



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de SAINT-MARS D'OUTILLE

Modification n°1

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 30 juin 2023

Le Maire



Approbation
Juin 2023

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolution envisagée	3
Nature et déroulement de la procédure	3
II – Présentation de la commune	5
III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs	7
Adaptations apportées au règlement écrit	7
Adaptations apportées aux plans de zonage	17
Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	23

Préambule

Historique

Le PLU de la commune de St-Mars d'Outillé a été approuvé par le conseil municipal lors de sa séance du 8 mars 2019.

Evolution envisagée

La modification envisagée et présentée ci-après porte :

- sur l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination supplémentaire sur les plans de zonage,
- sur la mutation d'une zone urbaine à vocation d'équipements UE dans une zone urbaine mixte UP et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation en lien avec cette mutation,
- sur diverses modifications du règlement écrit (annexes aux habitations et piscines en zone A et N, modification/simplification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone UA, UP, 1AUh, A et N, modification de la règle de protection des parcs à protéger).

Nature et déroulement de la procédure

La modification envisagée ne conduit pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'évolution des documents règlementaires du PLU étant susceptible d'accroître de plus de 20% les possibilités de construire au sein de certaines zones du PLU, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative du maire de St-Mars d'Outille,
- 2- Examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- 4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

En surligné jaune, les éléments ayant fait l'objet d'une évolution suite à l'enquête publique pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public ou du rapport et conclusions du commissaire-enquêteur.

II – Présentation de la commune

La commune de St-Mars d'Outille est située au sud-est du département de la Sarthe, en troisième couronne du Mans situé à environ 15 kilomètres. La commune est membre de la Communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau (non compétente en matière de PLU).

La commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 et dont la révision a été prescrite en 2019 (prescription renouvelée le 4 mars 2022 suite à l'extension du périmètre SCOT à la 4CPS, la délibération précisant que la révision se fera sous la forme d'un SCOT modernisé).

La commune recensait 2439 habitants en 2019 (population municipale INSEE).

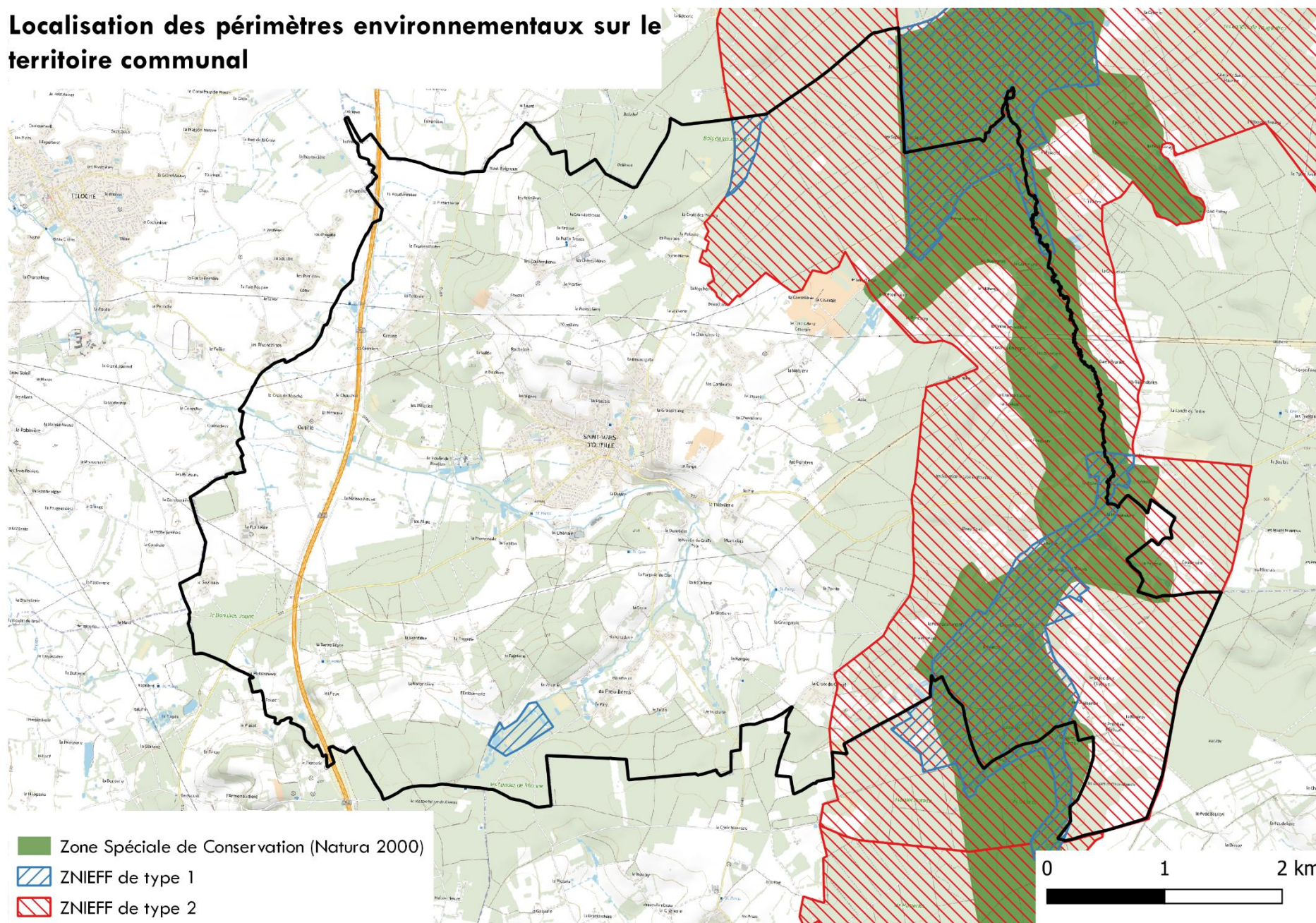
Le territoire communal couvrant 3804 ha est concerné par plusieurs ensembles naturels de grande qualité et notamment :

- La vallée du Narais localisée à l'est du territoire communal, au cœur de vastes espaces boisés : cet ensemble est intégré à plusieurs périmètres environnementaux dont une Zone Spéciale de Conservation (zone Natura 2000), une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique Floristique (ZNIEFF) de type 2 et plusieurs ZNIEFF de type 1.
- L'étang des Landes de Rhonne au sud du territoire communal : cet ensemble d'étangs, de pièces d'eau et de prairies humides au sein d'un environnement forestier est intégré au sein d'une ZNIEFF de type 1.

Localisation de la commune dans le département de la Sarthe



Localisation des périmètres environnementaux sur le territoire communal



III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs

Adaptations apportées au règlement écrit

Les adaptations apportées au règlement écrit doivent permettre de modifier, adapter et ajuster la rédaction de certaines dispositions et articles du règlement écrit du PLU en vue de rectifier certains dysfonctionnements ou de

faciliter l'instruction des autorisations du sol.

Ces adaptations ainsi que leurs justifications sont exposées dans le tableau présenté ci-dessous et dans les pages suivantes.

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
Section 1 Article 2	A	Le règlement est modifié pour transférer l'alinéa relatif aux annexes liées à l'habitation du paragraphe relatif aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités agricoles dans le paragraphe destiné à prendre en compte l'évolution des habitations existantes.	Le règlement de la zone A prévoit, conformément à l'article L.151-12, des dispositions destinées à permettre l'évolution des habitations existantes localisées au sein de la zone A (extension et annexes). Toutefois, il est apparu que l'alinéa relatif aux annexes a été par erreur intégré dans le paragraphe portant sur les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et non dans le paragraphe relatif aux habitations existantes. De ce fait, ce paragraphe ne s'applique qu'aux habitations des exploitations agricoles contrairement à l'intention initiale de la commune. Il est donc décidé de transférer l'alinéa sur les annexes dans le paragraphe existant afin de permettre qu'il s'applique aux habitations y compris celles non liées à une exploitation agricole.
	A/N	Dans le paragraphe relatif aux annexes aux habitations, il est décidé de distinguer les piscines des autres annexes à l'habitation et de soumettre leur réalisation à certaines conditions.	Le règlement des zones A et N admet la création d'annexes aux habitations existantes en y incluant les piscines. Ces installations pouvant nécessiter des surfaces de bassin importantes, elles sont susceptibles de consommer la quasi-totalité de l'emprise au sol prévue pour les annexes aux habitations dans le règlement des zones A et N. En conséquence, les élus souhaitent que le règlement de ces deux zones soit revu pour exclure les piscines du paragraphe relatif aux annexes aux habitations et introduire un alinéa spécifique définissant les conditions de réalisation des piscines. Ces conditions sont : - une surface de bassin maximale de 40m ² correspondant à des standards de piscines liées aux habitations, cette emprise étant par

			ailleurs conforme aux règles de densité définies à l'article 1-3 du règlement des zones concernées. - une distance maximale d'implantation de 10 mètres par rapport à l'habitation, conforme à celle édictée à l'article 1-2 du règlement des zones concernées. Il est rappelé que, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, la modification des règles relatives aux annexes aux habitations est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
		Rédaction proposée pour l'article 2 de la section 1 de la zone A : (...) Dans la zone A sont autorisées, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités agricoles : • Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ; • Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement. • Les constructions et installations nécessaires aux exploitations : ○ Les bâtiments d'activités, de production, de stockage, de coopératives agricoles. ○ Les bâtiments liés à des activités animalières professionnelles (activités équestres, élevages canins etc.) ○ Les extensions, la réfection et l'aménagement des constructions et installations existantes nécessaires aux activités agricoles ○ Les extensions, réhabilitations et le changement de destination de bâtiments pour la diversification des activités agricoles à conditions que ces activités soient dans le prolongement de l'activité existante (article L 331-1 du code rural). ○ Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol. • Les constructions nouvelles, réhabilitations et extensions pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition : ○ qu'elles soient réalisées à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente). Une distance supérieure peut être admise à condition de démontrer l'impossibilité de réaliser le projet à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation (topographie, présence de zones humides...). ○ que l'extension soient limitées à 50% d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU. • les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux...) liées à l'habitation, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol totale et cumulée et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation. Sont également admis en zone A, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole : • L'évolution des constructions d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle soit limitée à : ○ 30% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m²	

	○ 50% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² dans la limite d'une emprise au sol après extension de 130m² • Le changement de destination des bâtiments existants et identifiés au plan de zonage pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, uniquement pour les bâtiments désignés au règlement graphique et à conditions : ○ que la construction soit située à plus de 150 m d'un bâtiment agricole en activité (sauf pour l'habitation de l'exploitant agricole), et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site. ○ et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. • les annexes (abri de jardin, abris pour animaux, etc.) liées à l'habitation autres que les piscines, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol totale et cumulée et que la distance comptée entre les points les plus proches de l'annexe et de l'habitation soit inférieure à 30 mètres. • les piscines, sous réserve que l'emprise au sol du bassin n'excède pas 40 m² et que la distance comptée entre les points les plus proches de la piscine et de l'habitation soit inférieure à 10 mètres. (...)
	Rédaction proposée pour l'article 2 de la section 1 de la zone N : (...) Dans les zones N, Ny et Nt : • Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ; • Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement. • L'évolution des constructions d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle soit limitée à : ○ 30% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m² ○ 50% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² dans la limite d'une emprise au sol après extension de 130m² • les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux...) liées aux habitations autres que les piscines, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol totale et cumulée et que la distance comptée entre les points les plus proches de l'annexe et de l'habitation soit inférieure à 30 mètres. • les piscines, sous réserve que l'emprise au sol du bassin n'excède pas 40 m² et que la distance comptée entre les points les plus proches de la piscine et de l'habitation soit inférieure à 10 mètres. (...)

Section 2 Article 2	UA/UP/1AUh/A/N	Les règles relatives à l'aspect extérieur de différentes zones du Plan Local d'Urbanisme sont modifiées afin de mettre l'accent sur les règles essentielles pour permettre la préservation des paysages urbains et ruraux.	Trois ans après l'entrée en vigueur, il apparaît que la mise en œuvre du règlement du Plan Local d'Urbanisme s'avère complexe sur différents points relatifs à l'aspect extérieur des constructions. Afin de rendre le règlement plus lisible pour la population et de faciliter l'instruction des autorisations du sol, il est décidé de revoir les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions dans les zones UA, UP, 1AUh, A et N : • pour la zone UA, l'objectif est de garantir une homogénéité des constructions dans la zone centrale historique du territoire en reprenant les points essentiels du règlement du PLU en vigueur, • la zone UP présente une qualité urbaine moindre que la zone UA. L'objectif de la modification est de simplifier le règlement en ne conservant que les éléments essentiels. Dans un souci de cohérence, il est décidé d'appliquer des règles identiques au sein de la zone 1AUh, • dans les zones A et N, les possibilités de construire sont limitées. Le règlement doit donc mettre l'accent sur la préservation des caractéristiques architecturales du bâti rural traditionnel et la gestion des clôtures. Par ailleurs, il apparaît que la reprise des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation au sein du règlement génère une confusion liée à la différence de statuts de ces documents : les orientations d'aménagement et de programmation sont applicables suivant un principe de compatibilité (souplesse dans l'application) ; le règlement est applicable suivant un principe de conformité (application stricte). Il est donc décidé de ne plus faire mention des dispositions des OAP in extenso mais uniquement de rappeler la nécessité d'une compatibilité des projets avec certaines OAP thématiques.
-----------------------------------	-----------------------	---	--

Rédaction proposée pour l'article 2 de la section 2 de la zone UA

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques **B1 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG**

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

1- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

- Pour les façades visibles depuis l'espace public :

- La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair). Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.
- Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
- L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures seront ainsi plus hautes que larges sauf dans le cas de vitrines commerciales ou d'équipements publics. Les coffres de volets roulants, s'ils existent, doivent être soit installés à l'intérieur de la construction soit intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin.
- Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés et/ou restitués y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.

- Pour les autres façades

Elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif identique ou en harmonie avec celui de la ou des façades visibles depuis l'espace public.

- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement, en s'appuyant sur les recommandations de l'OAP D2.

- Pour les extensions et annexes

Elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.).

Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit.

2- Constructions neuves

- Façades

La teinte des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair) et permettre d'harmoniser la construction avec l'environnement bâti et le paysage urbain. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

- Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Elles doivent être réalisées en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30cm), en tuiles de couleur terre cuite, ocre orangé voire brune (minimum 18 au m²) ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale, des matériaux et des pentes de toiture différentes sont autorisées :

- pour les annexes
- sur une portion de la construction, non visible depuis l'espace public et limitée à 30% de l'emprise globale de la construction principale.

Les panneaux solaires et châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie.

3- Clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et une harmonie avec la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

En limite d'espace public, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,50 mètre,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, l'ensemble devant faire maximum 1,50 mètre.

Les murs et murs-bahut seront enduits et d'une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Rédaction proposée pour l'article 2 de la section 2 de la zone UP et de la zone 1AUh

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques **A2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

1- Façades

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages urbains. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

2- Toitures

Les pentes des toitures sont libres.

Toutefois, dans le cas d'habitations présentant une toiture en pente, elles doivent être réalisées en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30cm), en tuiles de couleur terre cuite, ocre orangé voire brune (minimum 18 au m²) ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Les panneaux solaires et châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie.

3- Clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et une harmonie avec la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits et toiles sont interdites. Le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

En limite d'espace public :

- La hauteur totale de la clôture sera limitée à 1,50 m. Dans le cas de clôtures longeant des routes bruyantes et où la circulation est importante, une hauteur plus importante (maximum 1,80 m) pourra être admise.
- La clôture présentera un caractère ajouré sur au moins 50 cm de sa hauteur.
- Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Rédaction proposée pour l'article 2 de la section 2 de la zone A et de la zone N

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

1- Constructions agricoles

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques et notamment l'OAP **A3**

- TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE. RATION PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE

2- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B2 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL.**

- Pour les façades :

- La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair). Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.
- Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
- L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures seront ainsi plus hautes que larges sauf dans le cas de vitrines commerciales, d'équipements publics ou de portes de garage. Les coffres de volets roulants, s'ils existent, doivent être soit installés à l'intérieur de la construction soit intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin.
- Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.

- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement, en s'appuyant sur les recommandations de l'OAP D2.

	• <u>Pour les extensions et annexes</u> Elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.). Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit. 3- Clôtures Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère. Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiées sont interdites. Le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits. Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,5 mètre. Dans le cas de clôtures longeant des routes bruyantes et où la circulation est importante, une hauteur plus importante (maximum 1,80 m) pourra être admise. Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.		
Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques Article 9	Dispositions générales	Les règles applicables au sein des parcs à protéger du Plan Local d'Urbanisme sont modifiées pour ne pas permettre uniquement l'extension (dans une limite de 20% de l'espace protégé) des constructions à usage d'habitation mais celle de l'ensemble des constructions. Ainsi la référence à un usage d'habitation est supprimée.	Plusieurs parcs sont protégés au sein de la zone agglomérée de St-Mars d'Outillé. Cette protection doit permettre la préservation des secteurs d'intérêt paysager au sein du bourg et des ilots de fraîcheur qu'ils constituent. Toutefois, afin de prendre en compte les besoins d'évolution des habitations existantes rattachées à des parcs protégés, la règle de protection définie par le règlement autorise leur extension dans une limite de 20% de la surface de l'espace protégé. Il apparaît aujourd'hui que des constructions ayant un usage autre que l'habitation peuvent également être concernées par des espaces de parcs à protéger. Le règlement faisant explicitement et uniquement référence aux constructions à usage d'habitation, l'extension de ces autres constructions est rendue impossible. En conséquence, il est décidé, au sein de la règle définissant les mesures de protection des parcs à protéger, de supprimer la référence à l'usage d'habitation pour autoriser l'extension de toutes les constructions existantes sans distinction d'usage.

Rédaction proposée pour le 9) de l'article 3 des dispositions générales

(...)

Éléments de paysage de type parc à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :

Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant les parcs des propriétés bâties et ne pas morceler l'ensemble protégé.

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer le parc sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
- de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux.

Les défrichements sont limités à 20% de la superficie de l'élément protégé.

L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent ou d'un arbre, présentant un potentiel de développement équivalent.

En matière de construction, seuls sont autorisés sur ces espaces :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions ~~à usage d'habitation~~, dans une limite de 20% de la zone protégée, de l'unité foncière de la parcelle.
- Les annexes aux habitations sous réserve de présenter une emprise au sol totale et cumulée inférieure ou égale à 40 m².

Adaptations apportées aux plans de zonage

- **Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination**

Rappel des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

« 1.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(...)

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

Conformément à ces dispositions, le Plan Local d'Urbanisme de St-Mars d'Outilly avait procédé à l'identification de 11 bâtiments sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, identification destinée à permettre leur changement de destination vers l'habitat, l'hébergement hôtelier ou touristique ou la restauration.

La liste de ces bâtiments avait été établie sur la base d'un ensemble de critères rappelés dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme :

« Le travail d'identification s'est ainsi déroulé de la manière suivante :

- ♦ ont tout d'abord été exclus l'ensemble des bâtiments participant à l'activité agricole ainsi que les bâtiments localisés dans un écart au sein duquel une exploitation agricole est en activité ou au sein duquel un bâtiment, à usage d'activité agricole existe (respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité),

♦ ont également été écartés les anciens bâtiments agricoles isolés c'est-à-dire éloignés de toute habitation existante (présence d'au moins une habitation à moins de 50 mètres). Cette condition est destinée à protéger l'activité agricole en empêchant l'implantation d'un tiers isolé au cœur de l'espace rural, implantation qui serait susceptible de perturber le fonctionnement de l'activité notamment en réduisant les surfaces d'épandage.

Suite à cette première phase de travail, n'ont été retenus que les bâtiments présentant un potentiel de réhabilitation suffisant c'est-à-dire présentant une emprise au sol minimale de 80m², surface jugée raisonnable et confortable pour accueillir une habitation sans devoir envisager une extension qui serait susceptible d'altérer la qualité du bâti.

Le travail d'identification s'est ensuite poursuivi par une phase de travail sur le terrain visant à apprécier la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments (le bâtiment doit présenter une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial et son aménagement doit contribuer à sa mise en valeur) ainsi que :

- ♦ leur desserte par une voirie en bon état et garantissant la sécurité des usagers,
- ♦ leur desserte par des réseaux d'eau et d'électricité suffisants,
- ♦ le bâtiment soit localisé hors de toute zone soumise à risque,
- ♦ l'existence à proximité du bâtiment d'un espace suffisant pour permettre la mise en place d'un assainissement autonome conforme au règlement et aux contraintes physiques du sol. »

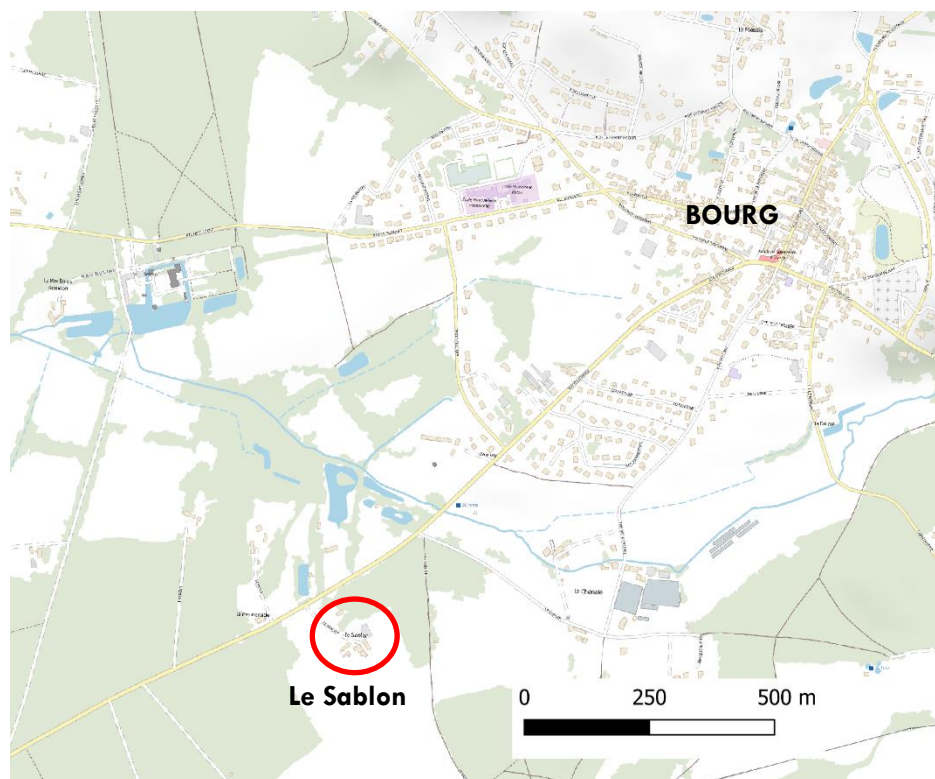
Dans le cadre de la présente procédure, la commune souhaite **procéder à l'identification d'un bâtiment supplémentaire répondant à l'ensemble des critères mentionnés ci-dessus.**

Il est précisé que ce bâtiment avait fait l'objet d'une demande d'identification lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Suite à un oubli, il n'avait toutefois pas été reporté sur les plans de zonage du PLU.

Le Sablon

- Zone du PLU : zone A
- Environ 160m² d'emprise au sol
- Absence d'exploitation agricole en activité dans le hameau du Sablon
- Desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité
- Assainissement non collectif

Localisation par rapport au bourg de St-Mars d'Outille



Extrait du plan de zonage modifié



Photos du bâtiment identifié



- **Mutation d'une zone à vocation d'équipements UE vers une zone mixte UP**

Au nord du bourg, en bordure de la RD52, les plans de zonage délimitent une zone UE et un sous-secteur UEy.

La zone UE est destinée à couvrir la déchetterie présente sur le territoire communal et un terrain remblayé accueillant du stockage de matériaux. La zone UE couvre une superficie d'environ 1,16 ha.

La zone UEy située face à l'entrée de la déchetterie peut permettre l'accueil d'une activité tertiaire tournée vers les services. La zone UEy couvre une superficie d'environ 3700m².

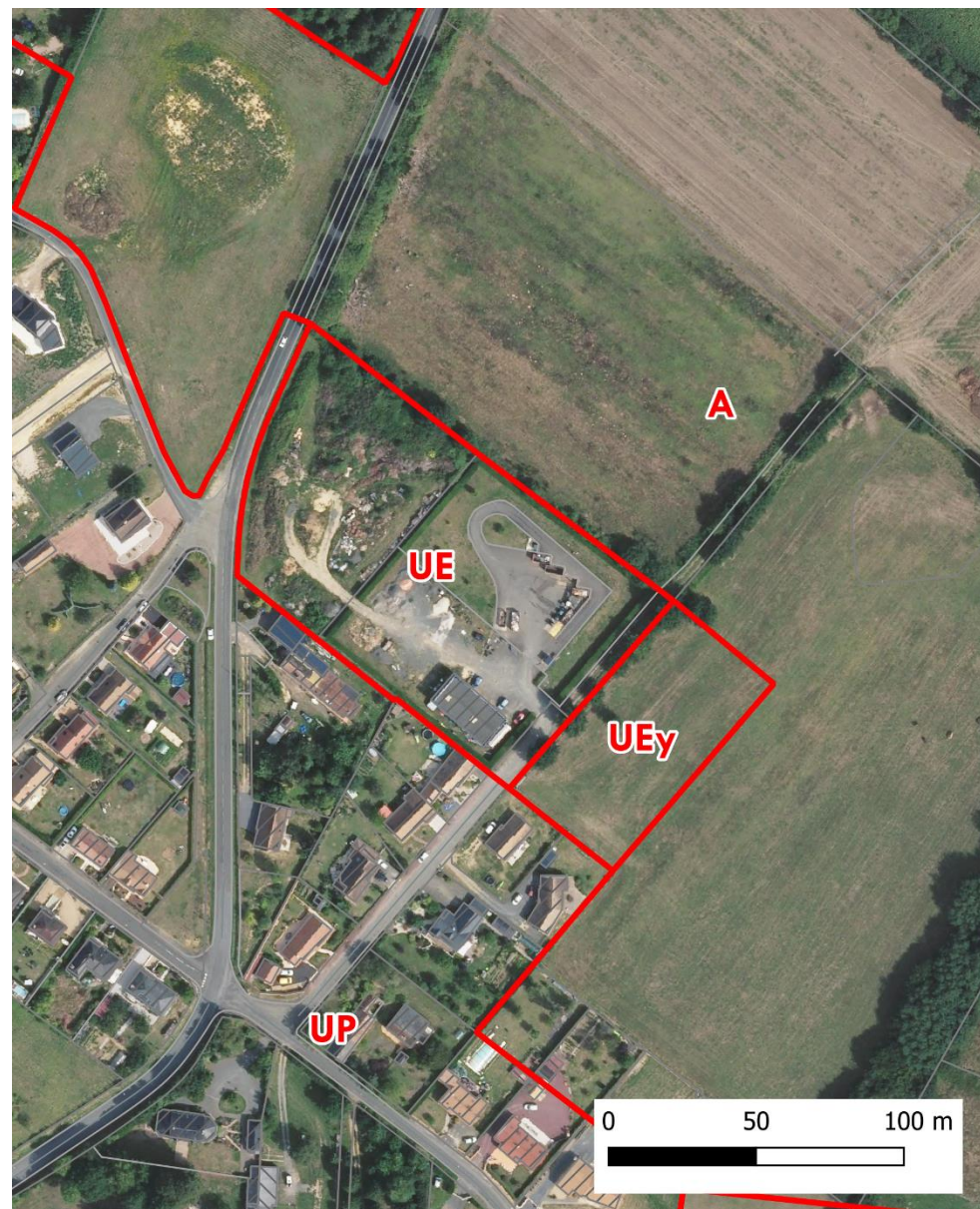
Le règlement écrit précise que :

« La zone UE recouvre les secteurs d'équipements et d'infrastructures de la commune : groupe scolaire, gymnase, terrains de sports, espaces verts communaux, déchetterie etc.

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public et collectif et est destinée à accueillir la poursuite du développement de ces sites (sport, culture, santé, éducation, etc.).

Elle dispose d'une sous zone UEy au sein de laquelle sont autorisées la création et l'extension des équipements et infrastructures d'équipements de la commune ainsi que la construction de bâtiments à vocation d'activités tertiaires liés aux services. »

Carte de situation des zones UE et UEy



En bordure de la RD52, une portion de la parcelle communale AK5 servant actuellement au stockage de matériaux pourrait permettre d'accueillir un projet de création d'une activité autour de l'économie circulaire (recyclerie). Cette activité, outre la création d'emplois qu'elle induirait sur la commune, permettrait de conforter le dispositif de recyclage sur le territoire communal et communautaire pour limiter la production de déchets.

Suivant les disponibilités, d'autres activités compatibles avec l'habitat pourraient également s'implanter sur la parcelle pour conforter l'économie résidentielle du territoire conformément aux orientations du PADD.

Toutefois, il apparaît que le règlement de la zone UE ne permet pas l'implantation d'activités artisanales et de services.

Les articles 1 et 2 du règlement de cette zone n'autorisent en effet que :

- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics de tous types (locaux techniques, bureaux administratifs, établissements d'enseignements, de santé, d'actions sociales, équipements sportifs et recevant du public, etc.) ainsi que les installations qui y sont liées (stationnement, stockage...) ;*
- *Les constructions ou installations à destination d'activités éducatives, culturelles de loisirs et/ou de détente ouverte au public*
- *Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone.*
- *Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.*
- *Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.*
- *Les habitations sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements.*

La commune souhaite en conséquence procéder au reclassement d'une portion de la zone UE au sein d'une zone permettant l'accueil d'activités artisanales

et de services.

A cet effet, il est proposé de reclasser la zone UE dans la zone UP existante en périphérie.

La zone UP se définit en effet comme une « zone mixte qui accueille des équipements, services, commerces et activités en plus des opérations de logements. Cette zone à vocation à évoluer par densification pour accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations. »

Son règlement autorise, dans son article 2, « les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels. »

La zone UP présente ainsi l'avantage, du fait de sa mixité fonctionnelle, de permettre l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations.

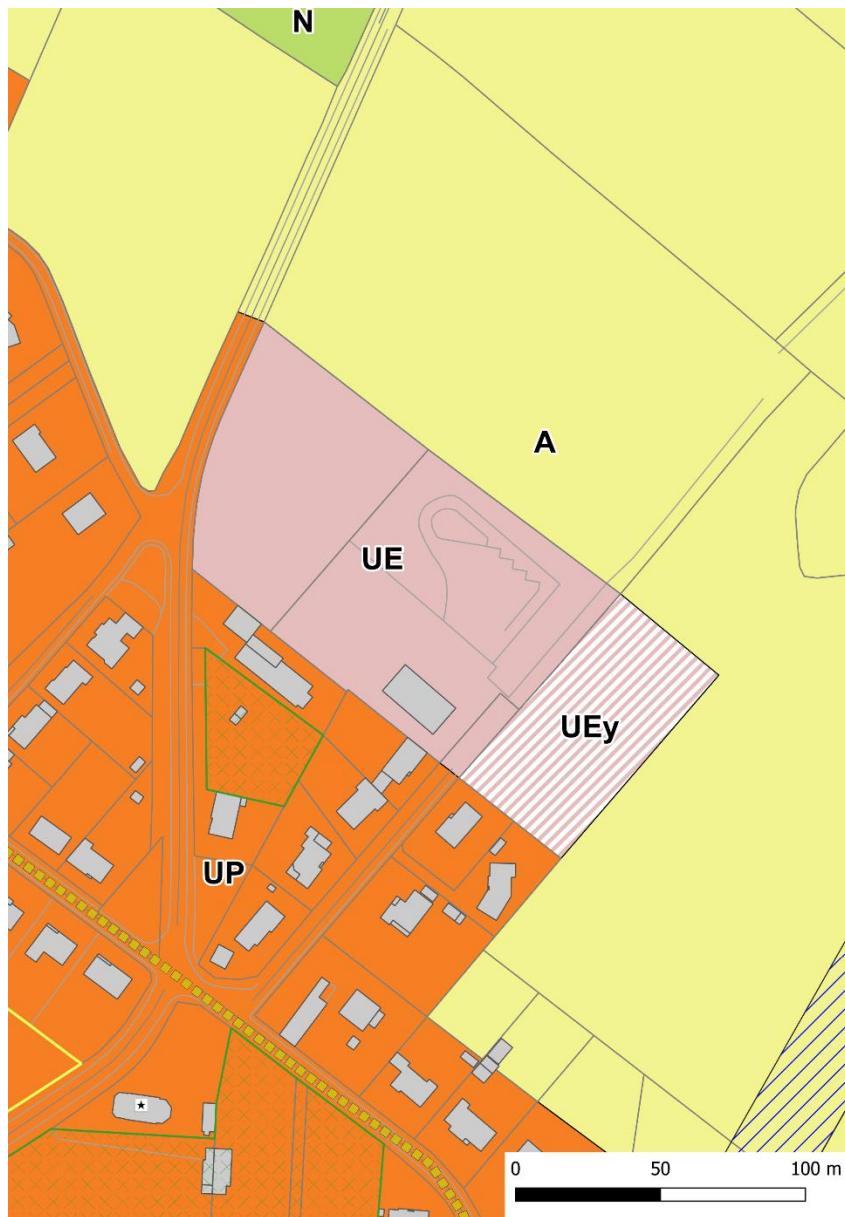
En conséquence, il est décidé de procéder au reclassement d'une portion de la zone UE (parcelle AK5) d'une surface d'environ 5550m² en zone UP.

Les plans de zonage modifiés sont présentés en page suivante.

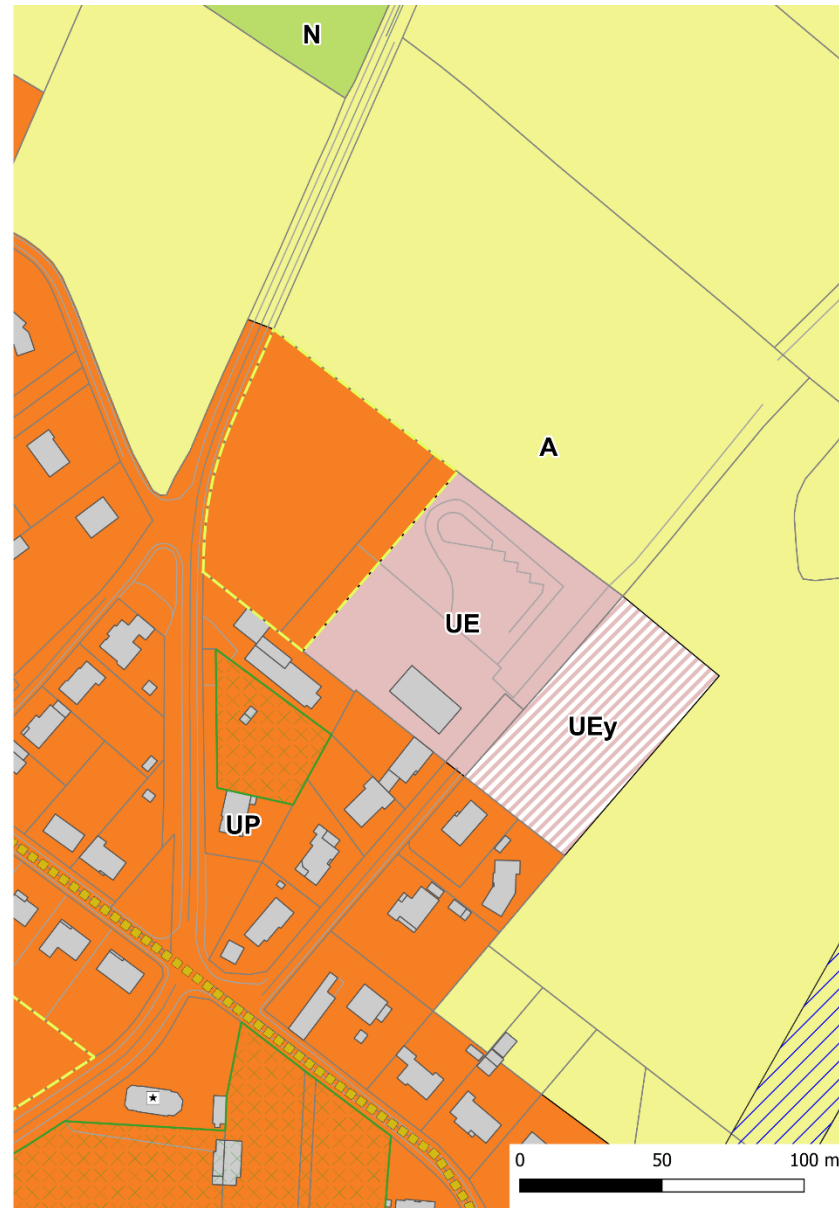
En complément de cette adaptation du zonage et afin de mieux cadrer l'urbanisation de la parcelle concernée, il est proposé la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. ci-après). Un périmètre spécifique identifie sur les plans de zonage le secteur soumis à cette orientation d'aménagement et de programmation.

Le règlement écrit des zones UP et UE ne sont pas modifiés dans le cadre de cette adaptation.

Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1



Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

- **Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone UP nouvellement créée en bordure de la RD52**

En lien avec le reclassement d'une portion de la zone UE au sein de la zone UP, il est proposé la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et portent notamment sur des secteurs spécifiques du territoire tels que les secteurs à

aménager.

L'aménagement des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation doit respecter les différents principes et orientations définis suivant un principe de compatibilité. Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit être à l'inverse être strictement respecté.

Les principes définis s'appuient sur les enjeux identifiés sur le secteur. Ils sont déclinés et justifiés dans le tableau suivant.

Orientations et principes écrits au sein de l'OAP	Justification des orientations et principes mis en place
<u>Programmation</u> Ilot dédié à l'accueil d'activités en lien avec l'artisanat local et les services : - à l'exclusion de toute activité commerciale, - sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (bruit, odeurs, flux de circulation, etc.)	L'orientation d'aménagement et de programmation rappelle que le secteur a vocation à accueillir des activités en excluant de ce fait la possibilité de création d'habitations comme peut le permettre le règlement de la zone UP. Parmi ces activités, l'OAP exclut : - l'implantation d'activités commerciales susceptibles d'entrer en concurrence avec les commerces de proximité du cœur de bourg, - l'implantation d'activités susceptibles de générer des nuisances pour les habitations localisées à proximité du secteur. L'OAP est ainsi cohérente avec les dispositions du règlement écrit de la zone UP.
<u>Accès</u> Un seul et unique accès sera réalisé sur la RD 52 en prenant en compte les préconisations du conseil départemental pour assurer la sécurité des usagers.	La desserte du secteur doit s'organiser depuis un seul et unique accès créé sur la RD52. La création de cet accès sur une voie départementale a d'ores et déjà fait l'objet d'échanges avec les services du conseil départemental pour définir les aménagements à réaliser afin d'assurer la sécurité des usagers de la voie.

