

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

VU pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2026  
APPROUVANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Conlie, le 2 mars 2026  
Présidente de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé,  
Valérie RADOU



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

# PADD

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



# TABLE DES MATIERES

<b>LE PADD : FONDEMENT DU PLUi</b> .....	<b>4</b>
<b>DEFINITION DU PADD</b> .....	<b>4</b>
UN DOCUMENT STRATEGIQUE AU CŒUR DU PLUi .....	4
DES OBJECTIFS FIXES PAR DELIBERATION COMMUNAUTAIRE .....	5
UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION .....	5
<b>UN PROJET CONSTRUIT PAR L'ENSEMBLE DES ELUS</b> .....	<b>6</b>
EN AMONT DU PLUi, DES ENJEUX BIEN IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE .....	6
UN DIAGNOSTIC REVELANT DES ENJEUX STRATEGIQUES .....	6
LES AXES STRATEGIQUES .....	6
<b>AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>9</b>
<b>ORGANISER HARMONIEUSEMENT LE TERRITOIRE</b> .....	<b>9</b>
PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE .....	9
RENFORCER LE MAILLAGE TERRITORIAL .....	9
URBANISER PRES DES ZONES D'EMPLOI ET DES POLES MULTIMODAUX .....	12
ASSURER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS POUR LA POPULATION .....	12
METTRE A NIVEAU L'OFFRE DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS .....	12
MAINTENIR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PRESENTS .....	12
MAINTENIR L'OFFRE MEDICALE ET FAVORISER LA TELEMEDECINE .....	12
PALLIER LA PENURIE DE CERTAINS EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	13
<b>PRESERVER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX URBANISES</b> .....	<b>15</b>
LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	15
DEVELOPPER L'HABITAT SELON LES BESOINS DU TERRITOIRE .....	15
DEVELOPPER L'HABITAT DANS LES ESPACES URBANISES PRINCIPAUX .....	16
PERMETTRE LA REDYNAMISATION DU CENTRE DE SILLE-LE-GUILLAUME .....	16
AGIR SUR LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS .....	16
TRANSFORMATION DES LOGEMENTS EXISTANTS .....	17
DEVELOPPER L'HABITAT DANS LES COMMUNES PERI-URBAINES .....	18
DEVELOPPER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT RESILIENTES .....	18
DIVERSITE DES FORMES URBAINES .....	18
<b>MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE</b> .....	<b>22</b>
FAVORISER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES CREATRICES D'EMPLOIS .....	22
FAVORISER LA CREATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES .....	22
DEVELOPPER L'OFFRE DE FORMATION EN LIEN AVEC L'EMPLOI .....	22
PREVOIR DES ZONES DE PREEMPTION COMMERCIALE ET DES PASTILLAGES DE PROTECTION DU COMMERCE .....	23
FAVORISER LA SPECIALISATION DES ZONES D'ACTIVITES .....	23
ASSURER UN DEVELOPPEMENT OPTIMISE DES ZONES D'ACTIVITES .....	23
FACILITER LA SYNERGIE ENTRE LES ENTREPRISES EN CREAT UN LIEU D'ECHANGES .....	23



## TABLE DES MATIERES

<b>AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LA RURALITE DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT .....</b>	<b>26</b>
<b>CHERCHER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ENTRE ZONES HABITEES ET PRESERVATION DES ESPACES NAF .....</b>	<b>26</b>
LIMITER LA CONSTRUCTIBILITE ET LE MITAGE EN ZONE NON URBANISEE .....	26
LIMITER L'URBANISATION LINEAIRE.....	26
PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE GRACE AU ZONAGE AGRICOLE .....	26
EVITER LES FROTTEMENTS D'USAGE AVEC L'AGRICULTURE .....	27
PROTEGER LA FORET ET LES BOIS .....	27
PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	27
PRESERVER DES COUPURES VERTES ENTRE SECTEURS URBANISES .....	27
PROTEGER LES SITES NATURELS DE QUALITE .....	28
LIMITER L'URBANISATION PRES DES ESPACES NATURELS INVENTORIES.....	28
EVITER LE RUISSELLEMENT EN PRESERVANT LES ELEMENTS NATURELS .....	28
LIMITER L'URBANISATION PRES DES ZONES A RISQUE D'INONDATION.....	28
FAVORISER L'AMELIORATION DE L'ETAT ECOLOGIQUE DES COURS D'EAU .....	29
PRESERVER ET VALORISER LES ZONES HUMIDES .....	29
<b>VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET TOURISTIQUE .....</b>	<b>31</b>
PRESERVER LA SURFACE DEDIEE A L'ACTIVITE AGRICOLE .....	31
FAVORISER LA CREATION ET LE DEVELOPPEMENT D'EXPLOITATIONS.....	31
PERMETTRE LA DIVERSIFICATION D'ACTIVITES .....	31
FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE BOIS .....	31
PREVOIR DES REGLES ADAPTEES POUR PRESERVER LE BOCAGE.....	31
PRESERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE, CULTURELLE ET NATURELLE.....	31
PRESERVER ET VALORISER LA SINGULARITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE.....	32
ENTRETENIR ET DEVELOPPER LES CHEMINS DE RANDONNEES.....	32
<b>AXE 3 : INTEGRER LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS.....</b>	<b>35</b>
<b>TRAVAILLER POUR UNE CONSOMMATION ENERGETIQUE PLUS RESPONSABLE ET PERMETTRE UNE MEILLEURE CONNEXION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>35</b>
REDUIRE LA CONSOMMATION D'ENERGIE SUR LE TERRITOIRE .....	35
REDUIRE L'EMISSION DES GES SUR LE TERRITOIRE.....	35
REDUIRE LA PART DES ENERGIES FOSSILES DANS LE MIX ENERGETIQUE.....	36
PERMETTRE UNE MEILLEURE CONNEXION DU TERRITOIRE .....	37
<b>DEVELOPPER UNE POLITIQUE DES DEPLACEMENTS .....</b>	<b>39</b>
ŒUVRER POUR UNE MOBILITE DURABLE .....	39
FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE TRANSPORTS COLLECTIFS .....	39
METTRE EN ŒUVRE UN SCHEMA DES MODES ACTIFS.....	39
FAVORISER L'AMENAGEMENT DE CHEMINS PEDESTRES .....	39
<b>FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE CIRCULAIRE ET DES CIRCUITS COURTS .....</b>	<b>42</b>

## LE PADD : FONDEMENT DU PLUi

### DEFINITION DU PADD

#### UN DOCUMENT STRATEGIQUE AU CŒUR DU PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pose les fondements politiques du projet de la Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé (4CPS) en matière de planification urbaine. Il est le document permettant de faire le lien entre les enjeux identifiés dans le diagnostic et les documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui fixent les règles afin de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

Le PADD est un élément central du PLUi, qui définit les orientations générales du projet sur l'ensemble du territoire de la 4CPS dans des domaines diversifiés :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

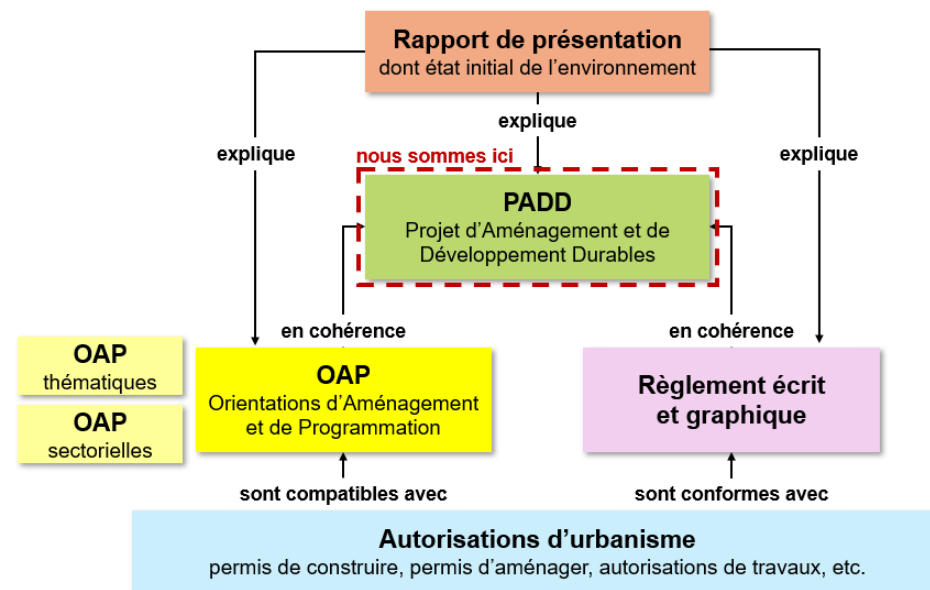
Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le PADD doit être conforme au Code de l'Urbanisme, qui limite assez strictement son contenu. Les éléments inscrits dans le PADD tendent à définir les principes fondamentaux du PLUi, dans le respect des objectifs de développement durable et de non-consommation d'espace.

Le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLUi sont élaborés en fonction du contenu du PADD et sont eux, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

**Les principes fondamentaux inscrits dans le PADD traduisent le projet politique des élus pour élaborer les autres documents du PLUi.**



Source : 4CPS, 2025

**Ils visent à répondre aux besoins du territoire, évalués à moyen-long terme (10-15 ans).**

## LE PADD : FONDEMENT DU PLUi

### DEFINITION DU PADD

La 4CPS a pris le parti de projeter ses besoins à l'horizon 2040 compte tenu notamment :

- Des délais inhérents à la procédure d'élaboration d'un PLUi et des contraintes réglementaires ;
- Du fait qu'il s'agisse d'un premier document d'urbanisme intercommunal : il faut un temps suffisamment long pour que les habitants et les acteurs concernés puissent se l'approprier ;
- Des efforts à conduire sur le logement existant (résorption de la vacance, réhabilitation du bâti) qui nécessite la mise en place d'outils dédiés sur une période plutôt longue ;
- De certains projets qui nécessitent des études et un temps de réalisation long.

### DES OBJECTIFS FIXES PAR DELIBERATION COMMUNAUTAIRE

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

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

- **Organiser harmonieusement le territoire** en tenant compte de l'armature urbaine existante ;
- **Maintenir et développer une activité économique diversifiée** dans un **cadre de vie agréable** (développement des dynamiques locales et de la vie dans chacun des bourgs) ;
- **Valoriser l'activité agricole et touristique** (mixité des usages, gestion des chemins de randonnée, préservation du savoir-faire agricole et artisanal, diversification des projets agricoles, développement des circuits courts, valorisation du bâti agricole) ;
- Chercher **un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels** ;

- **Préserver le développement de l'habitat dans les centres bourgs et les hameaux déjà urbanisés** ;
- Prendre en compte les **enjeux liés au développement durable** et favoriser une **politique des déplacements et de l'intermodalité**.

Ces objectifs sont pleinement intégrés dans l'élaboration du PADD, qui fait partie intégrante du PLUi, lequel doit répondre à ces derniers.

### UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire afin d'aboutir à un projet commun. Les acteurs institutionnels locaux sont, eux-aussi, invités à participer à l'élaboration de ce document. Cette élaboration conjointe rend possible l'intégration d'enjeux divers et de problématiques portées par les différents acteurs sollicités.

Pour ce qui concerne la 4CPS, conformément à la délibération du 28 février 2022, les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PADD doivent servir l'attractivité et le développement du territoire, en s'appuyant sur les dynamiques existantes et ce, sans produire des inégalités territoriales au sein de la 4CPS.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle intercommunale tendent à un développement équilibré du territoire, en favorisant sur le long terme le maintien et le développement d'une activité économique, en renforçant la qualité du cadre de vie et en valorisant l'activité agricole et touristique.

A ces objectifs s'ajoutent la recherche d'un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels. Cette ambition s'appuie sur la concentration du développement de l'habitat dans les centres-bourgs et les hameaux déjà urbanisés.

Enfin, la prise en compte des enjeux liés au développement durable et la mise en œuvre d'une politique des déplacements et de l'intermodalité font également partie de la stratégie politique à mettre en œuvre.

## LE PADD : FONDEMENT DU PLUi

### UN PROJET CONSTRUIT PAR L'ENSEMBLE DES ELUS

#### EN AMONT DU PLUi, DES ENJEUX BIEN IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE

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

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

#### UN DIAGNOSTIC REVELANT DES ENJEUX STRATEGIQUES

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

Ces enjeux sont repris dans le cadre du PADD dès lors qu'ils s'inscrivent dans la réflexion politique de développement du territoire.

