseaux et à l'activité autoroutière ;
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, et notamment :
 - Les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres...) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier...) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;
 - Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;
 - Les constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être implantées à plus de 100m de distance du secteur **Acl.**
 - Les constructions liées aux activités équine ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...) relevant de l'article L311.1 du Code Rural sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;
 - Les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol liés :**
 - aux activités agricoles ;
 - aux activités autoroutières ;
 - sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides et inondables.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles**, et relevant notamment des sous destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration*, ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole relevant de la sous-destination *Autres hébergements touristiques*, sous réserve :
 - Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée (utilisation ou vente directe de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...) ;
 - Que ces activités soient localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction préférentiellement existante à la date d'approbation du PLUi-H ou neuve, faisant éventuellement l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et

implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

- **La création d'un logement de fonction par exploitation agricole**, sous réserve :
 - Qu'elle se justifie par le statut de chef d'exploitation à titre principal (au moins 50 % du revenu d'origine agricole) du demandeur. Le statut de chef d'exploitation est examiné au regard des situations juridique (activités relevant du code rural), sociale (couverture sociale) et fiscale (équilibre entre activités de production et activités accessoires). Le parcours à l'installation du demandeur doit être achevé.
 - Que l'activité agricole soit déjà existante et pérenne sur le site : Les installations de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement. En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments d'exploitation.
 - Que soit avérée l'absence d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée : L'exploitant ne doit pas s'être rendu lui-même responsable de l'absence du logement de fonction (par vente ou location du logement existant sur l'exploitation). La reprise d'un logement existant sur le site est à privilégier, sauf si sa vétusté est telle que des travaux de restauration ne sont pas raisonnablement envisageables. Dans ce cas, la démolition-reconstruction sur place prévaut.
 - Qu'elle soit limitée à un seul logement par exploitation individuelle ;
 - Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent (notamment lorsqu'il y a plusieurs ateliers d'élevage, aux contraintes différentes, sur le même site). Le nombre de logements est limité à 2 par site présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.
 - Qu'elle réponde à des exigences de présence permanente et rapprochée liée et nécessaire pour l'exercice, le bon fonctionnement et la surveillance de l'activité agricole : Un logement de fonction se justifie par des activités agricoles qui exigent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance et soin des animaux, suivi et protection des cultures du fait d'un risque économique, ou sanitaire, travaux de nuits et le week-end répétés, vente directe, accueil à la ferme...).
 - Qu'elle soit localisée au plus près de l'activité : Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée. Le nouveau logement sera situé dans un périmètre de 100m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.
- **Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle**, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, de ne pas excéder une emprise au sol de 50m², dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière.
- **Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables**, sous réserve :
 - Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.
 - Les installations photovoltaïques sous réserve :
 - D'être réalisées en couverture de constructions à usage *d'Exploitation agricole ou forestière ou d'Habitation* ;
 - A titre exceptionnel, d'être réalisées au sol, sur des sites et sols pollués ou artificialisés, sous réserve de démontrer du caractère irréversible de cette pollution et/ou artificialisation excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols.

- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation.
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- **L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole**, sous réserve :
 - L'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites :
 - De 30% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
 - La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites :
 - De 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher cumulée ;
 - De 3,50 mètres de hauteur ;
 - De 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
 - La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve que la construction ait conservé l'ensemble des murs porteurs et de la toiture, que cette restauration conserve les volumes initiaux et s'effectue dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction.
 - La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration et Autres hébergements touristiques*.
 - Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