<u>Intégration paysagère</u> La haie existante au nord sera préservée pour permettre l'intégration des constructions. Au sud, un espace de transition paysagère (zone-tampon) sera aménagé pour limiter le risque de nuisances pour l'habitation proche. Les abords de la RD52 devront être aménagés dans un souci de préservation et de valorisation de la qualité de l'entrée de ville. Une mutualisation des stationnement nécessaires aux différentes activités est fortement recommandée.	L'orientation d'aménagement et de programmation définit quelques orientations simples destinées à encadrer l'aménagement d'un secteur qui constitue l'entrée de ville de St-Mars d'Outillé : - en s'appuyant sur la préservation d'une haie qui marque la lisière nord de la parcelle et l'interface avec les parcelles agricoles, - en demandant un aménagement qualitatif sur les abords de la RD52. La typologie des aménagements n'est pas spécifiquement mentionnée dans l'orientation d'aménagement ; ceux-ci doivent être déterminés en fonction des besoins mais également en veillant à ne pas réduire la visibilité au niveau de l'accès de la RD52, - en recommandant fortement une mutualisation des stationnements dans l'hypothèse où plusieurs activités seraient implantées sur le secteur de manière à modérer la consommation d'espaces induite par le stationnement et optimiser ainsi le potentiel constructible de la parcelle.
---	---

L'orientation d'aménagement et de programmation créée est exposée en page suivante.

OAP n°9 : RD52

LEGENDE



Périmètre de l'OAP



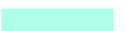
Ilot dédié à l'accueil d'activités en lien avec l'artisanat local et les services :
- à l'exclusion de toute activité commerciale,
- sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (bruit, odeurs, flux de circulation, etc.)



Principe d'accès mutualisé à créer sur la RD52



Haie à préserver



Espace de transition paysagère

Prescriptions écrites :

- un seul et unique accès sera réalisé sur la RD52 en prenant en compte les préconisations du conseil départemental pour assurer la sécurité des usagers
- la haie existante au nord sera préservée pour permettre l'intégration des constructions
- au sud, un espace de transition paysagère (zone-tampon) sera aménagé pour limiter le risque de nuisances pour l'habitation proche
- les abords de la RD52 devront être aménagés dans un souci de préservation et de valorisation de la qualité de l'entrée de ville
- une mutualisation des stationnements nécessaires aux différentes activités est fortement recommandée

Echéancier : la zone est constructible immédiatement

Référence au règlement écrit : zone UP du PLU



- **Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de St-Mars d'Outillé est en conséquence soumise à cette disposition et il convient d'intégrer dans les orientations d'aménagement du PLU un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Cet échancier s'applique à l'ensemble des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation au sein du Plan Local d'Urbanisme (zone U et 1AU) ainsi qu'aux zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zone 2AU).

Ainsi, il est décidé de mettre en place l'échancier d'urbanisation présenté en page suivante et de l'intégrer dans le dossier « Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme.

ECHANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser vise à offrir une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, propriété foncière...),
- La localisation de chaque secteur et son caractère stratégique,
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

L'échéancier proposé concerne l'ensemble des secteurs urbanisés ou à urbaniser concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (zones UA, UP et 1AUh) ainsi que les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zones 2AUh).

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude) et a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

COURT TERME	dès l'approbation du PLU et jusqu'à 3 ans
MOYEN TERME	pouvant se situer entre 3 et 6 ans
LONG TERME	pouvant se situer à 6 ans et au-delà

Secteur	Echéance de réalisation	Conditions de réalisation
OAP1 – Site de la Ruisselée	MOYEN TERME	<u>Conditions d'équipements</u> : mise à niveau des capacités de la station d'épuration
OAP2 – Secteur de la rue du Huit Mai	COURT TERME	-
OAP3 – Secteur du Buisson Réjoui	COURT TERME	<u>Conditions d'équipements</u> : mise à niveau des capacités de la station d'épuration
OAP4 – Secteur du Plessis	MOYEN TERME	<u>Conditions d'équipements</u> : mise à niveau des capacités de la station d'épuration
OAP5 – Secteur du Plessis	COURT TERME	-
OAP6 – Route de Brette les Pins	COURT TERME	-
OAP7 – Cœur d'ilot Chemin de la Paillerie	COURT TERME	-
OAP8 – Secteur de la Route des Pins	REALISE	-
OAP9 – RD52	COURT TERME	-
Zone 2AUh	LONG TERME	<u>Conditions d'équipements</u> : mise à niveau des capacités de la station d'épuration <u>Autres conditions</u> : Finalisation de la commercialisation des secteurs constructibles de la Ruisselée et du Plessis

- **Intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique créée doit permettre d'assurer la préservation voire le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal.

Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue composée :

- des réservoirs de biodiversité boisés, bocagers, aquatiques ou humides,
- des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

L'OAP thématique est présentée en page suivante.



E) PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ÉCOLOGIQUES

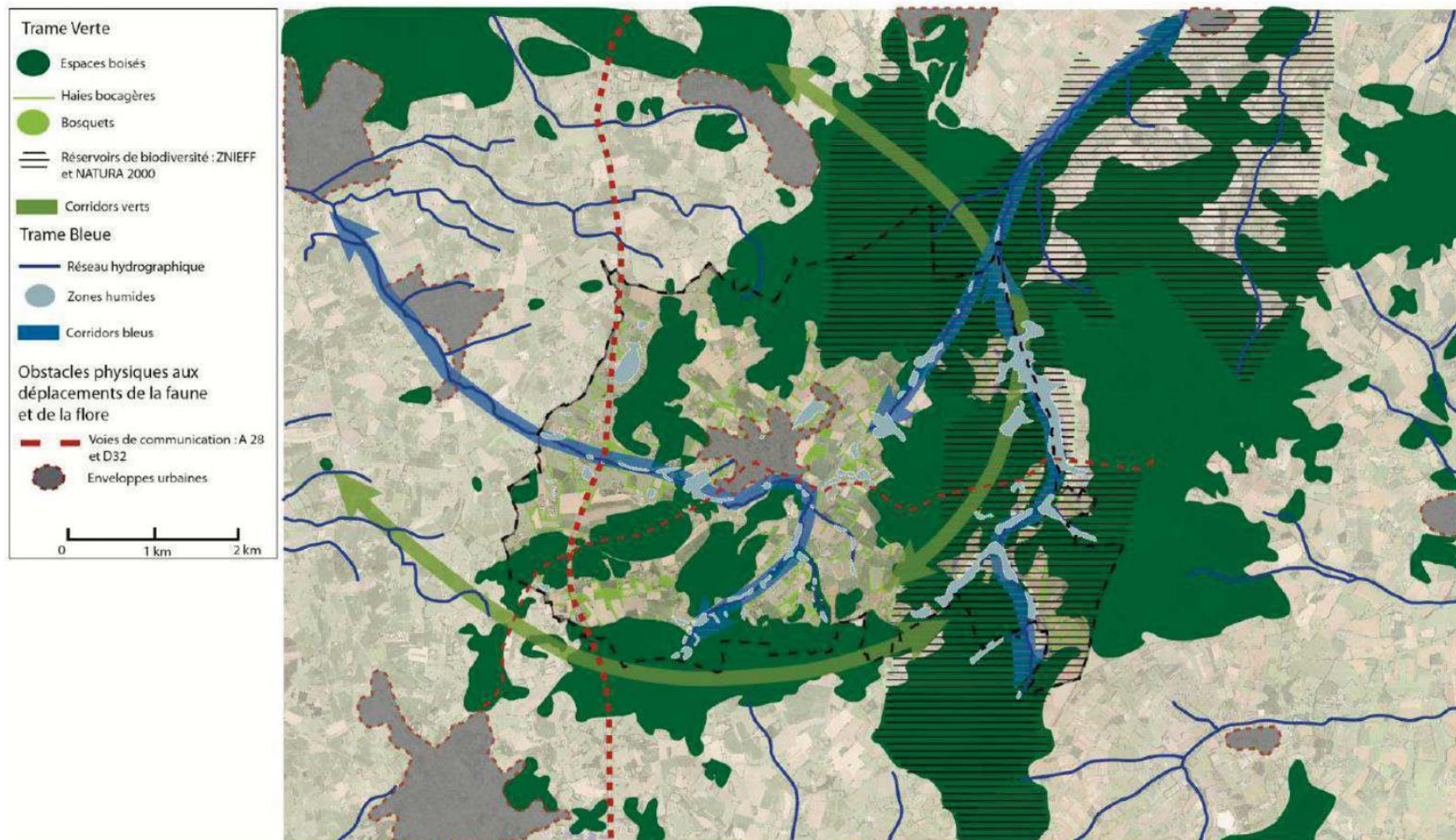
Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue composée :

- *des réservoirs de biodiversité boisés, bocagers, aquatiques ou humides*
- *des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.*

La cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est rappelée en page suivante.

Cette OAP doit permettre d'assurer la préservation voire le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal.

LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAINT-MARS D'OUTILLE



PRINCIPES A RESPECTER ET RECOMMANDATIONS

Sous-trame des milieux boisés

Actions à mettre en place :

- Assurer les opérations d'entretien et d'amélioration des peuplements forestiers, qui conditionnent la qualité écologique mais également la valeur économique des boisements
- Dans les secteurs concernés, assurer la gestion et l'exploitation des boisements conformément aux plans simples de gestion mis en place
- Dans les autres boisements, veiller à éclaircir les boisements régulièrement pour éviter leur fermeture et procéder aux replantations nécessaires pour conserver l'intégrité et la densité du boisement
- Préserver les milieux naturels associés à la forêt (zones humides, haies, etc.)
- Conserver les accès et voies de desserte forestières permettant de maintenir des milieux ouverts au cœur des boisements
- Mettre en place des clôtures forestières franchissables tant pour la grande faune que la petite faune pour ne pas rompre les possibilités de déplacements de la faune.

Recommandations :

- Conserver quelques arbres morts au sol/ou sur pied afin de favoriser l'implantation d'espèces xylophages profitables à la biodiversité
- Favoriser le mélange des essences augmentant la résilience de la forêt et la diversité de la faune

Sous-trame des milieux bocagers

Actions à mettre en place :

- Conforter la fonctionnalité écologique des haies en les composant des trois niveaux de peuplement végétal (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée) et en privilégiant les haies sur talus dans les secteurs en pente (fonctionnalité hydraulique renforcée)
- Dans le cadre des plantations ou remplacements de haies :
 - Utiliser des essences locales en diversifiant les espèces
 - S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie

Sous-trame des milieux aquatiques

Actions à mettre en place :

• Pour les cours d'eau :

- Ne pas ajouter d'obstacle pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des cours d'eau (écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)
- Préserver les secteurs et éléments d'intérêt écologique associés aux cours d'eau (zones humides, ripisylve, zone de couvert environnemental)

• Pour les mares et plans d'eau :

- Préserver ou mettre en place une végétation propice au confortement de la diversité écologique des mares et plans d'eau
- Ne pas combler les mares et plans d'eau existants et ne pas modifier les conditions de leur connexion au réseau hydrographique

Sous-trame des milieux humides

Actions à mettre en place :

- Ne pas assécher, remblayer, altérer la fonctionnalité ou modifier l'écoulement des eaux sur les zones humides fonctionnelles.
- En cas de nécessité lié à un aménagement, mettre en place la séquence « éviter, réduire, compenser ». La compensation éventuelle doit être conforme avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de la Sarthe Aval et de l'Huisne

Recommandations :

- Maintenir en herbe les prairies humides existantes en évitant le retournement du sol
- Limiter les apports de fertilisant minéral et de pesticides sur les zones humides
- Préserver et restaurer ou créer des haies en ceinture des zones humides
- Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SAINT-MARS-D'OUTILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°1 A: Diagnostic

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation
Vu pour être annexé à la délibération du

Table des matières

Table des matières.....	2
I- PRESENTATION GENERALE	6
A. Localisation.....	7
B. Appartenances intercommunales.....	8
1. La communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau.....	8
2. Le Pays du Mans	9
3. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans.....	9
4. Le pôle métropolitain G9 Le Mans.....	10
II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
A. Milieux physiques, ressources naturelles et énergies	12
1. Un climat océanique à tendance continentale	12
2. Un Plan Climat Energie Territorial à l'échelle du Pays du Mans	18
3. Un relief marqué par les plateaux boisés.....	19
4. Un sol aux diverses formations	20
5. Une hydrologie marquée par plusieurs sous bassins versants	21
6. Un territoire en tête de bassin versant.....	27
B. Milieux naturels et biodiversité	30
1. Un patrimoine naturel riche identifié	30
2. Une trame verte et bleue formée par les massifs boisés et le réseau hydrographique	35
3. Une trame verte bleue cohérente qu'il s'agit de préserver et de renforcer	37
C. Risques naturels et technologiques.....	40
1- Un territoire soumis à différents risques naturels.....	40
2- Un territoire peu soumis aux risques technologiques	44

D.	Pollutions et nuisances.....	46
1.	Des pollutions et nuisances liées au passage de grandes infrastructures sur le territoire communal : A28 et lignes haute tension	46
III-	OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE	51
A.	Histoire	52
B.	Morphologie et paysage des espaces urbains	53
1.	Un centre bourg historique en flanc de coteau	54
2.	Un développement urbain tentaculaire à partir des années 1960	55
3.	Un net comblement des interstices à partir des années 2000.....	57
4.	Un manque de lisibilité de la hiérarchie des voies mais un potentiel de liaisons douces.....	58
5.	Un paysage urbain au potentiel de valorisation	61
6.	Une morphologie des hameaux plus linéaire	65
C.	Analyse de la consommation d'espace et du potentiel de mutation des sites	68
D.	Analyse du grand paysage	77
1.	Un paysage marqué par une alternance des milieux boisés et ouverts	77
2.	Un patrimoine bâti de qualité mais non protégé.....	81
3.	Un potentiel touristique autour des paysages à valoriser.....	86
4.	Les entrées de ville	88
IV-	LES ACTIVITES HUMAINES.....	94
A.	Démographie et structure de la population.....	95
1.	Une courbe démographique ascendante depuis 1999.....	95
2.	Une taille des ménages globalement haute et stable depuis 1999	98
3.	Une structure des ménages à dominante familiale	99
4.	Une population aux classes d'âges plutôt bien réparties	100
5.	Des catégories socio-professionnelles globalement similaires à la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau	102
B.	Evolution et caractéristiques des logements	104

1.	Une croissance forte du nombre de résidences principales depuis 1990.....	104
2.	Un taux de vacance fluctuant mais supérieur à celui de la Communauté de Communes	105
3.	Un quasi-monopole de l'habitat individuel	108
4.	Un besoin de renforcement de la mixité sociale	109
5.	Le besoin de prise en compte des objectifs du SCoT en matière de logements	113
C.	Activités économiques et emploi	114
1.	Une population active et un taux de chômage supérieurs à la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau	114
2.	Des flux pendulaires concentrés sur le bassin d'emploi du Mans	115
3.	Des activités tournées vers l'économie résidentielle.....	116
4.	Un tissu artisanal bien représenté sur l'ensemble du territoire et des services localisés dans le centre-bourg	118
5.	Un tourisme de proximité à développer	120
6.	Une agriculture de polyculture élevage et de maraichage	121
V-	SERVICES ET EQUIPEMENTS	127
A.	Services et équipements.....	128
1.	Une offre adaptée d'équipements socio-culturels	128
2.	Des flux automobiles importants et un manque de desserte par les transports en commun	129
3.	Une offre de stationnements parfois insuffisante	130
B.	Infrastructures et réseaux	132
1.	Une bonne gestion des déchets à l'échelle intercommunale	132
2.	Une eau potable de qualité qu'il s'agit de préserver	133
3.	Un système d'assainissement collectif en limite de capacité et qui rencontre des problématiques de surcharges hydrauliques.....	134
4.	Une offre numérique satisfaisante sur le centre bourg.....	136

I- PRESENTATION GENERALE

A. Localisation

Saint-Mars-d'Outille est une commune du département de la Sarthe en région Pays-de-la-Loire. Le territoire communal couvre une superficie de 1 276 hectares bordé par les communes de Brette-les-Pins au Nord, de Teloche à l'Ouest, d'Ecommoy et de Marigné-Laille au Sud, de Pruill-l'Eguillé et de Parigné-l'Évêque à l'Est.

La commune se situe sur l'autoroute A28 reliant les agglomérations de Tours et du Mans, en passant par Château du Loir. A 20 kilomètres au Sud-Est du Mans, Saint-Mars-d'Outille se localise dans la deuxième couronne périurbaine du pôle urbain et constitue ainsi un pôle de proximité dans l'armature urbaine du territoire du Pays du Mans.

Elle appartient à la communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau et à plus large échelle au SCoT du Pays du Mans.

Elle compte habitants 2 345¹ en 2013, appelés les Saint Martiens.



Localisation de Saint-Mars-d'Outille sur les grands axes de circulation

¹ D'après les populations légales de l'INSEE (2013)

B. Appartenances intercommunales

Sources : SCoT du Pays du Mans ; Pays du Mans ; Communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau

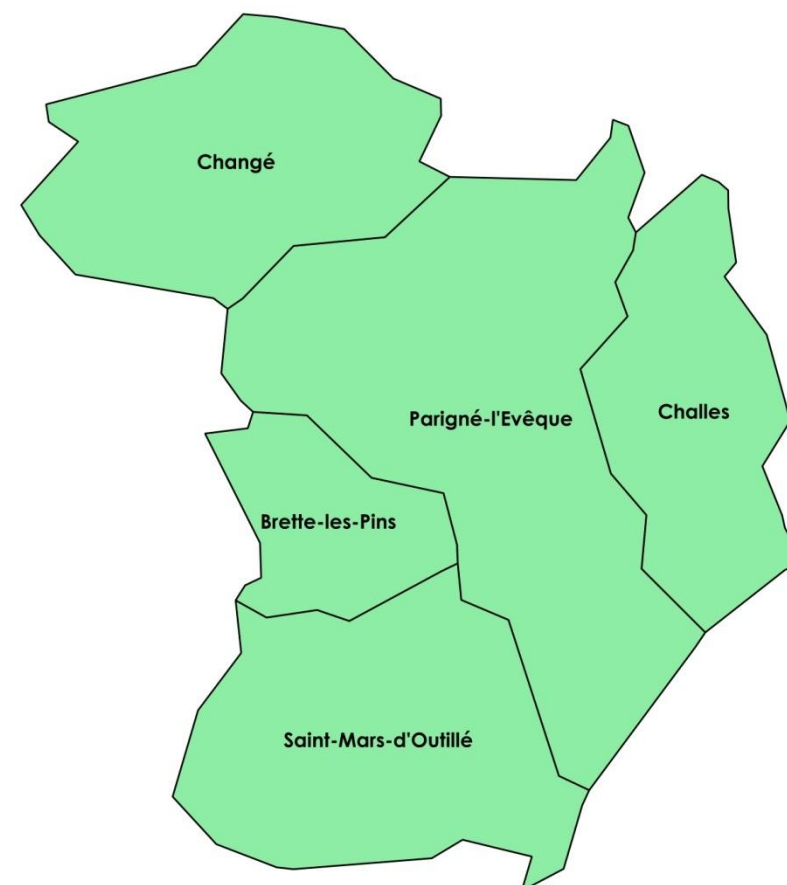
1. La communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau

Saint-Mars-d'Outille fait partie de la **communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau**. Cette intercommunalité, créée en 1993, ne comptait à l'origine que les communes de Challes, Changé, Parigné-l'Évêque et Mulsanne. De 1994 à 1999, deux communes ont rejoint la communauté de communes : Brette-les-Pins en 1994 et Saint-Mars-d'Outille en 1999. Aujourd'hui elle ne compte plus que 5 communes et 17 000 habitants, Mulsanne ayant rejoint la Communauté Urbaine de Le Mans Métropole en 2004.

Saint-Mars-d'Outille est situé en limite des communes de Marigné-Laillé, d'Ecommoy et de Teloché qui appartiennent à la Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Belinois, et de Pruillé-l'Eguillé membre de la communauté de communes de Lucé.

Les compétences de la communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau sont :

- L'aménagement de l'espace
- Le développement économique
- L'élimination et la valorisation des déchets
- La politique du logement
- La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie
- Les équipements culturels, sportifs et scolaires
- L'assainissement
- Les transports
- Les nouvelles technologies
- L'accueil des gens du voyage
- La petite enfance – l'enfance jeunesse
- Les actions en faveur des personnes âgées et handicapées
- L'éducation et l'Environnement
- L'enseignement musical
- Les communications électroniques



Périmètre de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau

Le Pays du Mans au 1er janvier 2017



Périmètre du Syndicat Mixte du Pays du Mans

2. Le Pays du Mans

Saint-Mars-d'Outille appartient également au **Syndicat Mixte du Pays du Mans** créé le 14 octobre 2002. Il regroupe 270 000 habitants, 46 communes et 4 établissements publics de coopération intercommunale depuis le 1^{er} Janvier 2017: Le Mans Métropole et les communautés de communes Maine Cœur de Sarthe, de l'Orée de Bercé Berlinoise et du Sud-Est du Pays Manceau.

3. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans

Le Pays du Mans porte le projet du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) approuvé le 29 Janvier 2014 dans le but d'accompagner un développement équilibré du territoire, comprenant une grande partie du bassin de vie de l'agglomération du Mans et des communes de la couronne périurbaine. Ses objectifs sont les suivants :

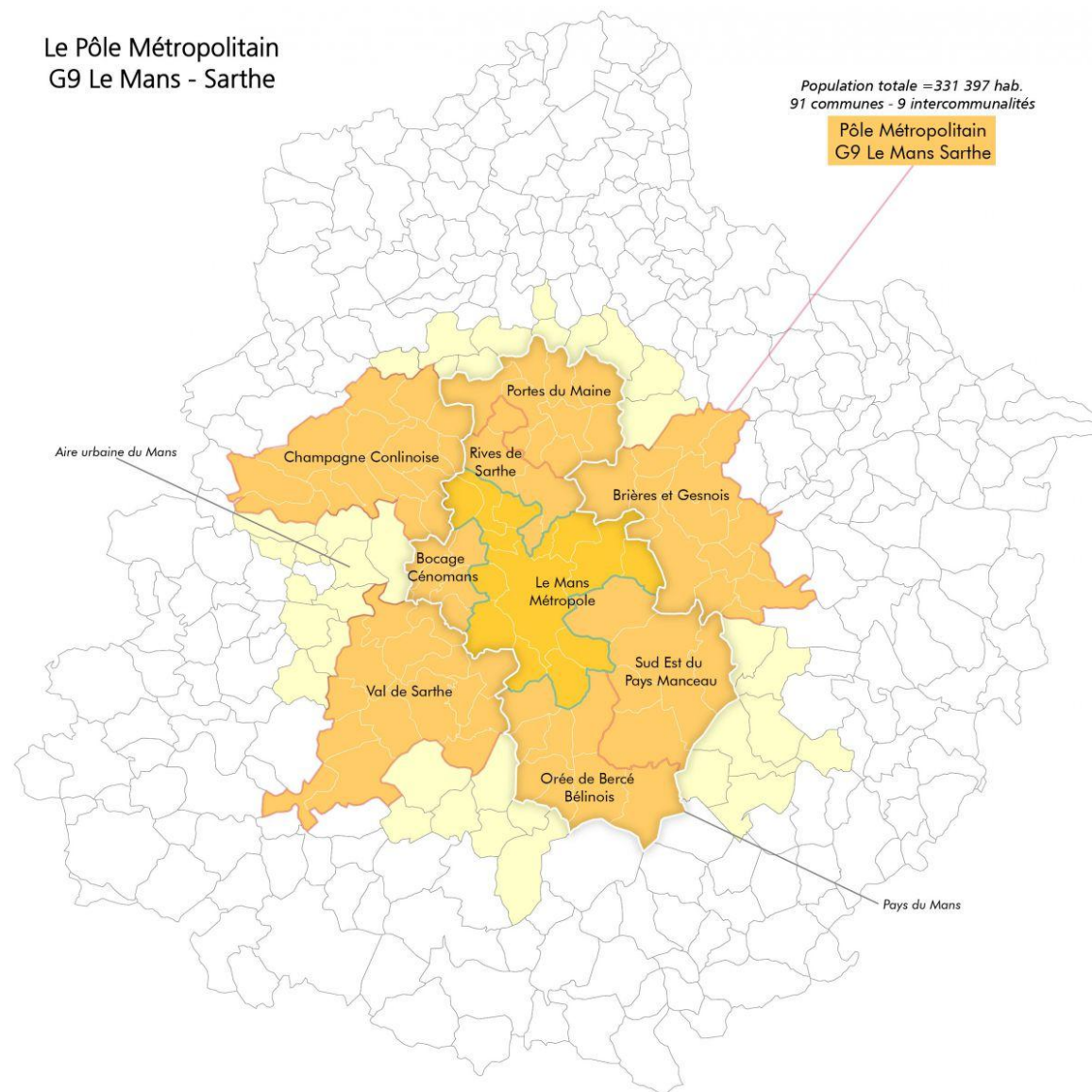
- une répartition cohérente des activités économiques, des logements et des équipements, dans une logique moins consommatrice d'espaces
- le déploiement de l'offre en transports collectifs ;
- la protection des espaces agricoles et des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mars-d'Outille doit être compatible avec les orientations et objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Saint-Mars-d'Outille est un pôle de proximité dans le SCoT, proche des pôles secondaires d'Ecommoy et de Parigné-L'Evêque.

4. Le pôle métropolitain G9 Le Mans

A une plus large échelle, Saint-Mars-d'Outille appartient au territoire du **Pôle Métropolitain G9 Le Mans** qui se compose du même périmètre que le Syndicat Mixte du Pays du Mans, avec en plus les communautés de communes de la Champagne Conlinoise, du Pays des Brières et du Gesnois et du Val de Sarthe. Créé le 27 mai 2015, il compte 330 000 habitants et 31 communes. Recouvrant pratiquement l'ensemble de l'aire urbaine du Mans, l'échelle métropolitaine offre un cadre de projet traitant de l'attractivité du territoire, du développement économique, des mobilités et déplacements, de l'aménagement et de la culture.

Le Pôle Métropolitain G9 Le Mans - Sarthe



Périmètre du Pays du Mans et du Pôle Métropolitain G9 Le Mans

II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Milieux physiques, ressources naturelles et énergies

1. Un climat océanique à tendance continentale

Sources : données infoclimat ; station météo Le Mans – Arnage Blois 1973-2016 ; SCoT du Pays du Mans

Le département de la Sarthe est soumis à un climat océanique dégradé ou semi-océanique. A tendance continentale, le climat se caractérise par des écarts de température annuels modérés entre les périodes hivernales et estivales : les hivers sont froids à doux et pluvieux et les étés sont chauds à frais et humides. Les précipitations, moyennement abondantes, sont réparties sur toute l'année avec une moyenne de 686.6 mm par an. Les vents, marqués par l'influence océanique, sont orientés Sud-Ouest et sont plus forts en automne et en hiver. De manière générale les vitesses sont modérées, allant aux alentours de 60km/h, mais elles peuvent atteindre parfois les 130 km/h.

En 2015, la station du Mans indique les données suivantes :

Températures maximale extrême : 37,3

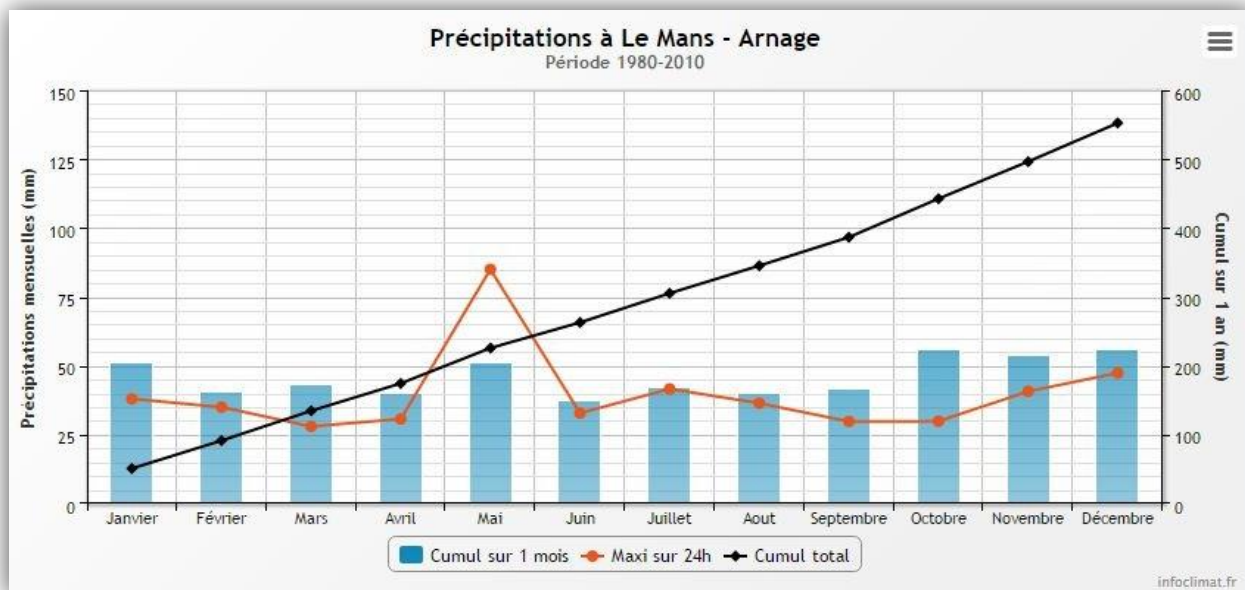
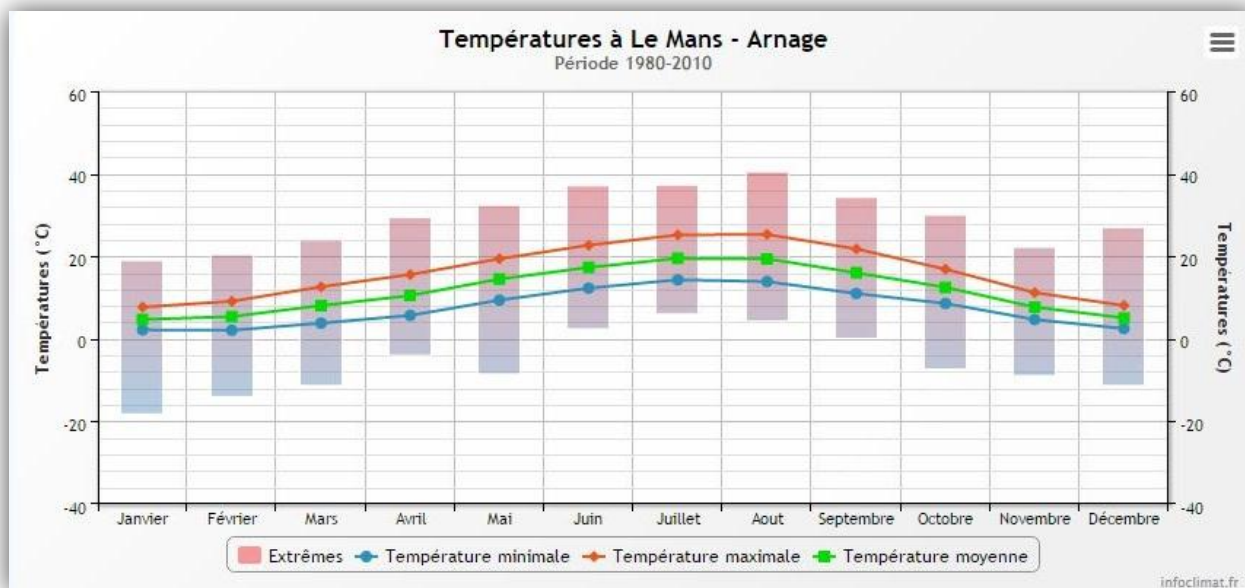
Température maximale moyenne : 17.8

Température moyenne : 13

Température minimale moyenne : 8.2

Température minimale extrême : -7.0

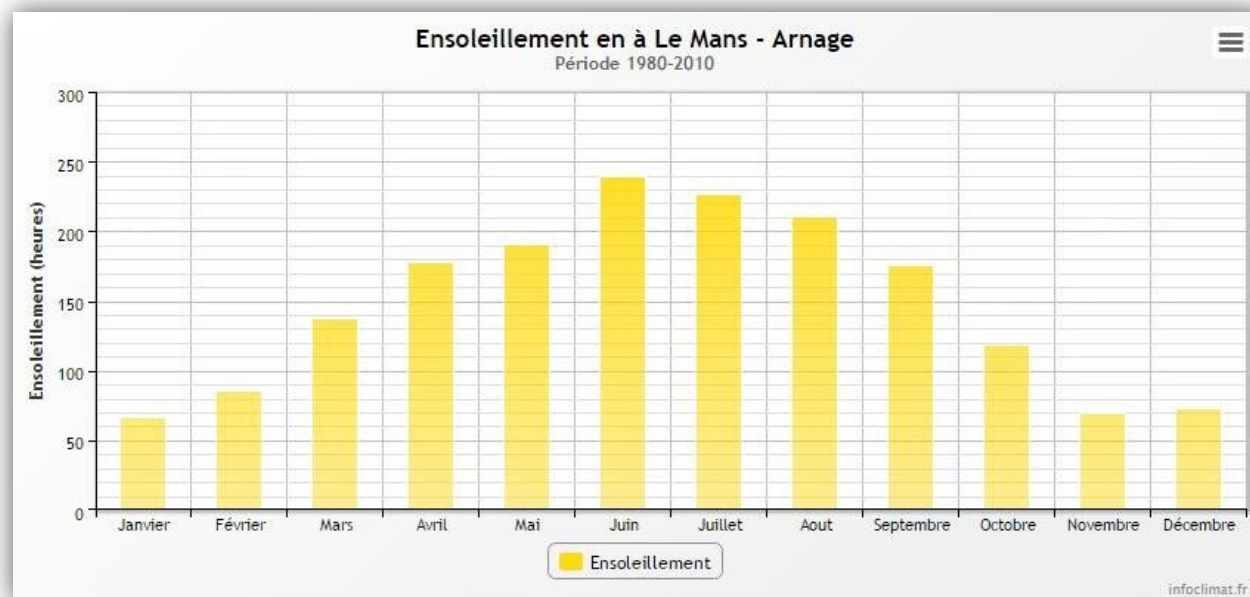
L'exploitation des données présentées ci-après provient de la station météorologique du Mans, située à environ 20 km au Nord de Saint-Mars-d'Outille. Les données sur les moyennes mensuelles des températures et précipitations portent sur la période 1980-2010. Les données sur la période de 2000 à 2015 permettent de voir les évolutions climatiques récentes.



Sur la période 1980-2010, la moyenne mensuelle des températures varie de 4.7°C en Janvier à 19.5° en Juillet. L'influence du climat océanique dégradé, lui assure des températures clémentes sur l'année, avec des étés sans fortes chaleurs et des hivers plutôt doux. Comme il l'a été dit précédemment, les écarts de températures entre hivers et étés sont modérés avec des pics de chaleur en été et de froid en hiver relativement faibles. La pluviométrie est régulière tout au long de l'année avec un cumul total annuel d'environ 550 mm dont les précipitations ont un minimum en avril et en juin et un maximum en octobre, décembre, janvier et mai. Les saisons hivernales et automnales sont bien les plus touchées par les précipitations.

Le taux d'ensoleillement moyen est de l'ordre de 1770 heures avec un maximum de 239.4 en Juin et un minimum de 66.7 en janvier.

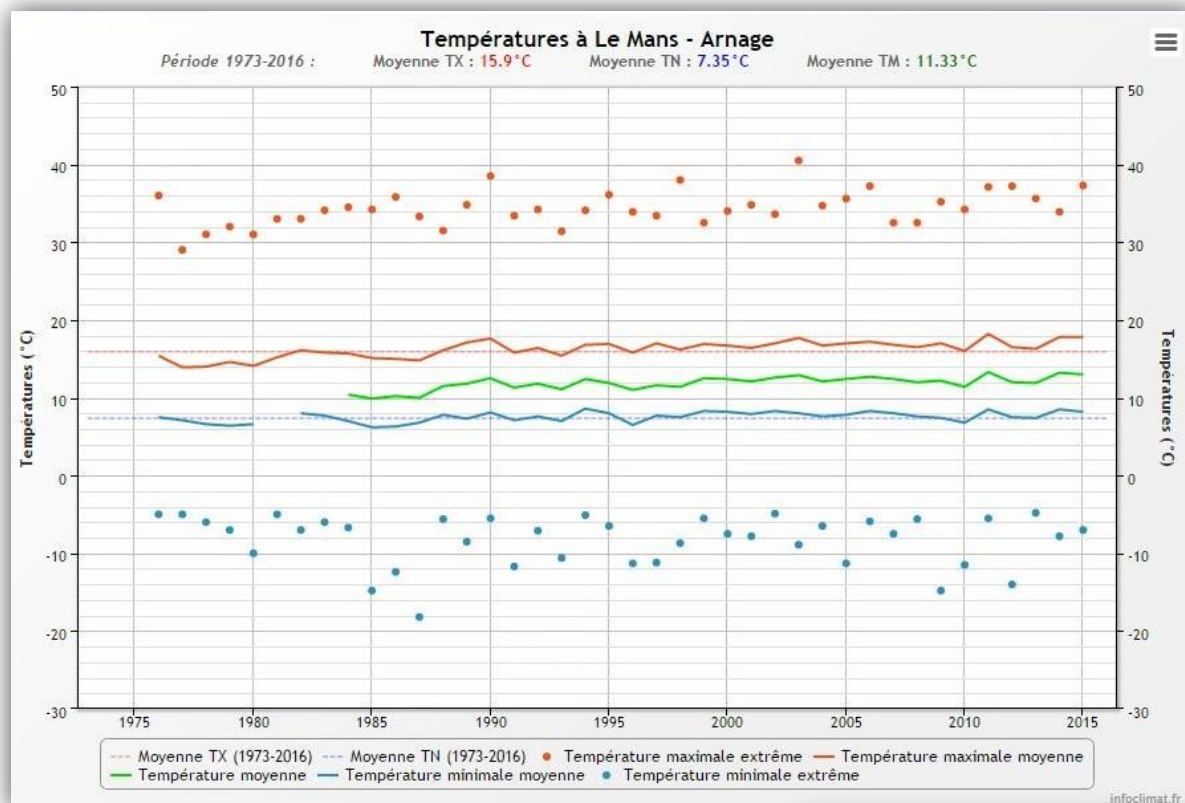
La commune a déjà eu des projets intégrant l'énergie solaire, notamment en 2010 sur le gymnase. Il s'agit d'un bâtiment à haute performance énergétique sur lequel des panneaux solaires ont été installés pour alimenter les sanitaires en eau chaude. La commune n'a à ce jour pas d'autre projet mais une étude pourrait être menée sur la réhabilitation de la toiture de la salle des fêtes. La commune compte également quelques projets d'initiatives privées d'installations à énergie solaire sur des habitations.