#### LES AXES STRATEGIQUES

A travers la définition de l'armature urbaine du territoire, l'identification des objectifs portés par le projet de territoire et le bilan tiré du diagnostic, la 4CPS a arrêté trois axes majeurs qui déclinent les objectifs et le développement stratégique du territoire. Chaque axe présente différentes orientations, qui s'inscrivent dans cette stratégie.

Les orientations de chaque objectif sont à retrouver dans le sommaire du PADD.

#### Axe 1 : Assurer un développement mesuré et équilibré du territoire

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

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

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

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

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

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## AXE 1 ●

# ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ ET ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

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



**AXE 1 •  
ASSURER UN DÉVELOPPEMENT  
MESURÉ ET ÉQUILIBRÉ DU  
TERRITOIRE**

**1 Organiser harmonieusement  
le territoire**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



# AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

## ORGANISER HARMONIEUSEMENT LE TERRITOIRE

### PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Agir pour permettre le renouvellement démographique du territoire est indispensable au maintien de l'attractivité et à la croissance démographique du territoire. Cet enjeu est une **priorité majeure pour la 4CPS**.

Une augmentation de la population permettra une meilleure attractivité du territoire, par la création de nouveaux emplois et le développement de nouveaux équipements.

Par l'analyse des dynamiques passées et actuelles du territoire, il est possible d'estimer les tendances futures du territoire, à l'horizon 2040. La 4CPS se projette sur une **augmentation modérée de sa population à l'horizon 2040, de 0,9 %**.

Cette évolution sera notamment rendue possible par un **développement équilibré du territoire et une meilleure interconnexion entre les communes et vers le Mans**.

### RENFORCER LE MAILLAGE TERRITORIAL

Le PADD de la 4CPS s'appuie sur une **armature territoriale qui prend en compte les dynamiques existantes sur le territoire**. Les objectifs du PADD sont définis en fonction de cette armature, afin de **polariser et d'organiser pertinemment** le développement du territoire.

Dans le cadre de ce PLUi, le travail de l'armature du Schéma de Cohérence Territoriale – Air, Energie, Climat (SCoT-AEC) établi par le Pays du Mans a été intégré. Dans la mesure où l'échelle de réflexion est plus fine au niveau du PLUi, l'armature est plus détaillée dans le cadre de ce document. Elle correspond aux caractéristiques internes du territoire.

A l'échelle du PLUi, elle se décline en plusieurs niveaux :

#### › **Communes pôles :**

Elles sont reconnues comme les communes centrales du territoire. Elles concentrent la majeure partie des habitants, des commerces, des équipements et des services du territoire.

La commune de Sillé-le-Guillaume, du fait de sa conurbation avec plusieurs communes avoisinantes (Le Grez et Saint-Rémy-de-Sillé), présente un contexte particulier. En effet, une partie de son bourg est directement connectée aux communes de Saint-Rémy-de-Sillé et du Grez. Cette situation influence plusieurs aspects en lien notamment avec l'aménagement du territoire ou la mobilité des habitants.

#### › **Bourgs d'appui à deux communes pôles ou bourg d'appui et commune péri-urbaine :**

Ces communes présentent des éléments d'attractivité un peu plus importants que les bourgs d'appui et les communes péri-urbaines. Elles sont qualifiées de socles de proximité dans le SCoT-AEC.

#### › **Bourgs d'appui à une commune pôle :**

Elles représentent les communes complémentaires aux communes pôles. Elles bénéficient du rayonnement de ces dernières et présentent un nombre d'habitants conséquent, quelques commerces, équipements et services. Elles sont des points d'appui pour le développement résidentiel, commercial et serviciel du territoire.

#### › **Communes péri-urbaines :**

Ce sont l'ensemble des communes situées à proximité du Mans. Elles sont essentiellement caractérisées par un fonctionnement résidentiel et présentent une tension immobilière importante.

#### › **Communes rurales :**

Elles sont caractérisées par leur fonctionnement résidentiel, avec un nombre d'habitants moyen et proposent une offre de commerces, équipements et services, réduite.

### Comptabilité entre l'armature du PLUi et du SCoT-AEC du Pays du Mans

Niveau PLUi	Niveau SCoT-AEC
Commune pôle	Pôle d'équilibre
Bourg d'appui à 2 communes pôles	Socle de proximité – bourg rural
Bourg d'appui + commune périurbaine	Socle de proximité – bourg rural
Bourg d'appui à 1 commune pôle	Socle de proximité – bourg rural
Commune péri-urbaine	Socle de proximité - bourg péri-urbain
Commune rurale	Socle de proximité – bourg rural

## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### ORGANISER HARMONIEUSEMENT LE TERRITOIRE

Les objectifs du PADD sont distincts suivant la typologie des communes. En effet, il y a une **volonté de renforcer les dynamiques des communes pôles et des bourgs d'appui tout en préservant et en maintenant l'attractivité des plus petites communes rurales.**

Plus concrètement, **les efforts principaux de construction de logements, d'équipements, de commerces et de services intercommunaux, devront être portés sur les communes pôles et leurs bourgs d'appui.** Il convient, cependant, de noter que les communes péri-urbaines présentent un important besoin en logements.

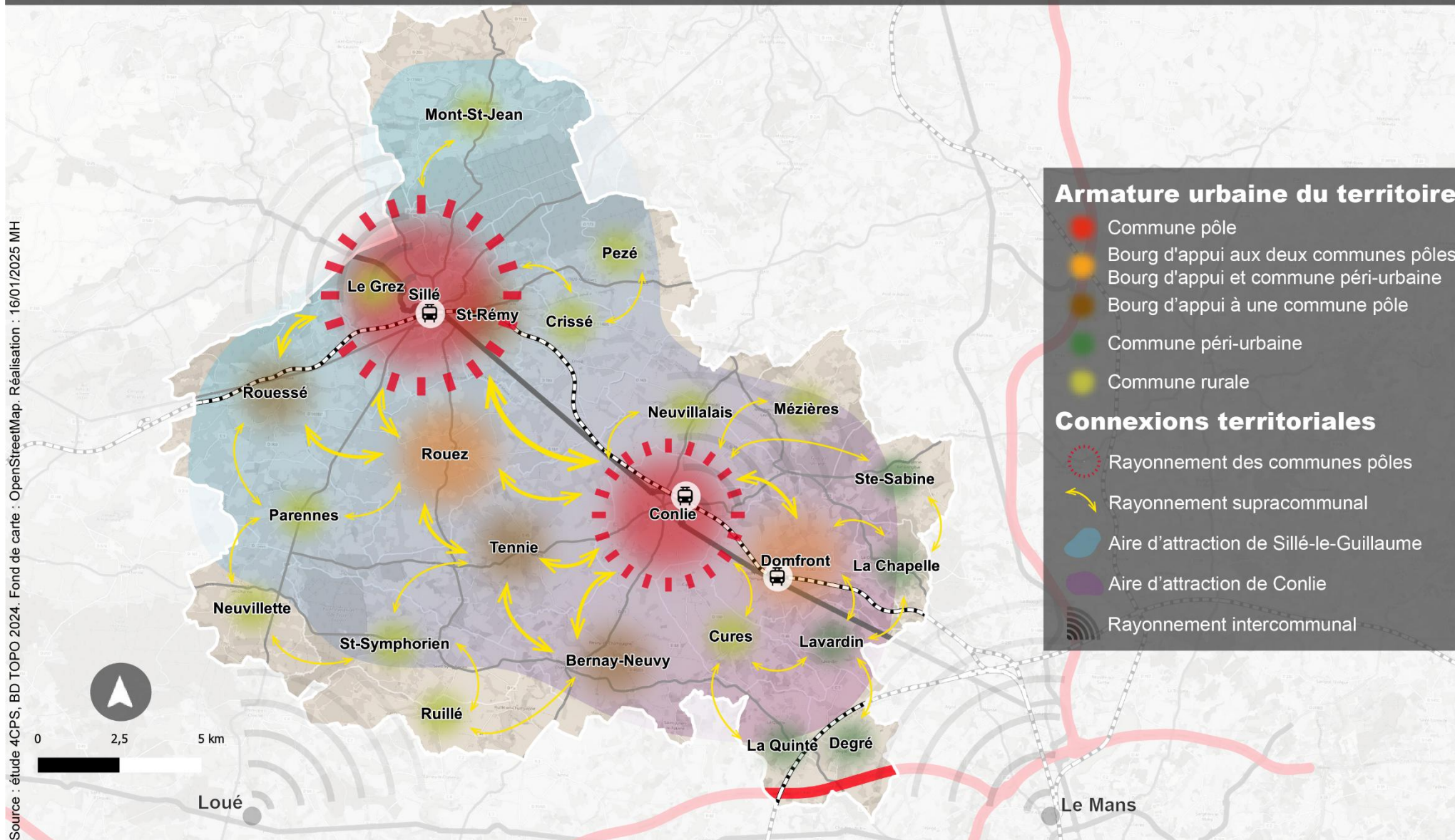
En parallèle, le territoire devra œuvrer pour **assurer l'accessibilité aux équipements, commerces et services pour l'ensemble de la population,** en particulier pour les habitants des plus petites communes rurales. Cela implique la **mise en place d'une stratégie d'ensemble dans le développement des équipements et des transports** et le **maintien d'une offre indispensable d'équipements et de service de niveau local, dans les communes rurales.**



# AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

## ORGANISER HARMONIEUSEMENT LE TERRITOIRE

### Organiser harmonieusement le territoire en renforçant le maillage territorial



## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### ORGANISER HARMONIEUSEMENT LE TERRITOIRE

#### URBANISER PRES DES ZONES D'EMPLOI ET DES POLES MULTIMODAUX

Le développement du territoire nécessite que l'urbanisation se fasse principalement au plus près des zones d'emploi et des pôles multimodaux, dans l'objectif de **créer du logement et de l'activité près des communes structurantes** de la 4CPS. Cela permettra de les **renforcer et d'améliorer l'attractivité de l'ensemble du territoire**. Par ailleurs, cet objectif tend à regrouper l'habitat, le commerce et l'activité dans des lieux centraux. Cela permettra de **limiter le mitage** et l'étalement urbain sur le territoire et donc **l'autosolisme** et **les dépenses publiques** associées au développement d'équipements en zone non urbanisée.

Pour autant, cet objectif devra s'équilibrer avec la volonté de permettre la **construction mesurée de logements** dans les plus petites communes rurales afin de **maintenir l'habitat**. Cet objectif s'appuie également sur l'intention des élus de la 4CPS de **préserver le patrimoine local** en **autorisant un nombre limité de changement de destination**, afin de permettre la transformation de certains bâtis agricoles typiques en habitation tout en maintenant l'identité agricole et architecturale du territoire.

#### ASSURER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS POUR LA POPULATION

Les petites communes rurales du territoire sont souvent en retrait et ne bénéficient pas des mêmes équipements que les communes pôles ou les bourgs d'appui. Il y a un enjeu à **préserver les activités, les commerces et les petits équipements dans les communes rurales**, afin que les habitants de ces communes disposent d'une offre minimale.

Les élus du territoire souhaitent **favoriser le développement de solutions de mobilité** permettant de **relier** les plus petites communes aux communes pôles et d'appui où des équipements et services plus conséquents sont disponibles. Ces solutions doivent comprendre des **offres de transports en commun**, en cours de développement par la Région Pays de la Loire et le Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe. Ce travail se fait en collaboration avec le territoire. Par ailleurs, il y a un **enjeu à favoriser le développement des modes actifs** sur le territoire avec notamment **la mise en œuvre du schéma des modes actifs intercommunal, validé en 2024**.

#### METTRE A NIVEAU L'OFFRE DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

L'**offre d'équipements sportifs et culturels** sur le territoire de la 4CPS est **moyenne** au regard de la superficie du territoire et de sa population. Il y a donc un **enjeu fort à réhabiliter les équipements existants** et **développer de nouveaux équipements d'envergure intercommunale**.

Le PLUi prend en compte les nécessités de réhabilitation, avec des règles adaptées, notamment concernant les secteurs d'équipements sportifs. Il met également en évidence les projets à développer.