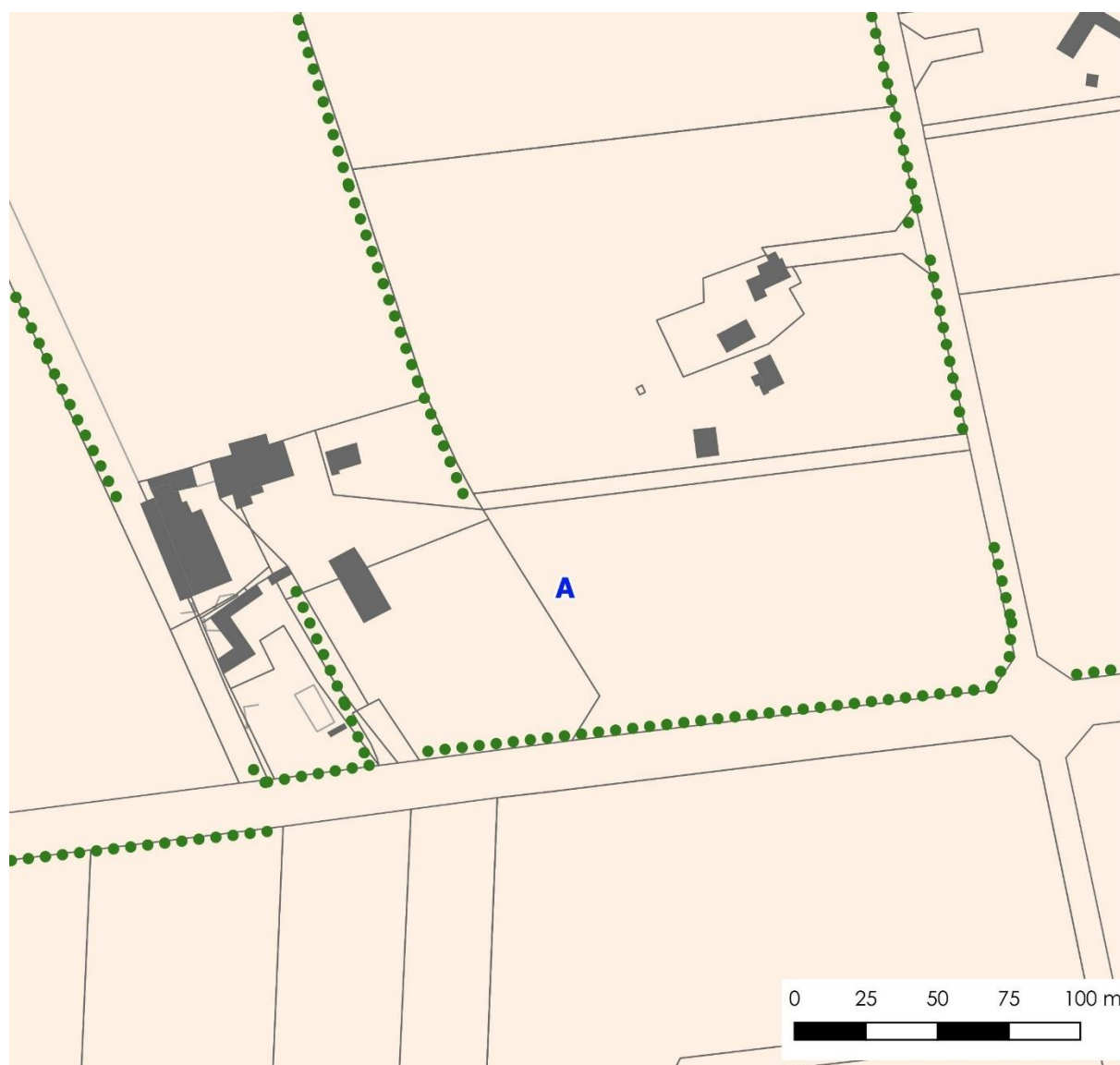
Le règlement de la zone A n'autorise pas le développement des activités artisanales existantes.

Par ailleurs, au droit du secteur, **le règlement graphique du PLU fait également apparaître plusieurs linéaires de haies protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**. Ces linéaires de haies doivent être préservés. Toutefois, leur suppression ou modification restent possibles dans des cas définis par le règlement du PLUiH (programme concerté d'aménagement foncier, création d'accès, extension d'une construction, compensation de l'élément protégé à proximité, etc.).

Enfin, **une large partie du site de la casse automobile, notamment au niveau des espaces de stockage des voitures est située dans la marge de recul inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD309, classée voie à grande circulation.**

Cette marge de recul fait obstacle à l'implantation des ombrières photovoltaïques envisagées dans le cadre du projet de développement. La création d'ombrières photovoltaïques n'entre en effet pas dans le cadre des cas dérogatoires à l'inconstructibilité, cas prévus à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLUi en vigueur



3. Synthèse des enjeux

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments relevés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et les enjeux en découlant.

Il identifie également le niveau d'enjeu pour chaque thématique suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort
-----	--------	--------	------

Thématique	Etat initial	Enjeux
Contexte agricole	Une absence d'activités agricoles sur le site et un potentiel d'exploitation nul au regard des caractéristiques actuelles du site (site artificialisé)	-
Hydrographie	- Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.) sur le site - Un secteur localisé dans le bassin versant de la Sarthe (SAGE Sarthe Aval)	-
Relief	Un secteur présentant un relief faible	-
Occupation du sol	- Un site très largement artificialisé (bâtiments, zones de stockage d'automobiles) - Des linéaires de haies et des talus végétalisés présents sur une large partie des abords du site.	-
Paysages	- Une intégration paysagère assurée par les talus végétalisés et les haies présentes en bordure du site et notamment le long des axes routiers le longeant. Ces linéaires sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. - Des vues très ponctuelles sur les constructions depuis l'ouest (route de la Soudayère) et sur le portail d'entrée sur le site depuis la RD309	La préservation et le confortement des éléments végétaux contribuant à l'intégration paysagère du secteur
Patrimoine	- Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel - Une zone de présomption de prescriptions archéologiques couvrant l'ensemble du territoire dont le site du Bois Guibert	-
Risques naturels et technologiques	- Un secteur localisé à l'écart de toute zone soumise à un risque naturel ou technologique majeur - Une activité concernée par la législation ICPE	-
Pollutions et nuisances	- Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués - Un site localisé à proximité immédiate de la RD309, voie génératrice de nuisances sonores majeures (classement sonore)	La prise en compte des obligations en matière de réduction des incidences du bruit dans le cadre des constructions à créer