Le gymnase, un bâtiment à haute performance énergétique

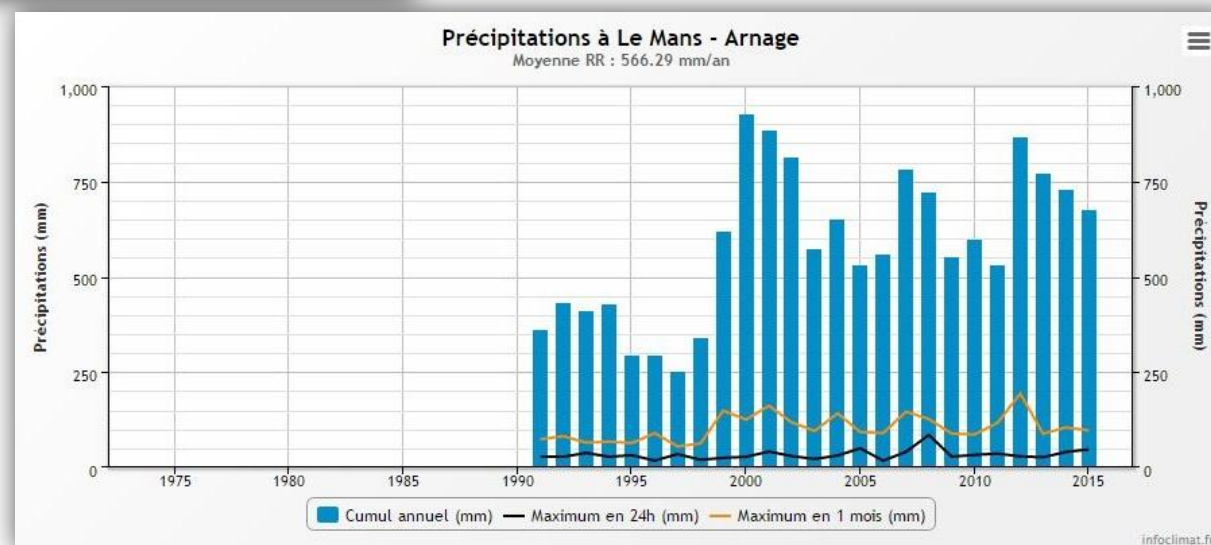


Initiative privée d'installation de panneaux solaires

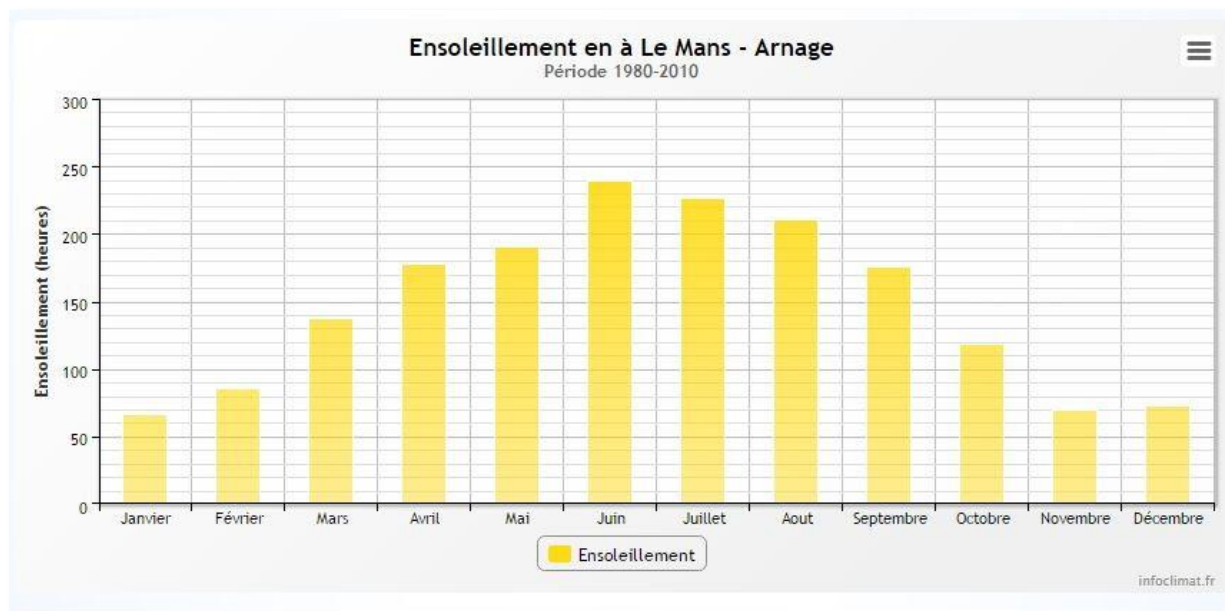


Sur la période 2000-2015, on remarque que les températures moyennes, qu'elles soient minimales ou maximales sont légèrement en hausse avec des pics en 2003 et 2010.

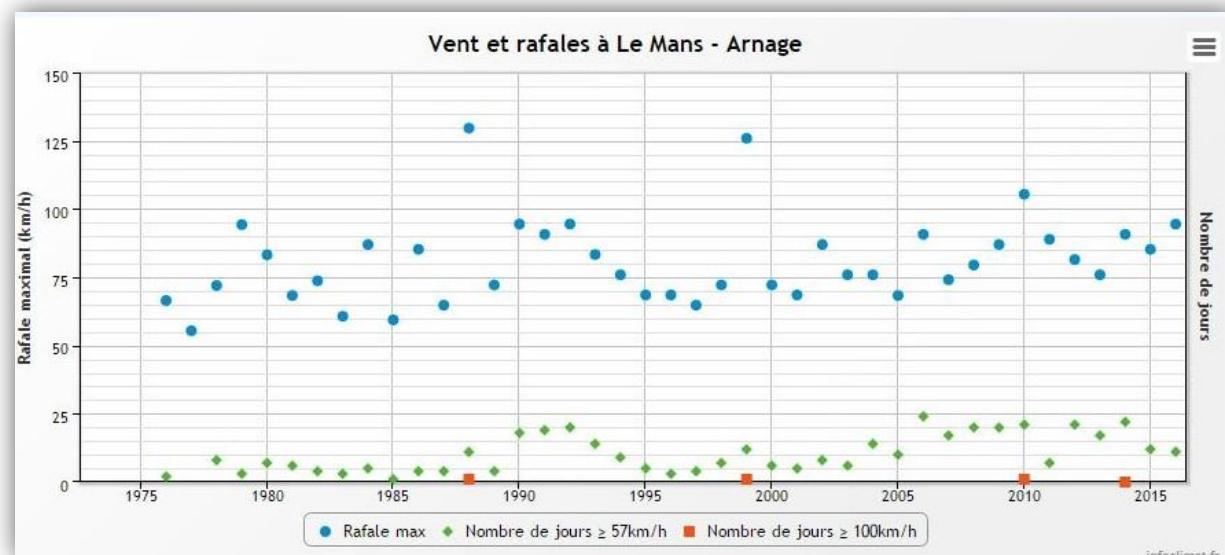
Sur la même période, les précipitations augmentent sensiblement avec des périodes de pics de 2000 à 2002, de 2007 à 2008 et de 2012 à 2014 dont les cumuls annuels sont de 700 à 900 millimètres. Il ne s'agit que d'une tendance puisque les précipitations restent fluctuantes : les années de 2003 à 2006 et de 2009 à 2011 présentent un cumul annuel plus faible, de l'ordre d'environ 550 à 600 millimètres.



L'ensoleillement reste fluctuant avec des variations entre 1700 et 1900 heures d'ensoleillement par an. Seul un pic à plus de 2000 heures par an est apparu en 2003.



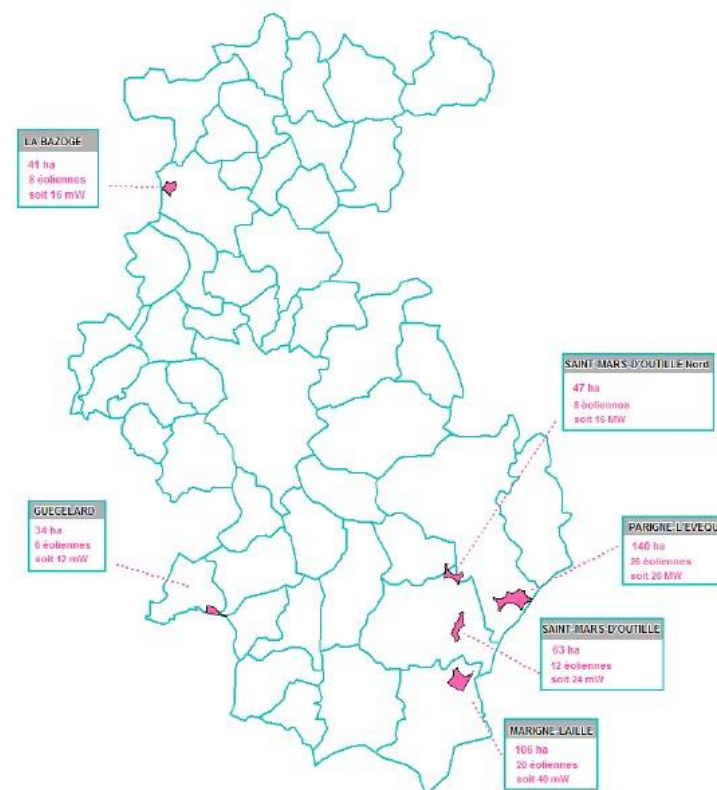
La vitesse des vents est assez fluctuante sur la période 2000-2016.



Selon le SCoT du Pays du Mans, la commune de Saint-Mars-d'Outillé présente un potentiel d'énergie éolienne. En effet, à partir des zones favorables délimitées par le Schéma Régional Eolien, il a été identifié deux espaces de plus de 20 ha au Nord et à l'Est du territoire communal. Le premier site potentiel de projet, au Nord, se situe sur la frontière communale entre Brette-les-Pins, Saint-Mars-d'Outillé et Parigné-l'Évêque et s'étend sur 47 ha avec un potentiel de 8 éoliennes, soit 16 MW. Une autre zone favorable à l'implantation d'éoliennes se situe à l'Est du territoire sur 63 ha, soit un potentiel de 12 éoliennes pour 24 MW. Hélas, la difficulté dans la mise en place de tels projets réside dans la localisation de ces secteurs dans des zones forestières sensibles, extrêmement proche ou répertoriée au sein de sites ZNIEFF et NATURA 2000.



Initiative privée d'installation d'éolienne



Zones du territoire du Pays du Mans où l'implantation d'éoliennes est possible d'après les critères d'étude définis

Source ISL 2012

2. Un Plan Climat Energie Territorial à l'échelle du Pays du Mans

Le Pays du Mans s'est engagé dans une démarche de **Plan Climat Energie Territorial (PCET)** qui est aujourd'hui en cours d'élaboration. Le programme d'actions a été validé en janvier 2014. Les actions s'orientent autour de 4 piliers : le transport et la mobilité, le bâtiment et l'aménagement, l'agriculture et les espaces boisés et naturels, la consommation et les déchets. L'enjeu est de limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et d'exploiter et valoriser les énergies renouvelables.

Le SCoT du Pays du Mans, en complémentarité avec le PCET, a des objectifs en matière de production d'énergies renouvelables : éolien, bois, méthanisation, solaire thermique et photovoltaïque, géothermie. **Sur la commune de Saint-Mars-d'Outille**, des études et projets exploitant les énergies renouvelables ont été menés auparavant. Plusieurs énergies renouvelables sont donc potentiellement exploitables :

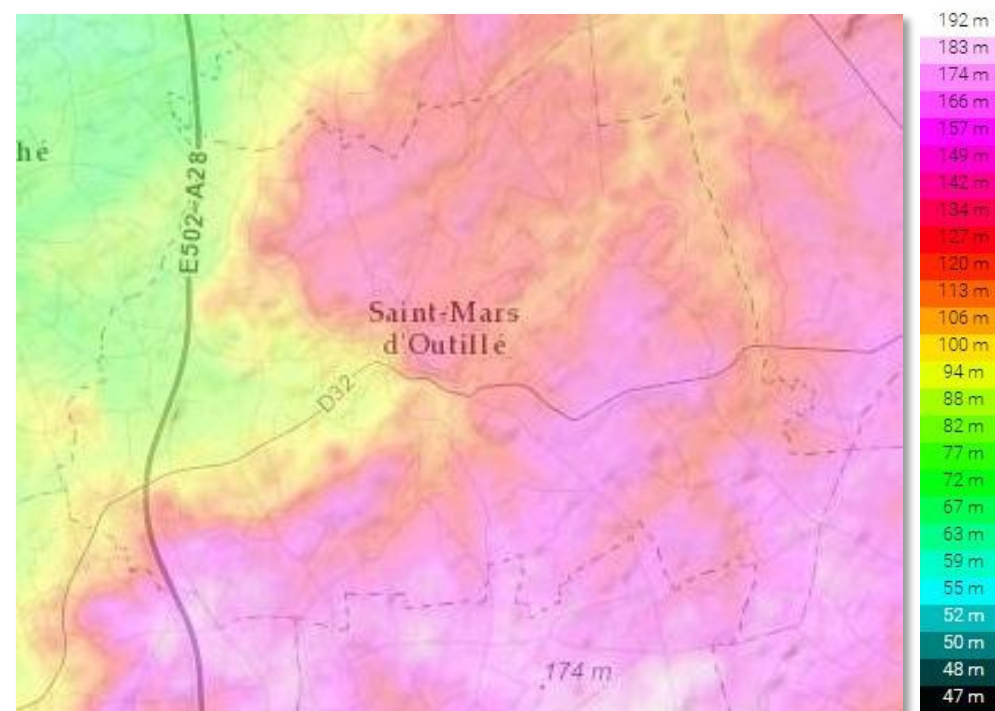
- **Géothermie** : La commune avait auparavant recours à la géothermie avec des pompes à chaleur installées dans les écoles. Ce système n'a pas perduré en raison de la forte teneur en fer de l'eau. Il existe donc un potentiel d'exploitation de la géothermie.
- **Bois** : La commune de Saint-Mars-d'Outille présente un fort potentiel de l'exploitation de l'énergie bois en raison de ses vastes surfaces boisées, elle accueille en ce sens un exploitant forestier. A l'image de la Sarthe, la majorité des forêts appartiennent à des propriétaires privés sur Saint-Mars-d'Outille. Cette réflexion devrait être à mener à l'échelle du département : le CIVAM (Centre d'Initiales pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu Rural) 72 est le Relais Bois Energie de l'ADEME pour le département de la Sarthe et pour le Conseil Régional des Pays de la Loire. Il a pour mission d'informer, d'accompagner les porteurs de projet qu'ils soient publics ou privés, et de structurer la filière bois sur la Sarthe notamment en ce qui concerne le développement des chaudières automatiques à bois déchiqueté.

3. Un relief marqué par les plateaux boisés

Sources : <http://fr-fr.topographic-map.com/> ; SCoT du Pays du Mans

Le relief de Saint-Mars-d'Outillé est vallonné et marqué par trois strates topographiques : les plateaux boisés, les coteaux et les plaines. Les plateaux boisés occupent une grande partie du territoire et encerclent le centre de la commune occupé par la plaine agricole et le bourg. Ils se localisent sur l'arc Est au relief plus accidenté avec un boisement pratiquement continu, alors que la partie Ouest s'ouvre sur un relief plus plat marqué par la vallée du Rhonne.

Le plateau Sud/Sud-Est dépeint l'altitude la plus élevée, allant jusqu'à 160 mètres, et traversée par la vallée peu encaissée du Rhonne dont la source se situe au Sud du territoire communal. Les reliefs du Nord et Nord-Ouest, dont l'altitude varie de 120 à 130 mètres, sont également marqués par la traversée de deux ruisseaux : le Pont aux Brebis et le Narais formant la limite Est de la commune. Les coteaux se caractérisent par des pentes douces où s'est installé le bourg. D'Est en Ouest, l'altitude diminue et atteint ses niveaux les plus bas, de l'ordre de 80 à 90 mètres, au sein de la vallée du Rhonne à l'Ouest.



Le relief de Saint-Mars-d'Outillé



Vue sur les plateaux boisés à partir du coteau



Relief vallonné avec des plateaux boisés en arrière-plan



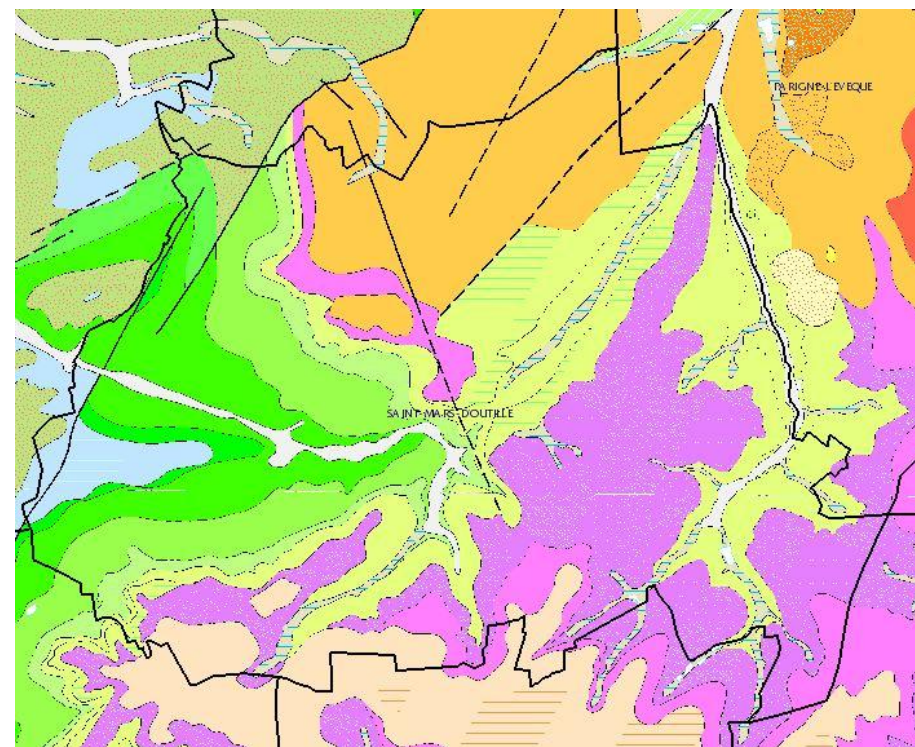
Plaine agricole

4. Un sol aux diverses formations

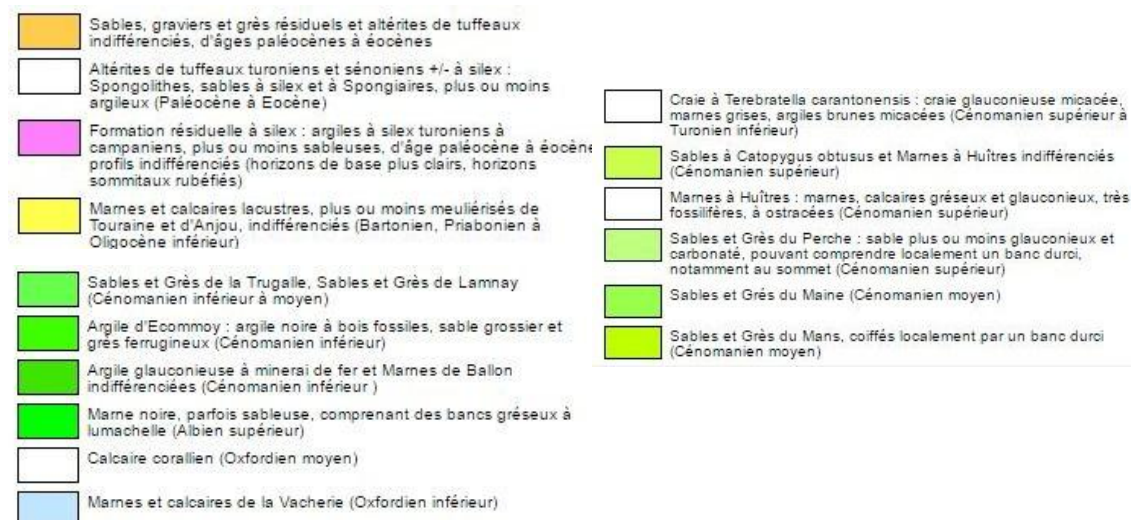
Sources : données infoterre brgm ; SCoT du Pays du Mans

Saint-Mars-d'Outille se localise au sein du bassin du Mans, appartenant au socle du Bassin Parisien et en limite du Massif Armoricain. Le sous-sol de la commune repose sur les formations secondaires des sables du Cénomaniens et sur les formations du Turonien, composées de craies, marnes blanches et tuffeau à silex. La géologie forme aujourd'hui un relief hérité des ressources de son sous-sol :

- Les plateaux se composent de craie et d'argile à silex, de sables, de marnes, de tuffeau et de grès issus de l'ère tertiaire. Les sols les plus argileux et moins drainants, sont des sols moins riches occupés par des boisements. Au contraire, les sols drainants et limoneux ont permis l'exploitation agricole puisqu'il s'agit de sols riches et fertiles.
- Les pentes des vallées entaillant les plateaux laissent apparaître des terrains affleurants composés des formations du Cénomaniens et du Turonien. Ainsi des sables sont visibles sur les pourtours des plateaux encadrant la plaine elle aussi sableuse et marneuse.
- Les vallées des ruisseaux sont composées d'alluvions récentes avec des dépôts superficiels de sables et des formations alluviales limoneuses et sableuses.
- L'ouest du territoire communal, au niveau de l'ouverture de la plaine alluviale, est composé de formations calcaires, qui ont permis l'exploitation de carrière de granulats.



Les formations géologiques sur Saint-Mars-d'Outille



5. Une hydrologie marquée par plusieurs sous bassins versants

Sources : données infoterre et sigescen brgm ; données SDAGE Loire-Bretagne, SAGE bassin de l'Huisne, SAGE Loir, SAGE bassin de la sarthe aval - SCoT du Pays du Mans

La commune de Saint-Mars-d'Outille appartient au bassin versant de la Sarthe, et plus précisément aux sous-bassins de la Sarthe Aval et de l'Huisne. Elle est en effet traversée par le Rhonne qui alimente la Sarthe, et le Narais qui alimente pour sa part l'Huisne. Le territoire communal est donc couvert par les SAGE du bassin de l'Huisne et le SAGE Sarthe Aval réunis au sein de l'Institution Interdépartementale du bassin de la Sarthe, le SAGE Loir, et à une échelle plus large par le SDAGE Loire-Bretagne dans le sous bassin Mayenne-Sarthe-Loir.

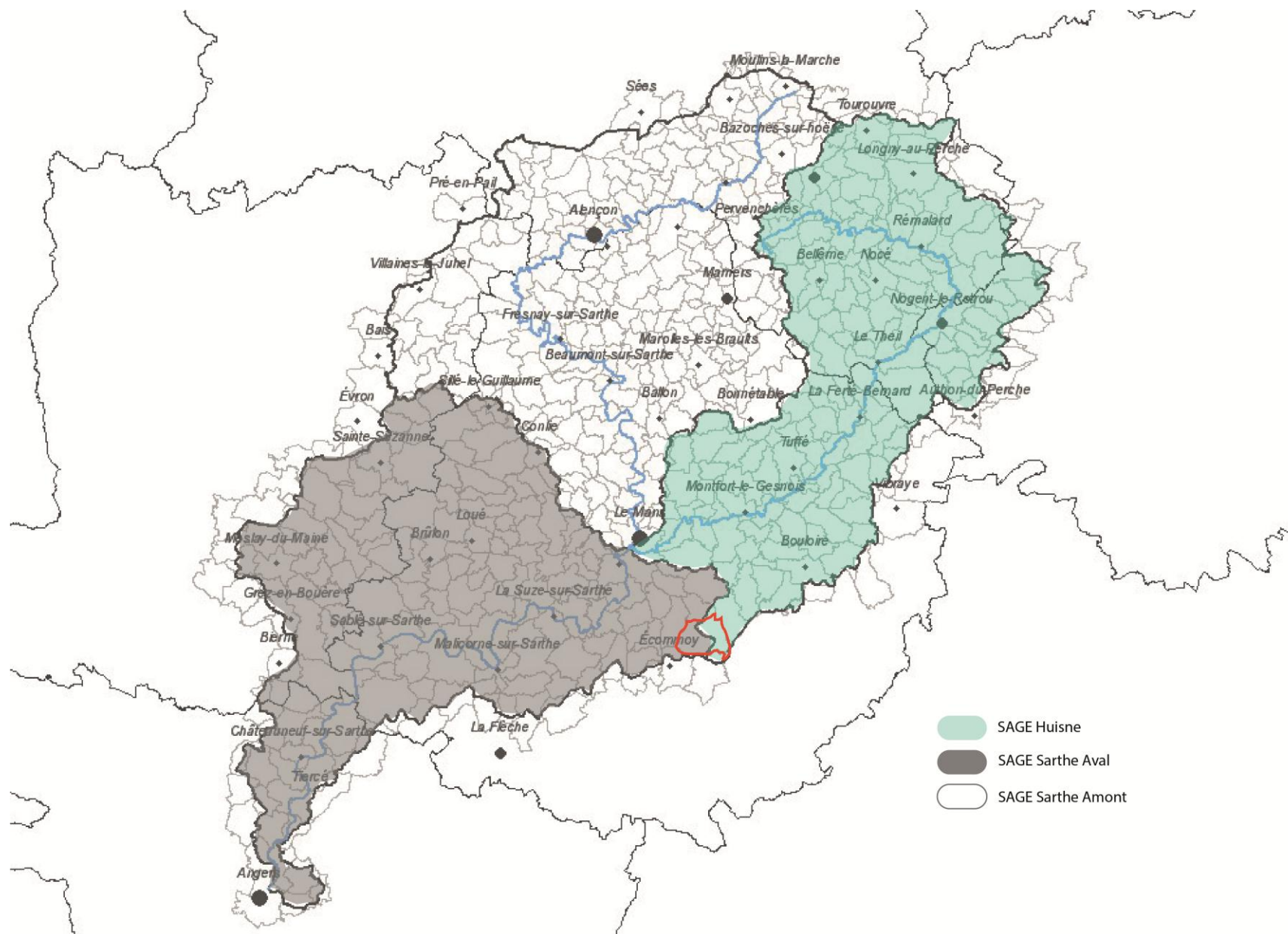
- **Les documents cadres pour le protection de la ressource en eau**

- *Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021*

Le SDAGE est un document de planification qui fixe de grands objectifs que les SAGE déclinent sur leurs périmètres. Le SDAGE Loire-Bretagne, qui recouvre 155 000km, a pour mission principale de veiller au bon état de la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Cette mission se décline en 4 axes : garantir la qualité et la quantité des eaux, préserver et restaurer les milieux aquatiques, organiser et gérer de manière concertée la ressource en eau.

- *L'Institution Interdépartementale du bassin de la Sarthe*

Le bassin versant de la Sarthe appartient au bassin hydrographique Loire-Bretagne et notamment au sous-bassin Mayenne-Sarthe-Loir. Il est formé par la rivière de la Sarthe et de ses affluents. La rivière de la Sarthe prend sa source à Saint-Aquilin-de-Corbion dans l'Orne à 260 mètres d'altitude, et est alimentée par l'Orne Saosnoise, l'Huisne, le Loir, le Vègre, l'Erve et la Vaige qui sont ses deux principaux affluents. Elle conflue ensuite avec la Mayenne pour former la Maine qui se jette ensuite dans la Loire. D'une superficie de 16 374 km², le bassin de la Sarthe se compose de trois sous-bassins : la Sarthe Amont, la Sarthe Aval et l'Huisne. Depuis 2009, la coordination des SAGES des sous-bassins se fait par le biais de l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sarthe, établissement public interdépartemental de coopération. L'interSAGE permet notamment de réunir les acteurs des différents SAGES pour des instances dites stratégiques.



Les 3 SAGE du bassin de la Sarthe dont le SAGE Huisne et le SAGE Sarthe Aval auxquels appartient la commune de Saint-Mars-d'Outille

- **La commune de Saint-Mars-d'Outille est couverte par les SAGE du Bassin de l'Huisne, de la Sarthe Aval, et du Loir :**

- *Le SAGE Bassin de l'Huisne*

Le périmètre du SAGE correspond au sous-bassin de l'Huisne qui s'étend sur les régions Normandie, Centre-Val de Loire et Pays de la Loire et qui couvre 160 communes en totalité ou en partie, et trois départements : Orne, Eure-et-Loir et Sarthe. Le SAGE recouvre 2 396 km², ce qui correspond à l'ensemble du bassin versant de l'Huisne, formé par l'Huisne et ses affluents dont le Narais. En effet, l'Huisne prend sa source sur la commune de La Perrière au Nord-Ouest du massif forestier de Bellême à 180 m d'altitude, et conflue avec la Sarthe après avoir parcouru 165 km. Le SAGE de l'Huisne, approuvé en 2009 et actuellement en révision, reprend les enjeux du SAGE Loire-Bretagne et plus précisément se fixe pour objectifs d'assurer les continuités écologiques des cours d'eau et de protéger et réhabiliter les écosystèmes aquatiques, de veiller à la qualité des eaux et de réduire les pollutions, d'assurer la qualité et d'optimiser les quantités de la ressource en eau potable souterraine et superficielle.

- *Le SAGE Sarthe Aval*

Le périmètre du SAGE correspond au sous-bassin de la Sarthe Aval, qui s'étend sur la région Pays de la Loire et qui couvre 194 communes sur les trois départements de la Sarthe, de la Mayenne et du Maine-et-Loire. Le SAGE recouvre la totalité du territoire du bassin versant, soit 2 727 km². Le bassin est formé par la rivière de la Sarthe de son affluence avec l'Huisne jusqu'à sa confluence avec la Mayenne, et de ses affluents dont le Rhonne fait partie. Aujourd'hui le SAGE du bassin de la Sarthe Aval est toujours en phase d'élaboration mais son périmètre a été fixé en 2009 et l'état des lieux, le diagnostic et les scénarios ont été approuvés par la Commission Locale de l'Eau de 2013 à 2015. La phase stratégique est actuellement en cours. Les enjeux retenus par le SAGE suivent les objectifs fixés par le SDAGE Loire-Bretagne, mais certains sont spécifiques à ce territoire : limiter le phénomène d'érosion et respecter des débits d'étiage équilibrés entre les différents usages et le bon fonctionnement du milieu aquatique.

- *Le SAGE Loir*

Le périmètre du SAGE correspond au bassin versant du Loir, orienté Est-Ouest, qui s'étend sur les régions du Centre, des Pays-de-la-Loire et de la Basse Normandie et qui couvre 445 communes et sept départements : l'Eure-et-Loir, le Loir-et-Cher, l'Indre-et-Loire, la Sarthe, le Maine-et-Loire, le Loiret et l'Orne. Le SAGE recouvre 7 160 km² du bassin versant du Loir qui s'étend sur 8 285 km². De forme allongée, le bassin s'étend sur 200 km de long pour une largeur de 50 km à Vendôme. Sa source se localise dans le Sud-Est du Perche en Eure-et-Loir et son écoulement conduit jusqu'à la confluence avec la Sarthe. Le bassin versant est formé par la rivière du Loir mais aussi par ses affluents : les rivières du Perche (Ozanne, Thironne, Yerre et Eggonne), les apports Beaucerons (Conie et Aigre), la Braye, les apports aval de rive gauche (la Fare, le Long, la Dême et l'Escotais) et les apports aval de rive droite (la Veuve et l'Aune).

Le SAGE, validé en 2009, a pour missions de : garantir une qualité des milieux aquatiques et une qualité physico-chimique des eaux souterraines et superficielles, de sécuriser l'alimentation en eau potable, de préserver les zones humides, de gérer le risque inondation et les eaux superficielles et souterraines.



Les trois SAGES auxquels appartient la commune de Saint-Mars d'Outillé : Sarthe Aval, Huisne et Loir

- *Syndicat de bassin du Rhonne*

La commune de Saint-Mars-d'Outillé appartient également au syndicat du bassin du Rhonne, créé en 1978. Le syndicat a pour mission d'entretenir et de restaurer le cours d'eau du Rhonne et ses affluents. Il est composé des communes de Saint Mars d'Outillé, Téloché, Mulsanne, Arnage, Moncé en Belin, Guécélard, Parigné le Polin, Yvré le Polin, Saint Ouen en Belin, Saint Gervais en Belin et Laigné en Belin. Son programme d'actions a été validé en 2014 et vise à amener un changement dans les pratiques d'entretien.

• Une qualité médiocre des eaux souterraines

La commune de Saint-Mars-d'Outille se localise dans les sous bassins versants de l'Huisne, de la Sarthe aval et du Loir. Ces bassins reposent sur trois principaux aquifères souterrains : la nappe du Cénomanien, la plus exploitée, et les nappes du Turonien et du Dogger. La nappe du Cénomanien composée de sables, est captive puisqu'elle est recouverte d'une enveloppe argilo-marneuse mais reste libre là où les sables affleurent. La nappe du Turonien, formée de craie et de tuffeau, est une nappe libre mais à la faible perméabilité. La nappe du Dogger se compose des calcaires du Bajocien et du Bathonien qui constituent deux réservoirs distincts : il s'agit d'une nappe libre qui devient captive au Sud-Est puisque surmontée des couches argilo-marneuses.

Les eaux souterraines de ces bassins sont contaminées par des polluants chimiques et notamment par les nitrates et les pesticides. Les nappes sont directement touchées par la pollution des eaux puisque les caractéristiques hydrogéologiques favorisent la perméabilité des sols.

Les nappes libres du Turonien et du Dogger sont vulnérables aux pollutions alors que les nappes captives, comme celle du Cénomanien et une partie du Dogger, sont plus préservées grâce aux couches d'argile qui les recouvrent. En 2010, le bon état chimique des masses d'eau souterraines des sables et grès du Cénomanien Sarthois n'était pas atteint.

Bassin Loire-Bretagne Département : SARTHE

Etat et objectifs chimiques

Masses d'eau en bon état

- Bon état et objectif 2015
- Bon état et objectif 2021 ou 2027

Masses d'eau en état médiocre et objectif 2021 ou 2027

- Cause nitrates
- Cause pesticides
- Cause nitrates et pesticides

Tendance significative et durable à la hausse

- Cause nitrates
- Cause pesticides
- Cause nitrates et pesticides

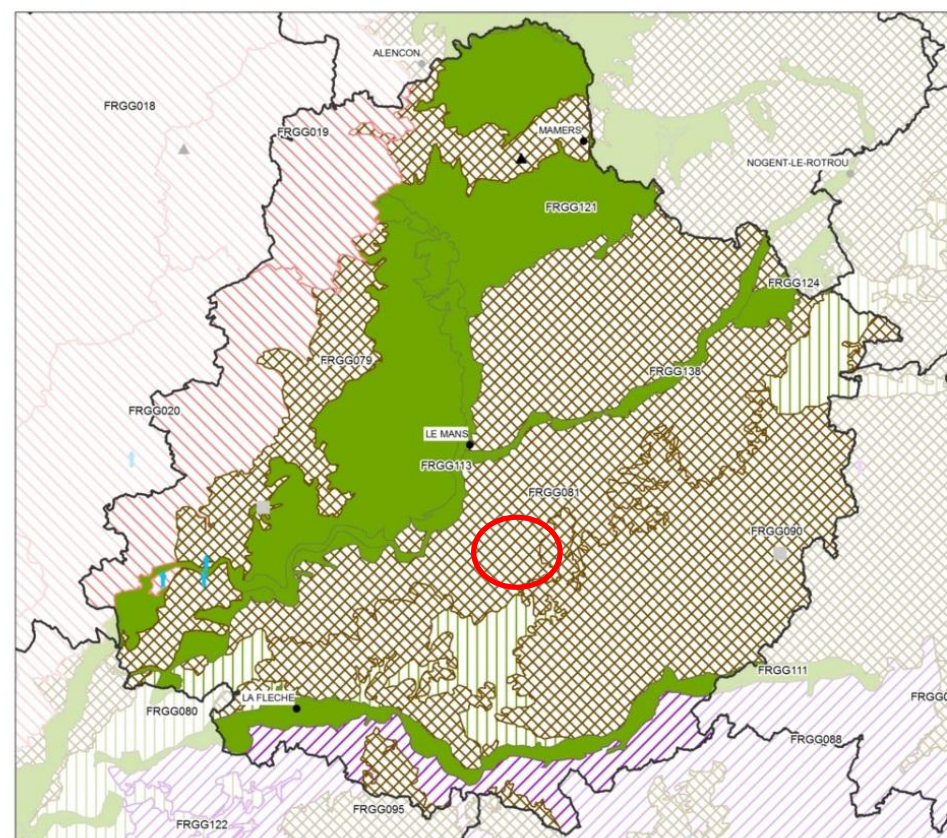
- villes principales
- départements

0 7 14 Kilomètres

© BD Carthage Loire-Bretagne 2010 - DEP - 23/11/2015
Agence de l'eau Loire Bretagne 2013

Etat chimique 2013 des eaux souterraines

Données 2008 à 2013

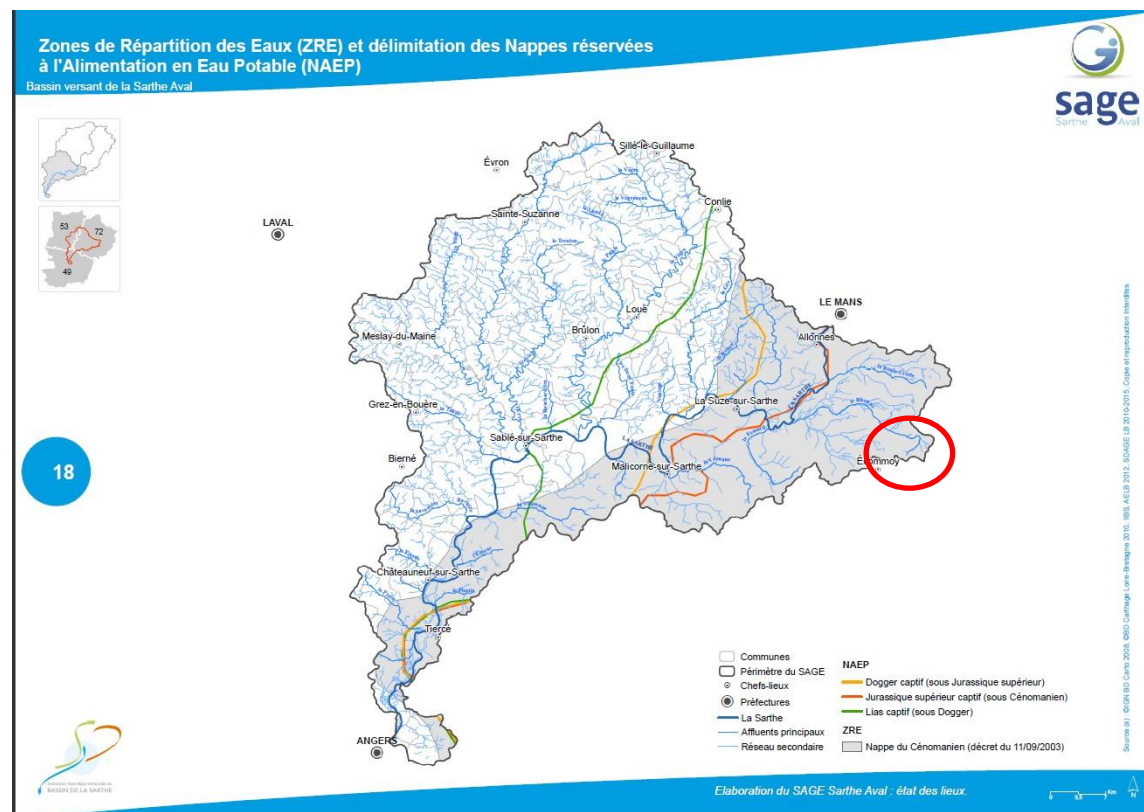


Cartographie de l'état chimique des eaux souterraines sur la Sarthe

- **Un captage d'eau potable protégé, non exploité par la commune**

Les ressources en eau potable sont puisées au sein des nappes souterraines. La commune de Saint-Mars-d'Outille est localisée sur la nappe sableuse du Cénomanien qui constitue une nappe captive à 100 mètres de profondeur. Elle est en effet surmontée d'une formation argileuse peu perméable qui limite les écoulements de l'eau et son renouvellement. La qualité de l'eau, protégée des pollutions, entraîne une surexploitation de l'adduction en eau potable sur les territoires en aval et plus particulièrement dans les territoires d'Indre et Loir. En 2010, l'état quantitatif des masses d'eau souterraines des sables et grès du Cénomanien Sarthois était bon.