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles prévoient ainsi la construction de certains équipements ne pouvant être réalisés au sein des enveloppes urbaines des communes (équipements sportifs, équipements culturels et sociaux).

#### MAINTENIR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PRESENTS

L'ensemble des communes du territoire accueille des équipements et/ou services et commerces (boulangerie, multi-services). L'ambition des élus à travers ce PLUi est de permettre **le maintien, dans l'ensemble des communes, d'un minimum d'équipements et de services d'intérêt local**. Les principaux équipements et services identifiés sont notamment les écoles, les centres d'accueil de loisirs, les postes, les commerces de proximité, les équipements sportifs et culturels, etc.

Pour répondre à ces enjeux, des règles particulières sont prévues dans le PLUi pour permettre lorsque c'est nécessaire, la création, la rénovation ou l'évolution des bâtiments accueillant ces équipements, commerces et services.

#### MAINTENIR L'OFFRE MEDICALE ET FAVORISER LA TELEMEDECINE

Le territoire de la 4CPS compte notamment **deux maisons médicales pluridisciplinaires**, accueillant des professionnels de santé. Elles sont situées à Sillé-le-Guillaume et à Conlie et permettent de **répondre partiellement aux besoins du territoire**. L'offre est en partie complétée par la présence de cabinets libéraux.

## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### ORGANISER HARMONIEUSEMENT LE TERRITOIRE

La 4CPS soutient l'installation de professionnels de santé sur le territoire par une politique d'aides à l'installation.

C'est un véritable atout qu'il convient de conserver voire de développer pour permettre la prise en charge du plus grand nombre d'habitants du territoire.

**Le PLUi pourra permettre le développement des maisons de santé pluridisciplinaires.**

Compte tenu de la pénurie de spécialistes sur le territoire et à proximité, les élus ont aussi la volonté de favoriser le développement de la télémédecine. Il pourrait s'agir d'un axe de travail dans le cadre du futur contrat local de santé, dont l'élaboration a été lancée en 2024 par la 4CPS.

### PALLIER LA PENURIE DE CERTAINS EQUIPEMENTS ET SERVICES

Certains équipements, commerces et services sont en nombre insuffisants sur le territoire comme l'offre de restauration, l'offre de garde pour la petite enfance mais aussi l'accueil des personnes âgées.

Le PLUi prévoit la possibilité de réaliser plusieurs équipements en lien avec ces sujets, certains projets étant d'ores et déjà programmés et faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles (maisons d'assistantes maternelles, salle d'activités dédiées aux personnes âgées, maisons intergénérationnelles, etc.).

**AXE 1 •  
ASSURER UN DÉVELOPPEMENT  
MESURÉ ET ÉQUILIBRÉ DU  
TERRITOIRE**

**2 Préserver le développement de  
l'habitat dans les centres-bourgs  
et les hameaux urbanisés**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



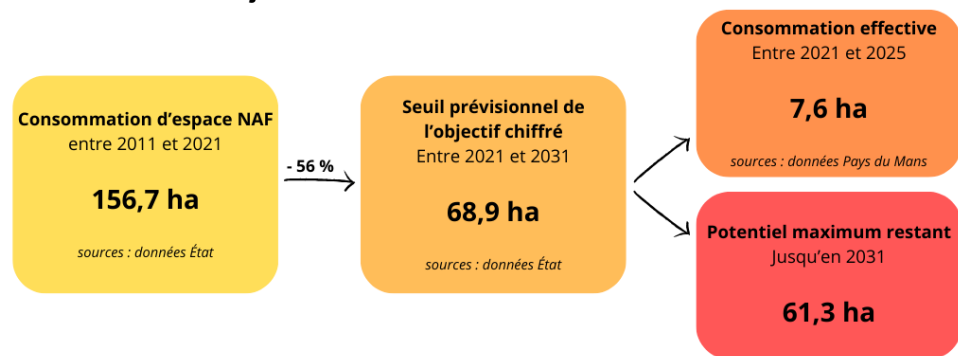
## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### PRESERVER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX URBANISES

#### LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les enjeux de préservation des ressources naturelles ont conduit le législateur à adopter une position de plus en plus exigeante sur l'utilisation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Vers l'objectif 2031 = - 56 % de la consommation ENAF



Source : 4CPS

Aujourd'hui, l'objectif est de consommer le moins possible d'espace agricole, naturel et forestier, en mobilisant d'une part, les logements vacants sur le territoire de la 4CPS et en optimisant, d'autre part l'utilisation de l'espace disponible au sein du bourg principal de chaque commune. Le code de l'urbanisme indique d'ailleurs explicitement que le plan d'aménagement et de développement durables doit tendre à cet objectif :

« Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

Le diagnostic du PLUi a identifié des potentiels de remobilisation (logements vacants) et de densification (dents creuses et potentiel mutable) au sein des

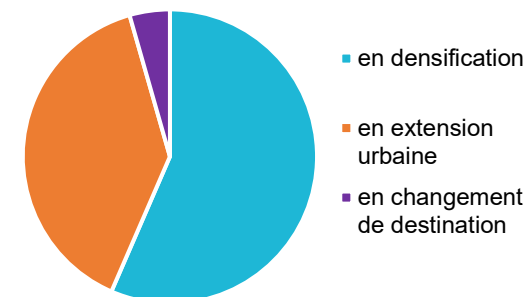
zones déjà urbanisées du territoire. Ces éléments constituent de véritables leviers à l'échelle de la 4CPS pour limiter la consommation d'espace. Ils témoignent du fort potentiel de développement de l'habitat notamment au sein des enveloppes urbaines principales des communes.

#### DEVELOPPER L'HABITAT SELON LES BESOINS DU TERRITOIRE

À horizon 2040, le territoire prévoit une hausse démographique de 0,9 %. Cette évolution démographique, légèrement positive, et la prise en compte du desserrement des ménages représentent un besoin maximal d'environ 730 logements. Ce besoin réel estimé peut être atteint à partir de deux opérations complémentaires. La première repose sur la résorption de la vacance qui représente un potentiel de 150 logements principalement situés à Sillé-le-Guillaume et dans une moindre mesure dans la commune de Conlie. La deuxième opération concerne la création de nouveaux logements, celle-ci est évalué à **580 logements**.

La production de ces nouveaux logements repose sur trois leviers : en premier lieu la construction de logement en densification au sein des enveloppes urbaines, en deuxième lieu la création de logement par changements de destination, et en dernier lieu, la production de logements en extension urbaine.

#### Création de logements sur le territoire de la 4CPS



Afin de respecter les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la construction de logements en extension urbaine sera maîtrisée et limitée, faisant l'objet d'OAP sectorielles dûment justifiées.

## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### PRESERVER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX URBANISES

De plus, afin de diversifier l'offre de logements, et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, des objectifs de production de logements économes en espace sont recommandés pour toutes les opérations d'envergure de plus de 20 logements. Le logement économe en espace comprend :

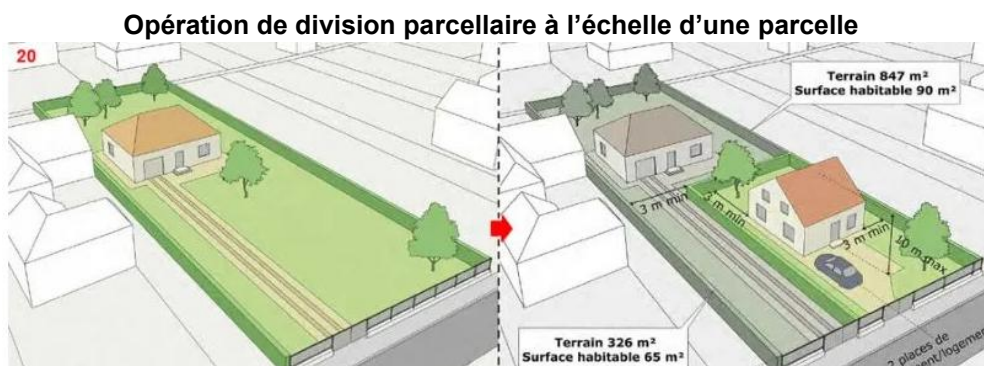
- Le logement individuel dense (parcelle  $\leq 400 \text{ m}^2$ ),
- Les résidences sociales, les colocations seniors,
- Les logements inclusifs,
- Le logement intermédiaire et l'hébergement collectif.

#### Seuil recommandé de logements économes en espace par opération

Pôle urbain Conlie	Pôle urbain Sillé-le-Guillaume	Bourg d'appui	Commune rurale Commune péri-urbaine
40 à 50 %	30 à 40 %	20 à 30 %	10 à 20 %

#### DEVELOPPER L'HABITAT DANS LES ESPACES URBANISES PRINCIPAUX

L'objectif est de permettre un **renforcement de la dynamique au sein des enveloppes urbaines principales de chaque commune**, par une stratégie de **réhabilitation, de remobilisation et de redynamisation du bâti existant** mais aussi par la **construction de nouveaux bâtis au sein des dents creuses et à travers des potentiels mutables**.



Source : Netbox containers

Les hameaux n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Cependant, le règlement du PLUi permet la réhabilitation et la transformation du bâti existant dans les hameaux, ainsi que la construction limitée, d'annexes.

#### PERMETTRE LA REDYNAMISATION DU CENTRE DE SILLE-LE-GUILLAUME

Sillé-le-Guillaume est labellisée « petite ville de demain » et bénéficie d'un **périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**. Cette commune présente un fort **enjeu de réhabilitation de l'habitat en centre-bourg**.

Des outils sont déjà mis en place pour répondre à cette ambition (taxe sur les logements et commerces vacants) mais restent insuffisants en l'absence de dispositif **d'amélioration de l'habitat**.

**Il y a une ambition forte de mettre en place un outil d'amélioration de l'Habitat à l'échelle de la commune au cours de l'année 2025.**

#### AGIR SUR LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS

La vacance du territoire comprend un potentiel de remobilisation de logements évalué à 0,12 % par an pendant 19 ans soit **une résorption d'environ 2,2 % à l'échelle du territoire entre 2021 et 2040 (environ 150 logements)**.

Cette ambition constitue une priorité forte du projet de territoire : l'objectif est d'infléchir la tendance à l'augmentation de la vacance. **Les efforts devront être concentrés sur les communes pôles et les communes qui présentent un fort taux de logements vacants (supérieur à 10 %)**.

Une étude pré-opérationnelle habitat a été réalisée à l'échelle du territoire et détermine un potentiel de remise sur le marché pour l'ensemble des communes. L'objectif est d'agir sur ce potentiel sur toute la durée du PLUi.

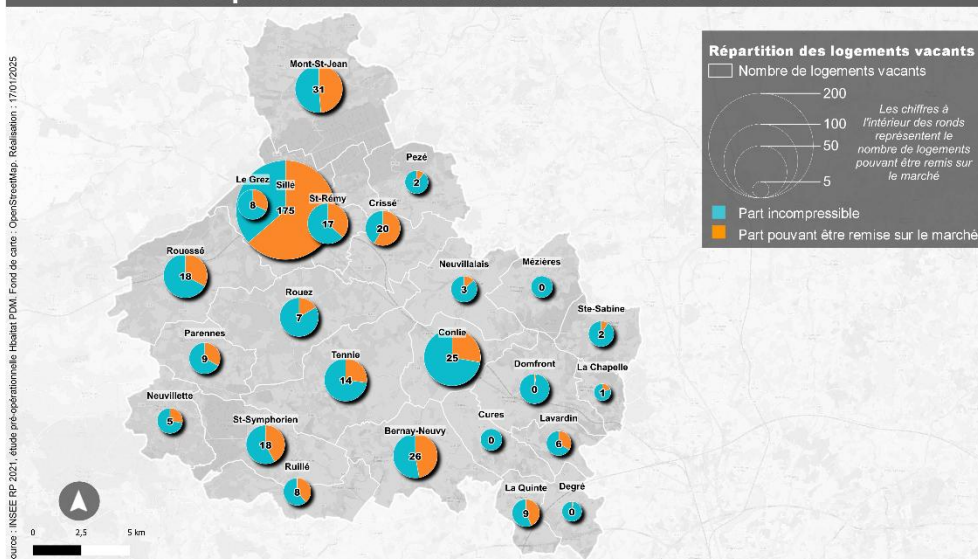
## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### PRESERVER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX URBANISES

Pour autant, ce levier présente des limites. En effet, certaines communes à l'échelle de la 4CPS présentent un fort besoin en création de logements et un très faible taux de vacance : **la remobilisation de la vacance sur les communes concernées ne permet pas de répondre au besoin en logement présent dans les autres communes.**

De plus, le PLUi intègre des règles relatives aux autres modes d'habiter afin de permettre à chacun de vivre selon un mode d'habitat adapté. Le PLUi intègre par exemple plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour l'installation d'habitat léger, alternatif et insolite (yourte, hutte etc.).