Patrimoine naturel et biodiversité	○ Un secteur à l'écart de tout périmètre ou zonage naturel (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) et de toute continuité écologique ○ Un intérêt faunistique et floristique faible avec des enjeux concentrés au niveau des haies périphériques pouvant constituer des habitats favorables à certaines espèces	La préservation des éléments végétaux constituant des habitats favorables à la faune
Zones humides	○ Une absence de zones humides au regard de la nature et de la typologie des sols ainsi que de leur occupation	-
Trame Verte et Bleue	○ Un secteur localisé hors de toute continuité écologique (réservoir de biodiversité/corridor écologique)	-
Desserte et réseaux	○ Un secteur desservi par la RD309 et les réseaux d'eau potable et d'électricité ○ Un secteur non desservi par un réseau d'assainissement collectif et faisant l'objet d'un assainissement individuel	-
Urbanisme et servitudes	○ Un secteur classé en zone A au sein du PLU, zonage inadapté à la création et développement d'activités artisanales ○ Des haies protégées aux abords du site ○ Un site partiellement localisé au sein de la marge de recul inconstructible de 75 mètres calculée depuis l'axe de la RD309	L'adaptation des dispositions du PLU aux besoins du projet Le maintien des mesures de protection des éléments paysagers présents aux abords du site La réduction de la marge de recul inconstructible en assurant la prise en compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet

IV. Adaptations apportées au PLUiH

Les adaptations apportées aux documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant ainsi que les besoins liés au projet.

A. Adaptations apportées aux documents graphiques

1. Création d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) Aa1

Comme exposé précédemment, le zonage agricole A en vigueur n'est pas adapté à la création de constructions à vocation d'activités.

En conséquence, il apparaît nécessaire d'intégrer le site du Bois Guibert dans un STECAL spécifique dédié aux activités et permettant la réalisation de la nouvelle construction.

Justification du recours à la création de STECAL

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » ou STECAL sont des secteurs délimités en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Ces secteurs visent ainsi, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, à autoriser, sur une emprise et dans des conditions définies, des constructions non permises dans le règlement des zones agricoles, naturelles ou forestières.

Dans le cas présent, le site du Bois Guibert est localisé en zone agricole A. Le règlement de cette zone n'autorise pas les constructions dédiées à l'activité conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui disposent que :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées

par ceux-ci. »

Sur la base de cet article, il n'est donc pas possible de recourir à une modification du règlement écrit de la zone A pour y autoriser les constructions à vocation d'activités artisanales.

La réponse aux besoins exprimés dans le cadre du projet justifie donc la création d'un STECAL dédié aux activités artisanales.

Pour rappel et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la délimitation du STECAL est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Choix du STECAL Aa1

Sur certaines activités en campagne, le Plan Local d'Urbanisme met en place un STECAL Aa destiné aux activités en campagne que les élus souhaitent autoriser à se développer.

Le règlement de ce STECAL Aa autorise ainsi les constructions et installations relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics liées aux infrastructures et réseaux ainsi que la construction et l'extension d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant des sous-destinations « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ». Il permet ainsi le projet envisagé.

Toutefois, les conditions d'implantation et de densité fixées actuellement par le règlement ne permettent pas de répondre aux besoins du projet ni d'encadrer strictement les conditions de réalisation des constructions permises dans le STECAL.

En conséquence, il apparaît nécessaire d'intégrer le site dans un STECAL spécifiquement créé et dédié aux activités, permettant la réalisation de nouvelles constructions au-delà de la seule extension des constructions existantes.

Ce nouveau STECAL est dénommé STECAL Aa1.

Délimitation du STECAL Aa1

Le STECAL délimité doit permettre de répondre aux besoins du projet comprenant :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- La création d'ombrières photovoltaïques

L'extrait des documents graphiques ci-après présente la délimitation du STECAL Aa1 créé dans le cadre de la révision allégée.

Ces limites s'appuient sur les surfaces artificialisées existantes du site et les limites physiques marquées par les voies et les linéaires de haies et talus végétalisés existants.

Le STECAL Aa1 couvre ainsi une surface d'environ 2,79 ha.

2. Autres adaptations apportées au règlement graphique

En complément de la création du STECAL Aa1, il est proposé d'apporter plusieurs évolutions au zonage. Ces évolutions qui apparaissent sur l'extrait cartographique exposé ci-après sont :

- en pourtour du site du Bois Guibert, l'état initial a démontré l'importance de la végétation existante pour assurer l'intégration paysagère du site mais également pour leur potentiel d'habitat pour la faune. Ces éléments végétaux sont aujourd'hui protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection, bien qu'elle tende à assurer le maintien des éléments protégés, permet leur suppression ou modification dans certains cas. En bordure des axes routiers (RD309 et voie communale à l'est), la suppression de ces éléments végétaux contribuerait à remettre fortement en cause l'intégration paysagère actuelle du site.