Les deux captages d'eau potable sur Saint-Mars-d'Outille sont gérés par le Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable de la région mancelle (SIDERM) mais n'alimentent pas la commune hormis quelques habitations au Sud d'Outille. Le forage de la Grande Brosse a été mis en place en 1989.



La ZRE sur le SAGE Sarthe Aval

L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau de Brette les Pins et de Saint-Mars-d'Outille, qui puise une nappe de surface du tuffeau turonien localisée sur Brette-les-Pins et qui stocke l'eau au sein du château d'eau de Saint-Mars-d'Outille. Cette nappe de bonne qualité est également protégée par un périmètre de protection.

Afin de protéger les nappes, des périmètres de protection ont été mis en place pour préserver la qualité mais aussi la quantité de la ressource en eau. La commune de Saint-Mars-d'Outille est directement concernée. En effet elle est située sur la nappe du Cénomanien très sollicitée et protégée par une ZRE (zone de répartition des eaux) par décret du 11/09/2003. Il s'agit d'une zone caractérisée par une insuffisance des ressources par rapports aux besoins. Il existe une réglementation pour les forages dans la zone d'accompagnement du Rhonne.

6. Un territoire en tête de bassin versant

Sources : SCoT du Pays du Mans ; données eau France ; DREAL des Pays de la Loire

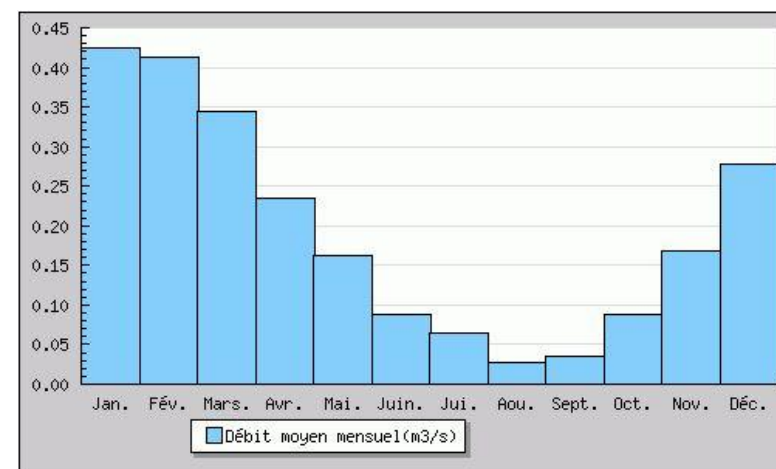
La commune de Saint-Mars-d'Outillé est marquée par des cours d'eau secondaires du bassin versant de la Sarthe, qui sont les affluents de l'Huisne et de la Sarthe. Elle est en effet traversée par le Rhonne, affluent de la Sarthe, et le Narais, affluent de l'Huisne, qui forme une limite naturelle avec la commune de Parigné-l'Évêque. A l'échelle locale, le Rhonne, le Narais et le ruisseau du Pont aux Brebis forment des sous-bassins versants situés sur la commune.

• Le Rhonne

La rivière du Rhonne prend sa source à Saint-Mars-d'Outillé, et notamment dans les Landes du Rhonne au Sud de la commune qu'elle traverse ensuite du Sud vers l'Ouest. Elle parcourt ensuite 25 kilomètres avant de se jeter dans la Sarthe à Guécélard. Le bassin du Rhonne recouvre 150 km et est alimenté par de petits ruisseaux affluents, dont la Gangerais et les Fontenelles, aux écoulements temporaires ou permanents. Le ruisseau de Pontvillain, qui prend sa source à Saint-Mars-d'Outillé au sein du Bois de Vaugautier, se jette également dans le Rhonne à Mulsanne.

Le Rhonne est une rivière peu régulière et peu abondante : observée à Guécélard de 1988 à 2016, son débit est faible, de l'ordre de 2.5 l/s/km² et varie en fonction des saisons avec des fluctuations marquées : en hiver le cours d'eau présente de hautes eaux avec un maximum en janvier, et des eaux plus basses du printemps à l'automne avec un minimum en aout. En période d'étiage, le Rhonne peut être menacé de tarissement, surtout en période de sécheresse. Les crues sont peu significatives puisqu'il s'agit d'une petite rivière.

En 2010, le Rhonne présente une qualité physico-chimique médiocre à mauvaise pour les matières organiques, azotées, phosphorées et en ce qui concerne les nitrates. Son état écologique est également jugé médiocre en 2010. Sur le territoire communal elle est en effet le réceptacle des eaux usées de la station d'épuration, située sur son linéaire.



Débit moyen mensuel du Rhonne 1988-2016 sur la station de Guécélard



Le Rhonne au niveau du Château de Segrais

• Le Narais

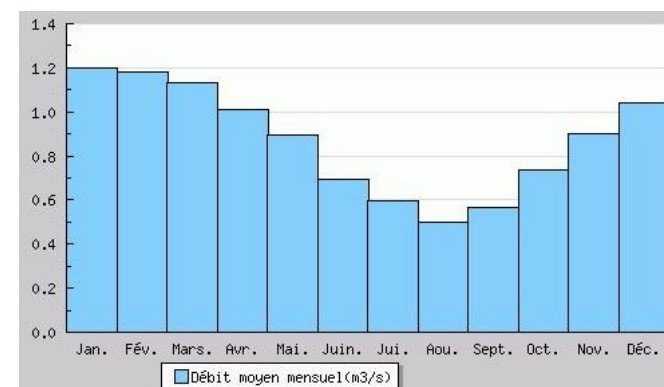
La rivière du Narais prend elle aussi sa source sur le territoire communal, située à la limite de la commune de Marigné-Laillé au lieu-dit de Grammont. Elle traverse ensuite la commune du Sud au Nord formant la limite communale avec Parigné-l'Évêque, puis se jette dans l'Huisne. Le Narais forme un bassin versant de 167 km², alimenté par le ruisseau du Pont aux Brebis prenant sa source au Nord-Est de Saint-Mars-d'Outillé.

Le débit du Narais a été observé de 1983 à 2016 à Saint-Mars-la-Brière. Moyen, de l'ordre de 5.2 l/s/km², il varie de manière peu marquée en fonction des saisons : les périodes de hautes eaux en hiver avec un maximum en janvier et des périodes de basses eaux en été avec un minimum en août. Il s'agit d'un cours d'eau régulier relativement peu affecté par les périodes d'étiage.

En 2010, le Narais présente une bonne qualité physico-chimique concernant les matières organiques, azotées, phosphorées, les pesticides et les proliférations végétales. Le cours d'eau semble néanmoins exposé à la pollution en nitrates. Par ailleurs, en 2010, son état écologique est jugé moyen.

• La Ruisselée

Le centre de la commune, et notamment le centre-bourg, est marqué par le passage du petit ruisseau de la Ruisselée. Il prend sa source au Nord de l'Eglise, alimente le lavoir et les bassins puis se jette au sud du bourg dans le Rhonne. Ce cours d'eau s'écoule tout au long de l'année. En saison hivernale, ou lors de fortes précipitations, il peut parfois sortir de son lit, inondant les jardins des habitations situées à proximité. Lors de la restauration du lavoir, alimenté par le ruisseau, une déverse des eaux vers le réseau pluvial a été aménagé, ce qui doit permettre de limiter les risques de fort débordement dans les années à venir.



Débit moyen mensuel du Narais 1983-2016 sur la station de Saint-Mars-La-Brière



Le Narais

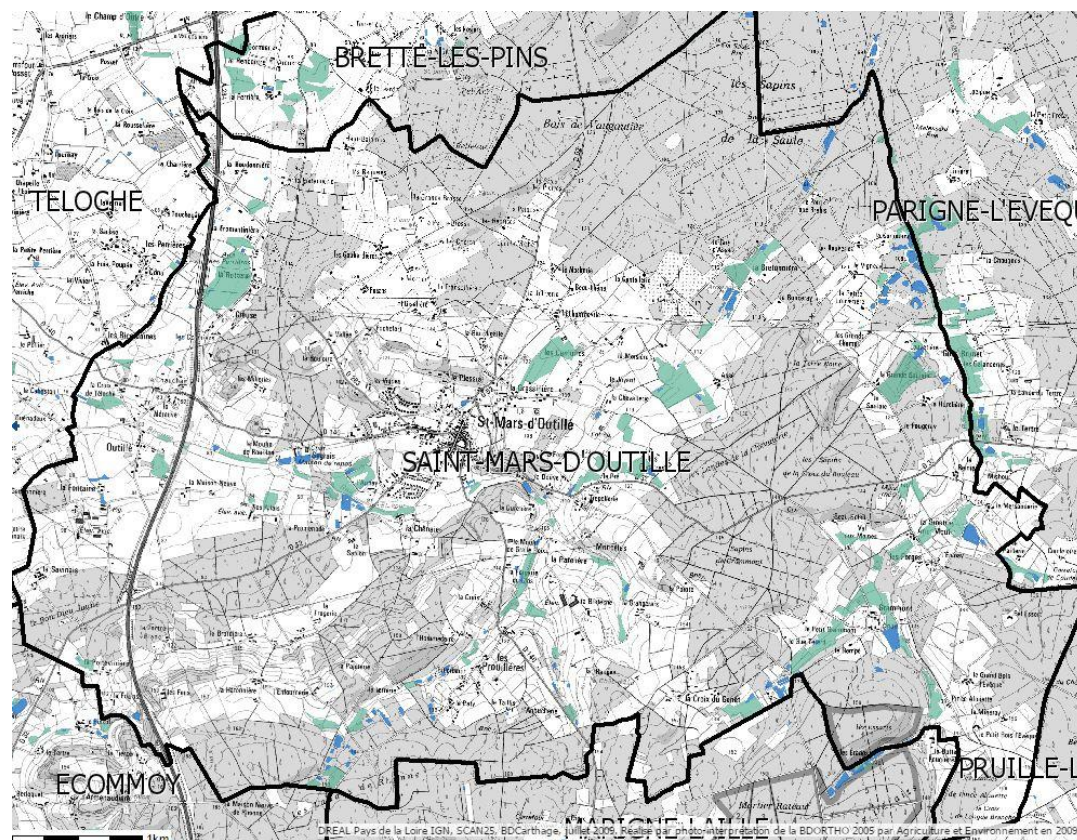


La Ruisselée

- Des zones humides en milieux boisés

Les zones humides de la commune de Saint-Mars-d'Outille sont localisées le long des cours d'eau. Elles prennent la forme de prairies et vallées humides, et de plans d'eau surtout localisés dans les zones boisées. En 2007, la DREAL des Pays de la Loire a effectué une étude de pré-localisation des marais et des zones humides par photo-interprétation qui constitue un pré-repérage. Un projet de localisation et d'inventaire de zones humides devrait également être mis en place sur le site NATURA 2000. Le SDAGE Loire-Bretagne met en avant des objectifs de préservation de ces espaces, mais il n'existe pas, dans les documents des SAGE, d'obligation sur la réalisation d'inventaires plus précis que ceux déjà réalisés.

Pourtant la commune de Saint-Mars-d'Outille dispose d'un territoire particulièrement humide du fait des nombreux cours d'eau qui traversent le territoire et des zones naturelles inventoriées qui possèdent un cortège de milieux à dominante humide. Une meilleure connaissance de la localisation et des fonctions de ces milieux apparaît être un enjeu important sur ce territoire.



Zones humides pré-localisées par la DREAL sur Saint-Mars-d'Outille



Prairie humide



Plan d'eau à proximité de Grammont



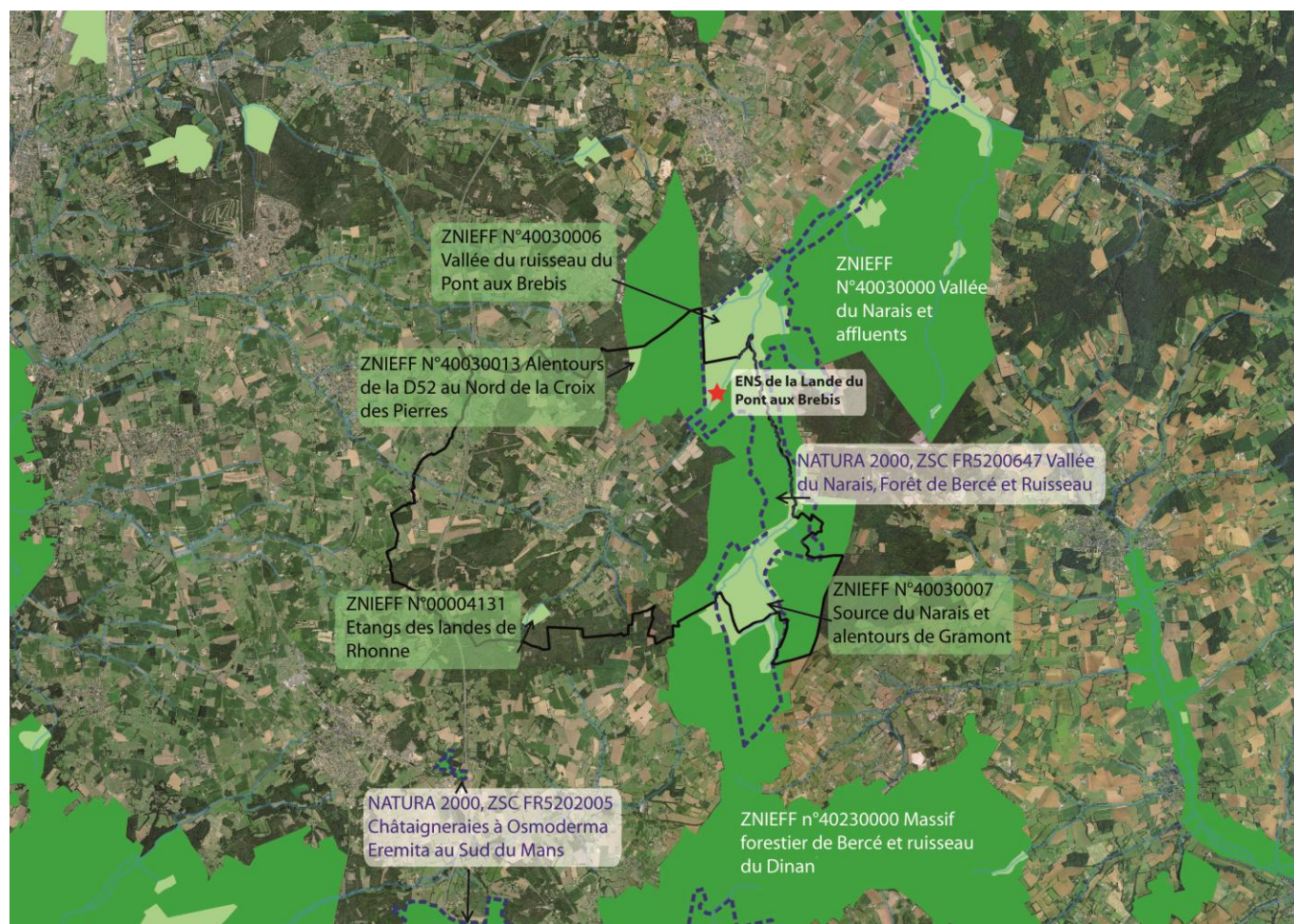
Zone humide et boisée

B. Milieux naturels et biodiversité

Sources : SCoT du Pays du Mans ; DREAL Pays-de-la-Loire ; donnée de l'inventaire national du patrimoine naturel ; Schéma Départemental des Espaces Naturels de la Sarthe (2003) ; ONF

1. Un patrimoine naturel riche identifié

Le département de la Sarthe est concerné par 12 sites Natura 2000, toutes Zones Spéciales de Conservation (ZSC). La commune de Saint-Mars-d'Outillé est recouverte par le site Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », en continuité avec le site Natura 2000 « Châtaigneraies à Osmoderma Eremita au Sud du Mans » localisé au Sud de la commune. Le territoire communal est également concerné par 6 inventaires ZNIEFF dont quatre de type 1 et deux de type 2. L'existence de ces périmètres de protection et d'inventaire attestent de la richesse des milieux naturels et écologiques du territoire de Saint-Mars-D'Outillé.



Les secteurs NATURA 2000 et ZNIEFF sur le territoire communal et aux alentours

- **Natura 2000**

La Directive Habitats-faune-flore 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concerne la conservation des habitats naturels ainsi que celle de la faune (hormis les oiseaux) et de la flore sauvage, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales. La Directive Habitats rend obligatoire pour les Etats membres la préservation des habitats naturels et des espèces qualifiées d'intérêt communautaire.

Pour cela, chaque pays définit une liste des propositions de sites d'intérêt communautaire (SIC) et la transmet à la commission européenne. La définition des SIC est en partie basée sur des inventaires scientifiques et dépend de l'approbation des préfets. La commission européenne arrête une liste de ces sites de façon globale par région biogéographique. Ils sont classés en Sites d'Importance Communautaire (SIC).

Ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels en application de la Directive Habitats ou bien en Zones de Protection Spéciale (ZPS) intégrées au réseau Natura 2000 en application de la Directive Oiseaux.

La ZSC FR5200647 Vallée du Narais, Forêt de Bercé et ruisseau du Dinan est une Zone Spéciale de Conservation classée en 2015 et située à l'Est du territoire communal autour de la traversée du Narais. L'ensemble du site, de 3 804 ha, recouvre au Sud la vallée du ruisseau du Dinan et une partie de la forêt de Bercé et vers le Nord il suit la vallée du Narais jusqu'à sa confluence avec l'Huisne. Des étangs et des zones humides sont présents dans les massifs forestiers et dans le camp d'Auvours.

La qualité du site repose sur la diversité des milieux qu'il abrite : étangs à riche végétation aquatique et amphibie, cours d'eau à courant vif, landes humides à Ericacées, landes sèches à Bruyère et Genêt, prairies tourbeuses à Molinie, tourbières acides à Sphaignes et tourbières alcalines. La forêt de Bercé s'étend sur 5400 hectares composée de 3000 hectares de chênes et de 2400 hectares de résineux. Ce milieu se compose également de parcelles de hêtres et de houx où de vieux arbres permettent l'existence de saproxylophages (*Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo* et *Lucanus cervus*). Les milieux aquatiques accueillent des espèces de type *Austropotamobius pallipes* (écrevisses à pattes blanches) de *Lampetra planeri* (lamproie de planer) et *Misgurnus fossilis* (loche d'étang). Les aménagements hydrauliques et les pollutions constituent des risques de dégradation des habitats.

Ce site constitue une continuité écologique à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle du département. Ce corridor est notamment connecté à la zone Natura 2000 Châtaigneraies à *Osmoderma Eremita* au Sud du Mans.



Etang de Grammont situé dans le site NATURA 2000 Vallée du Narais, Forêt de Bercé et ruisseau du Dinan

La ZSC FR5202005 Châtaigneraies à *Osmoderma Eremita* au Sud du Mans est également une Zone Spéciale de Conservation classée en 2014. Elle se situe au Sud de Saint-Mars-d'Outillé et notamment sur les communes limitrophes d'Ecommoy et de Marigné-Lailly. L'ensemble du site de 4 723 ha comprend des châtaigneraies et notamment d'anciens vergers de châtaigniers à fruits mais aussi du bocage, des haies à têtards et des vergers de pommes. La qualité du site réside dans la présence d'habitats d'insectes : coléoptères sapro-xylophages dont le piqueprune, le grand capricorne et le lucane cerf-volant. Ce site est menacé par l'abandon des châtaigneraies. Elle constitue un réservoir de biodiversité au Sud du territoire communal.



Châtaigniers du site NATURA 2000 Châtaigneraies à *Osmoderma Eremita* au Sud du Mans

- **Les ZNIEFF**

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire local et régional aussi exhaustif que possible. Cet inventaire est établi par les Services de l'Etat. Il s'agit des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), classées en deux types :

Type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

Type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les inventaires ZNIEFF ont fait l'objet de deux phases. La première phase, dit inventaire de 1ère Génération, a eu lieu de 1982 à 1993. Puis à partir de 1994, une phase de modernisation de l'inventaire ZNIEFF, dit inventaire de 2ème génération, est lancée, avec une méthode modernisée et affinée, sous l'impulsion notamment du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). La notion d' « espèce déterminante » joue désormais un rôle majeur dans la nouvelle caractérisation des ZNIEFF, réalisée en croisant sur des bases scientifiques et biogéographiques, des critères de rareté, de menace, de statut de protection, d'autochtonie et d'endémisme. Cette nouvelle méthode de délimitation des périmètres a été affinée pour être « explicite et incontestable ».

L'inventaire ZNIEFF était avant tout un instrument de connaissance. Il n'était pas prévu pour être opposable, mais la jurisprudence en a fait un référentiel reconnu et utilisé devant les tribunaux.

ZNIEFF N°00004131 Etangs des landes de Rhonne

Située au Sud de la commune de Saint-Mars-d'Outillé, la ZNIEFF de type 1 Etangs des landes de Rhonne couvre une superficie de 11 ha et se compose de landes humides abritant des Tritons crêtés et des Rossolis à feuilles rondes. A l'échelle de la commune, cette ZNIEFF constitue un réservoir de biodiversité en lien avec les milieux humides associés à la source de la rivière du Rhonne.



Tritons crêtés

ZNIEFF N°40030006 Vallée du ruisseau du Pont aux Brebis

La ZNIEFF de type 1 de la Vallée du ruisseau du Pont aux Brebis se situe au Nord-Est de la commune de Saint-Mars-d'Outillé et s'étend aussi au Nord sur la commune de Parigné-l'Évêque. Couvrant une superficie de 245 ha, elle se compose de plusieurs milieux : cours des rivières, landes et franges humides, bois marécageux et bas marais. Ces sites abritent des espèces telles que l'Agrion de mercure, l'Azuré des mouillères, la Lamproie de Planer, le Chabot, le Rossolis à feuilles rondes et la Grande douve. Cette ZNIEFF participe à la continuité écologique du Narais, classée en périmètre NATURA 2000, puisque le ruisseau du Pont aux Brebis se jette dans le Narais.



Rossolis à feuilles rondes

ZNIEFF N°40030007 Source du Narais et alentours de Gramont

La ZNIEFF de type 1 Source du Narais et alentours de Gramont se localise au Sud-Est de Saint-Mars-d'Outillé et s'étend également sur les communes de Parigné-l'Évêque et Marigné-Laillé. D'une superficie de 245 ha, ses milieux naturels se composent de landes humides et de prairies humides eutrophes, ainsi que de bois marécageux et de bas marais abritant des espèces comme la Cordulie à corps fin, l'Agrion de mercure, la Lamproie de Planer, le Chabot et le Rossolis à feuilles rondes. La ZNIEFF s'insère dans la continuité écologique du Narais puisqu'il s'agit des milieux naturels au sein desquels se situe la source du cours d'eau.



Agrion de Mercure

ZNIEFF N°40030013 Alentours de la D52 au Nord de la Croix des Pierres

La ZNIEFF de type 1 Alentours de la D52 au Nord de la Croix des Pierres est située au Nord de Saint-Mars-d'Outillé à la limite de Brette-les-Pins. Il s'agit d'un site de 11 ha constitué de plantations de conifères abritant le Genêt poilu. Cette ZNIEFF s'insère au sein de la ZNIEFF de la Vallée du Narais et affluents.



Genêt Poilu

Les ZNIEFF N°40030000 Vallée du Narais et affluents et n°40230000 Massif forestier de Bercé et ruisseau du Dinan

Les ZNIEFF Vallée du Narais et affluents, de 8 835 ha, et Massif forestier de Bercé et ruisseau de Dinan, de 6 300 ha, sont de type 2 et constituent donc un grand ensemble naturel boisé qui suit et épaissit la continuité écologique formée par le site NATURA 2000 portant le même nom. Ces deux ZNIEFF longent donc la commune de Saint-Mars-d'Outillé au niveau de la vallée du Narais.

- **Les espaces naturels sensibles (ENS)**

Le Schéma départemental des espaces naturels de la Sarthe de 2003 recense la présence d'un site sur la commune de Saint-Mars-d'Outillé. Il s'agit de la Lande du Pont aux Brebis au niveau de son ruisseau au Nord du territoire communal. Il s'insère au sein de la ZNIEFF Vallée du ruisseau du Pont aux Brebis.



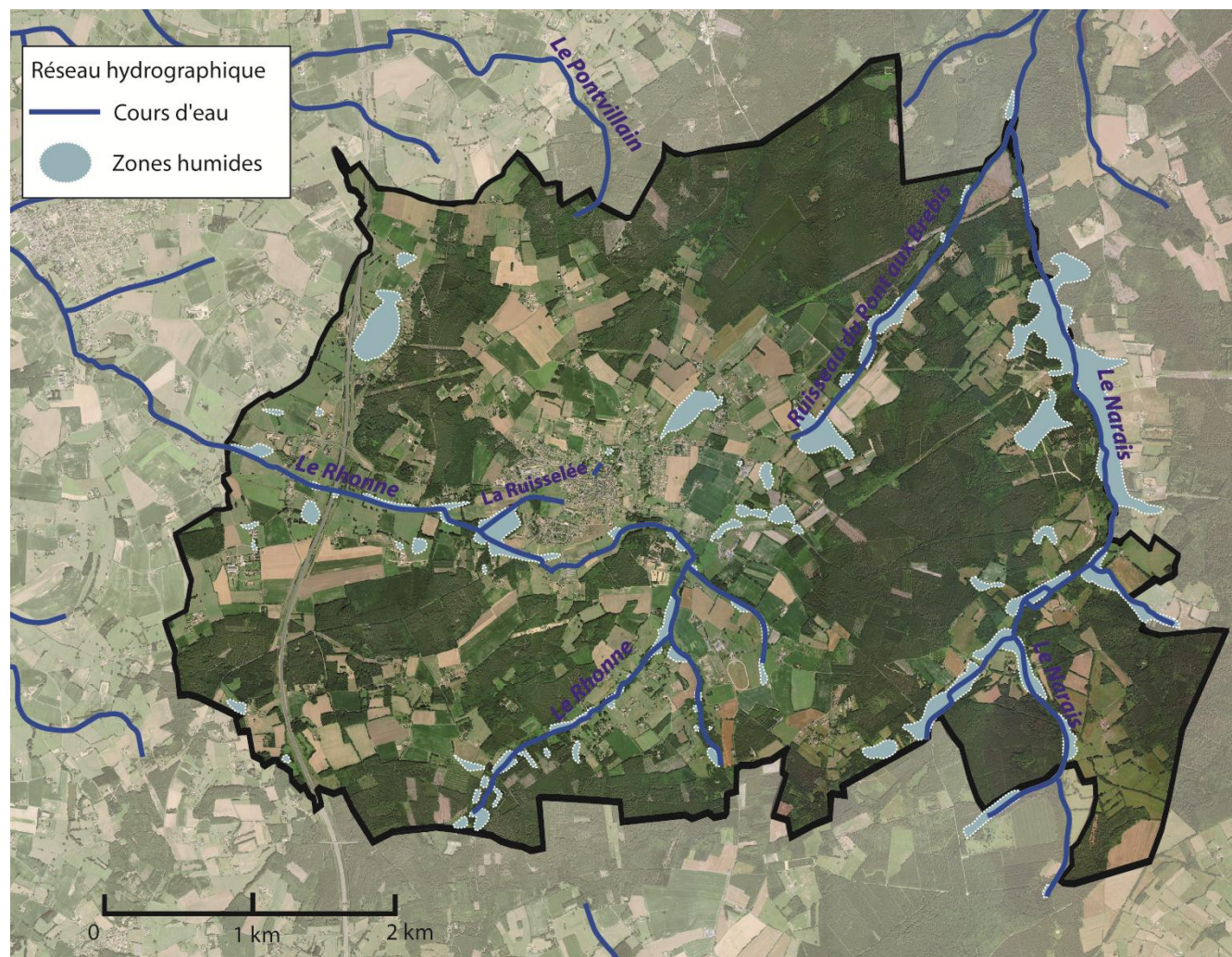
Forêt de Bercé

La commune de Saint-Mars-d'Outillé est donc couverte par plusieurs périmètres de sites dont les richesses naturelle et écologique leur confèrent un classement au titre NATURA 2000, ZNIEFF ou ENS. Ces sites, réservoirs de biodiversité à l'échelle locale et continuités écologiques à une échelle plus large, participent à la construction de la trame verte et bleue communale et départementale.

2. Une trame verte et bleue formée par les massifs boisés et le réseau hydrographique

- Les vallées du Rhonne et du Narais, des milieux naturels humides propices à la biodiversité

Saint-Mars-d'Outillé est marqué par deux rivières qui prennent leurs sources sur le territoire communal : la vallée du Rhonne au Sud et Sud-Ouest et la vallée du Narais à l'extrême Est de la commune. L'hydrographie se densifie grâce au réseau de ruisseaux affluents aux deux rivières. Ces espaces de cours d'eau sont associés à des milieux humides comprenant des étangs, des landes et prairies humides, des bois marécageux, des marais et des tourbières. Les ruisseaux affluents aux deux rivières appartiennent également à ses milieux humides. Le classement en NATURA 2000, ZNIEFF et ENS attestent de la richesse écologique de ces milieux mais aussi de leur cohérence puisqu'ils s'insèrent et se rejoignent au sein d'une zone homogène. Il s'agit en effet de corridors écologiques participant à la trame bleue locale mais aussi à plus large échelle.



Le réseau hydrographique sur Saint-Mars-d'Outillé

• Les grands massifs boisés, réservoirs de biodiversité

Pratiquement la moitié de la commune de Saint-Mars-d'Outillé est occupée par des massifs boisés mixtes. En effet sur 3 804 hectares, la commune compte 1 610 hectares de boisements mixtes formant un arc du Nord-Est au Sud-Ouest.

Comme il l'a été présenté précédemment, la partie Est de la commune est particulièrement riche sur le plan naturel. La majeure partie des boisements de ce secteur est classée Natura 2000 et ZNIEFF :

- Les Landes de la Chevalerie et les Sapins de la Croix du Bouleau à l'Est
- Le Bois Vaugautier et les Sapins de la Saule au Nord

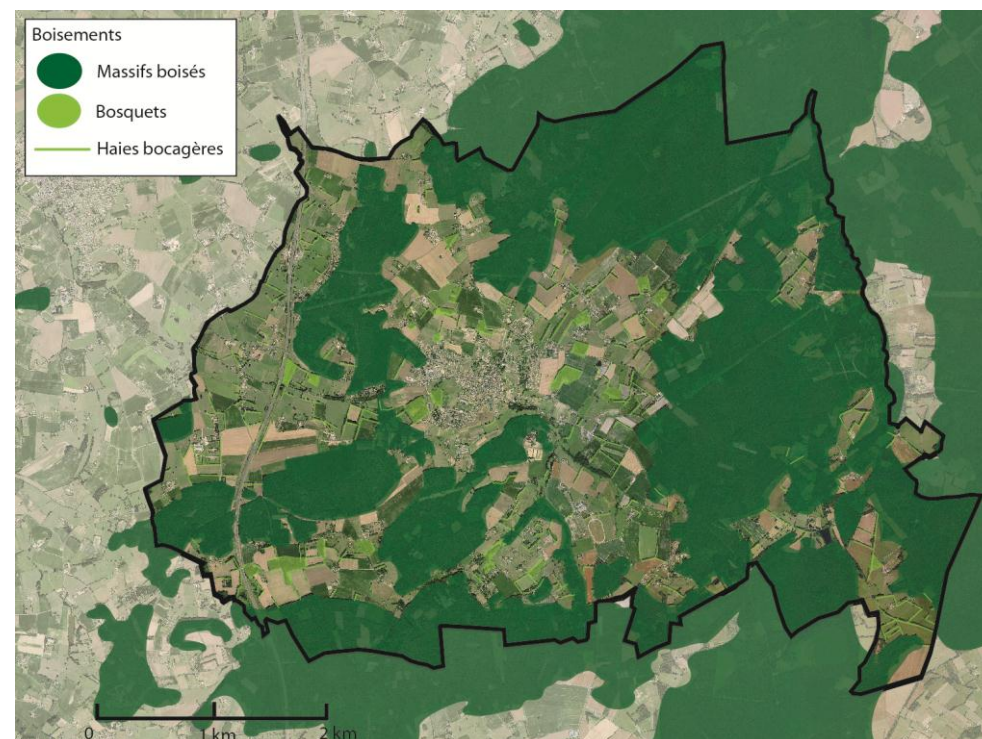
Les boisements de l'Ouest du territoire constituent davantage des réservoirs de biodiversité à l'échelle locale :

- Les Landes de Pince-Alouette au Sud-Est
- Les Landes du Rhonne au Sud-Ouest

Ces milieux boisés dans leur ensemble constituent de véritables corridors écologiques et forment un continuum forestier d'intérêt majeur pour le territoire communal. Il est à noter que plusieurs arbres remarquables existent sur le territoire, dont le Chêne Chataigner situé au hameau des Prouillières et reconnu par l'ONF comme curiosité scientifique.

• Des espaces de culture bocagers, espaces de circulation

Au sein de la commune de Saint-Mars-d'Outillé, les zones de plaines et les pentes des coteaux sont occupées par des espaces cultivés ouverts ou semi-ouverts. La présence de haies bocagères relictuelles, de bosquets et de petits bois permet de maintenir une trame écologique au sein du milieu agricole mais participe également à la formation paysagère des espaces de clairières. Cette sous-trame permet des connexions avec les massifs boisés environnants. Ces espaces représentent néanmoins des secteurs d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales d'intérêt, comme les oiseaux. A ce titre, quelques espèces d'intérêt cynégétique (relatif à la chasse), telles les perdrix, faisans, lapins et lièvres, peuvent y être rencontrées.



Trame boisée sur Saint-Mars-d'Outillé >



Espace de culture encadré par des boisements

3. Une trame verte bleue cohérente qu'il s'agit de préserver et de renforcer

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau de fonctionnalités écologiques sur le territoire national pour que l'ensemble des espèces faunes/flores puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.)

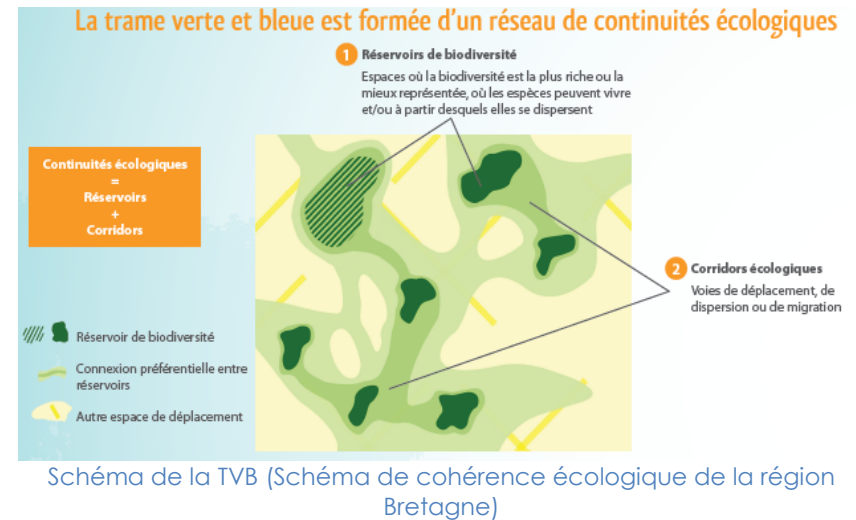
Celle-ci se structure autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents. Elle se décompose en réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), représentés par des espaces où le biotope apparaît remarquable et où vivent les espèces «dites» patrimoniales (Sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : Natura 2000 ou ZNIEFF etc.), reliés à des espaces de transition (espaces indispensables à la survie des espèces (sites de nourrissage, de reproduction) mais où les niches écologiques apparaissent plus pauvres), par des corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de par leurs multiples fonctions vis-à-vis des espèces qui les utilisent.

- **La trame verte et bleue définie par le SCoT du Pays du Mans**

Le SCoT du Pays du Mans a élaboré des cartes établissant la trame verte et bleue à l'échelle du pays. Ces documents permettent d'identifier à l'échelle de la commune de Saint-Mars-d'Outille quels sont les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

- Les vallées humides du Rhonne et du Narais sont identifiées comme des corridors écologiques structurants. Elles assurent des continuités au sein de la commune mais aussi vers les communes limitrophes.
- Le ruisseau du Pont aux Brebis constitue un corridor écologique secondaire puisqu'il rejoint le corridor structurant du Narais.
- Les massifs boisés de l'Est du territoire sont des réservoirs de biodiversité et les massifs Sud et Nord sont des noyaux complémentaires.

La voie autoroutière A28 et la voie ferrée apparaissent comme une véritable fracture paysagère mais aussi écologique traversant le territoire communal à l'Ouest. Cette coupure contraint les continuités Est-Ouest entre le territoire communal et les communes limitrophes.