#### Reconquête de l'habitat existant sur le territoire de la 4CPS



#### TRANSFORMATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Sur le territoire de la 4CPS, la plupart des logements font 4 pièces et plus, alors qu'un peu plus de la moitié des ménages sont composés de 2 personnes et moins. Le projet de territoire a pour ambition de permettre une adaptation des logements existants à la population. Le PLUi intègre des règles qui permettront l'adaptation de l'habitat, sous conditions (exemple : division parcellaire pour densifier l'habitat, division de logements existants en plusieurs logements).

## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### PRESERVER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX URBANISES

#### DEVELOPPER L'HABITAT DANS LES COMMUNES PERI-URBAINES

Le diagnostic a mis en évidence un **besoin en création de logements sur les communes périurbaines du Mans**. La pression foncière y est importante et elles sont plutôt dynamiques. Elles présentent le plus souvent un faible potentiel de remobilisation de la vacance. Certaines d'entre elles présentent également un faible potentiel en densification. **L'objectif est de répondre au besoin en logements de ces communes tout en ayant une consommation d'espace raisonnée.**

Le PLUi intègre plusieurs OAP sectorielles sur des communes péri-urbaines sans potentiel de densification afin de permettre la construction de logements supplémentaires comme à Sainte-Sabine-sur-Longève et Lavardin par exemple.

De plus, la densité à l'hectare sera plus importante sur ces communes, afin de permettre une constructibilité plus adaptée à ces dernières.

#### DEVELOPPER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT RESILIENTES

Il est nécessaire, pour répondre au besoin réel estimé de logements à créer, **d'autoriser la réalisation d'un certain nombre d'opérations d'aménagement à l'échelle du territoire**. L'objectif est de faire le choix d'opérations qui impacteront le moins possible la préservation des ressources. **La localisation des opérations est pensée en priorité au sein des enveloppes urbanisées**. A défaut de surface mobilisable, elle se fera, de façon modérée, en continuité de l'urbanisation existante.

Un effort sur la densité à l'hectare des opérations est fait, avec la mise en place de densités adaptées selon les types de commune :

Type de commune	Commune pôle	Bourg d'appui et commune péri-urbaine	Commune rurale
Densité de logements par hectare	20	17	15

#### DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Que les nouvelles constructions s'inscrivent dans une opération d'aménagement globale ou non, **le projet de territoire a pour ambition de permettre une diversité des formes urbaines**, pour répondre aux enjeux de créer des nouvelles constructions adaptées aux besoins de la population, optimisées en consommation d'espace et en artificialisation.

Cette diversité ne devra toutefois pas se faire au détriment de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Des règles d'urbanisme sont prévues afin que ces nouvelles formes urbaines puissent respecter la qualité urbaine et architecturale existante et s'insèrent harmonieusement dans le paysage.

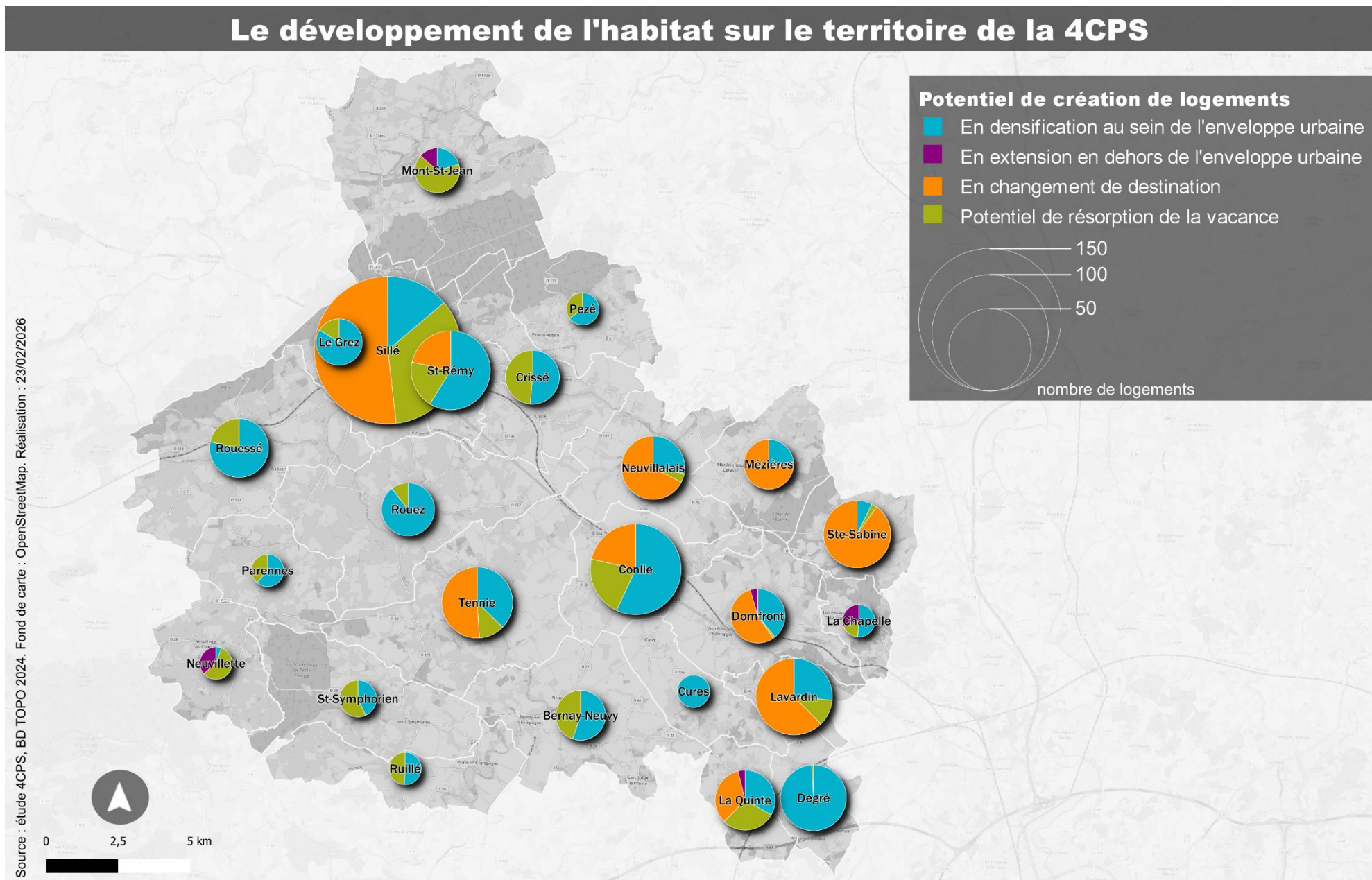
#### Diversité des formes urbains en centre-bourg



Source : Organic Cities, 2024

# AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

## PRESERVER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX URBANISES



## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### PRESERVER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES HAMEAUX URBANISES

Commune	En densification	Résorption de la vacance	En cours de construction	Au sein d'OAP (en extension)	Au sein d'OAP commencées	En changement de destination	Destruction de logements	TOTAL
Neuville-en-Charnie	0,15	1,61	0	0		1		3
Ruillé-en-Champagne	2,68	2,59	0	0		0		5
Cures	6,1	0,00	0	0		0		6
La Chapelle-Saint-Fray	3,4	1,25	1	0		2		8
Parennes	4,44	2,81	0	0		0		7
Pezé-le-Robert	1,6	0,87	0	0	6	0		8
Saint-Symphorien	4,31	5,66	3	0		0		13
Mont-Saint-Jean	3,06	9,71	0	0		2		15
Le Grez	13,2	2,55	2	0		0		18
Mézières-sous-Lavardin	4,27	0,00	1	14		0		19
Rouez	18,51	2,16	0	0		0		21
Crissé	11,04	10,44	4	0		0		25
Rouessé-Vassé	20	5,53	4	0		0		30
Degré	31,61	0,26	2	0		0		34
Sainte-Sabine-sur-Longève	2,43	0,87	1	30		0		34
Neuvillalais	8,33	1,34	5	20		0		35
Domfront-en-Champagne	8,57	0,26	14	12		1		36
Bernay-Neuvy-en-Champagne	10,1	8,19	1	0	20	0		39
Tennie	13,85	4,40	4	19		0		41
Lavardin	11,5	4,82	5	27		0		48
La Quinte	8,79	7,76	27	9		1		54
Saint-Rémy-de-Sillé	27,12	9,00	9	10		0		55
Conlie	34,61	13,19	24	13	26	0		111
Sillé-le-Guillaume	22,12	55,13	16	83		0	60	116
	<b>271,79</b>	<b>150,373965</b>	<b>123</b>	<b>237</b>	<b>52</b>	<b>7</b>	<b>60</b>	<b>781</b>

**AXE 1 •  
ASSURER UN DÉVELOPPEMENT  
MESURÉ ET ÉQUILIBRÉ DU  
TERRITOIRE**

**3 Maintenir et développer une  
activité économique diversifiée**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



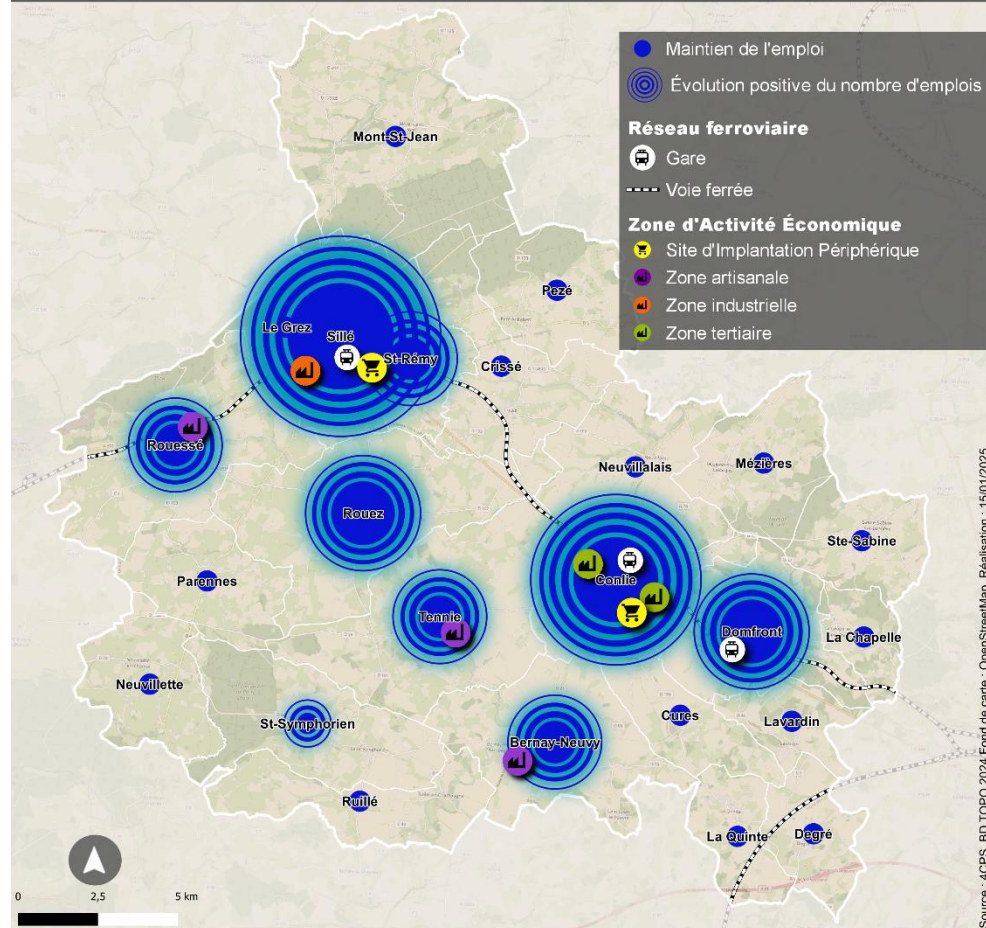
## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE

#### FAVORISER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES CREATRICES D'EMPLOIS

Le territoire, plutôt résidentiel, compte environ deux fois moins d'emplois (environ 4 200) que d'actifs (environ 8 500). Le projet de territoire a pour ambition de **développer le nombre d'emplois** sur le territoire afin de **le rendre moins dépendant aux emplois extérieurs** et à **la vulnérabilité que fait naître le coût des déplacements domicile-travail**.