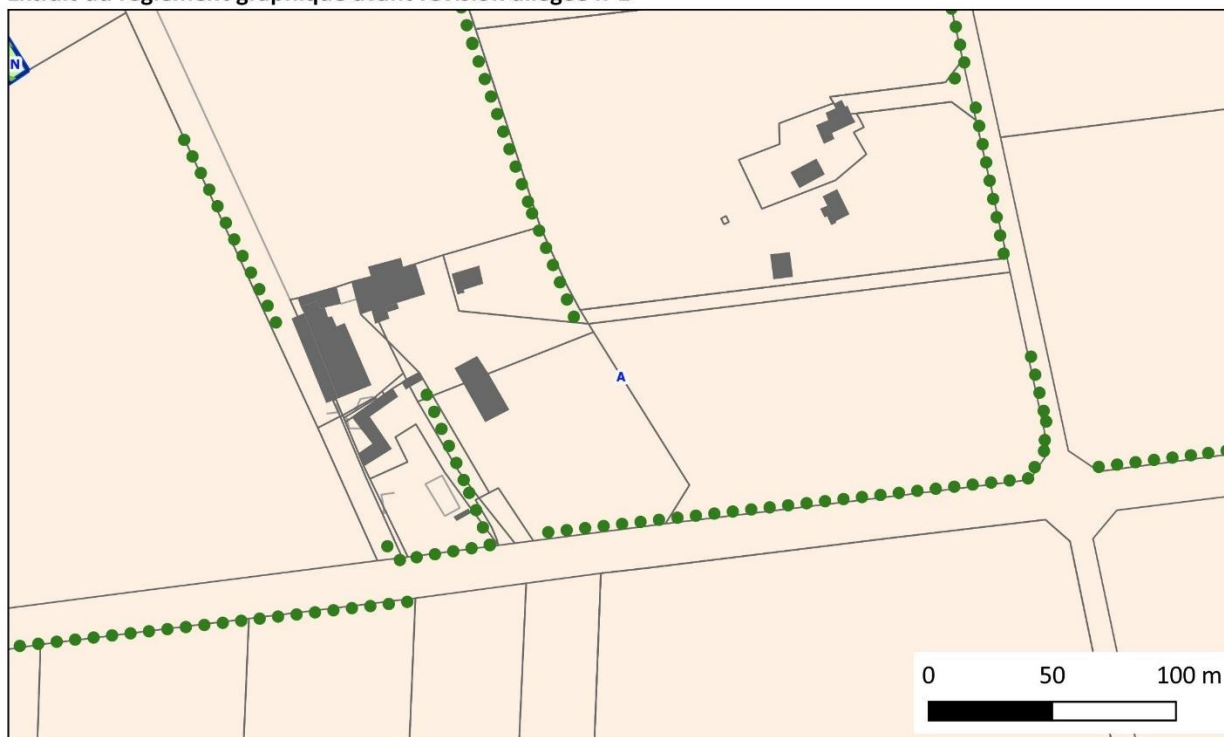
Pour cette raison et dans le cadre de la révision allégée, **il est décidé de modifier le dispositif de protection existant et d'assurer la protection des haies et talus végétalisés présents en bordure de la RD309 et de la voie communale à l'est au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (haies**

classées). Comme le rappelle le règlement en vigueur, *« le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. 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. »*