• La trame verte et bleue à l'échelle de la commune

A l'échelle de la commune de Saint-Mars-d'Outille, les milieux humides et boisés sont des réservoirs de biodiversité locaux qui s'intègrent dans un réseau de continuités écologiques à plus grande échelle. Le réseau hydrographique communal et les massifs boisés jouent le rôle de zone de circulation en lien avec les réservoirs de biodiversité. En effet, les vallées du Narais et du Rhonne constituent des trames bleues à l'échelle du bassin versant. Les massifs boisés permettent quant à eux des connexions avec les massifs périphériques et à plus grande échelle à la forêt de Bercé et aux Chatâigneraies à Osmoderma Eremita au Sud du Mans. Les espaces agricoles, maillés d'une trame bocagère et de bosquets, ont tout de même un rôle d'espaces de transition au sein de cette matrice.



La trame verte et bleue sur Saint-Mars-d'Outille

- **La trame verte et bleue à l'échelle du bourg**

A l'échelle du centre bourg il existe également une trame verte et bleue. Le ruisseau de la Ruisselée, alimentant les mares et les bassins, assure une continuité écologique grâce à sa connexion avec le Rhonne au sud du bourg. Les jardins potagers, les parcs et les espaces verts communaux constituent de petits réservoirs de biodiversité, dont le maillage assure des continuités.



Trame verte et bleue à l'échelle du bourg de Saint-Mars-d'Outillé

C. Risques naturels et technologiques

Sources : SCoT du Pays du Mans, données infoterre brgm, données du ministère sur les risques

1- Un territoire soumis à différents risques naturels

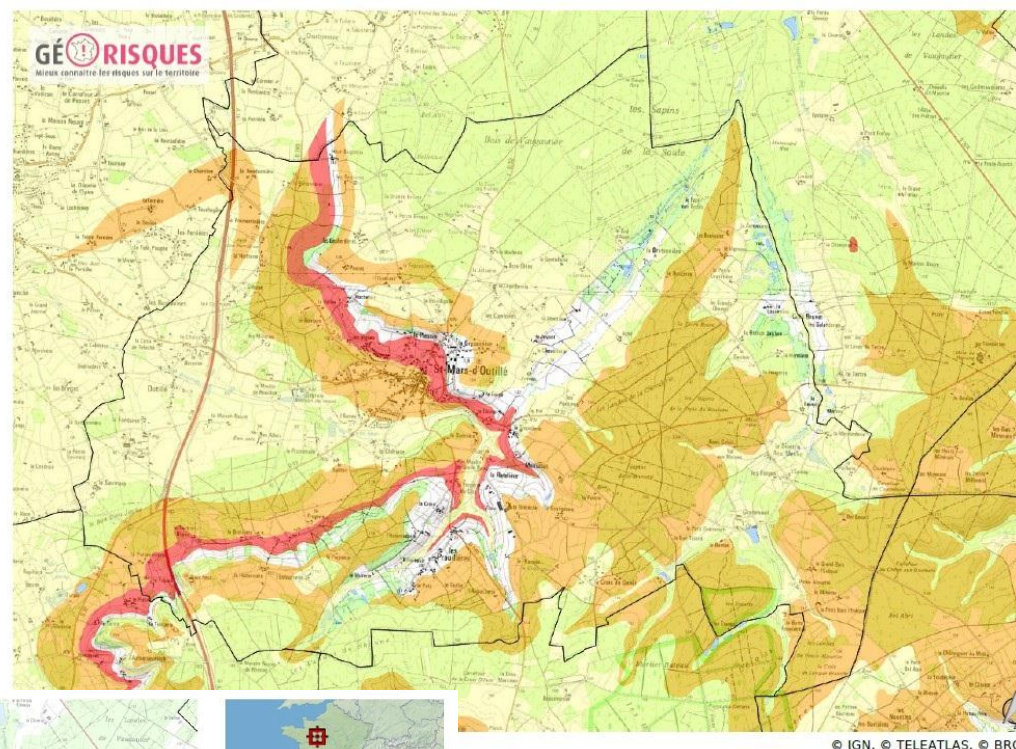
En matière de risques, la commune de Saint-Mars-d'Outillé est répertoriée comme étant principalement exposée au risque de mouvement de terrain au sein du dossier départemental des risques majeurs (DDRM). Il existe cependant sur le territoire plusieurs autres risques naturels à prendre en compte tels que le risque inondation et le risque feux de forêt.

Types de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

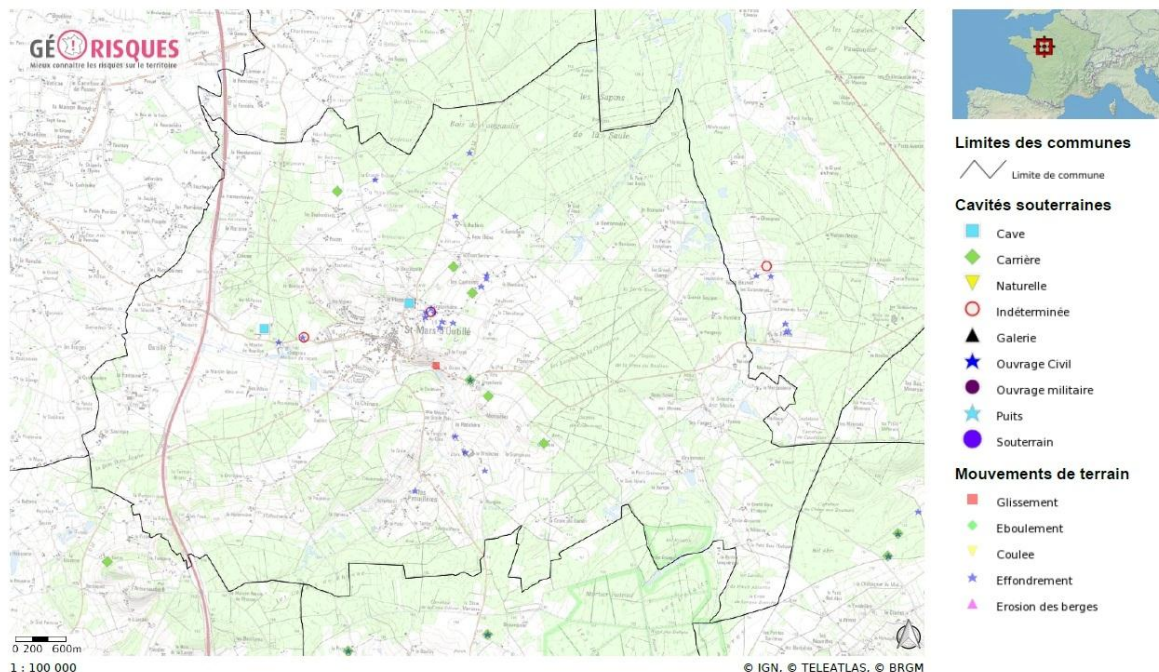
Recensement des catastrophes naturelles 1982-2015 sur Saint-Mars-d'Outillé

• Risque Mouvements de Terrains

La commune de Saint-Mars-d'Outille est soumise au **risque retrait-gonflement des argiles** avec un aléa fort à moyen sur les coteaux et notamment sur le centre-bourg. Ce phénomène est dû aux variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux qui produisent des gonflements en période humide et des tassements en période sèche. Cela peut conduire à des conséquences sur le bâti (gros œuvre et second œuvre : fissuration des structures, déversement des structures, désencastrement, distorsion des ouvertures, fissuration des dalles etc.).



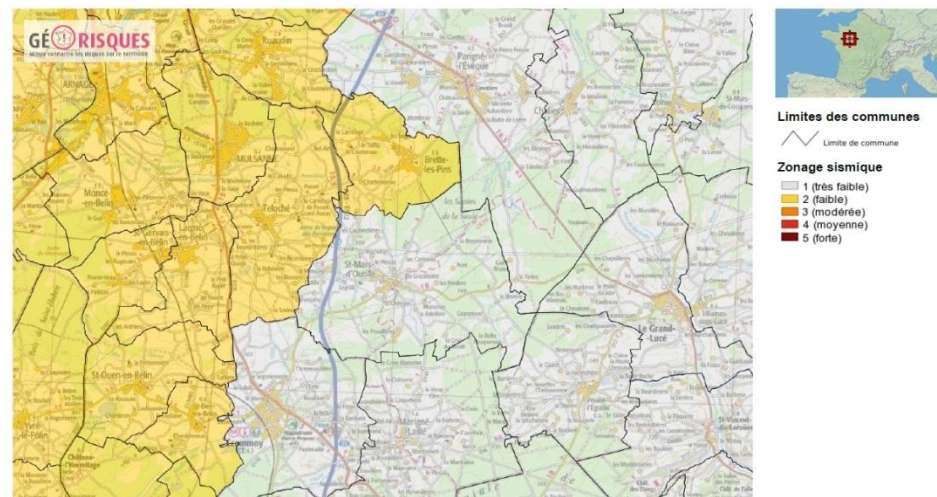
< Risque de mouvement de terrain lié au phénomène gonflement-retrait des argiles



La commune est également soumise au **risque d'effondrement de cavités souterraines**, naturelles ou artificielles. Elle compte 8 cavités souterraines non minières abandonnées, dont 6 carrières et 2 caves. Le SCOT du Pays du Mans classe Saint-Mars-d'Outille comme une commune de vulnérabilité faible à moyenne : des glissements, éboulements et effondrements ont déjà été recensés sur la commune.

< Risque de mouvement de terrain lié aux effondrements de cavités souterraines

En termes de **risque sismique**, la commune n'est pas concernée par l'aléa faible localisé sur la moitié ouest du département de la Sarthe.



Cartographie du risque sismique

• Risque Inondation

On identifie trois types de risques inondation :

- **inondation par débordement de rivières,**
- **inondation par remontées de nappe phréatique,**
- **inondation par ruissellement ou mise en charge de réseau pluvial.**

L'ampleur de ces inondations est fonction de l'intensité et la durée des précipitations, de la surface et la pente du bassin versant, de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol, de la présence d'o



Lit majeur



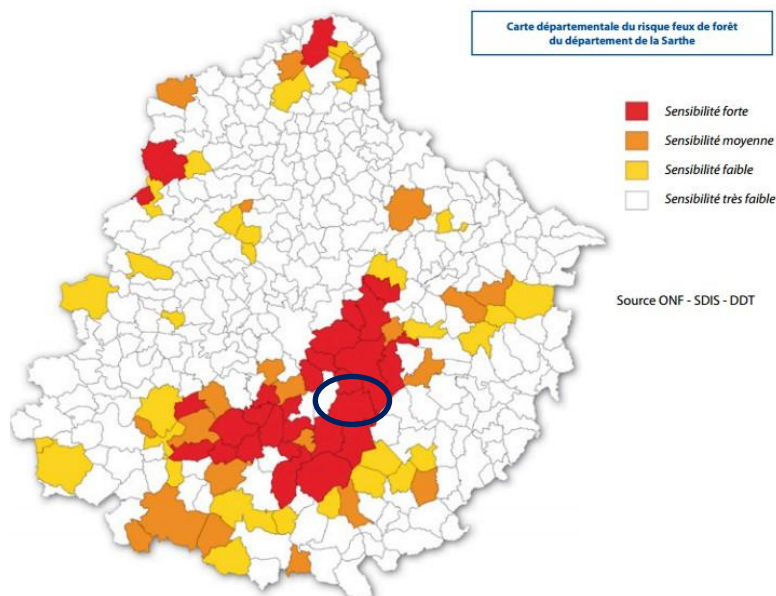
Lit mineur

Source : Portail de la Prévention des Risques Majeurs

La commune de Saint-Mars-d'Outille est soumise au risque inondation, engendré par **les remontées de nappes naturelles** notamment sur les nappes libres perméables des sables du Cénomaniens. L'aléa le plus fort se localise à l'ouest du territoire et également au niveau de la zone urbanisée. Quand le sol est saturé en eau dans un contexte de fortes précipitations, le niveau de la nappe remonte et peut entraîner une inondation locale.

LE RISQUE FEUX DE FORÊT

Carte départementale du risque feux de forêt
du département de la Sarthe

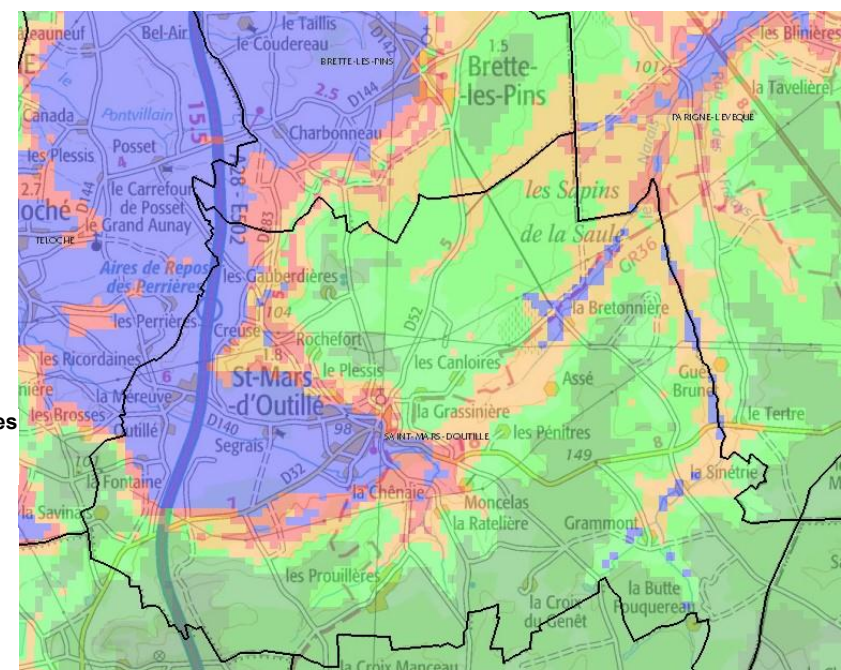


Cartographie du risque de feux de forêts

Risques d'inondations dans les sédiments



- Aléa très faible à inexistant
- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très élevé, nappe affleurante



Risque de remontées de nappes naturelles

• Risque Feux de forêts

La commune de Saint-Mars-d'Outille est soumise au risque de feux de forêts qui se déclarent dans les massifs boisés d'une surface totale d'au moins 4 hectares. Le territoire communal est en effet en grande partie recouvert de surfaces boisées, pour 1 610 hectares. En 2012, un arrêté préfectoral classe à l'échelle du département les communes en fonction du risque de feux de forêt. La commune est classée en sensibilité forte : le niveau de risque est le plus élevé lors de la période du 1^{er} avril au 31 mai et du 1^{er} juillet au 30 septembre.

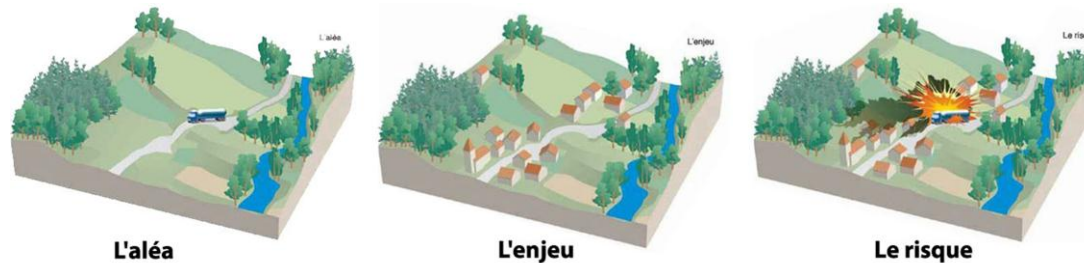
2- Un territoire peu soumis aux risques technologiques

Sources : base de données des ICPE du Ministère ; SCoT du Pays du Mans

En termes de risques technologiques, la commune de Saint-Mars-d'Outille est exposée à plusieurs risques technologiques : transport de matières dangereuses diffus et présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

• Le transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation, de matières dangereuses. Il existe alors des risques d'explosion, d'incendie (60% des transports de matières dangereuses concernent des liquides inflammables) ou de dégagement de produits toxiques dans l'atmosphère, l'eau ou le sol...



Source : Portail de la Prévention des Risques Majeurs

Le risque Transport de Matières Dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets, pouvant être associés, sont répertoriés :

- Une explosion provoquée par le choc subit par la matière transportée lors d'un accident de la route
- Un incendie, souvent le résultat d'un accident après explosion (60% des accidents de TMD concernent des liquides inflammables)
- Un dégagement de nuage toxique provoqué par une fuite ou un accident. Les effets peuvent se propager sur plusieurs kilomètres

La commune de Saint-Mars-d'Outille est soumise à un risque de transport de matières dangereuses diffus : sa localisation sur l'axe A 28 lui confère une situation de passage entre Tours et le Mans. Le transport de matières dangereuses est donc fréquent sur cet axe. L'autoroute A28 longe l'Est du territoire communal. Certains hameaux sont localisés de part et d'autre de la voie.

La commune n'est pas traversée par des oléoducs ou des canalisations de transport de gaz naturel haute pression.

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**

La loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumet certaines installations à un régime d'autorisation ou de déclaration.

Sont visées par cette présente loi les installations figurant à la nomenclature des installations classées et « qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. » (Extrait de l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement).

Les installations concernées sont soumises :

- Soit à autorisation si l'installation est susceptible de causer de graves dangers ou inconvénients tels que décrits ci-dessus.
- Soit à déclaration si l'installation ne présente pas de tels dangers et inconvénients.

Sur la commune de Saint-Mars-d'Outille, **2 ICPE de type agricole ont été recensés** ² :

- GAEC du Château : élevage de bovins et de volaille
- Exploitation de la Fontaine : élevage de bovins et de volaille

Ces exploitations sont localisées à l'écart du bourg. Cependant, des règles de distance entre ces installations et les habitations et locaux environnants doivent être respectées : elle varie de 50 à 100m selon le type d'installation.

Il n'y a pas d'installation de type SEVESO recensée sur la commune ou à proximité. La commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

² Cf Enquête Agricole

D. Pollutions et nuisances

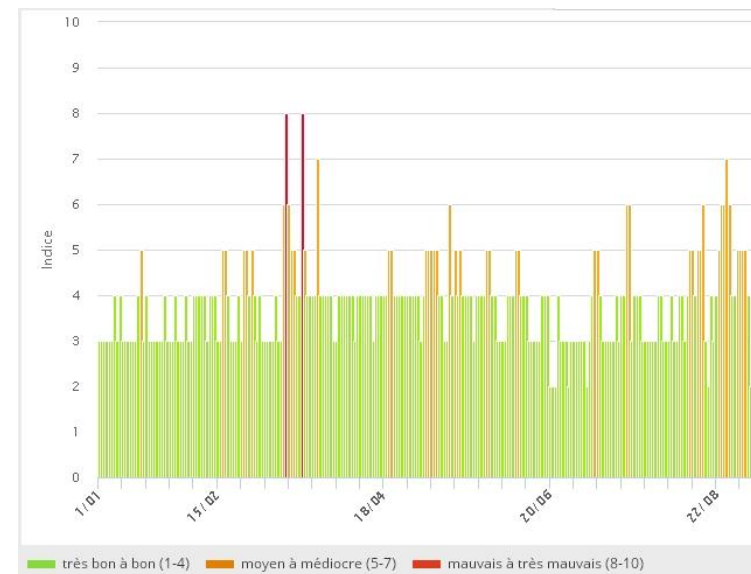
1. Des pollutions et nuisances liées au passage de grandes infrastructures sur le territoire communal : A28 et lignes haute tension

- **Qualité de l'air**

Sources : données Airpl, SCoT du Pays du Mans

La région des Pays de la Loire dispose d'un Plan Régional pour la qualité de l'air, approuvé par arrêté préfectoral le 24 Décembre 2002. Ces grandes orientations visent à prévenir et à réduire la pollution atmosphérique. La région dispose du réseau Airpl qui gère la surveillance de la qualité de l'air en Pays-de-la-Loire agréé par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer. Il dispose de stations de mesures réparties dans chaque département. A l'échelle de la Sarthe, les stations se localisent au Mans.

L'indice de la qualité de l'air est en moyenne de 3,8 sur 10 à l'échelle du Mans en 2016. La qualité de l'air à l'échelle du Pays du Mans est donc globalement satisfaisante sauf lors de pics de pollutions. Les principales pollutions dégradant la qualité de l'air sont l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules en suspensions issues de la combustion d'énergies fossiles produite par les transports.



Indices de pollution sur le Mans du 01/01/2016 au 06/09/16
(données Airpl)

En adaptant ces valeurs au contexte communal, il est donc possible de déduire que Saint-Mars-d'Outille bénéficie d'une bonne qualité de l'air. En effet, situé dans la couronne périurbaine, la commune ne connaît pas les mêmes sources de pollution que le Mans, hormis sur la zone traversée par la A28. La principale source d'émissions de polluants atmosphériques sur Saint-Mars-d'Outille reste donc la circulation automobile et au transport routier. L'A28, qui relie Tours au Mans, compte un trafic moyen journalier de 13 891 véhicules dont 2 084 de poids-lourds en 2012.

A l'échelle communale et du bourg, la circulation automobile est modérée et non congestionnée ; la pollution atmosphérique liée au trafic routier est par conséquent limitée.

- **Pas d'établissement au registre français des émissions polluantes (iREP)**

Le registre français des émissions polluantes a pour objet de faciliter l'accès au public à l'information en matière d'environnement en ce qui concerne les émissions dans l'eau, dans l'air, dans le sol ainsi que la production de déchets dangereux des installations industrielles et des élevages. Ce registre, réalisé avec l'appui technique de l'Office International de l'Eau, contribue ainsi à l'amélioration de la connaissance environnementale, à la prévention et à la réduction de la pollution et des risques pour l'environnement. Sur la commune de Saint-Mars-d'Outillé, **aucun établissement** n'est inscrit au registre français des émissions polluantes.

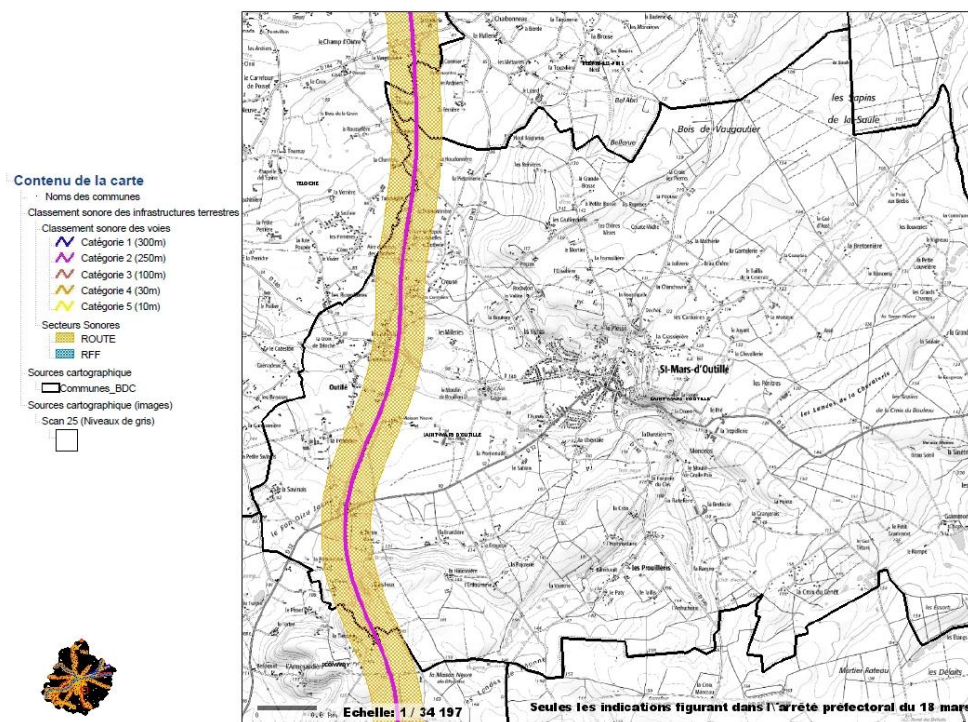
- **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

L'Union Européenne recommande la mise en œuvre d'actions correctives lorsque la concentration moyenne annuelle en radon dans un bâtiment dépasse 400 Bq/m³. En outre, elle recommande que les bâtiments neufs soient conçus de sorte que cette concentration moyenne annuelle n'excède pas 200 Bq/m³. Les pouvoirs publics français, prenant en compte l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France (CSHPF), ont retenu la valeur de 1 000 Bq/m³ comme seuil d'alerte et la valeur 400 Bq/m³ comme objectif de précaution.

En région Pays-de-la-Loire aucun département n'est classé prioritaire. **La commune de Saint-Mars-d'Outillé est classée en catégorie 1**, ce qui veut dire qu'elle est exposée à de faibles concentrations en radon. Il convient tout de même de sensibiliser la population à ce phénomène naturel pour l'inciter à réduire les éventuelles concentrations excessives de radon dans les bâtiments sensibles (habitations – établissements recevant du public), en aérant les pièces habitées, en ventilant les sous-sols et vide-sanitaire et en assurant l'étanchéité des habitations avec le sol (canalisation, sous-sol, murs, planchers).

Classement sonore des infrastructures terrestres en Sarthe



Cartographie du classement sonore de l'A28

• Lignes à haute tension

Plusieurs lignes à haute tension traversent le territoire communal : deux avec une tension de 225 kilo Volts et une avec une tension inférieure ou égale à 150 kilo Volts. Elles constituent des nuisances visuelles mais impliquent également des principes de précaution vis-à-vis des ondes électromagnétiques.



- **Pollution des sols**

Source : données basias brgm

La commune de Saint-mars-d'Outillé comporte des sites et sols potentiellement pollués suite à l'implantation d'activités industrielles. Un inventaire a été réalisé à cet effet pour localiser les sites dont les sols sont pollués. L'enjeu est de connaître les contraintes des sols pour les éventuelles utilisations de l'espace dans le futur afin de limiter tout risque pour l'environnement et la population.



Cartographie des sites potentiellement pollués sur Saint-Mars-d'Outillé

N° identifiant	Raisons sociales des entreprises	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
PAL7202080	Société pétrolière des combustibles de l'Atlantique	Chemin départemental 32, SAINT-MARS-D'OUTILLE 72299	Activité terminée
PAL7202084	Gypteau Garage	La Chevallerie SAINT-MARS-D'OUTILLE 72299	En activité
PAL7202082	Fefeu Garage	Rue Tertifume (de), devenue rue du 11 Novembre SAINT-MARS-D'OUTILLE 72299	En activité

Enjeux : Etat Initial de l'Environnement

A-Milieus physiques, ressources naturelles et énergies

- **Le maintien et le renforcement de la protection des ressources en eau** : Nappe phréatique utilisée en AEP (captage d'eau potable de la Grande Brosse) / réseau hydrographique de surface (Rhonne, Narais, Pont aux Brebis) / zones humides / sources des différents cours d'eau
- **Une meilleure connaissance, visibilité, préservation du ruisseau la Ruisselée**
- **L'utilisation du potentiel de la commune en matière d'énergies renouvelables** : énergie solaire, éolienne et géothermie
- **Le besoin de prise en compte du contexte local, topographique et climatique** pour adapter les projets aux contraintes territoriales (ensoleillement, vents...)
- **La prise en compte de la gestion des eaux pluviales** sur et en amont des projets d'aménagement pour éviter les phénomènes de ruissellement notamment en ce qui concerne le cours d'eau de la Ruisselée

B-Milieus naturels et biodiversité

- **La protection du patrimoine naturel et écologique identifié** en tant que périmètres NATURA 2000 et ZNIEFF
- **Une meilleure connaissance et localisation des zones humides** sur le territoire communal
- **La protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue en tant qu'éléments de maintien de la biodiversité** : vallées du Narais, du Rhonne et ses affluents, ruisseaux du Pont aux Brebis et de la Ruisselée, les zones humides, milieux boisés et trame bocagère formant des continuités à grande échelle et des réservoirs de biodiversité à l'échelle communale
- **La mise en valeur d'une trame verte et bleue à l'échelle du bourg** : potagers, mares, le cours d'eau de la Ruisselée, les jardins d'exception et les espaces verts communaux

C-Risques naturels et technologiques

- **La prise en compte des risques naturels et technologiques présents sur le territoire et notamment sur les zones au potentiel de développement urbain et à proximité des zones d'habitat** : risque de mouvements de terrain sur les zones urbanisées, risque de transport de matières dangereuses autour de l'A28, risque d'inondation par remontées de nappes et risque de feux de forêts

D-Pollutions et nuisances

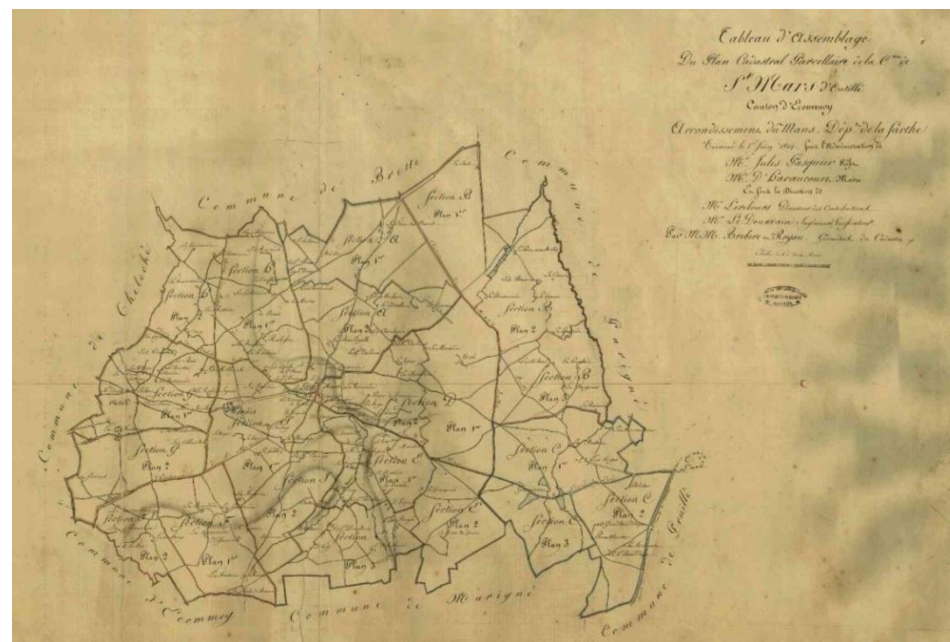
- La prise en considération des problématiques de qualité de l'air en limitant les circulations automobiles et en encourageant les déplacements courts, doux, non polluants
- **La prise en compte des nuisances sonores liées à l'A28** dans le cadre de futurs projets

III- OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE

A. Histoire

Selon les sources communales, Saint-Mars-d'Outille est un ancien centre gallo-romain nommé « Ostiliacus » (nom latin qui signifie « petit outil en fer »). Le village était alors traversé par les 13ème et 14ème voies romaines. Sous Charlemagne, « Oustillé » est une forteresse florissante et réputée pour la fabrication de ses outils et pour ses foires. Hélié de La Flèche détruit le château de la Fontaine en 1098 pour éviter qu'il ne tombe dans les mains de Guillaume le Roux, Roi d'Angleterre qui incendia « Oustillé » en 1099. C'est alors que le bourg s'installa dans le site actuel sous les coteaux de La Roche et de Rochefort.

Une longue occupation anglaise durant la guerre de 100 ans marqua le pays : quelques maisons et bâtiments sont encore les témoins de cette époque. Lors des guerres de religion, le deuxième château, Segrais, fut détruit et Jean Dubreuil, chef Huguenot du Mans, y fut massacré. Le calme revint enfin entre le 16ème et 18ème siècle. Au cours de la révolution, le 22 janvier 1796, une partie du village fut brûlée par les Chouans et 7 habitants furent massacrés.



Cadastre de 1814

Après la Révolution, la commune se développa jusqu'à atteindre 2500 habitants. En 1857 jusqu'à la guerre 1914-1918, il abrita un peuple de cultivateurs, de chanvriers, de bûcherons, de vignerons, de tisserands, de fileuses et de marchands de toile, d'artisans et de boutiquiers.



Le bourg de Saint-Mars-d'Outille au début du XXe siècle

B. Morphologie et paysage des espaces urbains

Source : géoportail

L'identité de la commune de Saint-Mars-d'Outille repose sur l'environnement naturel qui entoure le centre-bourg. Les documents d'archives témoignent de cette particularité : la carte de Cassini (XVIII^e siècle) et de l'Etat-Major des années 1820-1866 montrent déjà la prééminence des milieux boisés et hydrographiques de la commune avec un bourg installé en flanc de coteau. L'habitat dispersé et le hameau historique d'outilie apparaissent également sur la carte dès 1820.



Carte de Cassini XVIII^e siècle



Carte de l'État-major 1820-1866

1. Un centre bourg historique en flanc de coteau

Le centre-bourg de Saint-Mars-d'Outille s'est installé en flanc de coteau dont le point le plus haut est historiquement occupé par l'église. Le noyau urbain s'est développé en contrebas de l'église et autour du carrefour des rues principales : la rue Nationale et les rues Gambetta et Jules Lambert.

Deux formes urbaines caractéristiques datant du milieu du XIX au milieu du XXe siècle composent le centre urbain historique :

- Le front bâti de la rue Nationale, qui constitue la rue principale, est continu et composé de maisons de bourg mitoyennes et alignées à la rue. Elles sont basses ou en R+1 avec combles aménagés. Elles se caractérisent par leurs façades travaillées (corniches, ornements sculptés). Certaines façades présentent d'anciennes vitrines de commerces, aujourd'hui disparus. Il s'agit d'un tissu resserré avec des parcelles en longueur d'une superficie d'environ 300-400m². La densité y est en moyenne de 24 logements à l'hectare. Les fonds de parcelles sont occupés par des cours ou des jardins. Plus l'on s'éloigne du noyau historique plus le front bâti se relâche avec des formes bâties plus basses et parfois non accolées, avec des façades plus simples. Les parcelles sont plus larges et plus allongées.
- Autour du bourg ancien, des maisons de maitres en R+1 se démarquent dans le tissu urbain par leurs volumes et leurs ornements de façade. En recul de la rue, elles s'insèrent au sein de larges parcelles mais le front bâti est garanti grâce à l'alignement de hauts murs, servant d'espaces de transition entre l'espace public et les jardins et cours privés.



■ Développement urbain historique



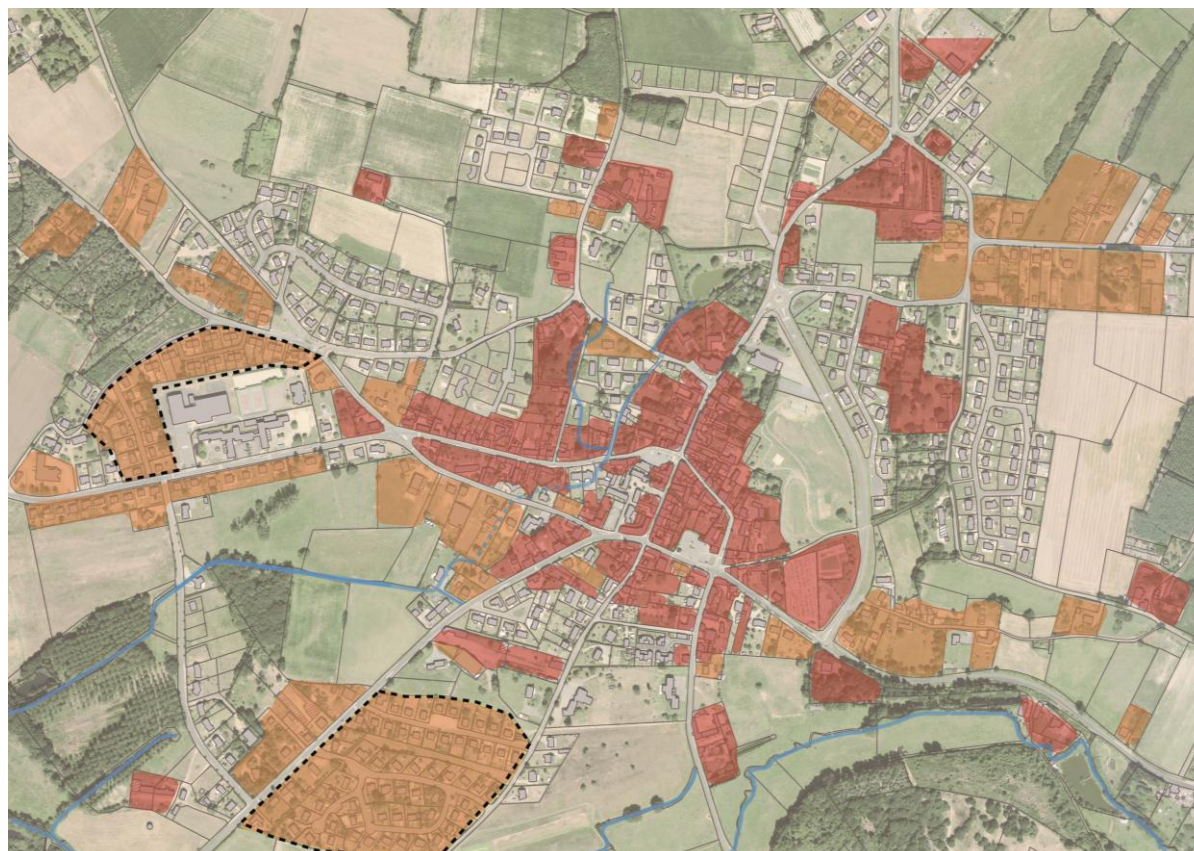
Bâti du centre ancien

2. Un développement urbain tentaculaire à partir des années 1960

• Un développement linéaire et tentaculaire

A partir des années 1960 l'enveloppe urbaine s'étend sous la forme d'opérations linéaires dispersées le long des axes de communication. La morphologie des zones d'extension semble s'effiloche à mesure de leur distanciation du bourg.

Les extensions des **années 1960-1975** se caractérisent par un bâti composé de pavillons non mitoyens placés en milieu de parcelle. L'ensemble des maisons ont des façades aux enduits clairs, des toits à 2 versants ou à 4 croupes, et des garages en sous-sol. Les parcelles sont délimitées par des clôtures maçonnées et des haies. Ces pavillons ont un aspect assez similaire puisque la majorité a été réalisée par le même promoteur immobilier. L'uniformisation de ce bâti tient aussi à l'implantation régulière et identique des pavillons.