#### Augmenter le nombre d'emplois sur le territoire de la 4CPS



#### FAVORISER LA CREATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES

La création d'emplois passe par la création et le développement des entreprises. Le projet de territoire souhaite les favoriser.

La 4CPS dispose en interne d'une agence de développement économique et touristique qui œuvre à l'assistance des acteurs économiques, installés ou futurs. La 4CPS tend à **développer les actions de ce service**. Elle ambitionne également de créer une **marque de territoire** et de **concevoir des supports de communication** pour valoriser les atouts du territoire. Elle souhaite également mettre en place des **outils pour favoriser l'arrivée et l'accompagnement des entrepreneurs** (visibilité des offres immobilières et foncières disponibles, prospection d'entreprises, guide du nouvel arrivant, développement de services clefs en mains, etc.). Enfin elle souhaite travailler pour **faciliter l'accès à l'information** (annuaire intercommunal des entreprises, actions de communication, amélioration de la mise en réseau).

Dans le cadre du PLUi, des outils sont mobilisés pour favoriser la création et l'installation des entreprises comme le pastillage commercial, l'extension de zones d'activités, des STECAL dédiés pour l'installation ou l'extension de certaines entreprises du territoire, etc.

#### DEVELOPPER L'OFFRE DE FORMATION EN LIEN AVEC L'EMPLOI

Le projet de territoire souhaite favoriser le maintien et la création d'emplois en agissant auprès des **établissements scolaires** et en **facilitant le développement de l'offre de formation** qui correspond aux besoins des entreprises existantes et futures sur le territoire. Le **développement de la mobilité** permettra également de servir cet objectif, en facilitant les déplacements sur le territoire.

#### VEILLER A L'EQUILIBRE CENTRALITES/EXTENSIONS URBAINES

Le territoire présente un fort enjeu de maintien et de développement de commerce dans les centres-bourgs de l'ensemble des communes.

Le développement de l'activité économique au sein des zones d'activités du territoire, plus dynamiques, doit être complémentaire à cet enjeu.

## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MESURE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE

#### PREVOIR DES ZONES DE PREEMPTION ET DES PASTILLAGES DE PROTECTION DU COMMERCE

Le maintien des commerces de proximité est un enjeu majeur du territoire.

Pour cela, le PLUi prévoit un pastillage de protection commerciale en fonction de l'armature commerciale du territoire. Cette protection est mobilisée au sein des communes pôles, mais aussi au sein d'autres communes et notamment certains bourgs d'appui.

#### FAVORISER LA SPECIALISATION DES ZONES D'ACTIVITES

Afin d'assurer un développement réfléchi et dynamique des zones d'activités principales existantes sur le territoire, le projet de territoire tend à favoriser l'installation d'entreprises qui présentent des activités compatibles et complémentaires à celles déjà installées dans les différentes zones. L'objectif est de créer une synergie et une dynamique inter-entreprises.

Pour autant, la 4CPS ne souhaite pas que cette politique fasse obstacle à l'installation d'entreprises dans les zones lorsqu'elles sont en mesure de créer de l'emploi et de développer une activité pérenne sur le territoire.

Ainsi, cet objectif sera mis en œuvre de façon incitative et non pas par l'interdiction de certaines activités dans les zones.

Dans le cadre du PLUi, l'OAP Activité économique prévoit notamment des orientations tendant à la spécialisation des zones d'activités. Le règlement du PLUi dédié à ces zones d'activité va également dans ce sens.

#### ASSURER UN DEVELOPPEMENT OPTIMISE DES ZONES D'ACTIVITES

Le projet de territoire tend à assurer le développement des zones d'activités stratégiques de la 4CPS, à Conlie et Sillé-le-Guillaume. Ce développement est prévu au PLUi grâce notamment à des projets d'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'extension de ces zones d'activité.

Il sera également rendu possible par l'inscription de règles au sein du règlement du PLUi, favorisant l'optimisation de l'utilisation des espaces existants (division parcellaire, densification), tout en assurant une bonne intégration paysagère des zones.

Le projet de territoire tend également à développer une animation des zones d'activités grâce à son service dédié à l'économie du territoire, afin de favoriser les échanges inter-entreprises dans les zones d'activités et d'améliorer les services disponibles dans ces zones.

#### FACILITER LA SYNERGIE ENTRE LES ENTREPRISES EN CREAT UN LIEU D'ECHANGES

Le projet de territoire envisage à plus long terme la création d'un lieu d'échanges entre les entreprises du territoire, voire un lieu facilitant la création d'entreprises. La mise en place d'une pépinière voire d'un incubateur d'entreprises pourrait répondre à cet objectif.

Il sera envisagé sur du foncier déjà urbanisé ou au sein des zones d'activités existantes.

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## AXE 2 ●

# PRÉSERVER ET VALORISER LA RURALITÉ DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

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



**AXE 2 •  
PRÉSERVER ET VALORISER LA  
RURALITÉ DU TERRITOIRE SANS  
BLOQUER LE DÉVELOPPEMENT  
DE L'HABITAT**

- 1 Chercher un équilibre entre  
développement des zones habitées  
et préservation des espaces  
naturels, agricoles et forestiers**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



## AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LA RURALITE DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### CHERCHER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ENTRE ZONES HABITEES ET PRESERVATION DES ESPACES NAF

#### LIMITER LA CONSTRUCTIBILITE ET LE MITAGE EN ZONE NON URBANISEE

La tendance règlementaire est à la sobriété, notamment foncière. Le territoire de la 4CPS présente des objectifs de développement mesurés et tend à la préservation des ressources. Cette dernière passe par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et par une urbanisation raisonnée. Cette urbanisation raisonnée implique de densifier les espaces déjà urbanisés et de n'étendre ces derniers qu'avec parcimonie.

Dans le PLUi, cette volonté se traduit d'abord par un principe de densification des espaces urbanisés principaux. Ils correspondent aux enveloppes urbaines, délimitées dans le cadre du diagnostic du PLUi.

Afin de préserver le plus possible les espaces agricoles, naturels et forestiers, le PLUi ne permettra pas l'extension des zones urbanisées « secondaires », c'est-à-dire des hameaux, compte tenu du nombre modéré de logements qu'ils regroupent et de leur localisation parfois éloignée des bourgs, isolée en zone agricole, naturelle et forestière. Toutefois, le règlement autorisera l'évolution limitée des habitats existants dans ces hameaux (extensions limitées ou constructions d'annexes).

L'extension à l'urbanisation sera limitée aux projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et aux STECAL. Ces derniers sont en nombre réduits au sein du PLUi.

**Enfin, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles seront également limités.** En effet, le territoire de la 4CPS compte déjà un nombre très important de logements en zone naturelle agricole et forestière.

L'enjeu est donc de limiter l'augmentation du « mitage » par l'abaissement maximal de la création de logements en zone agricole naturelle et forestière. Afin de permettre la préservation de certains bâtis traditionnels et de valoriser l'identité rurale du territoire à travers la mise en œuvre de projets touristiques, plusieurs changements de destination sont prévus au PLUi.

#### LIMITER L'URBANISATION LINEAIRE

Dans le cadre de la stratégie de sobriété foncière déclinée par l'Etat, les élus de la 4CPS souhaitent favoriser la densification et ne permettre la réalisation d'opérations en extension urbaine uniquement lorsqu'elles sont justifiées par un besoin particulier et qu'elles ne peuvent être réalisées dans la partie urbanisée d'une commune.

Dans ce contexte et pour limiter l'étalement urbain et le mitage, le PLUi n'autorisera pas l'extension de l'urbanisation linéaire le long des grands axes.

En effet, la méthode définie pour délimiter les enveloppes urbaines (et donc les surfaces déjà urbanisées) ne prend en compte que le bâti. Si les routes sont considérées comme des surfaces consommées et artificialisées, elles ne constituent pas des éléments qui permettent d'étendre une enveloppe urbaine, et donc de conduire à une extension de l'urbanisation le long des axes existants.

Pour autant, lorsqu'une urbanisation linéaire préexiste, le PLUi pourra permettre la densification du bâti existant, sans extension en dehors des surfaces déjà urbanisées.

En tout état de cause, l'objectif prédominant repose sur la valorisation d'une densification et d'une urbanisation cohérente et favorable à la santé, en lien avec les services, équipements et bâtis existants. L'urbanisation linéaire ne s'inscrit pas dans cette logique globale, compte tenu des inconvénients qui lui sont inhérents : pollution de l'air, bruit, etc.

#### PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE GRACE AU ZONAGE AGRICOLE

Le territoire de la 4CPS comprend une surface agricole utile très conséquente et les élus ont pleine conscience de l'enjeu de préservation et de soutien de l'agriculture.

Cet enjeu implique de favoriser le classement des terres agricoles en zone agricole (A) lorsqu'il n'existe pas d'enjeux environnementaux ou naturels majeurs qui justifieraient le classement d'un terrain en zone naturelle (N).

## AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LA RURALITE DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### CHERCHER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ENTRE ZONES HABITEES ET PRESERVATION DES ESPACES NAF

Dans cette logique, les exploitants agricoles pourront plus facilement construire les bâtiments nécessaires à la pratique de leur activité. Toutefois, les objectifs de sobriété foncière nécessiteront quand même d'encadrer les possibilités de constructions agricoles en zone A, surtout à compter de 2031.

#### EVITER LES FROTTEMENTS D'USAGE AVEC LES ESPACES NAF

Toujours dans cet objectif de préservation de l'agriculture et des forêts, le PLUi intégrera des règles tendant à éviter les frottements d'usages entre les espaces agricoles et forestières et les habitants du territoire en améliorant la cohabitation des usages et le partage de l'espace.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles intègrent, lorsqu'elles concernent des terrains attenants à des espaces agricoles ou forestiers, des orientations pour la mise en place de zones tampons végétalisées, comprises dans l'assiette des projets.

De plus, afin de limiter le mitage des zones agricoles, naturelles et forestières, l'extension des hameaux n'est pas prévue au PLUi. Cela diminue de fait, les risques de frottement d'usage.

Il sera également important de veiller aux transitions entre les espaces urbanisés et les espaces de lisières forestières, contenant une biodiversité importante.

#### PROTEGER LA FORET ET LES BOIS

Le PLUi favorisera la préservation des bois et forêts, notamment en prévoyant, dans le règlement, une zone Nf (naturelle forestière). Ce zonage permet de bien identifier les espaces boisés dans le document d'urbanisme et les activités permises dans ces espaces. L'objectif est de protéger les grands massifs forestiers présents sur le territoire, mais également de permettre la continuation des activités sylvicoles qui contribuent au maintien de cet espace et à leur qualité et qui font partie intégrante du tissu économique local.

Par ailleurs, le PLUi rappelle les règles applicables en matière de prévention des feux de forêts, notamment pour sensibiliser les habitants à ce risque.

#### PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le territoire présente une richesse et une diversité naturelle importante. Cette richesse écologique doit être préservée tant en raison du rôle essentiel des réservoirs et continuités écologiques que parce qu'elle possède un rôle indéniable pour le bien-être des habitants et la qualité du cadre de vie.

En ce sens, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée aux continuités écologiques tend à permettre une meilleure connaissance des éléments relatifs à ces enjeux. Elle contribue également à leur préservation afin de garantir la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

Le règlement graphique et écrit du PLUi classe en zone naturelle les zones d'intérêt relatives à ces continuités écologiques et prévoit des règles adaptées à leur préservation et à leur valorisation.

#### PRESERVER DES COUPURES VERTES ENTRE SECTEURS URBANISES

Dans la continuité de l'objectif précédent, la 4CPS attache une importance particulière à la préservation des espaces verts existants entre les secteurs urbanisés. Ils constituent de véritables coupures vertes, très utiles au milieu urbain, permettant notamment à la faune de circuler.