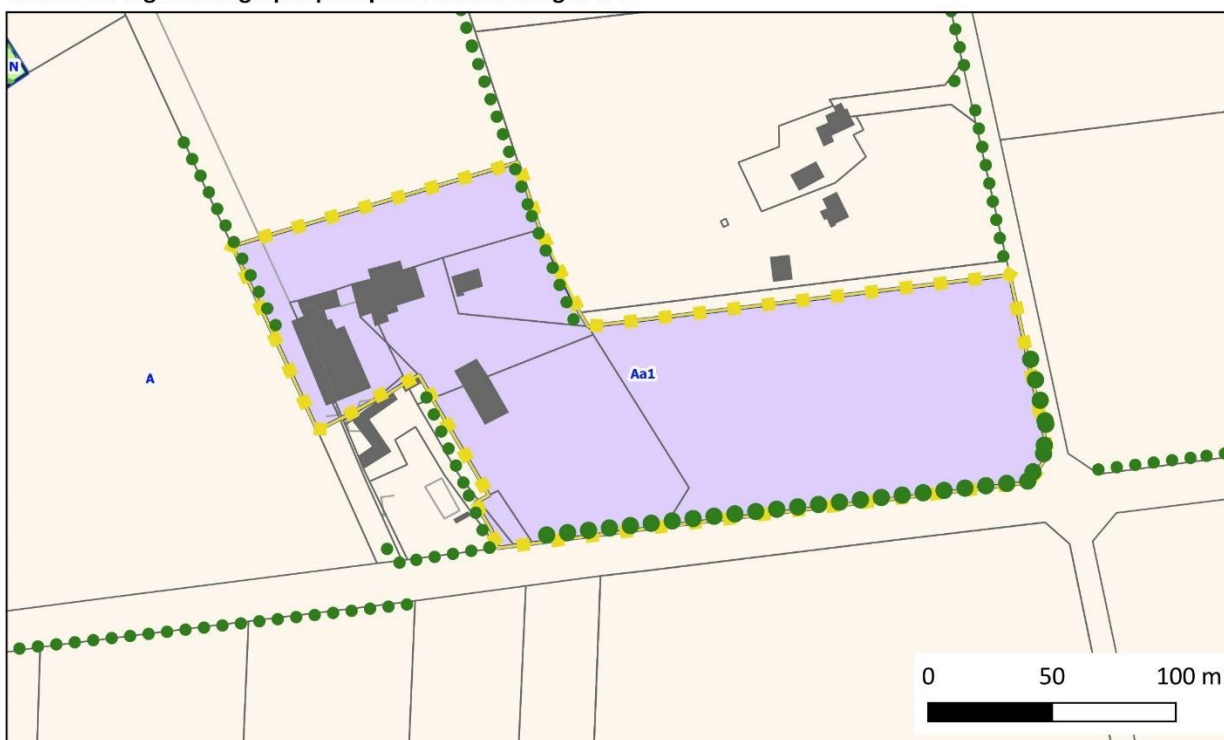
- dans le cadre de la révision allégée et afin de cadrer l'aménagement du secteur en cohérence avec le projet envisagé, il est décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le STECAL Aa1 créé (cf. ci-après). **Le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation est reporté sur le règlement graphique du PLUiH.**

Evolution du règlement graphique dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUiH

Extrait du règlement graphique avant révision allégée n°1



Extrait du règlement graphique après révision allégée n°1



- | | |
|--|---|
|  A - Zone agricole |  Haie à préserver au titre du L.113-1 du CU |
|  Aa1 - STECAL à vocation artisanale
(site du Bois Guibert à Parc-sur-Sarthe) |  Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU |
| |  Orientation d'aménagement et de programmation |

B. Adaptations apportées au règlement écrit

Compte tenu de la création du STECAL Aa1, inexistant dans le PLUiH actuellement en vigueur, il convient de compléter le règlement écrit de la zone A pour définir notamment « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Article	Modifications apportées	Exposé des motifs
Règlement de la zone A		
A2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans le STECAL Aa1 : • Les constructions et installations relevant de la destination <i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> liées aux infrastructures et réseaux ; • Les constructions et installations liées à l'activité et permettant la production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïques), • Les dépôts de véhicules, • La construction et l'extension d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, y compris celles relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, relevant des sous-destinations : - Industrie ; - Entrepôt ; - Bureau. sous réserve que, dans le cadre de nouvelles constructions, celles-ci soient implantées à 30 mètres maximum des constructions existantes.	Les possibilités de construire au sein du STECAL Aa1 sont définies en cohérence avec la vocation d'activités du STECAL, la nature de l'activité pratiquée sur le site du Bois Guibert (casse automobile) mais également des projets envisagés (ombrières photovoltaïques, extension des constructions existantes). Afin de mieux encadrer l'implantation des constructions d'activités (hors ombrières photovoltaïques) à l'intérieur du STECAL, il est introduit une dispositions spécifiques imposant que les nouvelles constructions s'implantent à moins de 30 mètres des constructions existantes (condition d'implantation).
A4 – Implantation et volumétrie des constructions	1. Implantation des constructions (...) <i>b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> En zone A, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m. Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes : Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ». En outre, en secteur Aa1, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal : - de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD309 pour les constructions et installations liées à l'activité et permettant la production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïques)	L'article A4 est complété pour créer des règles d'implantation spécifiquement applicables sur le STECAL Aa1. Parmi celles-ci, le règlement rappelle que la marge de recul de 75 mètres définie en bordure de la RD309 ne s'applique plus à l'intérieur du STECAL et définit des règles spécifiques en distinguant une règle applicable : - pour les ombrières photovoltaïques projetées, plus proches de la voie départementale afin de couvrir autant que possible la zone de dépôt de véhicules (25 mètres), - pour les autres constructions d'activités, en s'appuyant sur le recul actuel de la construction la plus proche de la voie (60 mètres). Le règlement conserve les règles par ailleurs applicables dans la zone A (et ses STECAL) par rapport aux autres voies et emprises publiques. Cette règle s'applique notamment en bordure de la voie