Développement urbain des années 1960-1975

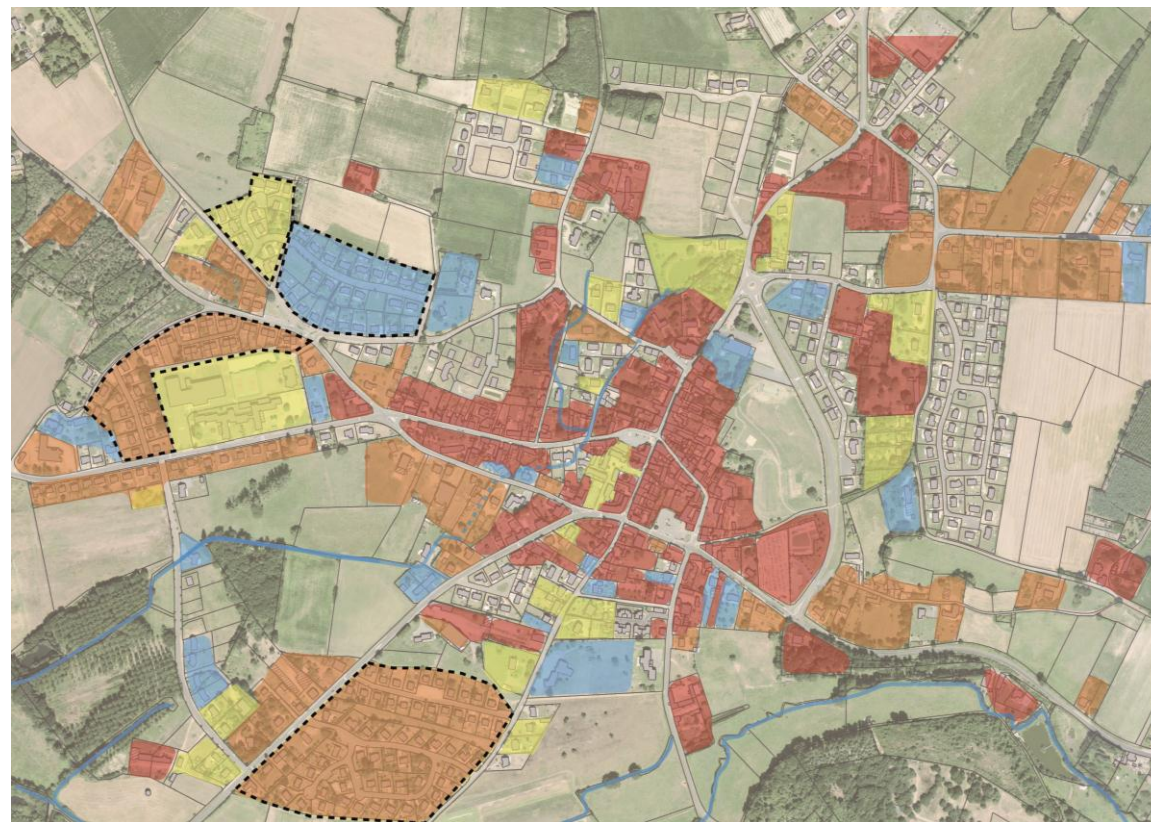


Pavillons des années 1960-1975

La taille des parcelles est d'environ 700 m² et la densité moyenne est de 11,4 logements à l'hectare.

Sur les périodes 1975-1990 et 1990-2000, le développement urbain est assez semblable : il se compose d'extensions linéaires et en blocs mais également des premières opérations de comblements du tissu ancien.

En extension du bourg, les opérations groupées prennent la forme de lotissements. Les pavillons individuels sont placés en milieu de parcelle et présentent les mêmes caractéristiques architecturales : rez-de-chaussée avec combles aménagés et garages attenants, enduits clairs, toits à deux versants en ardoises ou en tuiles. Les espaces publics sont également très larges et laissent de la place à la végétation. **Les opérations ponctuelles** sont réalisées le long des axes de communication avec des pavillons individuels classiques. Sur l'ensemble de ces opérations, la taille des parcelles est d'environ 700 m² et la densité moyenne est de 11 logements à l'hectare. **Les équipements structurants** de la commune sont réalisés en extension du bourg et à proximité des opérations résidentielles sur de larges emprises. Il s'agit notamment du complexe sportif et de l'école à l'Est du centre bourg et de la salle polyvalente au Nord du tissu ancien.



- Développement urbain des années 1975 à 1990
- Développement urbain des années 1990 à 2000



Pavillons des années 1975-1990



L'école : un équipement des années 1975-2000



Pavillon des années 1990-2000



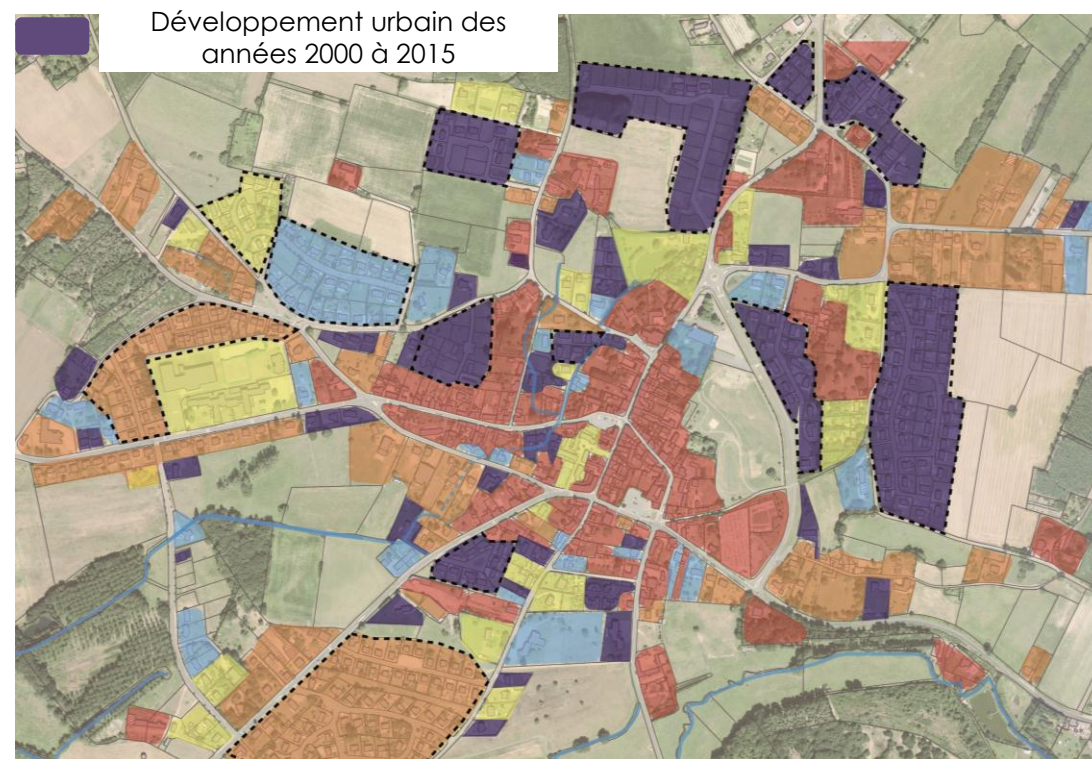
L'îlot des Rosiers

Les premiers comblements du tissu ancien se réalisent lors de cette période. L'îlot des Rosiers du bailleur Foyer Manceau est une opération groupée localisée au cœur du centre bourg. Il s'agit de logements locatifs sociaux dont les formes bâties correspondent à de l'habitat intermédiaire avec accès individuel. Au cœur du bourg, elles sont en R+1 ou R+2 avec des combles aménagés. Les volumes, les teintes claires des enduits de façades et les toitures en ardoise sont ainsi en cohérence avec le bâti ancien. Le cœur d'îlot est traité de manière minérale avec la présence de quelques arbres. **Des opérations individuelles** s'implantent également en comblement du tissu ancien.

3. Un net comblement des interstices à partir des années 2000

Sur la période 2000-2015, des opérations sont réalisées en comblement de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'opérations groupées mais également individuelles. **Les opérations groupées** de pavillons se situent au sein d'anciennes dents creuses du tissu urbain du bourg. Ces opérations prennent la forme de petits lotissements avec des pavillons alignés à la voie et situés en milieu de parcelle. Dans les opérations les plus récentes, les pavillons ont une orientation différente. Une opération de logement social a également été produite au Sud du bourg : il s'agit de l'îlot de la Mancelle d'habitation qui est composé de bâtis accolés en forme de U, en rez-de-chaussée et en R+1. Le cœur d'îlot est très minéral avec des espaces dédiés aux stationnements et à la voirie. Avec des formes pavillonnaires aux teintes claires et aux toitures en ardoises, ils s'insèrent au sein des franges environnantes.

Sur la période 2000-2015, les extensions urbaines se composent de grands lotissements. Ils ont les mêmes caractéristiques que ceux des années 1990-2000 avec des parcelles d'environ 700m² et une densité de 12 logements à l'hectare en moyenne. Cependant, on note sur la commune de nombreux lots encore à vendre, notamment au sein des opérations situées au Nord de la commune. Les espaces publics, à savoir la voirie et les espaces verts, sont laissés actuellement à l'état de friche.



Opération de logements sociaux

Pavillons des années 2000-2015

4. Un manque de lisibilité de la hiérarchie des voies mais un potentiel de liaisons douces

• Un maillage routier en étoile à partir du centre bourg

Les voies départementales D52–D32–D140 et D283 constituent les axes majeurs de communication de Saint-Mars-d'Outillé qui relient le territoire communal aux communes voisines et au pôle du Mans, notamment par la D140. Le centre-bourg constitue le point de croisement de ces axes, ce qui entraîne en conséquence un manque de lisibilité des voies. Ainsi, la trame viaire du centre-bourg s'organise en étoile à partir des voies départementales et communales. C'est notamment autour de ces axes que se sont développées les différentes extensions pavillonnaires. Ce maillage rencontre aujourd'hui des problématiques d'accessibilité. Les voies, qu'elles soient communales ou bien départementales, sont principalement aménagées pour la circulation automobile. Le partage de la voirie est donc contraint et peu sécurisé :

- Les rues Nationales, Gambetta et Jules Lambert, voies historiques autour desquelles le bourg s'est développé, présentent des conditions d'accessibilité difficiles à cause de trottoirs non adaptés à la circulation piétonne : trop étroits, trop surélevés et parfois dégradés et encombrés, ils ne permettent pas le passage d'un piéton et encore moins de personnes à mobilité réduite. De plus, le dimensionnement des rues ne permet pas une circulation cycliste sécurisée.
- Les voies départementales, et notamment la D140, sont jugées dangereuses en raison du passage automobile régulier et dépassant parfois les limitations de vitesse. La circulation piétonne s'effectue sur les trottoirs, mais aucune voie ou piste cyclable n'est aménagée.
- Les voies aménagées au sein des extensions pavillonnaires sont au contraire plus sécurisées mais néanmoins toujours aménagées pour la circulation automobile.

• Un maillage doux à développer au sein du centre bourg

Il existe des passages au sein du tissu urbain qui sont uniquement dédiés aux modes doux. Plusieurs continuités douces sont accessibles au sein du centre bourg et en direction des extensions pavillonnaires. Certaines voies pourraient potentiellement être aménagées afin de compléter ce réseau de voies douces.

• Un maillage surtout routier au sein des hameaux

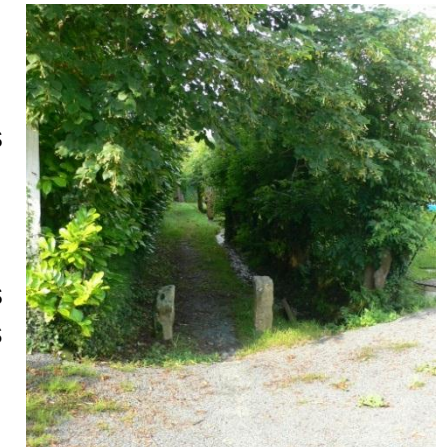
Les hameaux sont principalement desservis par des voies communales et des chemins ruraux. Les itinéraires de randonnées, les chemins ruraux et les sentiers forestiers offrent cependant un potentiel de liaison entre le centre bourg et les hameaux.



Trottoirs encombrés



Trottoirs étroits



Liaison douce au sein du bourg

- ➔ Axes de communication principaux
- ➔ Axes de communication secondaires
- ⋯ Liaisons douces
- ⋯ Potentielles liaisons douces
- Problématique d'accessibilité
- ▨ Parkings



La trame viaire du centre-bourg de Saint-Mars-d'Outille

Zoom sur l'atelier participatif « Mon cadre de vie en centre-bourg »



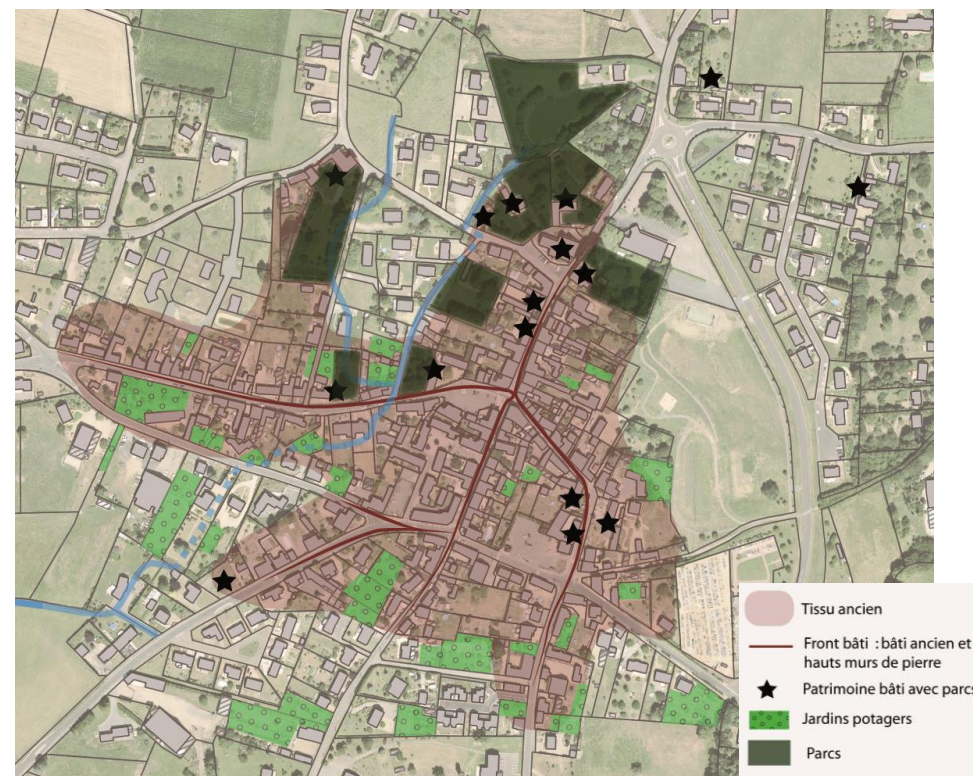
La trame viaire du bourg selon les habitants de Saint-Mars-d'Outille

Lors de l'atelier participatif sur le thème « mon cadre de vie en centre-bourg », les habitants ont identifié les voies à réaménager pour de meilleures conditions d'accessibilité mais aussi les voies et carrefours dangereux. Ils ont également proposé des liaisons douces potentielles à développer. L'amélioration des mobilités douces au sein du centre bourg reste un enjeu primordial.

5. Un paysage urbain au potentiel de valorisation

• Un bâti et des jardins de qualité

Le centre bourg de Saint-Mars-d'Outille offre une ambiance de village grâce à son cœur historique. Installé en flanc de coteau, les vues lointaines sur l'espace rural et sur les plateaux boisés lui donnent un caractère de bourg en promontoire. Le caractère urbain se distingue par la continuité du bâti et son alignement à la rue, et par la présence d'un patrimoine architectural de qualité composé de maisons de bourg et de demeures de caractère. Néanmoins, ce bâti a subi les altérations du temps et des réhabilitations parfois peu adaptées. Il est à noter que certaines maisons de bourg sont actuellement vacantes, ce qui entraîne un manque d'entretien et une dégradation du bâti. Des espaces de respiration permettent d'aérer le tissu ancien et dense du centre bourg. Il s'agit des parcs et jardins des maisons de bourg mais également des potagers qui sont visibles depuis les parcours doux du centre-bourg.



Le patrimoine bâti et ses jardins dans le tissu historique du bourg

- **Un manque de végétalisation des espaces publics centraux**

Les espaces publics situés au sein du centre-bourg se composent de places assez minérales et peu végétalisées puisqu'elles sont surtout aménagées sous forme de zones de stationnements. De même, les espaces de voirie sont principalement dédiés à la voiture, ce qui contraint les liaisons douces au sein du centre-bourg. Une étude globale a été menée afin de proposer un réaménagement de la place de l'église dans le cadre d'un projet d'amélioration de l'accessibilité, notamment sur la rue nationale. L'enjeu est de revaloriser et de végétaliser les espaces publics, et de partager la voirie, tout en conservant une offre en stationnements.



Cœur d'îlot des Rosiers



Place de l'Eglise



Place Gambetta



Place Victor Hugo

- **Un potentiel d'aménagement des espaces verts et paysagers**

La commune dispose d'un espace vert public à proximité du bourg. Aménagé pour les loisirs, ce site est actuellement composé d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain de football et d'un city-stade, ainsi que d'un parcours santé. Ce site occupe un vaste espace de 2,1 ha à proximité



Espace de loisirs public à proximité du bourg

directe du centre bourg. Cet espace constitue le seul parc urbain de la commune situé à l'Est du territoire. L'enjeu est ici de rééquilibrer les espaces publics et espaces verts de loisirs à l'échelle du bourg et de les répartir sur le territoire afin de créer une continuité de promenade au sein de la commune. Ce site à proximité directe du bourg constitue, à ce titre, un espace d'enjeu qui pourrait être amené à évoluer dans un futur proche.

En extension du centre-bourg, les lotissements sont agrémentés d'espaces verts d'accompagnement peu aménagés dont les usages posent question. Les espaces de stationnements présentent également un manque d'aménagement et d'entretien.



Espace vert au sein d'un lotissement



Zone de stationnement au sein d'un lotissement



Lotissements en cours de construction



Les nouveaux lotissements manquent quant à eux d'un aménagement des voies et d'espaces verts, ce qui donne une image d'espace en « friche » peu attractive.

Poumon vert au Sud du bourg

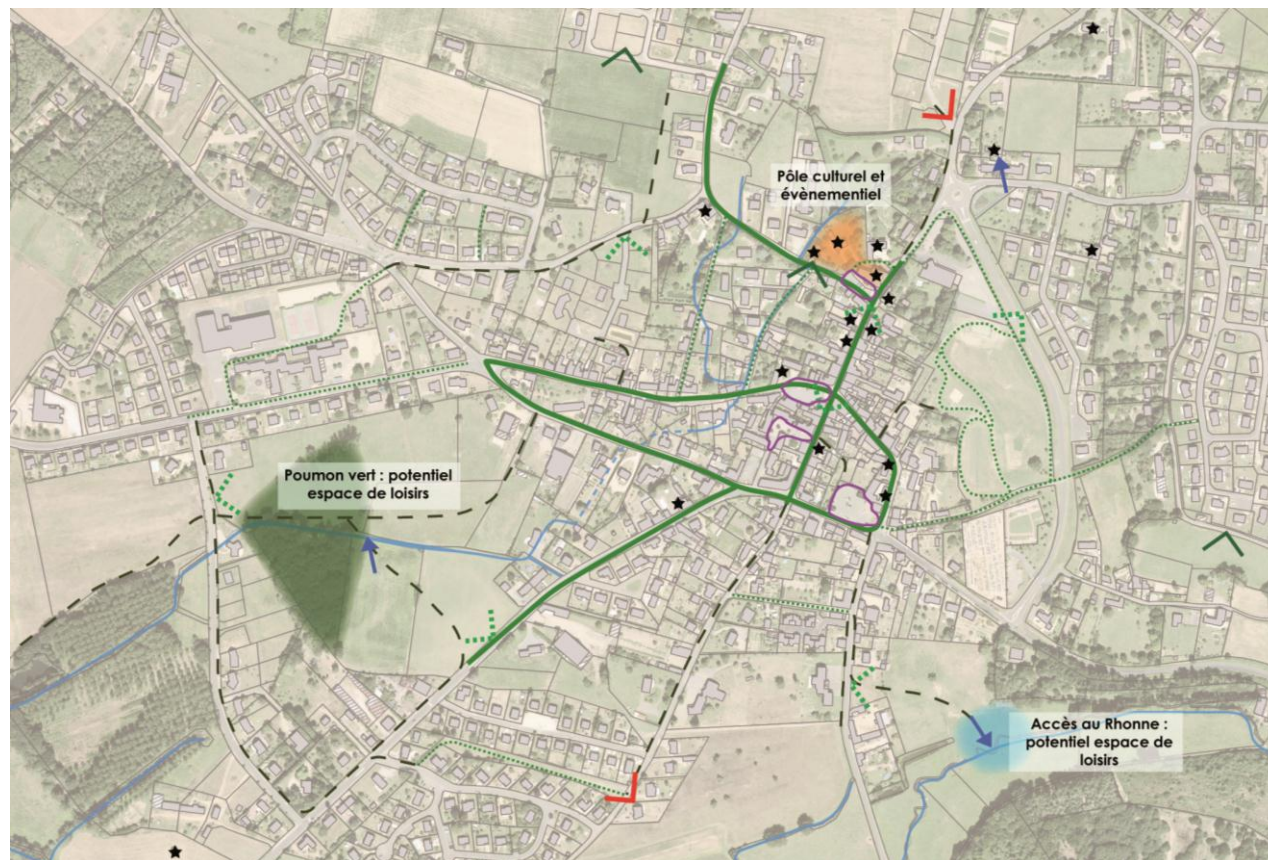
Certains espaces de « vides » au sein du tissu urbain, gérés en prairie ou en espace agricole, offrent un potentiel d'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts. C'est le cas du site identifié en tant que « poumon vert » situé au Sud de l'école. Sa localisation stratégique (à l'ouest et à proximité des équipements) et son caractère naturel pourraient permettre dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de préserver une partie du site en tant qu'espace vert de loisir.



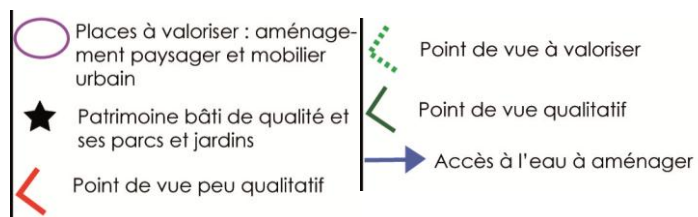
Zoom sur l'atelier participatif « Mon cadre de vie en centre-bourg »

Lors de l'atelier participatif sur le thème « mon cadre de vie en centre-bourg », les habitants ont identifié les espaces à traiter afin de mettre en valeur le paysage du centre bourg et de valoriser le cadre de vie communal :

- Les places publiques actuellement dédiées au stationnement automobile sont à valoriser par un aménagement paysager et l'insertion de mobilier urbain
- Le patrimoine bâti et ses parcs et jardins sont à préserver, et le pôle culturel et événementiel organisé autour du presbytère et de l'église est à valoriser.
- Des espaces de loisirs pourraient être aménagés en favorisant un lien avec l'eau : au niveau du Rhonne et de la Ruisselée.
- Les déplacements doux seraient à privilégier dans le cadre d'un réaménagement des espaces de voirie et de création de liaisons douces
- Les espaces publics situés dans les extensions pavillonnaires sont également à aménager, ce que démontrent les points de vue peu qualitatifs identifiés par les habitants.
- Les points de vues sur le Grand Paysage environnant doivent être préservés.



Analyse du paysage urbain par les habitants



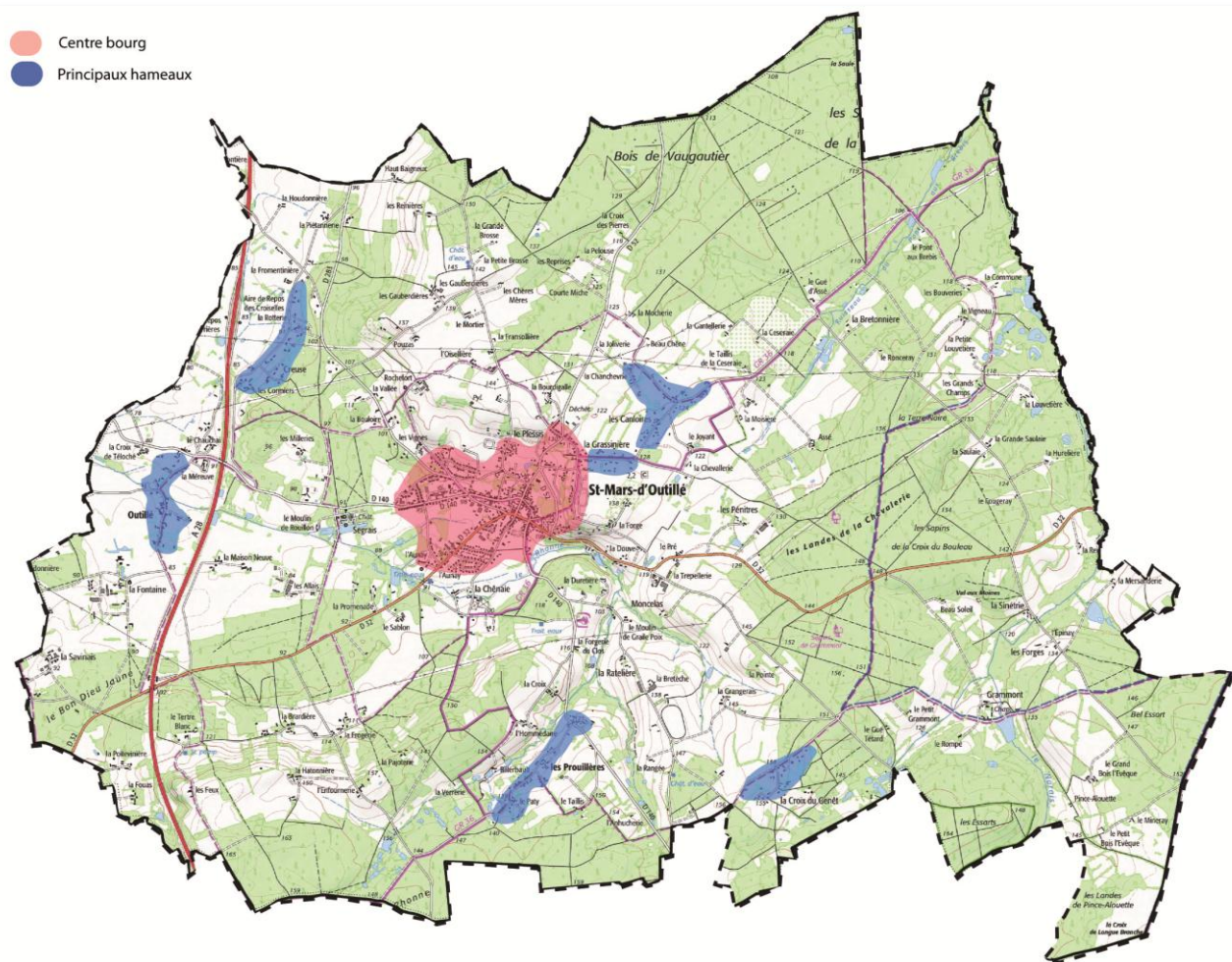
6. Une morphologie des hameaux plus linéaire

La commune de Saint-Mars-d'Outille compte cinq hameaux qui se sont étendus le long des axes de communication. Ces espaces de vie présentent des caractéristiques urbaines et paysagères différentes :

Les hameaux de la Rotterie-Creuse et de la Croix du Genêt présentent un tissu lâche et récent. La morphologie et l'ambiance paysagère de ces deux hameaux sont très similaires. Ils se composent tous deux de pavillons implantés en linéaire le long de la voie. Il s'agit de pavillons récents au milieu de grandes parcelles. Sur ces hameaux, les espaces extérieurs sont assez peu valorisés (aucun potager, aucun jardin paysager...). L'essentiel des jardins est constitué de pelouses et d'espaces de stationnement.



Ambiance « péri-urbaine » du hameau de Rotterie-Creuse



Le bourg et les principaux hameaux de Saint-Mars-d'Outille



Pavillons du hameau de la Croix du Genêt

Sur ces hameaux, les parcelles apparaissent particulièrement grandes. Leur densité est ainsi d'environ 2,5 logements à l'hectare.

Le hameau des Canloires, est le hameau le plus proche du centre-bourg. Il se localise dans sa continuité et présente un mélange entre bâti historique, maisons des années 70 et pavillons récents. L'urbanisation linéaire de ce secteur s'est faite de part et d'autre de la rue des Canloires.



Tissu urbain du hameau des Canloires

Ce hameau dépeint un paysage hétérogène mais qualitatif avec des clôtures globalement homogènes et transparentes et des espaces privés végétalisés. La particularité de ce hameau réside dans le fait qu'il a commencé à se densifier par division parcellaire et comblement de dents creuses. Le hameau des Canloire est ainsi plus dense avec une densité de 3,5 logements à l'hectare.

Les hameaux d'Outille et des Prouillères sont des hameaux historiques. Le hameau d'Outille apparaît déjà dès 1820 sur les cartes de l'État-major. Les ambiances paysagères et urbaines de ces hameaux présentent des caractéristiques différentes. La grande majorité du bâti présente les caractères d'un tissu ancien avec des bâtiments alignés sur la voie. En plus des maisons d'habitation, le hameau est composé d'anciens corps de ferme et bâtiments à vocation agricole, pour certains, encore en activité. Ces hameaux présentent un tissu plus dense que les hameaux récemment urbanisés : ils comptent respectivement 3,2 logements à l'hectare pour Outille et 5 logements à l'hectare pour les Prouillères. Cela est lié au fait que les pavillons récents sont très peu nombreux sur ces deux secteurs.



Ambiance urbaine et paysagère du hameau d'Outille et des Prouillères

En dehors de ces différents hameaux, des lieux dits se dispersent sur l'ensemble du territoire communal.

C. Analyse de la consommation d'espace et du potentiel de mutation des sites

1- Consommation d'espace depuis une dizaine d'années

Sources : photos aériennes sur l'intervalle 2005-2015

- **Une consommation d'espace récente centrée sur le centre-bourg**

De 2005 à 2015, la consommation d'espace s'est effectuée au sein du centre-bourg. Les nouvelles constructions se sont effectuées en extension du bourg mais aussi en comblement de dents creuses. Les opérations se réalisent sous forme de lotissements ou bien par le biais de constructions individuelles.

Sur le centre-bourg, la consommation brute d'espaces destinés à l'urbanisation est estimée à 11,4 ha pour 121 logements construits et pour une densité moyenne de 13 logements à l'hectare.



Consommation d'espace sur le centre bourg de 2005 à 2015

	Nombre de logements	Surface des parcelles	Surface moyenne des parcelles	Surface des espaces publics	Densité	Total de la surface de l'opération
Urbanisation groupée (lotissements)	77	5,6 ha	727 m ²	2 ha	13 logements / ha	7,6 ha
Urbanisation ponctuelle	36	3,5 ha	972 m ²	-	10,2 logements / ha	3,5 ha
Opération logements sociaux	8	0,18 ha	230 m ²	0,1 ha	26 logements / ha	0,3 ha
Total	121	9,3 ha	643 m ²	2,1 ha	13 logements / ha	11,4 ha

L'urbanisation sur le centre-bourg se répartie en plus **types d'opérations** :

- Les cinq opérations de lotissements comptent le plus grand nombre de logements et la plus grande superficie d'espace urbanisé avec 5,6 ha de parcelles et 2 ha d'espaces publics.
- Les opérations d'urbanisation ponctuelle comptent quant à elles 36 logements avec une superficie d'espace urbanisé de 3,5 ha. A la différence des opérations en lotissements, la surface moyenne des parcelles est plus importante, de l'ordre de 972 m² contre 727 m² en lotissement. En conséquence, la densité est plus faible qu'en lotissement et notamment de 10,2 logements par hectare contre 13 logements par hectare en lotissement.
- L'opération de logements sociaux en extension du bourg est la plus dense avec 26 logements à l'hectare et la moins consommatrice d'espace avec 0,3 ha de superficie. Les 8 logements intermédiaires ont des parcelles de 230 m² en moyenne.

- **Une consommation d'espaces limitée sur les hameaux**

Entre 2005 et 2015, les hameaux se sont urbanisés par le biais d'opérations ponctuelles de pavillons.

Urbanisation ponctuelle	Nombre de logements	Surface des parcelles	Surface moyenne des parcelles	Surface des espaces publics	Densité
Hameau des Canloires	8	1,76 ha	2 200 m ²	-	4,5 logements / ha
Hameau de la Croix du Genêt	1	0,3 ha	3 000 m ²	-	3 logements / ha
Hameau de la Rotterie – Creuse	4	0,83 ha	2000 m ²	-	5 logements / ha
Total	13	2,89 ha	2 400 m ²	-	4,5 logements / ha

Sur les hameaux, la consommation brute d'espaces destinés à l'urbanisation est estimée à 2,89 ha pour 13 logements construits et pour une densité moyenne de 4,5 logements à l'hectare. L'urbanisation récente des hameaux s'est surtout réalisée en comblement de dents creuses.



Consommation d'espaces sur les hameaux de Saint-Mars-d'Outille

- **Synthèse de la consommation d'espaces sur l'ensemble de la commune**

La consommation foncière de la commune de Saint-Mars-d'Outille de 2005 à 2015 recense les chiffres suivants :

	Hectares consommés	Nombre de logements	Densité
Centre-bourg	11,4 ha	121	13 logements / ha
Hameaux	2,89 ha	13	4,5 logements / ha
Total	14,29 ha	134	9,4 logements / ha

Par analyse de photos aériennes, la consommation brute d'espaces destinés à l'habitat (espaces publics compris), est donc estimée à 14,29 ha entre 2005 et 2015 pour 134 logements construits et pour une densité moyenne de 9,4 logements à l'hectare.

2- Un potentiel de renouvellement urbain sur le centre-bourg

• Un potentiel de densification sur le centre-bourg

Le centre-bourg a un potentiel de densification puisqu'il présente un potentiel de comblements de dents creuses et de divisions parcellaires. Selon la définition du SCoT du Pays du Mans, une dent creuse est espace non construit de moins de 1 ha dans le tissu urbain.

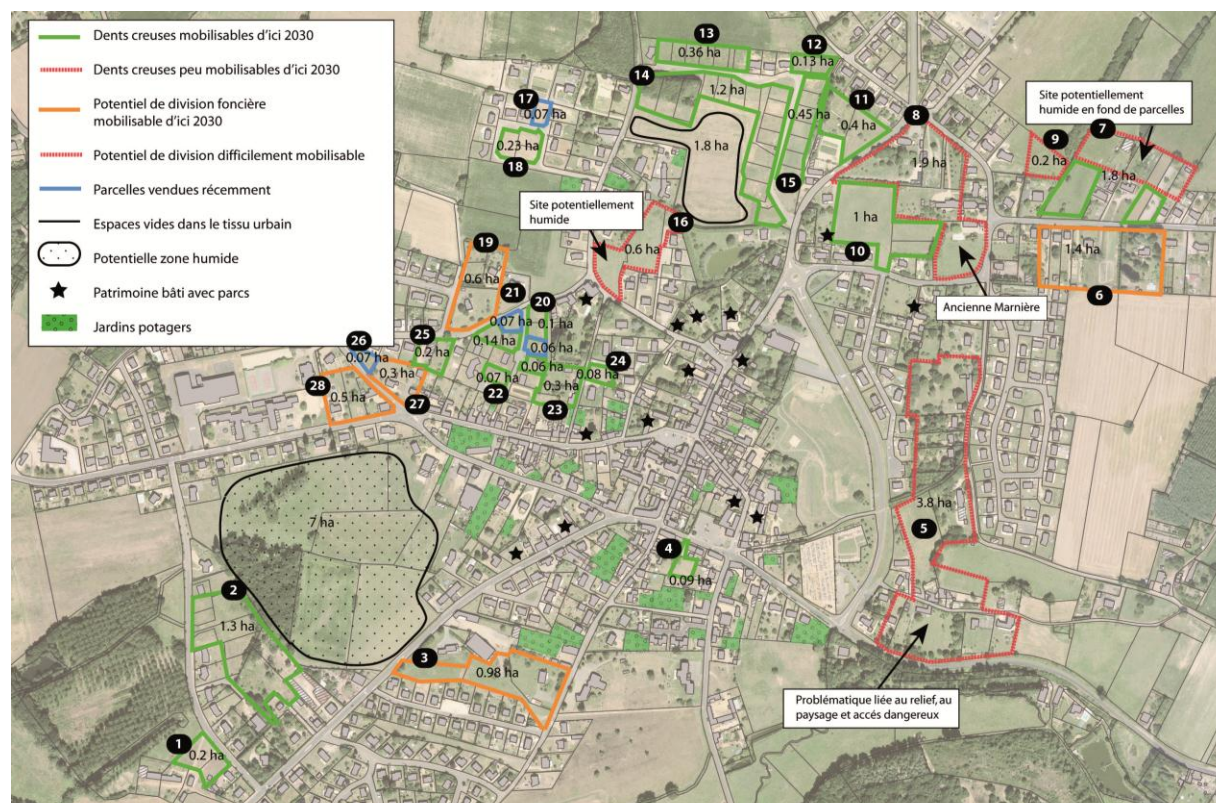
Divisions parcellaires	Dents creuses	Total
4,27 ha	5,92 ha	10,19 ha

La carte ci-contre a été réalisée grâce à un repérage des élus sur le terrain du potentiel de renouvellement urbain. Le résultat s'élève à 10,19 hectares dont 4,27 ha de potentiel de divisions parcellaires et 5,92 ha de potentiel de comblements de dents creuses.

Le potentiel de comblement des dents creuses se localise surtout dans le tissu dense du centre-bourg. L'analyse de la consommation de l'espace montrait déjà un comblement des dents creuses sur ces dix dernières années. Il existe également un potentiel de divisions foncières sur les grandes parcelles en extension du centre ancien. L'analyse de la consommation d'espaces sur 2005-2015 montre que des divisions parcellaires ont déjà été réalisées. Certaines parcelles ont été retirées du potentiel de renouvellement urbain au vu des contraintes des sites : problématiques d'accès, zone humide, présence de marnières.

La commune de Saint-Mars-d'Outille a la particularité d'avoir des lotissements viabilisés dont les lots n'ont pas encore été vendus. Ces lots non construits sont considérés comme des dents creuses dans le tissu urbain. Le lotissement au Nord du bourg compte deux lots : le premier lot où seulement 4 terrains ont été construits sur 33 et le deuxième lot au Sud de 1,8 ha qui sera construit et aménagé dans un second temps.

Les parcs et jardins potagers du centre-bourg pourraient être perçus comme des interstices à combler. Cependant, il s'agit d'espaces de respiration dans le tissu urbain qui apportent une qualité paysagère particulière au bourg et qu'il s'agit, à ce titre, de préserver.



Potentiel de renouvellement urbain sur le centre de Saint-Mars-d'Outille

- **Un potentiel de comblement des dents creuses sur les hameaux**

Les hameaux présentent surtout un potentiel de comblements de dents creuses, de l'ordre de 2,91 ha. L'urbanisation linéaire des hameaux présente encore des parcelles non bâties qui constituent des interstices à combler. Le renouvellement urbain sur l'ensemble des hameaux pourrait donc exploiter 2,91 ha au sein des enveloppes urbaines.