Par ailleurs, elles contribuent également à améliorer le cadre de vie, en assurant la présence d'une nature en ville et peuvent ainsi peser sur l'attractivité des communes. Dans une **démarche d'urbanisme favorable à la santé**, ces coupures vertes assurent notamment le rafraîchissement des zones urbanisées (îlots de fraîcheur), permettent de créer des espaces d'ombre et peuvent être vectrices de lien social.

## AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LA RURALITE DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### CHERCHER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ENTRE ZONES HABITEES ET PRESERVATION DES ESPACES NAF

#### PROTEGER LES SITES NATURELS DE QUALITE

Le territoire souhaite préserver les sites naturels reconnus et d'ores et déjà, identifiés (Parc Naturel Régional Normandie Maine (PNR), Sites Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Arrêtés de protection de biotope, etc.). Ces sites sont mis en avant dans l'OAP dédiée aux continuités écologiques.

Par ailleurs, dans le cadre du zonage, les dispositifs de protection existants seront pris en compte et pourront conduire à un classement en zone naturelle des sites, afin d'assurer une préservation maximale.

Enfin, le PLUi de la 4CPS s'inscrit dans le cadre de la révision du SCoT-AEC du Pays du Mans, qui intègre des dispositifs d'actions en faveur de la préservation des sites naturels d'intérêts. Un travail plus opérationnel avec le Pays sur ces sujets contribuera à la préservation de ces espaces, grâce à la mise en place d'actions dédiées auxquelles la 4CPS pourra participer.

#### LIMITER L'URBANISATION PRES DES ESPACES NATURELS INVENTORIES

L'objectif est donc de limiter la constructibilité à proximité de ces espaces aux constructions nécessaires à la poursuite ou au développement des activités agricoles, touristiques et forestières.

Le développement de l'habitat et des activités économiques doit se faire en priorité dans les espaces déjà urbanisés et ne sera donc autorisé dans ces zones qu'à titre exceptionnel. Cet objectif tend à renforcer l'enjeu de préservation des continuités écologiques. La mise en place d'un zonage adéquat contribuera à l'atteinte de cet objectif.

Cette nouvelle stratégie de développement de l'habitat n'a cependant pas pour objet d'empêcher la production de logements lorsqu'elle est mesurée et nécessaire. Cette dernière doit cependant avoir lieu au plus près des zones de vie des communes, près des services, commerces et équipements existants. Par ailleurs, le PLUi prévoit, exceptionnellement, la construction de certains logements en zone agricole ou naturelle, ainsi que la possibilité par exception, de changement de destination de certaines constructions en habitation en zone naturelle, agricole et/ou forestière.

#### EVITER LE RUISSELEMENT EN PRESERVANT LES ELEMENTS NATURELS

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il est apparu que la préservation des éléments naturels passait avant tout par la co-construction entre l'ensemble des acteurs concernés d'un écosystème favorable à cette préservation.

La mise en place de règles strictes mettant sous cloche les éléments naturels n'apparaît pas adaptée à leur préservation dès lors qu'elles ne permettent pas de procéder aux actions d'entretien, de renouvellement et de valorisation nécessaires à ces derniers.

La pratique montre également qu'en l'absence d'animation territoriale adaptée, les règles qui pourraient figurer au PLUi ne sont pas respectées.

Afin de prévoir le dispositif le plus adapté possible, le PLUi comprend, en annexe, une charte bocagère élaborée avec l'ensemble des acteurs concernées, qui acte la mise en œuvre de principes communs à respecter pour préserver voire favoriser les éléments naturels permettant d'éviter le ruissellement (haies, talus, bocage). Cette charte donne également des outils aux acteurs concernés pour pouvoir agir plus facilement sur ces sujets.

#### LIMITER L'URBANISATION PRES DES ZONES A RISQUE D'INONDATION

Le territoire de la 4CPS compte une zone assez étendue le long de la Vègre, concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Le PLUi intègre les enjeux liés à ce plan de prévention.

Par ailleurs, d'autres zones sur le territoire de la 4CPS font régulièrement l'objet d'inondations. En fonction de l'origine de ces dernières, elles présentent ou non un caractère évitable. Dans la mesure où les événements climatiques tendent à devenir plus importants et plus fréquents, le PLUi intègre des prescriptions particulières pour subordonner toute urbanisation à la réalisation préalable des travaux nécessaires, lorsque les inondations sont évitables, ou bien, interdit l'urbanisation des zones à risque connues.

Dans les deux cas, ces règles ont vocation à sécuriser les habitants et à réduire la vulnérabilité du territoire.

## AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LA RURALITE DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### CHERCHER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ENTRE ZONES HABITEES ET PRESERVATION DES ESPACES NAF

#### FAVORISER L'AMELIORATION DE L'ETAT ECOLOGIQUE DES COURS D'EAU

Le territoire de la 4CPS est parcouru par de nombreux cours d'eau, principalement de petit gabarit, qui présentent des enjeux importants de préservation et d'amélioration de leur état écologique.

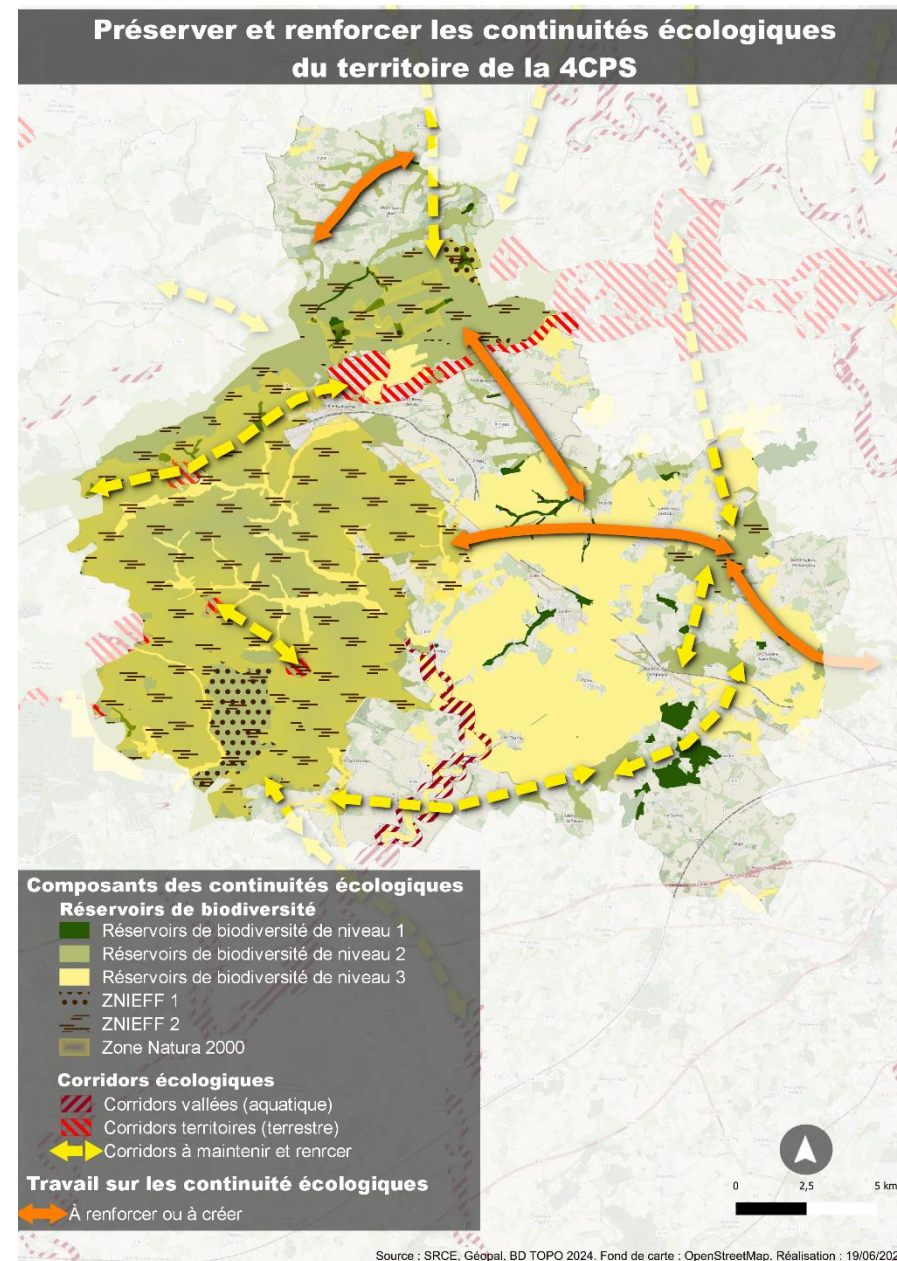
Le PLUi s'attache à favoriser l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et leur préservation. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques, identifie et met ainsi en évidence les principes à respecter pour atteindre cet objectif. Ensuite les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prévoient des orientations pour la préservation de ces enjeux à l'échelle des opérations d'aménagement projetées. Par ailleurs, le règlement graphique et le règlement écrit du PLUi prévoient des dispositions spécifiques tendant au moindre impact sur ces milieux. Enfin, les annexes du PLUi rappellent certains éléments relatifs à ces enjeux (plans d'assainissement, lorsqu'ils existent).

#### PRESERVER ET VALORISER LES ZONES HUMIDES

Le territoire très étendu et rural de la 4CPS compte de nombreuses zones humides. Le PLUi tend à la préservation et à la valorisation des zones humides connues.

S'il n'a pas été possible de conduire une étude complète sur le sujet à l'échelle de l'ensemble du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ce dernier comprend l'ensemble des informations « fiables » qui ont pu être recueillies pour permettre une meilleure connaissance de la présence et de l'état des zones humides sur le territoire.

Par ailleurs, la 4CPS, membre du Pays du Mans, participera aux actions prévues dans le cadre du programme d'actions conduit par celui-ci et tendant à la préservation des zones humides.



AXE 2 •  
PRÉSERVER ET VALORISER LA  
RURALITÉ DU TERRITOIRE SANS  
BLOQUER LE DÉVELOPPEMENT  
DE L'HABITAT

2 Valoriser l'activité agricole  
et touristique

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



## AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LA RURALITE DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET TOURISTIQUE

#### PRESERVER LA SURFACE DEDIEE A L'ACTIVITE AGRICOLE

Un des objectifs du projet de territoire est de maîtriser la consommation foncière afin de conserver une Surface Agricole Utilisée (SAU) importante et de préserver l'activité agricole sur le territoire.

Cette maîtrise implique que le zonage du PLUi limite les zones « à urbaniser » aux projets nécessaires au développement de l'habitat et de l'activité pour répondre aux besoins du territoire. La logique passée de classer des zones agricoles ou naturelles en « à urbaniser » pour constituer des réserves à l'urbanisation n'est plus d'actualité. L'objectif national est d'optimiser l'existant (réhabilitation, divisions, construction en densification) pour répondre aux besoins principaux. Ainsi, le PLUi favorise la construction en zone urbaine, avant d'envisager des projets en extension.

La préservation de ces terres implique également un travail sur une gestion durable et soutenable de cette ressource. Le projet de territoire tend à faciliter le travail mené en ce sens par le SCoT-AEC du Pays du Mans, et développant des actions avec le Pays du Mans.

#### FAVORISER LA CREATION ET LE DEVELOPPEMENT D'EXPLOITATIONS

La préservation de l'agriculture implique de favoriser la création de nouvelles exploitations et le développement des exploitations existantes. Le projet de territoire souhaite répondre à cet enjeu.

En ce sens, le zonage du PLUi et son règlement tendront à la reprise des installations existantes, et dans la mesure du possible, permettront la construction de nouvelles exploitations agricoles ainsi que l'extension des exploitations existantes. Toutefois, ces dernières seront encadrées, notamment du fait de l'obligation de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui, à partir de 2031, concernera également les bâtiments à destination agricole.

#### PERMETTRE LA DIVERSIFICATION D'ACTIVITES

Cette diversification contribue à la pérennisation des exploitations agricoles. Elle répond également à une demande et aux besoins de la population.

Le projet de territoire souhaite permettre cette diversification. Le règlement du PLUi autorise donc, lorsque c'est possible, ces diversifications, par l'adaptation des bâtiments existants, leur extension ou la construction de nouveaux bâtiments pour le développement des activités accessoires à l'activité agricole. Il intègre également des STECAL pour permettre la réalisation de projets particuliers.

#### FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE BOIS

Le territoire tend à développer l'activité économique locale autour de la filière bois. La 4CPS est propriétaire d'une plateforme de bois déchiquetée. Un opérateur exploite cette dernière. Le projet de territoire tend au développement du travail avec les acteurs de cette filière pour augmenter l'activité liée à ce secteur. Les élus du territoire souhaitent œuvrer à la mise en place d'une formation dédiée dans ce domaine afin d'en développer l'activité.

#### PREVOIR DES REGLES ADAPTEES POUR PRESERVER LE BOCAGE

Le projet de territoire a conduit, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, à la constitution d'une charte pour le bon entretien du bocage. L'objectif du projet de territoire est de développer une animation de territoire sur le sujet de préservation du bocage.

L'enjeu est également économique : en soutenant le développement d'une activité locale et globale sur la gestion du bocage, il est possible de parvenir à une rentabilisation de l'entretien et la préservation du bocage et à une valorisation locale des produits de l'entretien (copeaux, plaquettes). Cet objectif s'ancre ainsi complètement dans le souhait de la 4CPS de développer et de renforcer le développement de la filière bois sur le territoire.

#### PRESERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE, CULTURELLE ET NATURELLE

Le territoire de la 4CPS, rural, agricole et naturel est composé d'entités géographiques imbriquées qui présentent des caractéristiques singulières.

De nombreuses communes disposent d'un patrimoine bâti très riche qu'il convient de préserver et valoriser. Ce patrimoine participe à l'identité patrimoniale du territoire et attire chaque année de nombreux visiteurs.

## AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LA RURALITE DU TERRITOIRE SANS BLOQUER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET TOURISTIQUE

Le projet de territoire souhaite valoriser, promouvoir et préserver ces entités et identités locales. A ce titre, le PLUi comprend des déclinaisons réglementaires adaptées afin de garantir la pérennité de ces entités.

Par ailleurs, le projet promeut la coopération entre l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre de ces entités afin de garantir le développement territorial touristique, culturel et patrimonial.

#### **PRESERVER ET VALORISER LA SINGULARITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE**

Le projet de territoire tend à favoriser l'activité touristique au sein de la 4CPS. Cette dernière passe à la fois par la préservation et la valorisation des éléments qui structurent la trame verte et bleue du territoire mais également par la préservation et la valorisation de la singularité paysagère territoriale contribuant tout à la fois à la vitalité touristique de la 4CPS mais également au bien-être et à la qualité du cadre de vie des habitants du territoire.

La singularité paysagère territoriale correspond aussi bien aux continuités écologiques d'ores et déjà identifiées qu'à différents éléments significatifs tels que les lignes de crête permettant des vues panoramiques emblématiques, les massifs forestiers, les réseaux de chemins creux, etc. Le territoire présente deux entités grandes paysagères correspondant, au Nord-Ouest, aux collines du Maine aux reliefs marqués et aux points de vue nombreux et au Sud-Est, à la champagne conlinoise composée d'une mosaïque paysagère particulière entre bocages, pâtures, vergers, parcelles cultivées, espaces ouverts et vallonnées.

Le projet de territoire tend à la préservation et à la valorisation de la singularité paysagère de ces entités comme des composants de la trame verte et bleue. Cette préservation implique dans un premier temps, de limiter la consommation de ces espaces structurants pour la qualité paysagère territoriale et dans un second temps, de limiter l'artificialisation des sols de ces mêmes espaces. Il s'agit également de contribuer à l'enrichissement des connaissances liées à ces espaces et à leur mise en valeur afin de promouvoir un tourisme vert et local et garantir un accès à ces espaces de bien-être à tous les habitants et visiteurs.

Le PLUi intègre les objectifs des outils dédiés existants à la protection de ces espaces (charte du PNR Normandie Maine, périmètres de protection).

Il comprend également des mesures tendant à la préservation de ces entités et des règles strictes relatives à la moindre consommation puis à l'artificialisation des sols.

#### **ENTREtenir ET DEVELOPPER LES CHEMINS DE RANDONNEES**

Le territoire présente de nombreux atouts touristiques et dispose de divers sentiers pédestres, équestres et cyclistes qui traversent notamment les forêts du territoire. Ces sentiers contribuent activement à la visibilité et à la mise en valeur des massifs forestiers. L'offre est bien développée et mise en valeur par l'office de tourisme du territoire.

La 4CPS a l'ambition d'entretenir et de développer ces chemins de randonnées pour consolider et développer l'offre existante sur le territoire. Dans cet objectif, le PLUi prévoit des emplacements réservés pour la création de nouveaux chemins de randonnées.

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## AXE 3 ●

# PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LA POLITIQUE DES DÉPLACEMENTS

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



**AXE 3 •  
PRENDRE EN COMPTE LES  
ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE ET FAVORISER LA  
POLITIQUE DES DÉPLACEMENTS**

**1 Travailler pour une consommation  
énergétique plus responsable et la  
connexion du territoire**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



## AXE 3 : INTEGRER LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS

### TRAVAILLER POUR UNE CONSOMMATION ENERGETIQUE PLUS RESPONSABLE ET PERMETTRE UNE MEILLEURE CONNEXION DU TERRITOIRE

L'Etat a fixé des objectifs ambitieux en matière de neutralité carbone. Ils impliquent, d'une part, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie, et donc la part d'énergies fossiles et de promouvoir la sobriété. Ils supposent, d'autre part, d'augmenter la part d'énergies renouvelables.

Ces objectifs sont intégrés au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalités des Territoires (SRADDET) et au SCoT-AEC du Pays du Mans. Ce dernier intègre notamment les objectifs suivants :

Objectifs SCoT-AEC Pays du Mans	2030	2050
Réduction de l'énergie consommée par rapport à 2012	- 30%	- 50%
Réduction des GES par rapport à 2012	- 40%	- 80%
Part de la consommation d'énergie couverte par les ENR	37%	100%

Le PLUi n'a pas pour ambition de fixer des objectifs supérieurs à ceux du Pays du Mans mais souhaite s'inscrire dans la trajectoire fixée par le SCoT-AEC. Il prévoit des mesures visant à faciliter l'atteinte de ces objectifs.

#### REDUIRE LA CONSOMMATION D'ENERGIE SUR LE TERRITOIRE

**Le territoire fait partie des moins consommateurs par habitant à l'échelle de la région Pays de la Loire.** Les consommations d'énergie de la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé représentent 350 GWh en 2021. Le secteur transport routier est le premier secteur consommateur sur le territoire (37 % de la consommation) devant les secteurs résidentiel (33 %), agricole (13 %) et tertiaire (9 %).

**Entre 2008 et 2021, ces consommations ont bien diminué (- 10 %).**

Dans le cadre de son PLUi, la 4CPS a développé une stratégie tendant à regrouper l'habitat dans les pôles principaux et à favoriser la résorption des logements vacants et la réhabilitation des logements anciens. Cette stratégie doit notamment permettre une diminution des déplacements en voiture individuelle et une amélioration énergétique des constructions.

Ces changements contribueront à faire diminuer la consommation d'énergie sur le territoire liée aux transports mais également celle liée au secteur résidentiel.

Par ailleurs, le règlement écrit du PLUi intègre des **règles relatives à l'adaptation des constructions au changement climatique** qui contribueront à la diminution de la consommation d'énergie sur le territoire. A titre d'exemple, les règles relatives à l'isolation des constructions ou à leur végétalisation contribuent à l'autorégulation de la température des constructions et doivent permettre de diminuer la consommation d'énergie liée au chauffage ou à la climatisation des bâtiments.

Le PLUi met donc tout en œuvre pour permettre l'atteinte des objectifs chiffrés fixés par l'Etat. **Cependant, compte tenu de son champ d'action limité, d'autres dispositifs devront être mis en place pour offrir un accompagnement adapté aux habitants pour atteindre ces objectifs.**

#### REDUIRE L'EMISSION DES GES SUR LE TERRITOIRE

La pollution agricole est un enjeu important sur le territoire mais un Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'apparaît pas comme l'outil le plus adapté pour agir sur cette problématique : il n'a, en effet, pas vocation à réglementer les pratiques agricoles.

La stratégie présentée précédemment en matière d'habitat doit contribuer, en plus de réduire la consommation d'énergie sur le territoire, à réduire l'émission des Gaz à Effet de Serre (GES) liée aux secteurs des transports routiers et résidentiel. Cette stratégie tend en effet à réduire l'autosolisme, source de consommation d'énergie et d'émission de GES ainsi qu'à permettre l'amélioration énergétique des logements, pour une moindre consommation d'énergie et une moindre émission de GES.

Par ailleurs, quel que soit le type de construction concernée, des dispositions du PLUi sont intégrées afin d'aller vers une consommation énergétique plus responsable, notamment grâce à une baisse des émissions de GES et une production d'énergie plus propre.

## AXE 3 : INTEGRER LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS

IRE

### TRAVAILLER POUR UNE CONSOMMATION ENERGETIQUE PLUS RESPONSABLE ET PERMETTRE UNE MEILLEURE CONNEXION DU TERRITOIRE

Certains objectifs spécifiques ont été identifiés par les élus et justifient le recours à ces dispositions. Ils sont précisés ci-dessous.

### **REDUIRE LA PART DES ENERGIES FOSSILES DANS LE MIX ENERGETIQUE**

Les élus du territoire souhaitent réduire substantiellement la part des énergies fossiles dans le mix énergétique. Plusieurs leviers ont été identifiés et sont mobilisés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Pour autant, ils nécessitent une mobilisation de tous les acteurs concernés (pouvoirs publics, acteurs économiques, habitants).

Par ailleurs, cette diminution doit se faire dans le respect d'autres enjeux identifiés comme substantiels dans le cadre du présent PLUi comme la préservation des paysages et de la biodiversité.

Plusieurs axes stratégiques ont été définis pour permettre la réduction de la part d'énergies fossiles :

- **Poursuivre la diversification des énergies renouvelables**

Le territoire de la 4CPS est bien développé en termes de production d'énergies renouvelables. En 2021, la 4CPS couvrait déjà 34,6 % de sa consommation d'énergie en production d'énergie renouvelable (contre 14,81 % pour la Région Pays de la Loire et 12,98 % pour le Pays du Mans). Elle produisait déjà 79,7 % de sa consommation d'électricité et ce taux est passé à 93,6 % en 2023.

Le territoire devrait prochainement produire plus d'électricité qu'il n'en consomme, vu le nombre de projets éoliens en cours de construction (+ 6 éoliennes) et en cours d'instruction (+ 3 éoliennes) sur l'année 2023.

Dans le cadre de son PLUi, la 4CPS souhaite poursuivre la transition vers la production de plus d'énergies renouvelables notamment pour permettre une réduction de la part des énergies fossiles dans le mix énergétique.

Le règlement graphique et écrit du PLUi intègre des dispositions en ce sens, pour permettre le développement de projets d'énergies renouvelables

## **AXE 3 : INTEGRER LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS**

### **TRAVAILLER POUR UNE CONSOMMATION ENERGETIQUE PLUS RESPONSABLE ET PERMETTRE UNE MEILLEURE CONNEXION DU TERRITOIRE**

Il conditionne cependant cette diversification à certaines zones voire certaines sources énergétiques.

Il s'appuie sur le travail réalisé par les communes dans le cadre de la définition des zones d'accélération Energies Naturelles Renouvelables (ENR) imposé par l'Etat en 2023.

A titre d'exemple, afin de concilier développement des énergies renouvelables et réduction de la consommation d'espace, le PLUi subordonne la réalisation de projets photovoltaïques au respect des dispositions assurant que ces derniers ne consomment pas d'espace naturel agricole et forestier.

On peut également relever le nombre très restreint de zones favorables au développement de l'énergie éolienne afin de concilier l'objectif de développement des énergies renouvelables à celui de préservation de la biodiversité et des paysages. Les élus du territoire considèrent que le territoire a déjà suffisamment développé cette énergie.

Le PLUi n'a pas pour ambition de se fixer des objectifs supérieurs à ceux du Pays du Mans mais souhaite s'inscrire dans la trajectoire fixée par le SCoT-AEC : atteindre 100 % de production de l'énergie consommée pour 2050.

- **Encourager les initiatives individuelles**

Le PLUi propose un cadre suffisamment souple pour permettre un développement des énergies renouvelables à l'échelle de chaque projet d'aménagement et de chaque construction, lorsque ce développement est compatible avec les autres enjeux en présence (insertion paysagère, proximité avec un patrimoine remarquable, etc.).