	- de 60 mètres par rapport à l'axe de la RD309 pour les autres constructions d'activités autorisées dans le secteur.	communale à l'est du STECAL.
A4 – Implantation et volumétrie des constructions	(...) 2. Hauteur des constructions (...) En secteur Aa1, la hauteur des nouvelles constructions ou de l'extension des constructions existantes est limitée à la hauteur initiale des constructions présentes dans le STECAL. Une hauteur plus importante, limitée à 10% de la hauteur des constructions existantes, peut être admise si cela est justifiée par les besoins de l'activité.	Le règlement définit les règles de hauteur maximale des constructions autorisées dans le STECAL Aa1. Cette hauteur est définie en cohérence avec les constructions existantes sur le site afin d'éviter la création de bâtiments d'une hauteur plus importante susceptible d'avoir un impact dans le paysage notamment celui perçu depuis la RD309.
A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	(...) 4. Dans le STECAL Aa1 Les nouvelles constructions d'activités et leur extension doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief et la trame végétale existante. Cette intégration passera par la réalisation de façades en : - bardage bois teinte naturelle, - bardage métallique non brillants de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, vert foncé, brun) ou gamme de gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige. Pour ces grands volumes, les toitures seront soit de teinte ardoise ou tuile, soit gris, soit de la même teinte que l'une des façades de la construction. Les constructions destinées à accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelables ne sont pas soumises à ces règles mais doivent prendre un aspect permettant de limiter tout impact néfaste sur le paysage rural notamment celui perçu depuis la RD309.	Les dispositions applicables en zone A et dans les STECAL de cette zone intègrent des dispositions ne permettant pas de garantir une intégration parfaitement adaptée des constructions au regard des enjeux présents en bordure de la RD309 et de la nécessité de garantir la qualité architecturale des constructions conformément aux exigences de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. Pour cette raison, il est décidé de proposer une réglementation spécifique concernant l'aspect extérieur des constructions à réaliser dans le STECAL Aa1. Cette réglementation établit une distinction entre les constructions à vocation d'activités et les ombrières photovoltaïques destinées à couvrir les dépôts de véhicules.
A6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	(...) 2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ». En secteur Aa (à l'exclusion des STECAL Aa1 et Aa2), le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3. (...) 4. Dans le STECAL Aa1 En secteur Aa1, l'emprise au sol des constructions est limitée à : - pour les constructions et installations liées à l'activité et permettant la production d'énergies	<i>NB : le STECAL Aa2 est créé dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUiH menée parallèlement à la révision allégée n°1.</i> Considérant le caractère totalement artificialisé du site du Bois Guibert, l'application du coefficient de biotope par surface (CBS) rend de facto impossible la réalisation de nouvelles constructions sur le site. En conséquence, il est proposé de mettre en œuvre un autre dispositif destiné à encadrer la densité des constructions sur le site : ➤ pour les ombrières photovoltaïques, l'emprise au sol est établie en

	renouvelables (ombrières photovoltaïques), l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie globale du STECAL, - pour les autres constructions d'activités autorisées dans le secteur, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 2500m².	référence à la superficie du STECAL et en cohérence avec les besoins du projet, ➤ Pour les autres constructions, l'emprise au sol définie permet de prendre en compte les constructions existantes (environ 1500m² de surfaces construites actuellement) ainsi que les besoins liés à de nouvelles constructions ou à l'extension des constructions existantes. La définition de ces règles de densité à l'intérieur du STECAL Aa1 est obligatoire conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.
Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	1. Caractéristiques des voies nouvelles Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ». 2. Conditions d'accès aux voies Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ». En secteur Aa1, la création de nouveaux accès est interdite sur la RD309 et sur la voie communale à l'est du site.	Afin de garantir la sécurité des usagers de la voie départementale et les exigences de prise en compte de la sécurité dans le cadre de l'étude dérogatoire à la loi Barnier, le règlement est complété pour préciser l'interdiction de création de tout nouvel accès sur le réseau routier périphérique du STECAL.

Pour les autres articles non mentionnés dans le tableau ci-dessus, les dispositions existantes applicables dans la zone A s'appliquent au STECAL Aa1.

C. Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un outil réglementaire souple du PLU destiné à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.

Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement notamment sur un secteur donné. Des orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créées pour l'ensemble des secteurs à aménager à vocation d'habitat ou d'activités.

Sur le secteur du Bois Guibert, il est proposé de définir, en complément des dispositions réglementaires, une OAP permettant de cadrer l'organisation générale de l'aménagement du secteur et de compléter les dispositifs relatifs à l'intégration paysagère des constructions. Cette orientation d'aménagement et de programmation couvre le périmètre du STECAL Aa1 créé dans le cadre de la présente procédure.