	Divisions parcellaires	Dents creuses	Total
Hameau Rotterie-Creuse	-	0,8 ha	0,8 ha
Hameau des Canloires	-	0,35 ha	0,35 ha
Hameau de la Croix du Genêt	-	1,76 ha	1,76 ha
Total	-	2,91 ha	2,91 ha



Potentiel de renouvellement urbain sur le hameau des Canloires



Potentiel de renouvellement urbain sur le hameau de la Croix du Genêt



Potentiel de renouvellement urbain sur le hameau Rotterie-Creuse

- **Un potentiel de réhabilitation du bâti vacant de centre-bourg**

La commune a réalisé la démarche d'identification du bâti vacant sur l'ensemble du territoire. Les résultats sont visibles en page 107 de ce présent document.

- **Un potentiel de reconversion du bâti rural**

Le bâti rural composé d'anciens corps de fermes est assez présent au sein des hameaux et lieux dits isolés. Ce bâti de qualité architecturale et patrimoniale peut faire l'objet **d'un changement de destination** dans le but de le transformer en habitation ou en hébergement touristique. Ces reconversions du bâti agricole traditionnel participent au renouvellement urbain. Dans les zones A et N, le règlement du PLU peut admettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (ayant perdus leur vocation) **uniquement si ces constructions sont ciblées individuellement au plan de zonage**.

Un premier repérage général sur carte a été opéré afin d'identifier l'ensemble des bâtiments agricoles, en activité ou non. Les bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet un changement de destination ont donc été repérés.

Pour chaque bâtiment repéré sur carte, une analyse *in situ* a été faite et un questionnaire sous forme de grille a été rempli afin de collecter le maximum d'informations. L'ancienne fonction du bâti, son état actuel, le contexte environnant dans lequel il s'inscrit, les risques ou encore la présence de réseaux sont parmi les informations clés obtenues grâce à ce questionnaire, dont un exemplaire est visible en page suivante.

En fonction des informations obtenues, le changement de destination est admis ou non pour chaque bâtiment.

Le détail de l'étude du changement de destination des anciens bâtiments agricole est disponible en Annexe 3 du rapport de présentation.

N° de parcelle (référence cadastrale): N° du bâtiment (à reporter sur le plan) :		Grille d'identification du bâti rural au potentiel de changement de destination					
		Utilisation de la grille : 1- Cochez les cases et renseignez les informations demandées, 2- Numérotez et entourez précisément le bâtiment sur l'extrait cadastral fourni (reportez le numéro du bâtiment et le numéro de la parcelle sur la grille), 3- Joindre une photo du bâtiment					
Critères architectural et patrimonial	Typologies (se référer aux éléments de diagnostic architectural)	Bâtiment agricole traditionnel : grange, cellier, étable, écurie...					
Critères de fonctionnalité du bâti	Etat du bâti	En ruine (potentiel de réutilisation des matériaux de construction) *		Dégradation de la structure porteuse (murs porteurs, toiture, charpente) *		Bon état de la structure porteuse (murs porteurs, toiture, charpente)	
	Statut(s) et fonction(s) du ou des bâtiment(s)	Utilisé : précisez la fonction actuelle (stockage, abri...)					
		Vacant/désaffecté : précisez son ancienne fonction					
Critères d'insertion dans le milieu environnant	Contexte d'insertion du bâti	Bâti isolé			Hameau		Bourg
	Conditions d'accessibilité et de voirie	Type de voie (départementale, communale, chemin rural)			Gabarit de la voie, visibilité, sécurité (normes pompiers 3,50m)		Absence de toute accessibilité (sauf si vocation de loisirs ne nécessitant par une desserte par les réseaux) *
					Suffisant	Insuffisant *	
	Desserte par les réseaux	Réseau d'assainissement collectif	Réseau eau	Réseau gaz/électricité	Réseau téléphonique / internet	Présence de réseaux à proximité	Absence de toute desserte par les réseaux (sauf si vocation de loisirs ne nécessitant par une desserte par les réseaux) *
	Proximité d'une activité agricole	Siège d'exploitation à moins de 100m (sauf si vocation complémentaire à l'activité agricole) *				Bâtiment d'élevage à moins de 100m (sauf si vocation complémentaire à l'activité agricole) *	
Prise en compte de l'environnement et des risques	Intégration dans une zone naturelle reconnue (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS) (sauf si projet touristique) *				Présence d'un risque naturel majeur (inondation par débordement de cours d'eau, effondrement de cavités) *		

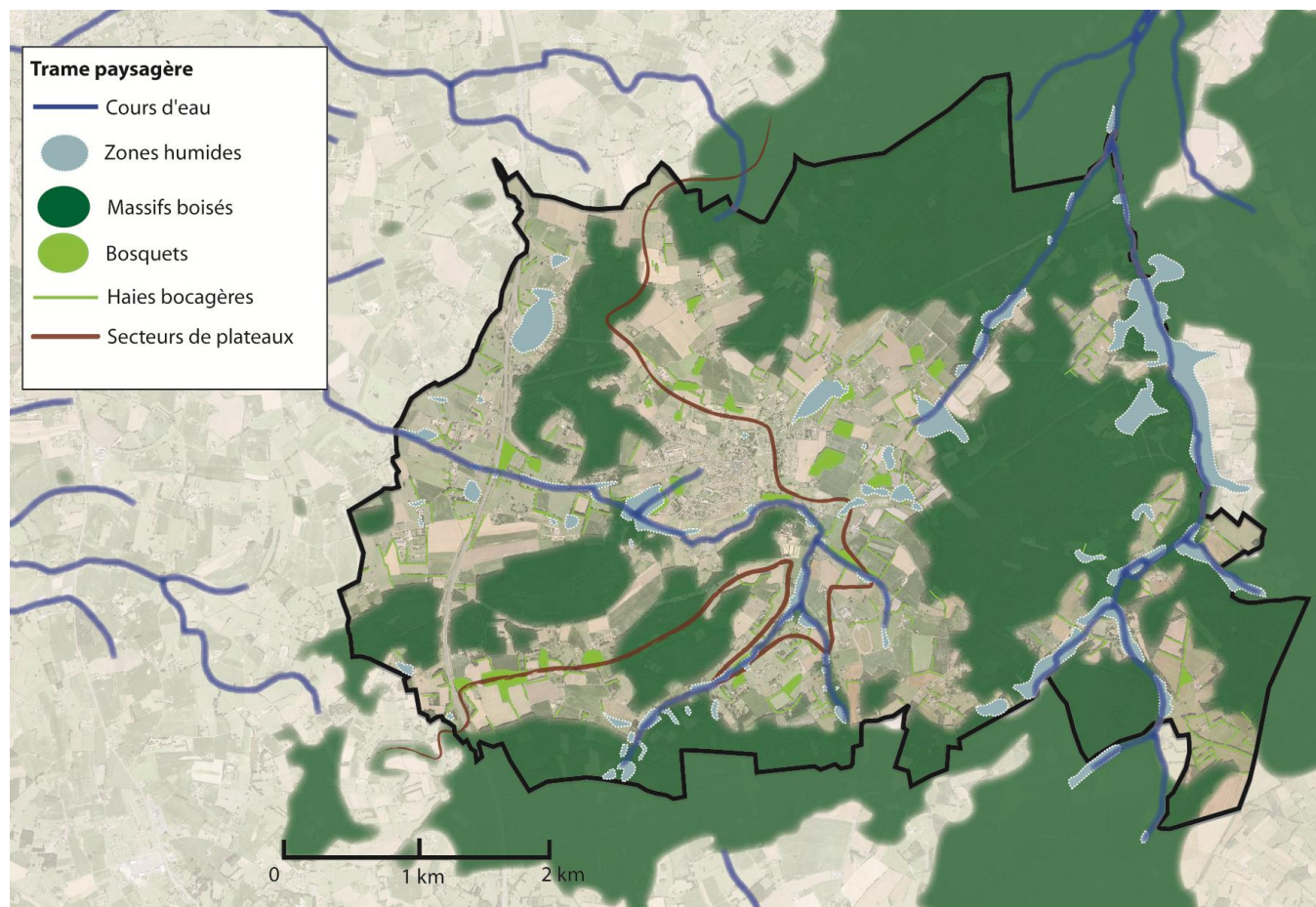
* Si au moins un des éléments mentionnés d'une étoile rouge a été coché ou a été notifié d'une réponse positive, cela implique que le changement de destination est défavorable (sauf si justifications particulières)

D. Analyse du grand paysage

1. Un paysage marqué par une alternance des milieux boisés et ouverts

Le paysage de Saint-Mars-d'Outille se caractérise par l'alternance de milieux boisés et ouverts. Trois grands ensembles topographiques se dégagent sur la commune :

- A l'Est et au Sud, des plateaux boisés et humides
- Au centre, le bourg installé en flanc de coteau entouré de bois et de clairières agricoles encadrées de haies bocagères
- A l'Est, des plaines agricoles ouvertes



Trame paysagère de la commune de Saint-Mars-d'Outille

L'identité paysagère de la commune de Saint-Mars-d'Outille s'insère au sein de l'unité paysagère des « **Clairières entre Sarthe et Loir** » de l'Atlas des Paysages de la Sarthe (UP 16 sur la carte ci-contre). Ces paysages se définissent par une alternance des masses boisées et des espaces ouverts cultivés. Saint-Mars-d'Outille se caractérise par plusieurs éléments reconnaissables à l'échelle de cette unité :

- Un paysage vallonné et un sous-sol sableux
- Une omniprésence de boisements de conifères qui entraîne une fermeture visuelle des plateaux
- Des haies bocagères plus ou moins continues entourant des secteurs de cultures et de prairies qui assurent une ouverture des coteaux et des vallées
- Un réseau hydrographique dense composé de cours d'eau et de zones humides
- Une insertion discrète de fermes isolées dans la trame arborée

Saint-Mars-d'Outille se situe à la frontière de la **Grande Clairière du Bélois** sur sa frange Ouest. Cet espace se caractérise par un espace ouvert avec un relief plan occupé par des plaines agricoles et peu de boisements.



Les unités paysagères de l'Atlas des Paysages de la Sarthe

- | | |
|---|--|
| ▪ Les corniches des Alpes Mancelles et des Avaloirs (UP3) | ▪ Le perche sarthois et l'Huisne (UP14) |
| ▪ La forêt de Perseigne et campagne d'Alençon (UP4) | ▪ L'agglomération mancelle (UP15) |
| ▪ Le Bas-Maine (UP7) | ▪ Les clairières entre Sarthe et Loir (UP16) |
| ▪ Les collines du Maine (UP8) | ▪ Le plateau calaisien (UP17) |
| ▪ La Champagne de Conlie (UP9) | ▪ Les gâtines tourangelles (UP18) |
| ▪ Les champagnes ondulées sarthoises (UP10) | ▪ La vallée du Loir (UP19) |
| ▪ Les balcons de la Sarthe (UP11) | ▪ Les vallées du Haut-Anjou (UP20) |
| ▪ Les plaines d'Alençon et du saosnois (UP12) | ▪ Le bocage du Haut-Anjou (UP21) |
| ▪ Les vallées et buttes boisées de Bonnétable (UP13) | ▪ Les plateaux du Baugeois (UP28) |



Paysages boisés et humides à l'Est du territoire communal



Paysage ouvert avec des vues sur les plaines agricoles à l'Ouest du territoire



Paysage de clairière marqué par une alternance de milieux boisés et agricoles au centre du territoire

La topographie complexe du territoire communal, marqué par un paysage vallonné et une alternance de clairières, laisse transparaître de nombreuses co-visibilités entre le bourg, installé sur le coteau, et les paysages environnants. Le bourg apparaît comme un véritable point de repère dans le grand paysage. A l'inverse, les points de vue du bourg vers le grand paysage participent à sa qualité paysagère.



Vue d'une clairière sur le bourg en hauteur



Vue de la place de l'église vers les plateaux boisés

Le Grand Paysage est également marqué par des infrastructures imposantes : les lignes à haute tension et l'autoroute A28. Elles sont surtout visibles puisqu'elles sont localisées dans les espaces ouverts de plaines agricoles.



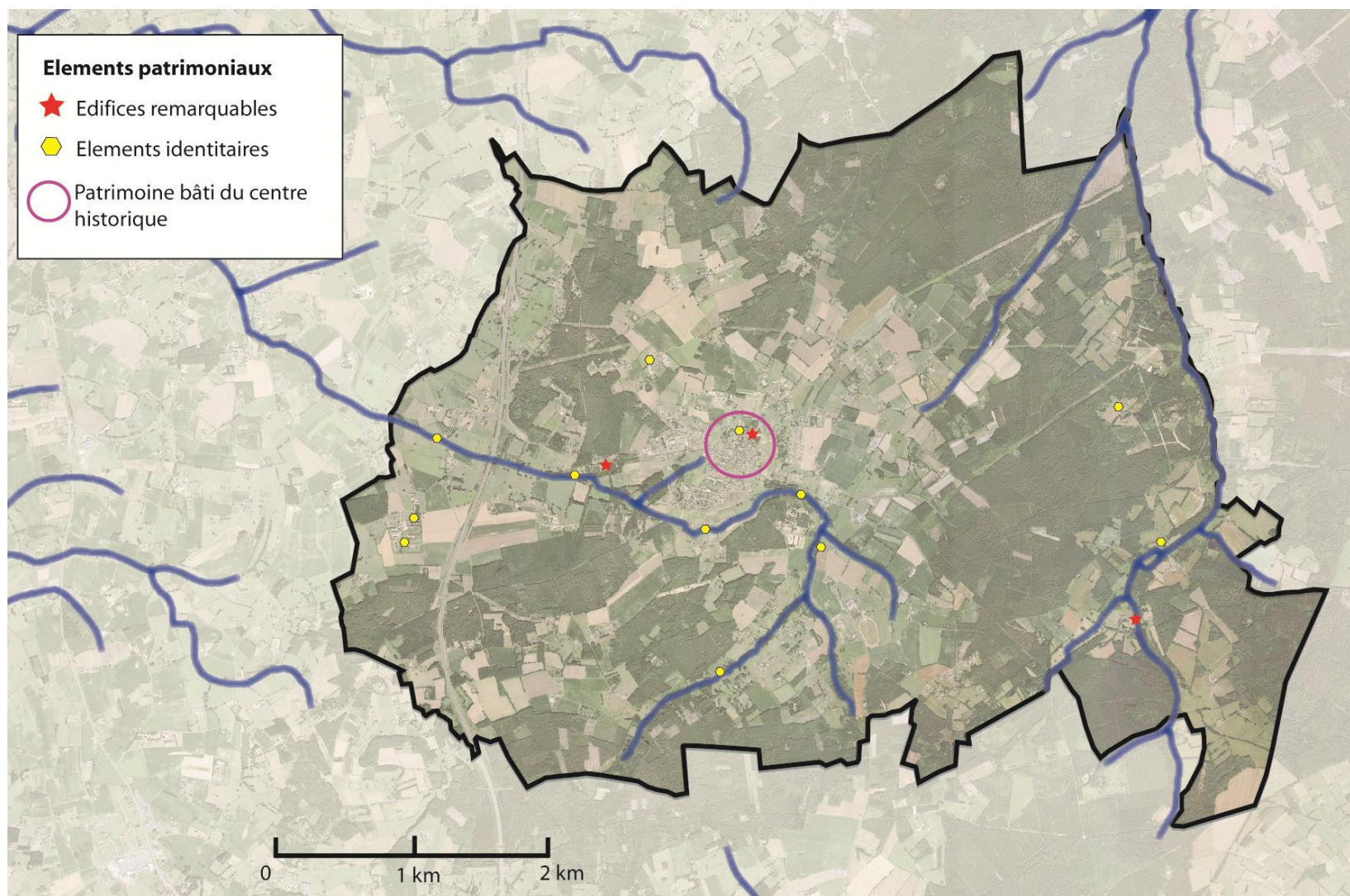
Vues sur le Grand Paysage à partir des extensions pavillonnaires



< Autoroute A28 et lignes à haute tension

2. Un patrimoine bâti de qualité mais non protégé

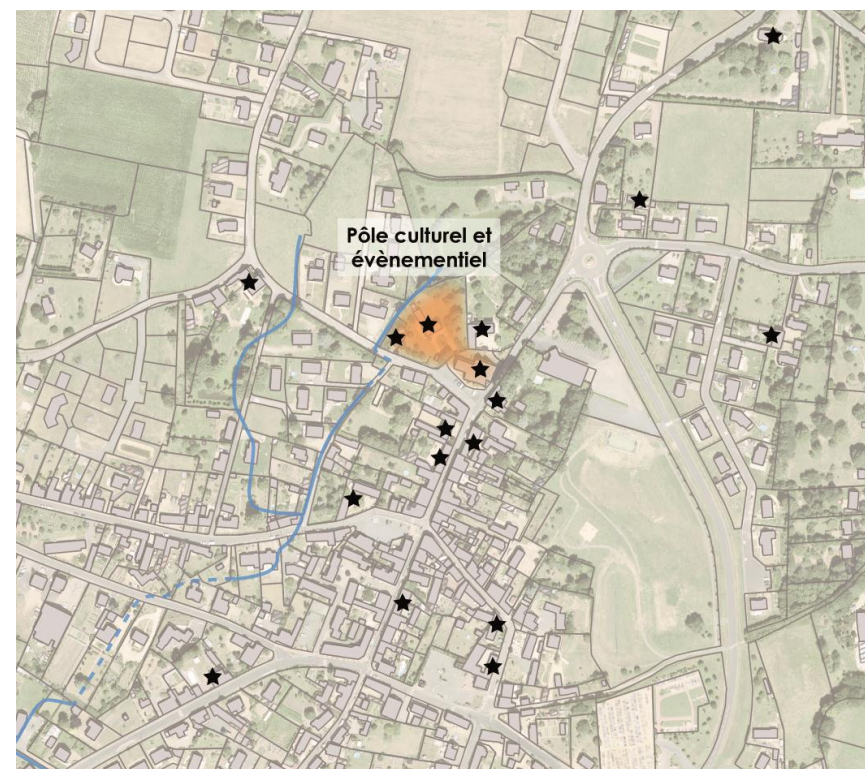
La commune de Saint-Mars-d'Outillé dispose d'un patrimoine architectural riche mais non protégé par des mesures de protection juridiques (monuments historiques classés ou inscrits). Plusieurs types de patrimoines bâtis se dispersent sur la commune, l'ensemble de ces éléments participant à la qualité paysagère de la commune.



- **Le patrimoine bâti de centre bourg**

Le centre bourg historique de Saint-Mars-d'Outillé est riche de son patrimoine bâti. Plusieurs maisons de bourg et demeures de caractères, accompagnées de jardins et de parcs, se démarquent dans le tissu ancien.

Zoom sur l'atelier participatif « Mon cadre de vie en centre-bourg »



Patrimoine urbain identifié par les habitants-élus lors de l'atelier

Lors de l'atelier participatif sur le thème « mon cadre de vie en centre-bourg », les habitants ont indiqué quels étaient selon eux le patrimoine bâti de qualité avec ses parcs et jardins à préserver dans le centre-bourg. L'église et le presbytère ont été identifiés comme pôle événementiel et culturel à valoriser.

- **Les édifices remarquables**

La commune de Saint-Mars-d'Outillé possède trois édifices bâtis remarquables : l'église, le Château de Segrais et le Prieuré de Grammont.

Le Château de Segrais a été construit à la fin du XVIII^e siècle sur les anciennes fondations d'un château féodal. Le Château est accompagné d'une petite chapelle et d'un parc.

Le Prieuré de Grammont, construit en 1163, appartenait au domaine monacal de l'ordre de Grammont. Selon les sources communales, il ne reste du domaine qu'une ferme, une petite chapelle et une demeure rénovée qui a gardé les vestiges des XV, XVI et XVII^e siècles, le couvent ayant disparu.

L'église de Saint-Mars-d'Outillé a été construite aux XI et XII^e siècles sur l'emplacement d'une ancienne chapelle. Elle a été bâtie lors du déplacement du bourg d'Outillé à Saint-Mars.



Prieuré de Grammont



Château de Segrais



Eglise de Saint-Mars-d'Outillé

- **Le patrimoine identitaire**

Saint-Mars-d'Outillé dispose d'un patrimoine identitaire composé d'éléments liés à l'histoire rurale communale :

- **Les moulins et les lavoirs**

Plusieurs moulins ont été en activité le long du Rhonne et du Narais et conservent encore leurs bâtiments : les moulins de Billerbault (Prouillères), de Grêlipoix (route de la Bretèche), de Coulevé (route du Grand Lucé), de la Chesnaie (route d'Ecommoy), de Rouillon (dans le domaine du Château de Segrais), d'Outillé et de la Sinetterie (route de Grammont à Pruillé l'Eguillé).

D'anciens lavoirs sont présents dans le centre-bourg, dont l'un situé à proximité de l'église qui a été récemment réhabilité. Un autre se localise au Nord du bourg.



Lavoir situé à proximité de l'église

- **Le patrimoine bâti rural**

De nombreux bâtiments agricoles traditionnels sont dispersés au sein des clairières agricoles du territoire communal. Les fermes traditionnelles se caractérisent par des volumes bas et en longueur, avec des ouvertures encadrées de briques jointoyées et assemblées en arc de cercle, ainsi que des toitures à deux pentes à tuiles plates. Les différents bâtiments s'organisent en L ou en U autour d'une cour : la maison, surélevée par la cave, fait face à la grange, le cellier et l'étable sont attenants avec un grenier à l'étage, le puits se localise au centre de la cour, le four à pain s'insère sur le pignon de la maison. Les matériaux locaux (calcaire, tuffeau, sables et argiles) donnent aux bâtiments des couleurs chaudes et notamment des teintes ocre et jaunes claires.

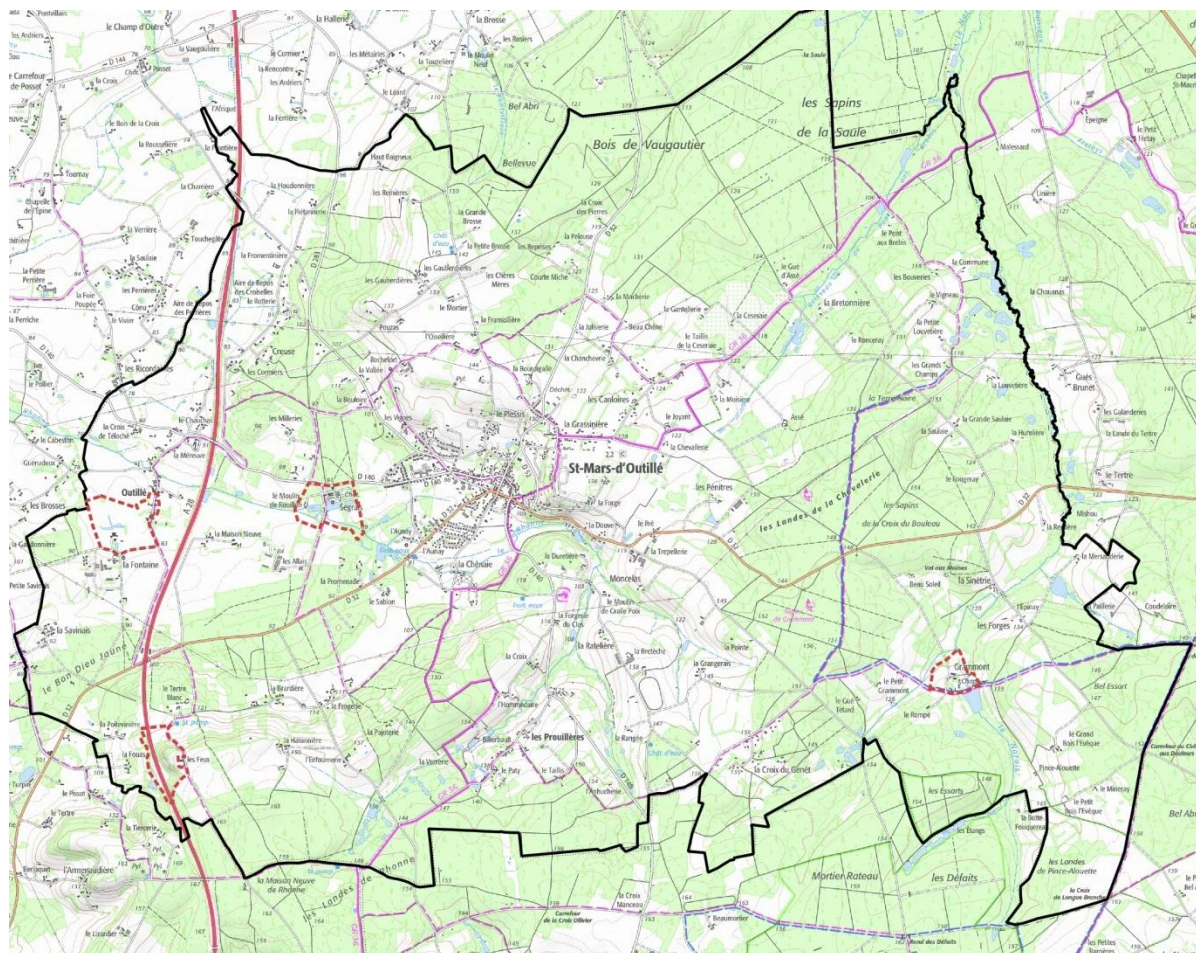


Bâtiments agricoles traditionnels

• Les zones de sensibilité archéologiques

Plusieurs entités archéologiques ont été identifiées sur la commune, notamment à proximité d'éléments du patrimoine historique :

- Sur le site du Château de Segrais : château fort du Moyen-âge
- Sur le site du Prieuré de Grammont : prieuré du Moyen-âge classique
- Sur le site de la Fontaine : maison forte du Moyen-âge classique
- Sur le site des Feux : fossé du bas Moyen-âge, ferme, carrière et forge de l'époque moderne, amas de débitage du Néolithique récent, céramique de l'âge de bronze ancien
- Sur le hameau d'Outille : Chapelle et édifice fortifié du Moyen-âge classique et de l'époque moderne
- Sur le site du Bignon : fossé (époque indéterminée)
- Sur le site du Plessis : enclos rectilinéaire et fossé (époque indéterminée)
- Sur le site d'Assé : terre cuite de construction de l'époque gallo-romaine
- Site de l'église de Saint-Mars-d'Outille de l'époque du Moyen-âge classique
- Sur le site de la Maison Neuve : carrière argile du Haut Empire
- Sur le site de la Brosse / la Frontière : chemin du Moyen-âge
- Sur le site de la Houdonnière : parcellaire de l'âge du bronze-âge du fer
- Sur le site des Cormiers : céramique du Moyen-âge
- Sur le site de la Maladrerie / la Savinais : parcellaire du Moyen-âge



Sites archéologiques sur Saint-Mars-d'Outille

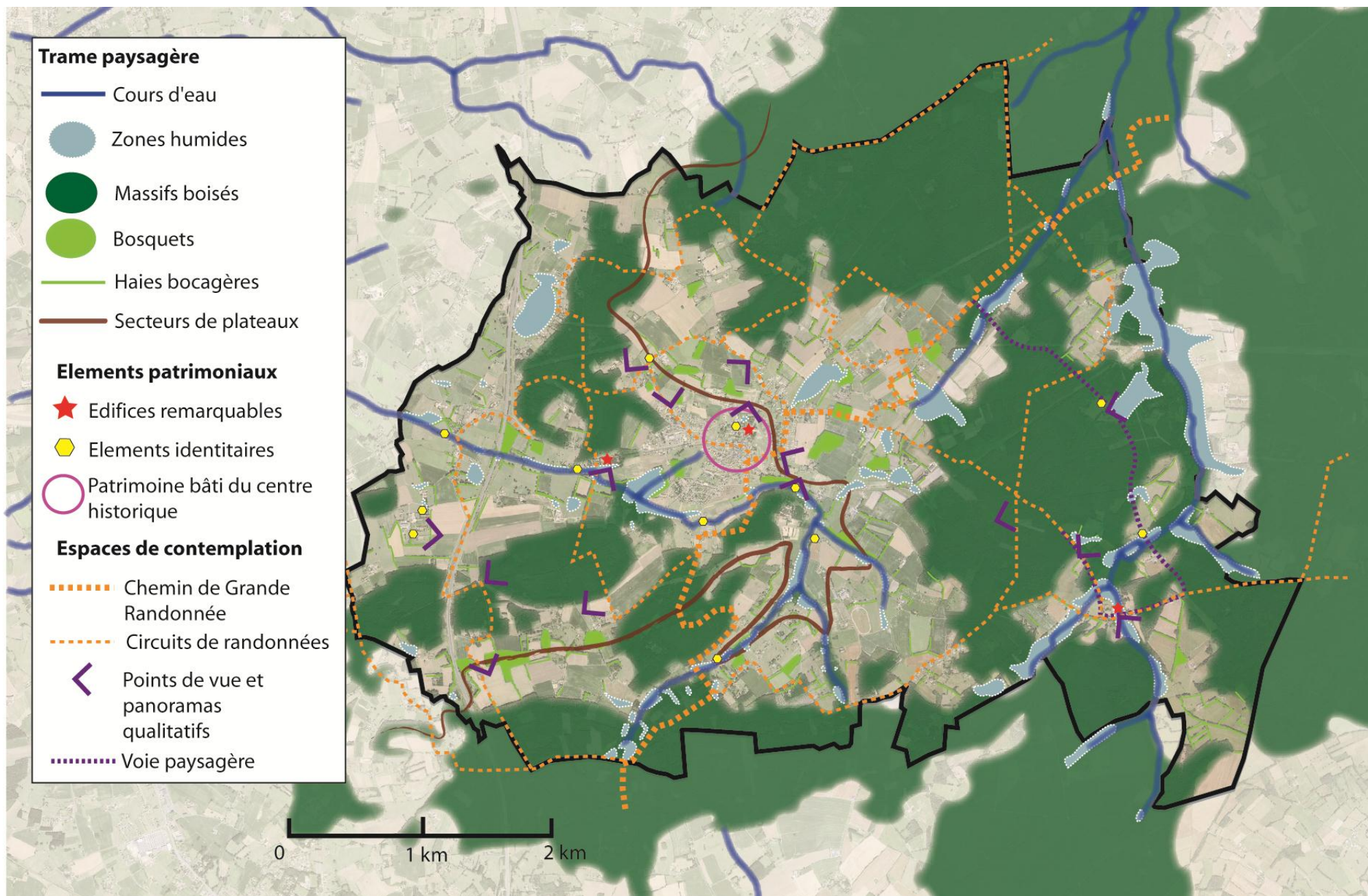
3. Un potentiel touristique autour des paysages à valoriser

Saint-Mars d'Outillé apparaît comme une commune aux portes de la Forêt de Bercé sur la communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau. C'est aussi une commune dont le potentiel touristique reste encore aujourd'hui à valoriser.

La qualité du patrimoine architectural, du paysage et des sites naturels est indéniable. Le territoire communal est également traversé par un réseau d'itinéraires de promenade et de randonnées qui permet d'avoir des vues sur les atouts majeurs du territoire : chemins de grande et de petite randonnée, et sentiers forestiers. Ces voies composées d'itinéraires balisés sont importantes sur le plan paysager et touristique. Accessibles aux piétons, cyclistes et cavaliers, elles offrent en effet un potentiel de liaisons douces entre les communes mais aussi à l'échelle du territoire communal. Sur Saint-Mars-d'Outillé, les différents itinéraires permettent de contempler la diversité des paysages du territoire ainsi que ses éléments remarquables en profitant des points de vue offerts par la topographie de la commune :

- Le circuit 16 permet de découvrir les paysages boisés et humides de l'Est du territoire. Il effectue une boucle passant par le centre-bourg de Saint-Mars-d'Outillé puis par le Bois Vaugautier, les Landes de la Chevalerie et les Sapins de Grammont. Les principaux points d'étapes de cet itinéraire sont : le Pont aux Brebis, le Prieuré de Grammont et le point de vue depuis les Prouillières.
- Le circuit 17 offre un circuit sur l'Ouest du territoire avec la découverte de paysages plus ouverts. Les principaux points d'étapes sont : les points de vue depuis le centre bourg, le passage par le hameau d'Outillé, les vues depuis les Feux et sur les paysages des Landes du Rhonne.
- Le circuit 18 permet de faire une boucle autour du centre-bourg de Saint-Mars-d'Outillé. L'itinéraire passe notamment par Rochefort et le Château de Segrais.

Si l'ensemble des paysages de Saint-Mars-d'Outillé est mis en valeur par des points de vue directement accessibles par les chemins et sentiers, la vallée du Rhonne et le centre-bourg restent des secteurs riches encore peu valorisés.



4. Les entrées de ville

La commune de Saint-Mars-d'Outille compte plusieurs entrées de villes en raison de son organisation en étoile. Il est possible de différencier ces entrées de villes en deux catégories : les entrées de ville par les voies départementales et les entrées de ville par les voies communales.

- **Les entrées de ville par les voies départementales**

Le centre-bourg de Saint-Mars-d'Outille est le point de jonction de plusieurs départementales (D52, D32, D140 et D283). Les entrées de villes principales sont celles des voies départementales. Il s'agit des voies les plus fréquentées et les plus dangereuses. Aménagées en ligne droite, ces grands axes induisent peu au ralentissement. L'intégration paysagère de ces entrées de villes pavillonnaires est assurée par la végétation d'accompagnement présente sur les abords des voies.



Entrée de ville par la D140



Entrée de ville par la D32



Entrée de ville par la D283



Entrée de la ville par la D52

L'entrée par la D52 apparaît sécurisée grâce à un carrefour giratoire. Cette entrée en cœur de bourg est qualitative d'un point de vue paysager grâce à l'aménagement végétal des abords et à la perspective sur le clocher de l'église. Seul un panneau publicitaire sur pignon encombre l'entrée par l'église. Ces éléments permettent de marquer l'entrée de bourg.



Entrée de ville par la D52



L'entrée par la D32 est également qualitative d'un point de vue paysager grâce à l'alignement d'arbres de part et d'autre de la voie, et au muret du cimetière. En ligne droite, il s'agit d'une voie dangereuse.



Entrée de ville par la D32



Carrefour entre la D283 et la D140

Les points de jonction entre les départementales au sein du centre bourg sont jugées dangereuses, et notamment au croisement de la D283 et D140 et la D140 et la D32. C'est notamment l'entrée en cœur de bourg au croisement de la D283 et la D140 qui constitue un carrefour dangereux.

- **Les entrées de ville par les voies communales**

Les entrées de ville par les voies communales sont moins fréquentées et donc moins dangereuses. A la lisière entre l'espace rural et l'espace urbain, ces entrées apparaissent qualitatives d'un point de vue paysager.



Entrée par la rue du Huit Mai



Entrée par la Route de Marigné



Entrée par la résidence Beaulieu

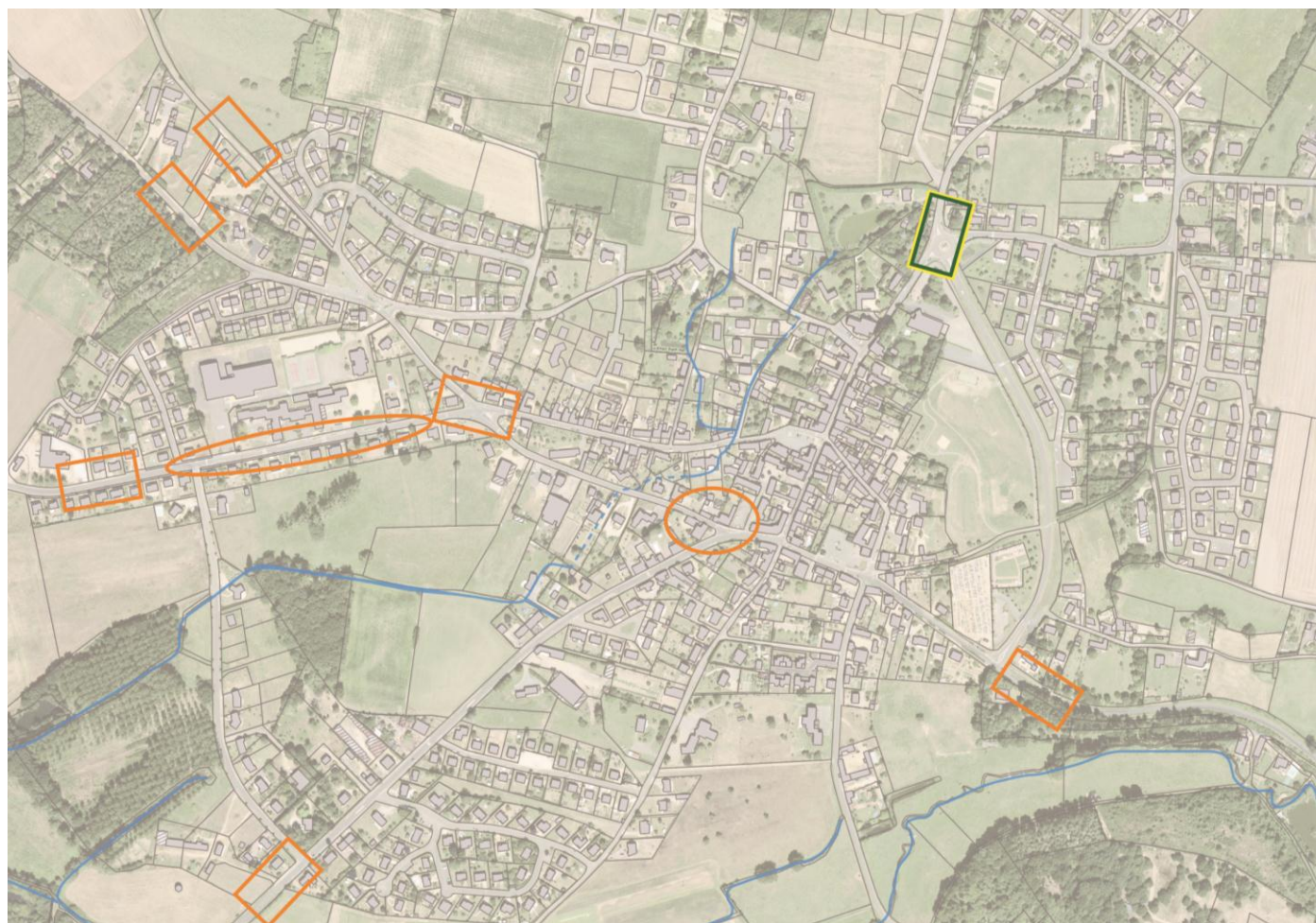


Entrée par le Plessis



Entrée par la Grassinière

Zoom sur l'atelier participatif « Mon cadre de vie en centre-bourg »



Lors de l'atelier participatif sur le thème « mon cadre de vie en centre-bourg », les habitants ont indiqué quels étaient selon eux les entrées de ville et les carrefours dangereux. Ce sont notamment les entrées à partir des voies départementales qui sont jugées les moins sécurisées (encadré orange).