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLUi prévoient par exemple des orientations et dispositions dédiées aux énergies renouvelables dans la construction des opérations d'aménagement d'ensemble.

- **Dialoguer, sensibiliser et accompagner le monde agricole dans le développement des énergies renouvelables**

Le développement des énergies renouvelables doit se faire de façon cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire. Le nombre de projets, la prise en compte des effets cumulés des différents projets, l'acceptabilité de ces derniers, nécessitent une bonne communication entre l'ensemble des différents acteurs du territoire.

Le monde agricole est très concerné par le développement des énergies renouvelables, car très sollicité par les porteurs de projets (éoliens, agrivoltaïsme, méthanisation) et directement impacté par la mise en œuvre des projets.

Les élus souhaitent instaurer une collaboration avec le monde agricole sur le sujet, afin de pouvoir travailler sur la cohérence d'ensemble du développement des énergies renouvelables.

Aucune disposition spécifique et contraignante n'est prévue au PLUi en ce sens mais ce dernier inscrit la volonté politique des élus sur ce point.

#### PERMETTRE UNE MEILLEURE CONNEXION DU TERRITOIRE

- **Pour faciliter le développement des ENR**

Le bon développement des ENR est dépendant de la possibilité de relier les futurs projets aux différents réseaux existants (gaz, électricité).

Le PLUi comprend les informations recueillies relatives aux réseaux existants afin de faciliter l'analyse des porteurs de projets quant à la possibilité de relier les futurs projets aux différents réseaux.

Le règlement du PLUi autorise, sauf exception, la construction d'équipements d'intérêt collectif et des services publics dès lors que certaines conditions sont réunies. Le principe est donc de permettre la réalisation des ouvrages nécessaires à la connexion aux différents réseaux des projets ENR.

- **Pour assurer l'attractivité du territoire (fibre, réseau mobile)**

Le déploiement de la fibre optique est très avancé sur le Département de la Sarthe et notamment sur le territoire de la 4CPS. En effet, plus de 80 % des locaux sont raccordés ou raccordables à la fibre pour bénéficier d'une connexion internet très haut débit. Le raccordement a principalement été réalisé en aérien, sur poteaux bois. Le réseau est récent mais présente d'ores et déjà des enjeux d'entretien et de réparation importants.

Le règlement du PLUi autorise, sauf exception, la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors que certaines conditions sont réunies. Le principe est donc de permettre la réalisation des ouvrages nécessaires à cet entretien/réparation (remplacement) du réseau existant.

Le territoire présente cependant des enjeux de couverture par les réseaux mobiles, en effet, plusieurs communes sont encore partiellement couvertes (la Chapelle-Saint-Fray, Mézières-sous-Lavardin, Mont-Saint-Jean, Neuville-en-Charnie, Pezé-le-Robert, Saint-Remy-de-Sillé, Sainte-Sabine-sur-Longève, Saint-Symphorien, Sillé-le-Guillaume). De plus, la surface sous très bonne couverture réseau n'atteint en moyenne que 70 % de la surface totale du territoire chez les principaux opérateurs réseaux.

Là encore, le règlement du PLUi autorise, sauf exception, la construction d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors que certaines conditions sont réunies. Le principe est donc de permettre la réalisation des ouvrages nécessaires à l'amélioration du réseau existant.

**AXE 3 •  
PRENDRE EN COMPTE LES  
ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE ET FAVORISER LA  
POLITIQUE DES DÉPLACEMENTS**

**2 Développer une politique des  
déplacements**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



## AXE 3 : INTEGRER LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS

### DEVELOPPER UNE POLITIQUE DES DEPLACEMENTS

#### ŒUVRER POUR UNE MOBILITE DURABLE

Les caractéristiques du territoire de la 4CPS, rural et très étendu, avec un habitat en diffus important et de grandes distances à parcourir favorisent l'autosolisme.

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

Le territoire de la 4CPS est membre du Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe auquel la collectivité a transféré sa compétence autorité organisatrice des mobilités en 2022. Elle développe, avec ce dernier, des actions tendant à la diminution de l'autosolisme (actions favorisant le covoiturage, le recours au train, etc.).

Dans le cadre du PLUi, cette volonté se traduit notamment par l'impossibilité d'étendre les hameaux, afin de ne pas contribuer à une augmentation du nombre d'habitations en dehors des espaces urbanisés principaux. Elle se traduit également par les possibilités limitées de changement de destination des bâtiments existants en zone agricole, naturelle et forestière afin de limiter le phénomène de mitage du territoire qui participe à l'importance de l'autosolisme.

#### FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE TRANSPORTS COLLECTIFS

L'objectif de diminution de l'autosolisme implique également un travail sur le développement des transports collectifs sur le territoire de la 4CPS. Ces derniers devront notamment permettre la mise en œuvre d'une politique de rabattement depuis les centres-bourgs des communes, notamment les plus rurales, vers les haltes et gares ferroviaires du territoire.

La collectivité travaille en ce sens avec le Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans-Sarthe.

#### METTRE EN ŒUVRE UN SCHEMA DES MODES ACTIFS

La 4CPS a élaboré son schéma des modes actifs en 2023-2024. Ce dernier est composé d'un schéma de développement des aménagements doux (cyclables et piétons) ainsi que d'un plan d'action qui comprend différentes actions pour favoriser les changements d'usage.

Dans le cadre du PLUi, quelques emplacements réservés seront prévus pour permettre la réalisation en propre de certains aménagements cyclables. Toutefois ces derniers sont restreints. En effet, le schéma des modes actifs est plutôt basé sur la mise en place d'un jalonnement et de « voies vertes » sur les routes secondaires peu fréquentées du réseau routier très développé sur la communauté de communes.

Il ne prévoit pas le développement des Infrastructures de Recharge de Véhicule Électrique (IRVE) qui devrait faire l'objet d'une étude spécifique dans le futur dans le cas où il y aurait une volonté politique d'augmenter l'offre de points de recharge sur le territoire.

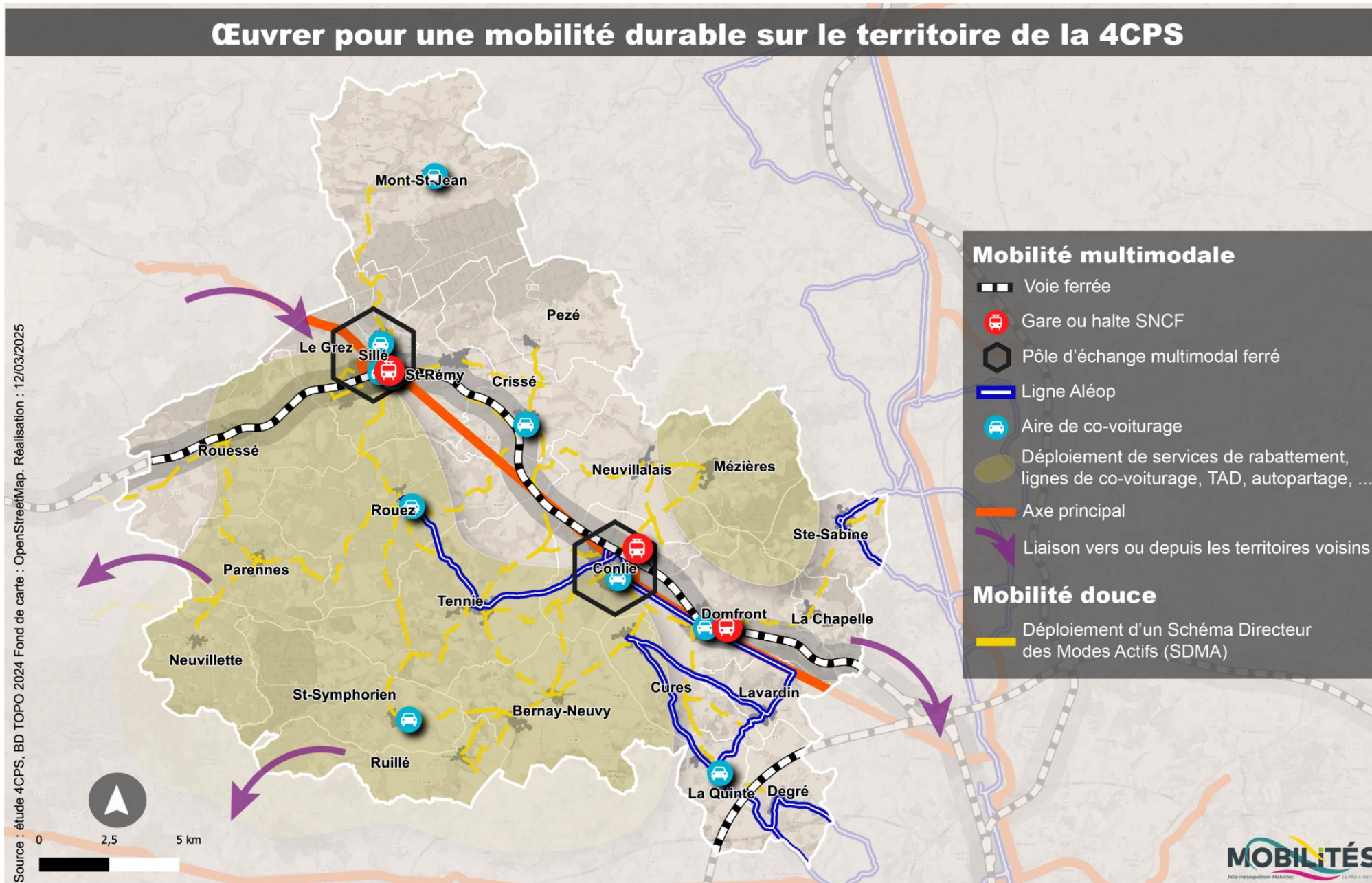
#### FAVORISER L'AMENAGEMENT DE CHEMINS PEDESTRES

Le territoire de la 4CPS est touristique et dispose de nombreux chemins de randonnées. La stratégie touristique tend à la pérennisation des chemins existants et à leur développement, quel que soit leur statut (chemins pédestres, chemins de randonnées communaux ou intercommunaux, voies vertes).

Le PLUi prévoit des emplacements réservés pour le développement de chemins pédestres, dans la continuité des chemins existants, dans une optique de développement touristique.

# AXE 3 : INTEGRER LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS

## DEVELOPPER UNE POLITIQUE DES DEPLACEMENTS



**AXE 3 •  
PRENDRE EN COMPTE LES  
ENJEUX LIÉS AU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE ET FAVORISER LA  
POLITIQUE DES DÉPLACEMENTS**

**3 Développer l'économie circulaire  
et les circuits courts**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



## AXE 3 : INTEGRER LES ENJEUX LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS

### FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE CIRCULAIRE ET DES CIRCUITS COURTS

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

La communauté de communes est dotée d'un service de développement économique et d'un service environnement qui travaillent sur ses problématiques. A titre d'exemple on peut citer les actions suivantes :

- La visibilité des entreprises locales et points de vente locaux et en circuit-court notamment grâce au site de l'office de tourisme.
- Le développement de la mise en réseau des différentes entreprises du territoire pour favoriser les initiatives locales et la collaboration inter-entreprises ;
- La mise en place d'actions en matière de valorisation des déchets au niveau local (plateforme intercommunale de bois déchiqueté à Sillé-le-Guillaume, mise en place de la récupération des tontes de pelouse en déchetterie pour alimenter les méthaniseurs locaux).

Dans le cadre du PLUi, une orientation d'aménagement et d'orientation thématique est dédiée aux activités commerciales et met en avant cette volonté des élus.

Cette orientation thématique « commerce » comprend notamment une fiche relative à la vente locale et en circuit-court afin de favoriser une meilleure connaissance des dispositifs existants et de favoriser leur développement.

Par ailleurs, le PLUi prévoit plusieurs dispositifs tendant à permettre le développement de l'économie circulaire, notamment dans son règlement graphique et écrit, comme l'extension des zones d'activités sur les communes pôles, ainsi que les possibilités de développement d'activités en zone agricole, naturelle et forestière lorsque c'est possible (création et extension), grâce à des STECAL.

### Le modèle d'économie circulaire : moins de matières premières, moins de déchets, moins d'émissions



Source : Service de recherche du Parlement européen