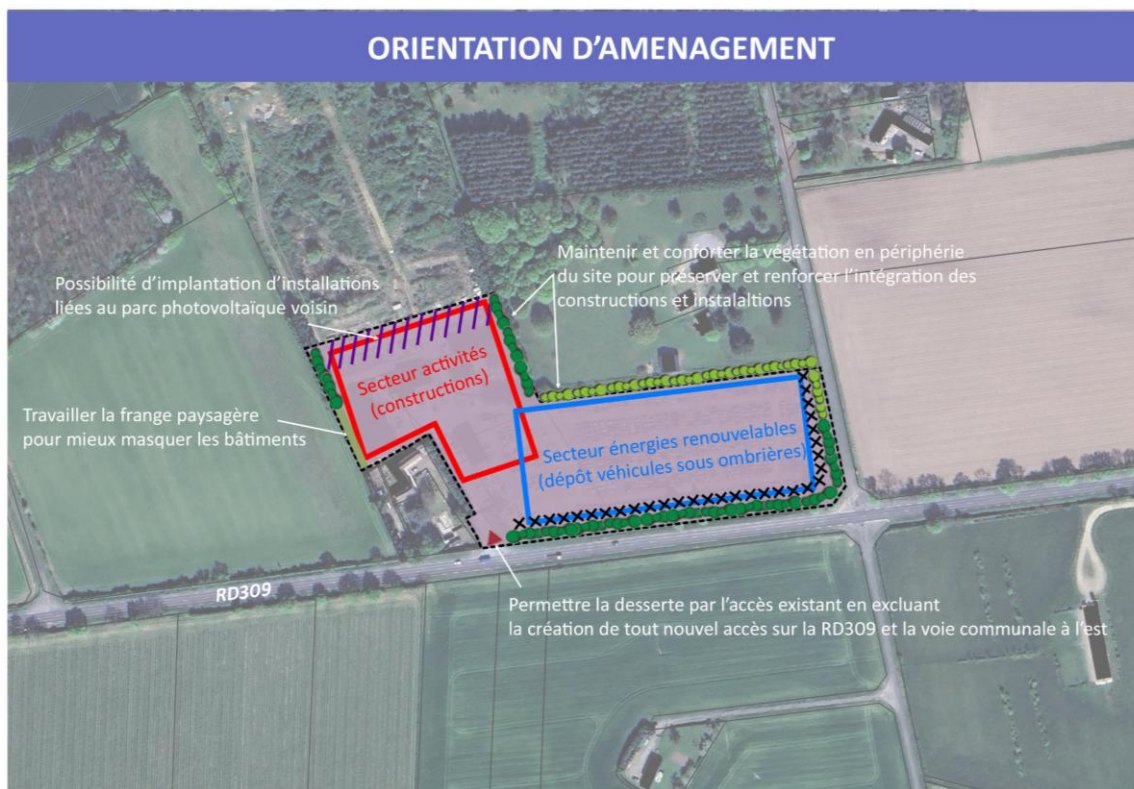
Les principes et orientations applicables au sein de l'OAP délimitée sur le STECAL Aa1 sont exposés sur l'orientation d'aménagement et de programmation exposée en page suivante.

Ces principes portent :

- sur la préservation des haies et talus végétalisés existantes en périphérie du site en raison de leur importance en matière d'intégration paysagère et de biodiversité.
En complément des éléments existants et dans le même esprit, l'OAP définit également des principes visant à conforter cette végétation et à travailler la frange paysagère ouest du STECAL pour intégrer les constructions et limiter leur perception dans le paysage.
- sur la maîtrise des accès automobiles en limitant la desserte du STECAL au seul accès existant et en rappelant l'interdiction de création de tout nouvel accès sur le réseau routier périphérique et notamment la RD309, voie classée à grande circulation,
- sur l'organisation de l'espace au sein du STECAL en distinguant le secteur « Energies renouvelables » destiné à accueillir les ombrières photovoltaïques et le secteur « Activités » destiné à accueillir les constructions plus spécifiquement dédiées à l'activité de la casse automobile.
- des principes écrits visent également à s'assurer de la qualité du traitement architectural des constructions et de leurs extensions, à rechercher une désimperméabilisation du site et à préconiser le respect de mesures d'isolation acoustique pour les constructions susceptibles d'accueillir des salariés.

L'ensemble de ces principes doit permettre d'appuyer les mesures réglementaires définies sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, dans un souci de prise en compte des enjeux paysagers mais également de réponse aux exigences en matière de nuisances, de sécurité, de qualité de l'architecture et de qualité de l'urbanisme et des paysages imposées par l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme pour déroger à la marge de recul inconstructible applicable de part et d'autre de l'axe de la RD309.

Orientation d'aménagement et de programmation créée sur le site du Bois Guibert



Autres principes à prendre en compte :

- l'extension des constructions existantes et/ou les nouvelles constructions devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par les choix des matériaux que par le traitement des volumes
- hors des secteurs bâtis, une désimperméabilisation des sols devra être cherchée autant que possible afin de renforcer la capacité d'infiltration des eaux de pluie sur le site
- le respect de mesures d'isolation acoustique est fortement préconisé lorsque les constructions sont destinées à accueillir des salariés

D. Autres documents du PLUiH

S'agissant des autres documents composant le PLUiH :

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLUiH est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la révision allégée du PLU.

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

Considérant la compatibilité de la révision allégée avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure.

- **Les annexes**

Elles ne sont pas concernées ni affectées par la présente révision allégée.

V. Etude dérogatoire à l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme

Article L.111-8 du code de l'urbanisme

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 présent chapitre est destiné à exposer la manière dont la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, destinée à permettre le développement de l'activité économique d'une casse automobile en autorisant notamment une implantation des constructions en-deçà de la marge de recul de 75 mètres applicables depuis l'axe de la RD309 (voie à grande circulation), prend en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude est intégrée au sein du rapport de présentation du PLUiH.

A. Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité en bordure de la RD309

Le site est constitué de constructions et d'espaces artificialisés occupées par une activité de casse automobile. L'ensemble présente un potentiel agricole nul et un potentiel naturel très faible au regard de l'occupation des sols existante.

La marge de recul de 75 mètres applicable actuellement couvre une large partie sud du site et ne permet pas d'envisager la réalisation de nouvelles constructions notamment d'ombrières photovoltaïques, ces constructions n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à l'article L.111-7 CU.

Ceci nuit au développement des énergies renouvelables sur le territoire alors même :

- que le PADD porte la volonté de la Communauté de communes de « valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc. »
- que les parkings extérieurs de plus de 1500m² ont une obligation d'être équipés d'ombrières photovoltaïques,
- que le site est identifié dans le document-cadre relatif au développement de l'énergie photovoltaïque dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au regard du diagnostic établi sur le site, il apparaît pertinent de réduire la marge de recul à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD309 en ce qui concerne les constructions liées à la production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïques),
- 60 mètres pour les autres constructions dédiées à l'activité, correspondant au recul actuel des constructions existantes sur le site du Bois Guibert.

Toutefois, il est nécessaire d'assurer un traitement qualitatif des espaces concernés sur les questions d'architecture, de paysage et d'urbanisme et sur la prise en compte des nuisances et de la sécurité.

La démonstration de cette prise en compte dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU est exposée ci-après.

B. Prise en compte des critères permettant de déroger au recul inconstructible de 75 mètres

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme permet de déroger au recul de 75 mètres dès lors que le PLU fixe des règles 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.

Les éléments ci-après exposent, pour chaque critère, les règles ou principes déclinés dans le PLU dans le cadre de la révision allégée afin de répondre aux exigences de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme.

1. Etude justifiant de la prise en compte des nuisances

Enjeux :

- Limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la proximité de la RD309
- Limiter les nuisances liées à la gestion des eaux pluviales du fait des surfaces imperméabilisées

Dispositifs maintenus ou mis en place dans le cadre de la révision allégée n°1 :

- *Concernant les nuisances sonores*
 - Maintien des talus et des haies existants avec une protection renforcée pour celles présentes en bordure de la RD309 (haies classées)
 - Implantation des constructions d'activités (pouvant accueillir des salariés) en recul plus important par rapport à la voie (60 mètres)
 - Si le bâtiment doit accueillir des salariés, préconisations de respect de mesures d'isolation acoustique (même si les bâtiments d'activités ne sont pas concernés par l'arrêté de classement sonore).
- *Concernant les eaux pluviales*
 - l'OAP demande qu'une désimperméabilisation des sols soit recherchée autant que possible afin de renforcer la capacité du sol à infiltrer les eaux de pluie sur le site.

2. Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité

Enjeux :

- Assurer un accès sécurisé au site

Dispositifs maintenus ou mis en place dans le cadre de la révision allégée n°1 :

- Le règlement écrit et l'OAP prévoit une interdiction de création de nouveaux accès sur les voies périphériques du site (RD309 et voie communale est).
- L'OAP prévoit un unique accès au site depuis l'entrée existante sur la RD309.

3. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale

Enjeux :

- Préserver et améliorer la perception du site,
- Maintenir une cohérence dans l'organisation des aménagements

Dispositifs maintenus ou mis en place dans le cadre de la révision allégée n°1 :

- Dans le cadre des constructions d'activités, définition d'un règlement permettant de mieux cadrer leur aspect en cohérence avec l'existant
- L'OAP demande que les constructions fassent l'objet d'un traitement architectural qualitatif tant par le choix des matériaux que par le traitement des volumes.

4. Etude justifiant de la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Enjeux :

- Valoriser le patrimoine paysager existant et le conforter
- Assurer une organisation cohérente des espaces

Dispositifs maintenus ou mis en place :

- *Concernant les paysages*
 - Le talus planté en bordure de la RD309 est à conserver
 - La protection mise en place sur les linéaires végétaux présents en pourtour du site et participant à sa parfaite intégration dans le paysage est renforcée en bordure de la RD309 et de la voie communale (haies classées au lieu d'une protection au titre de l'article L. 151-19)
 - L'OAP définit de nouveaux linéaires de haies à créer pour renforcer l'intégration paysagère du site
- *Concernant l'urbanisme*
 - L'OAP maintient l'organisation actuelle du site en situant :
 - le secteur activités accueillant les constructions en recul par rapport à la RD et donc moins visibles,
 - le secteur du dépôt de véhicules destinés à accueillir des ombrières photovoltaïques.
 - Le règlement prévoit les conditions de desserte des constructions par les réseaux d'eau potable et d'électricité ainsi que les obligations en matière d'assainissement non collectif