Enjeux : occupation humaine du territoire

A-Morphologie et paysage des espaces urbains

- **La préservation d'un cœur de bourg attractif et agréable à vivre par la valorisation des espaces publics centraux**
- **La conservation des éléments identitaires du paysage de centre bourg** (presbytère et son parc comme pôle culturel, maisons de maitres et leurs parcs ainsi que les maisons basses et leurs jardins potagers) et **la valorisation des vues sur le paysage bâti** avec les cours intérieures et les jardins mais aussi sur le paysage naturel environnant
- **La prise en compte du caractère patrimonial du bâti historique dans les réhabilitations**
- **Le besoin de réaménagement et de verdissement des espaces publics du centre bourg** : végétalisation et mobilier urbain
- **La nécessité d'améliorer l'accessibilité et le partage des voies au sein du centre bourg afin d'assurer et de sécuriser les liens doux fonctionnels**
- **Le développement de stationnements vélos sur des sites stratégiques**
- **Le besoin de mise en valeur des espaces publics et des espaces verts au sein du tissu des extensions urbaines**
- **Le besoin de créer des espaces de loisirs dans le tissu urbain et au sein des espaces naturels environnants** : le poumon vert et le Rhonne, des espaces au potentiel d'aménagement et de proximité à l'eau
- Le renforcement de la prise en compte de l'intégration des constructions neuves et du marquage des transitions espaces publics/privés
- La prise en compte des potentialités d'économie d'énergie dans le choix d'implantation du bâti (positionnement des ouvertures au Sud, compacité des volumes..)
- Le besoin de travailler sur la continuité des parcours résidentiels dans une commune où le tissu de logements est très homogène

B-Analyse de la consommation d'espaces et potentiel de mutation des sites

- **La limitation de la consommation d'espace par la priorisation d'actions sur les secteurs potentiels de mutation et de renouvellement urbain notamment sur le centre bourg** (terrains déjà viabilisés et pas encore bâtis, dents creuses, potentiel de divisions parcellaires)
- **Le besoin de réfléchir au devenir de grands espaces au potentiel de développement urbain ou d'aménagement d'espaces publics et espaces verts**
- **L'adaptation du développement communal aux contraintes environnementales et aux risques** (potentielle zones humides et cours d'eau / retrait gonflement des argiles et risque d'effondrement de cavités)

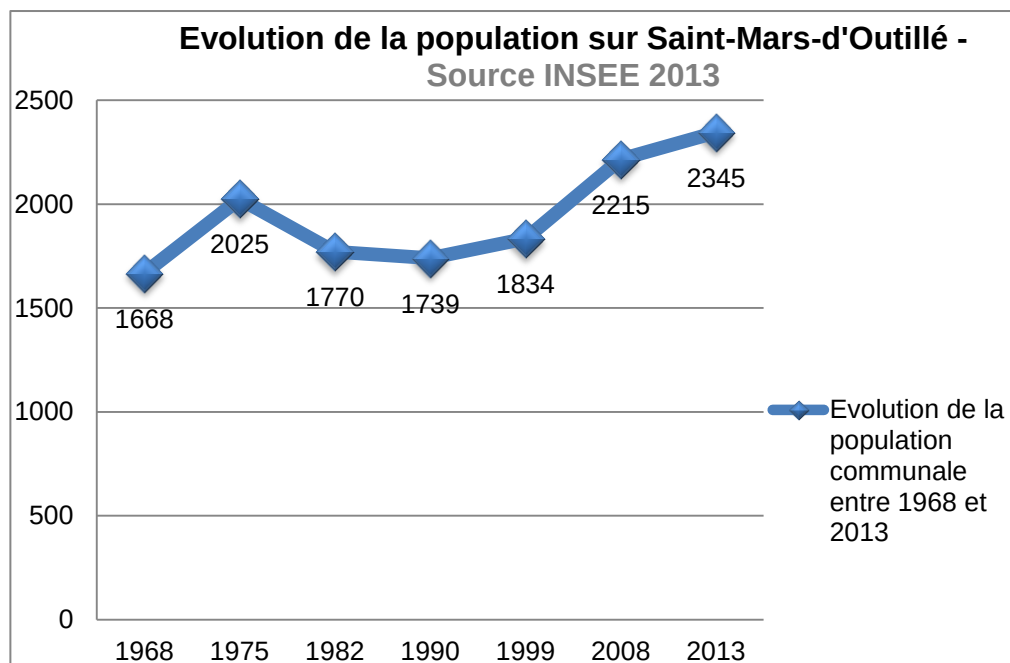
C- Analyse du Grand Paysage

- **La préservation des points de vue de qualité et la limitation des co-visibilités**, un enjeu particulier sur l'intégration du bâti au sein de la topographie complexe du bourg et en milieu rural
- **La préservation du caractère rural des hameaux et lieux dits**
- **La préservation et la mise en valeur de paysages multiples** : des paysages plus intimistes liés aux espaces boisés qui amènent de la verticalité, au réseau hydrographique et zones humides qui ponctuent le tissu forestier et aux espaces ouverts cultivés
- **La préservation et la mise en valeur du patrimoine identitaire du territoire** : moulins, lavoirs, château, prieuré et bâti rural
- **La prise en compte du potentiel de changement de destination de l'ancien bâti rural** patrimonial à caractère agricole
- **Le besoin de mise en valeur et de renforcement de la sécurité sur certaines entrées de bourg**

IV- LES ACTIVITES HUMAINES

A. Démographie et structure de la population

1. Une courbe démographique ascendante depuis 1999



La Commune de Saint-Mars-d'Outille a connu un pic de croissance démographique entre 1968 et 1975 avec 357 habitants supplémentaires en 7 ans, soit une augmentation de 17,6%. De 1982 à 1990 la croissance démographique subit un ralentissement assez net avec une diminution significative de la population de 286 habitants. Sur cette période, le solde migratoire est négatif. L'installation des ménages se fait majoritairement sur les communes plus proches de la ville du Mans, pénalisant ainsi les communes de deuxième couronne. La croissance redémarre de manière assez modérée entre 1990 et 1999 avec 95 habitants.

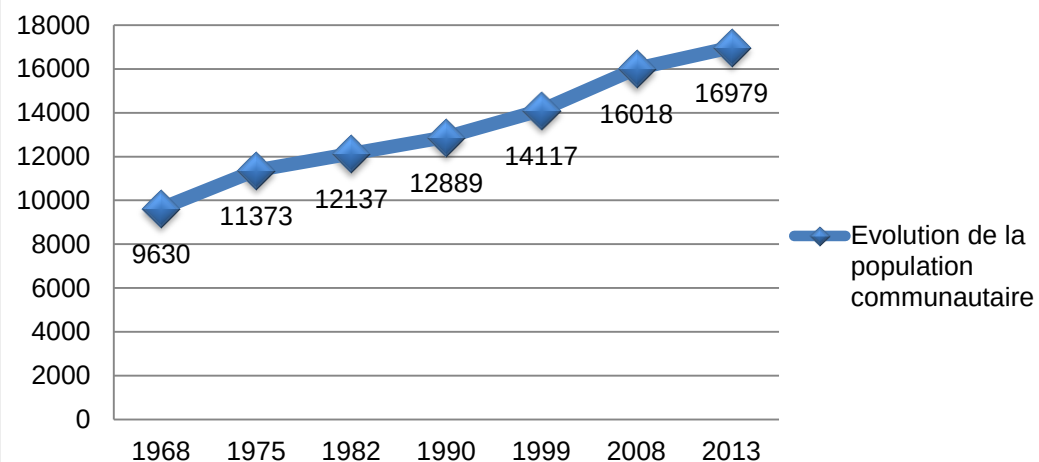
Entre 1999 et 2008 la croissance démographique repart à la hausse avec une augmentation de 381 habitants en 9 ans, soit de 17%. De 2008 à 2013 la commune connaît une augmentation plus modérée de la population avec un gain de 130 habitants en 5 ans.

Depuis 1975 le solde naturel a toujours été positif mais les pics de croissance s'expliquent par de forts soldes migratoires : + 1,3% sur

la période 1999-2008 et + 0,5% sur la période 2008-2013. Au contraire, la baisse de croissance sur la période 1975-1982 s'explique par un solde migratoire négatif de l'ordre de - 2,1%. Il en résulte une courbe fluctuante qui suit des variations de population plutôt marquées : un fort creux entre 1975-1982 avec une variation de - 1,9% puis une forte reprise sur 1999-2008 avec une variation de +2,1%.

Taux de variation annuel de la population sur Saint-Mars-d'Outille	1975-1982	1999-2008	2008-2013
Solde naturel	+ 0,2	+ 0,8	+ 0,6
Solde migratoire	- 2,1	+ 1,3	+ 0,5
Variation annuelle moyenne de la population	- 1,9	+ 2,1	+ 1,1

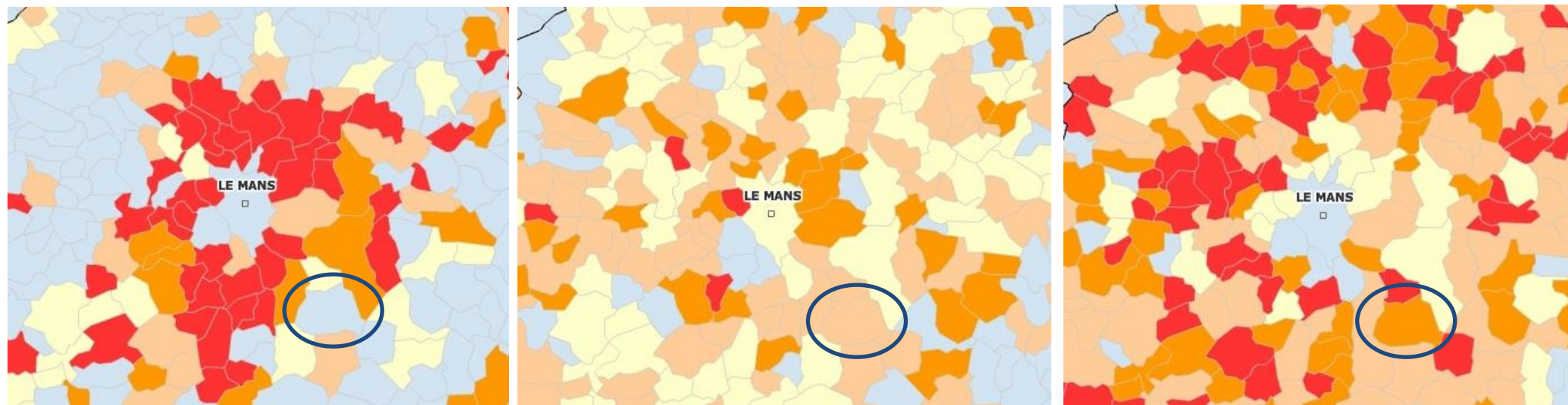
**Evolution de la population de la CC du Sud-Est Pays
Manceau - Source INSEE 2013**



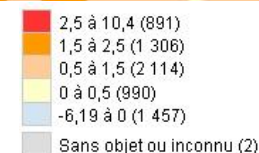
Il est à noter que ces tendances démographiques sont différentes de celles de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau. En effet, le territoire communautaire a connu depuis 1975 une croissance continue, avec une augmentation de 7349 habitants en 45 ans.

A la différence de Saint-Mars-d'Outille, le taux de variation annuel a toujours été positif depuis 1975, ce qui s'explique par un solde migratoire plus important que le solde naturel. Cette croissance peut s'expliquer par un desserrement de l'agglomération du Mans vers les communes périurbaines de la Communauté de Communes. Saint-Mars-d'Outille profite de cette diffusion résidentielle sur les périodes de forte croissance du solde migratoire (1999-2008 et 2008-2013).

Taux de variation annuel de la population (CC du Sud-Est du Pays Manceau)	1975-1982	1999-2008	2008-2013
Solde naturel	+ 0,3	+ 0,4	+ 0,2
Solde migratoire	+ 0,6	+ 1,1	+ 0,9
Variation annuelle moyenne de la population	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,2

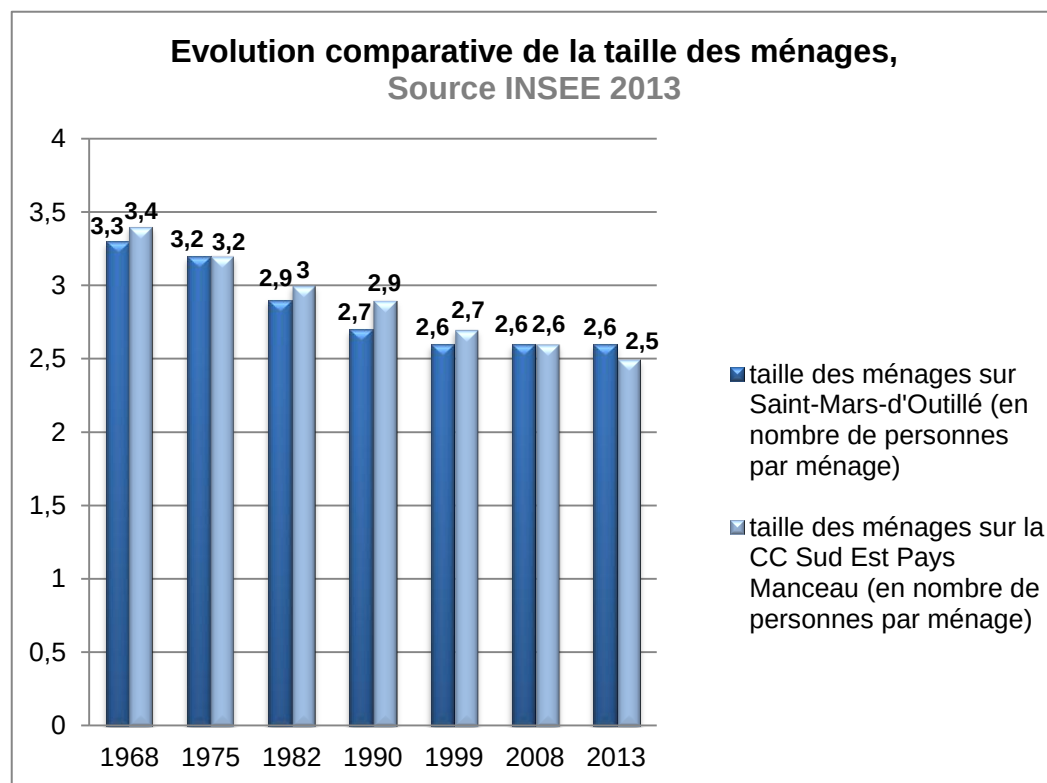


Evolution du taux de variation annuel de la population sur les années 1975-1982 / 1990-1999 / 1999-2008, source ORES



Les cartes sur l'évolution du taux de variation annuel de population de l'ORES des Pays de la Loire (Observatoire Régional Economique et Social), montrent très clairement le desserrement de l'agglomération du Mans vers les communes périurbaines : le taux de variation annuel de Saint-Mars-d'Outille est négatif sur la période 1975-1982 du fait d'un desserrement encore concentré dans la première couronne du Mans cependant, dès la période 1990-1999 le taux devient positif du fait d'un desserrement généralisé sur les couronnes périurbaines.

2. Une taille des ménages globalement haute et stable depuis 1999



Le nombre moyen de personne par ménage, ou taille des ménages, a connu une légère baisse depuis 1968, passant de 3,3 personnes par ménage en 1968 à 2,6 en 2013. La taille des ménages sur Saint-Mars-d'Outillé est stable depuis 1999 avec environ 2,6 personnes par ménage sur la période 1999-2013.

Ce chiffre est globalement élevé comparativement au Département de la Sarthe qui compte 2,2 personnes par ménage en 2013, mais correspond à ceux de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau.

Ce phénomène dit de desserrement des ménages est principalement dû, à l'instar de la tendance nationale, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population, mais également à l'augmentation de la part des familles monoparentales et aux séparations. Ces facteurs conduisent à l'augmentation du nombre de ménages et à un accroissement des besoins en logements, et changent le profil des ménages au cours du temps.

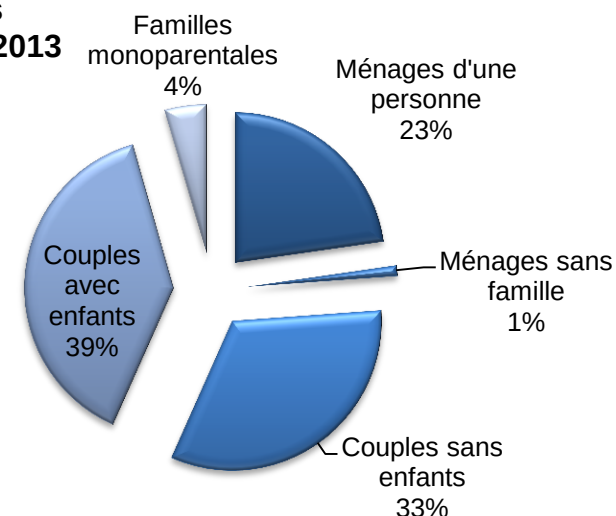
Sur Saint-Mars-d'Outillé, ce phénomène de desserrement des ménages se démarque peu puisqu'on recense une stagnation, voire une baisse des personnes vivant seules. On remarque une baisse de personnes vivant seules chez les plus de 80 ans (50,5% en 2008 contre 46,2% en 2013) mais une légère augmentation sur la classe d'âge des 55-80 ans (14,9% en 2008 contre 17,3% en 2013 pour les 55-64 ans et 18,8% en 2008 et 22,7% en 2013 pour les 65-79 ans). Le desserrement serait surtout lié au départ des jeunes et aux personnes âgées se retrouvant seules.

3. Une structure des ménages à dominante familiale

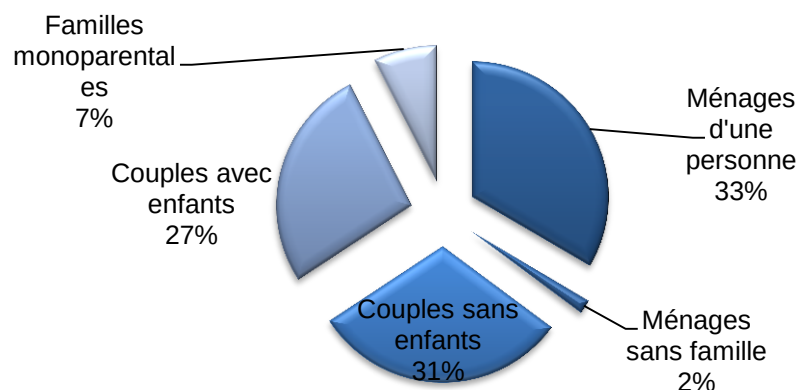
En 2013, la structure des ménages de Saint-Mars-d'Outillé est majoritairement constituée de familles avec 33% de couples sans enfants, 39% de couples avec enfants et 4% de familles monoparentales, soit plus des trois quart des ménages de la commune. Ces chiffres sont pratiquement semblables à ceux de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau qui compte 78% de familles. Le Département compte quant à lui seulement 65% de familles. La commune compte une part moins importante de familles monoparentales avec 4%, que le Département avec 7% en 2013. Il est à noter qu'entre 2008 et 2013, la part de familles monoparentales communale a baissé, passant de 6,5% à 4%.

Ces éléments sont à prendre en compte dans la politique de logement, afin de répondre de manière pertinente aux besoins actuels et futurs de la population.

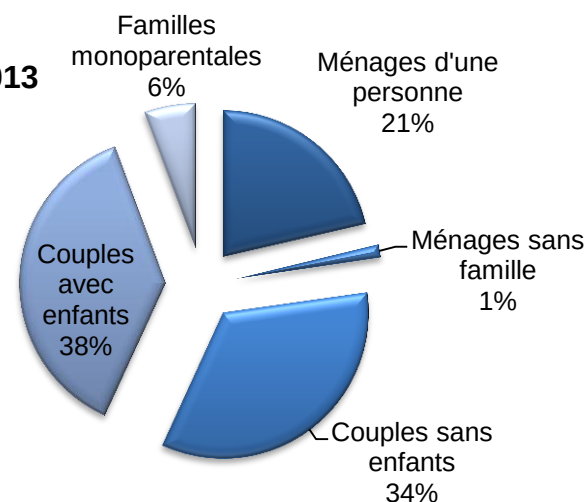
Structure des ménages de Saint-Mars d'Outillé en 2013
- Source INSEE 2013



Structure des ménages sur le Département de la Sarthe - Source INSEE 2013



Structure des ménages de la CC du Sud-Est Pays Manceau en 2013
- Source INSEE 2013

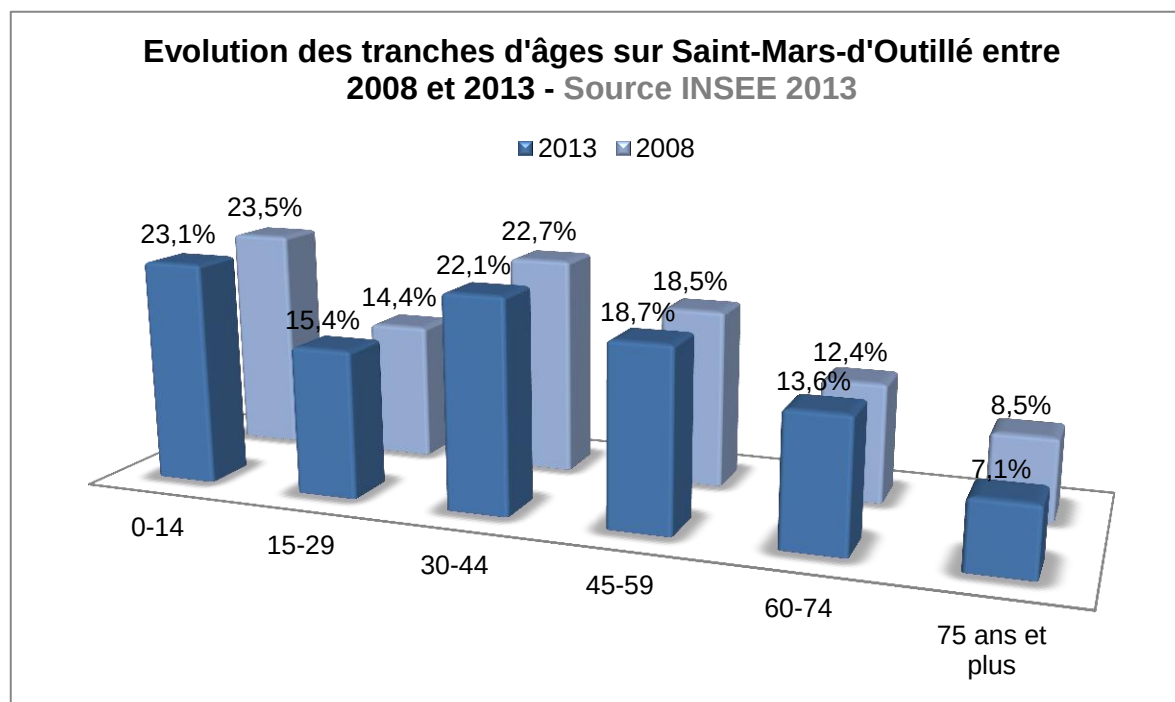


4. Une population aux classes d'âges plutôt bien réparties

L'indicateur de jeunesse de Saint-Mars-d'Outillé est de 1,88 en 2008, plus faible que ceux des communes alentours (2,4 pour Téloché et 2,57 pour Brettes-les-Pins) mais supérieur à celui du Mans (1,21) et à celui de Parigné l'Evêque (1,4). Cette valeur indique le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 65 ans et plus sur le territoire. Plus il est élevé, plus la population est jeune, autour de 1 cela signifie que la part des moins de 20 ans est presque équivalente à celle des plus de 65 ans.

La commune de Saint-Mars-d'Outillé a des classes d'âges bien réparties, ce qui apparaît dans la structure de la population par âge : chaque classe d'âge se situe aux alentours de 15 et 20%. La part des moins de 30 ans et des 30-60 ans sont équilibrées, comptant respectivement 38,5% et 40,8% d'individus. La classe d'âges la moins représentée reste les plus de 60 ans avec 20,7% de la population.

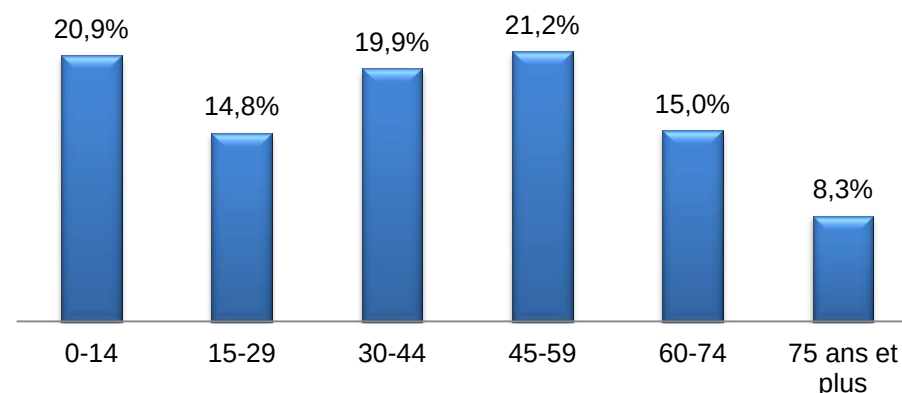
L'évolution de la structure de la population par âge entre 2008 et 2013 montre un vieillissement naturel de la population lié au glissement des tranches d'âges. Cela se traduit par une légère augmentation des 60-74 ans et une baisse des 75 ans et plus. Le vieillissement naturel de la population est cependant compensé par une hausse de la population jeune puisque la part des moins de 30 ans est globalement en hausse (+0,6).



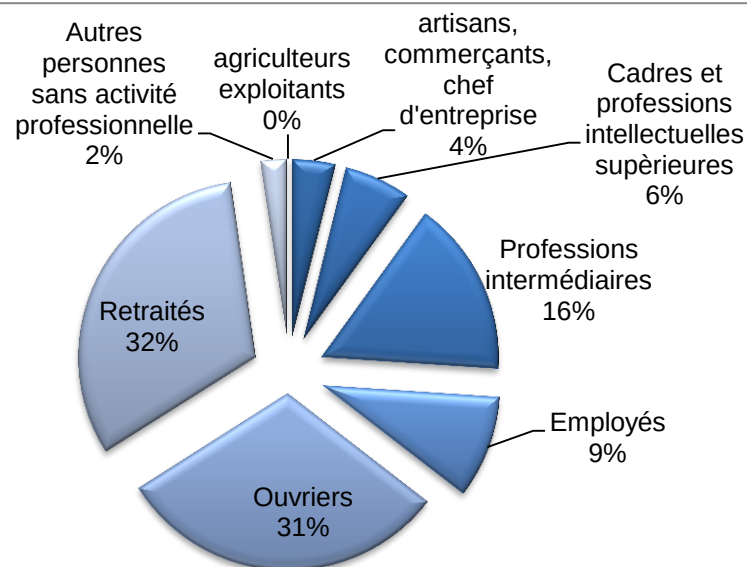
La répartition des tranches d'âges sur Saint-Mars-d'Outille est pratiquement semblable à celle de la Communauté de Communes. La part des moins de 30 ans apparaît cependant plus importante sur le territoire communal avec 38,5% contre 35,7% à l'échelle du territoire communautaire. Au contraire, les tranches d'âges de 30-60 ans et les plus de 60 ans sont plus représentées sur la Communauté de Communes que sur la commune. Cette caractéristique peut s'expliquer dans un premier temps par l'absence de structures adaptées au maintien des aînés sur le territoire communal. En outre, les établissements d'accueil de personnes âgées se situent sur les communes voisines d'Ecommoy, Parigné-L'Evêque et Téloché.

L'évolution des tranches d'âges et le vieillissement de la population sont cependant des données à prendre en compte en matière de réponse en besoin en logements et en équipements adaptés.

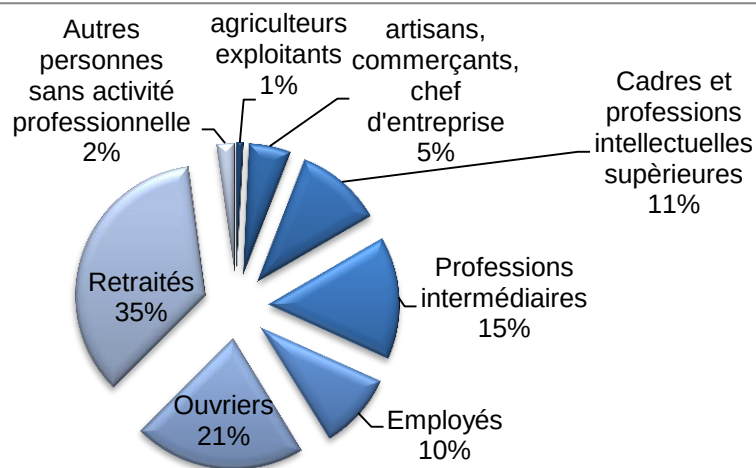
**Répartition des tranches d'âges sur la
Communauté de Communes du Sud-Est du Pays
Manceau - Source INSEE 2013**



5. Des catégories socio-professionnelles globalement similaires à la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau



Catégories socio-professionnelles des ménages en 2013 sur Saint-Mars-d'Outille - Source INSEE 2013



Catégories socio-professionnelles des ménages en 2013 sur la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau - Source INSEE 2013

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée sur Saint-Mars-d'Outille est celle des retraités, qui compte un plus de 30% en 2013. La Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau présente des chiffres similaires, avec 35% de retraités.

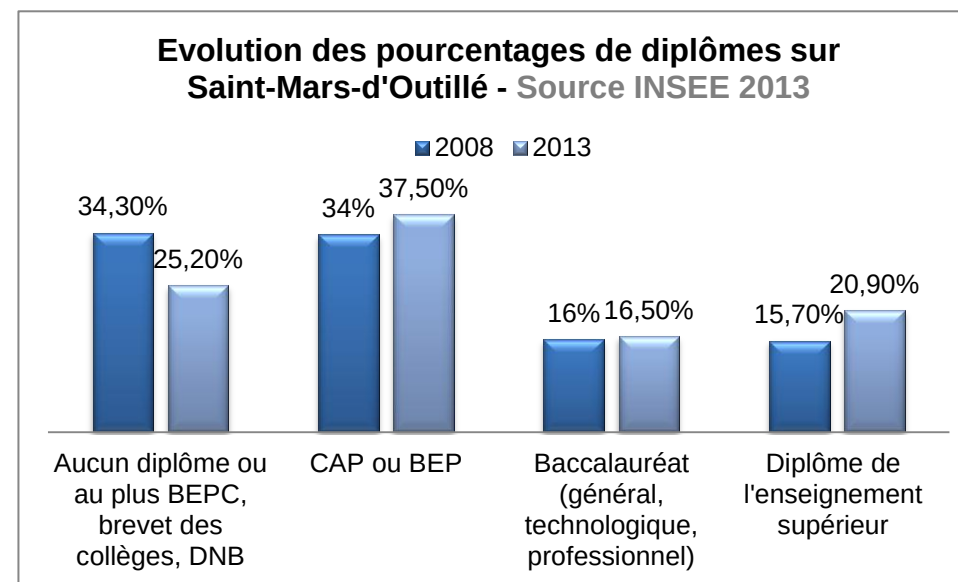
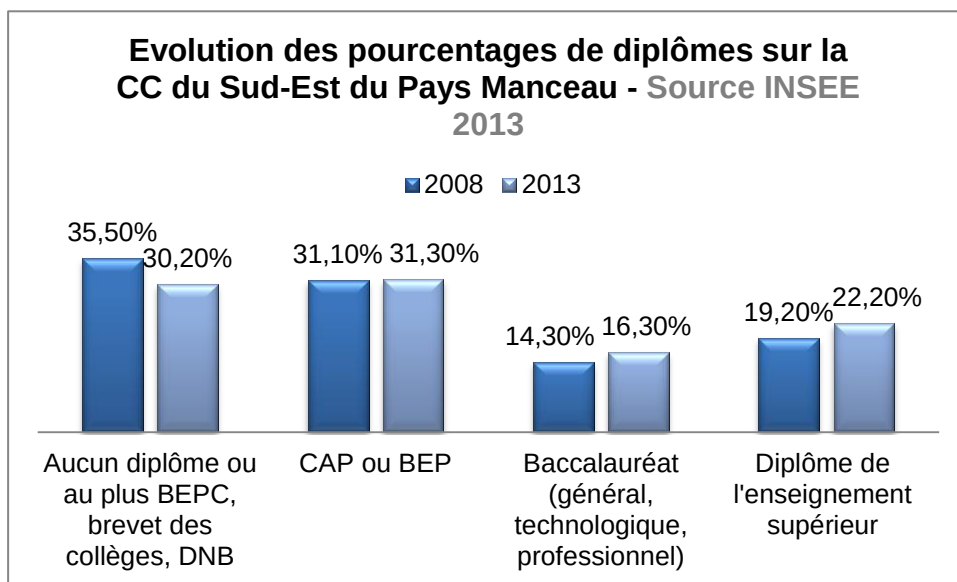
Les ouvriers représentent la deuxième part la plus importante des catégories socio-professionnelles avec 31% de la population en 2013. Cette catégorie est assez représentée sur la commune à la différence de la CC, qui n'en compte que 21%. La part de cadres et professions intellectuelles supérieures est cependant plus élevée sur le territoire communautaire, avec 11%, que sur le territoire communal qui n'en compte seulement que 4% en 2013.

La proportion de professions intermédiaires, d'employés et d'artisans sont pratiquement les mêmes à l'échelle de la commune et de la CC en 2013. La part de personnes sans activité professionnelle reste également similaire entre la CC et la commune avec 2% de la population.

Il est à noter que les personnes sans activité professionnelle se composent de la population qui n'est ni au chômage ni en emploi, et donc des jeunes de moins de 15 ans, des étudiants et personnes au foyer. Les chômeurs sont compris dans la population active et sont classés dans les catégories socio-professionnelles d'actifs en fonction de leur dernière situation professionnelle.

La part d'agriculteurs apparaît nulle sur le graphique mais cela reste à nuancer. En effet, les caractéristiques socio-économiques des ménages prennent en compte la personne de référence au sein du ménage.

L'enquête agricole identifie en effet 10 agriculteurs professionnels sur le territoire.



La population de Saint-Mars-d'Outille apparaît moins diplômée que celle de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau, avec une moins forte proportion de diplômes de l'enseignement supérieur et une plus forte proportion de CAP ou BEP. Cependant, on note entre 2008 et 2013 une augmentation de 5% des diplômes de l'enseignement supérieur sur la commune, se rapprochant des chiffres de la CC.

B. Evolution et caractéristiques des logements

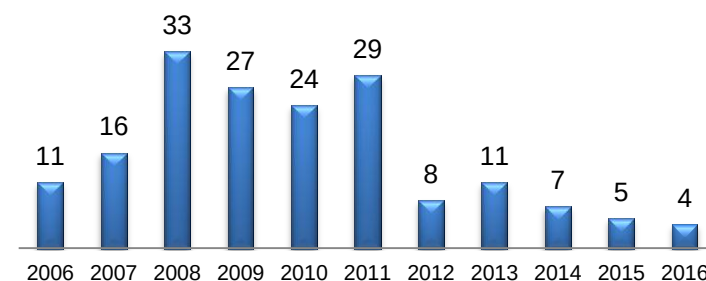
1. Une croissance forte du nombre de résidences principales depuis 1990

La commune de Saint-Mars-d'Outillé a connu un rythme de construction de nouveaux logements fluctuant depuis la fin des années 1960 marqué par des périodes de forte croissance liées aux pics démographiques. A la différence de la commune, la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau présente une croissance continue de la production de logements neufs.

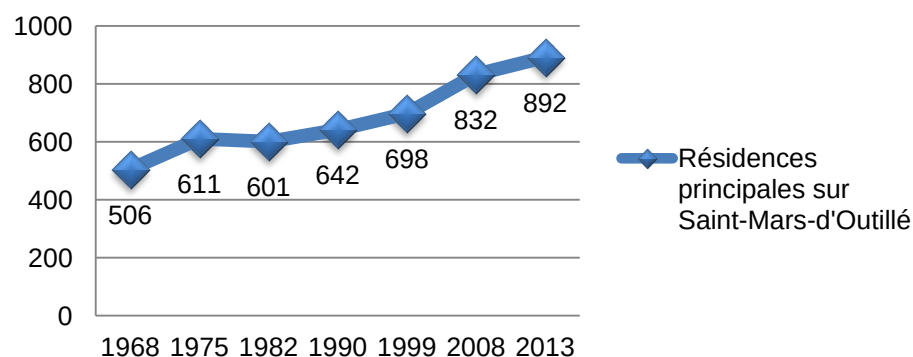
La période 1968-1975 correspond à une forte croissance avec la production de 105 logements sur 7 ans, soit la construction de 15 résidences principales par an en moyenne. Au contraire, sur la période 1975-1999 la commune connaît un faible rythme de construction de l'ordre de 87 logements sur 24 ans, soit 3,6 résidences principales par an. De 1999 à 2013, la croissance de production de logements repart à la hausse, de manière similaire à la période 1968-1975, avec 194 logements sur 14 ans, soit 13,9 résidences principales par an en moyenne. En 2013, le nombre de logements communaux est de 1016.

De 2006 à 2016, la production de logements neufs a connu un pic de construction de 2008 à 2011 avec 113 nouveaux logements sur 3 ans. De 2012 à 2016, la production est en baisse avec 35 nouveaux logements sur 4 ans.

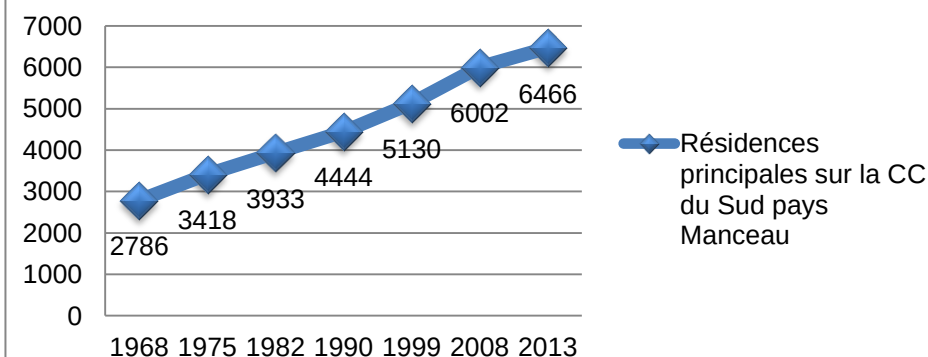
Permis de construire de 2006 à 2016 sur Saint-Mars-d'Outillé - Données communales



Evolution du nombre de résidences principales sur Saint-Mars-d'Outillé entre 1968 et 2013 - Source INSEE 2013



Evolution du nombre de résidences principales sur la Communauté de communes entre 1968 et 2013 - Source INSEE 2013

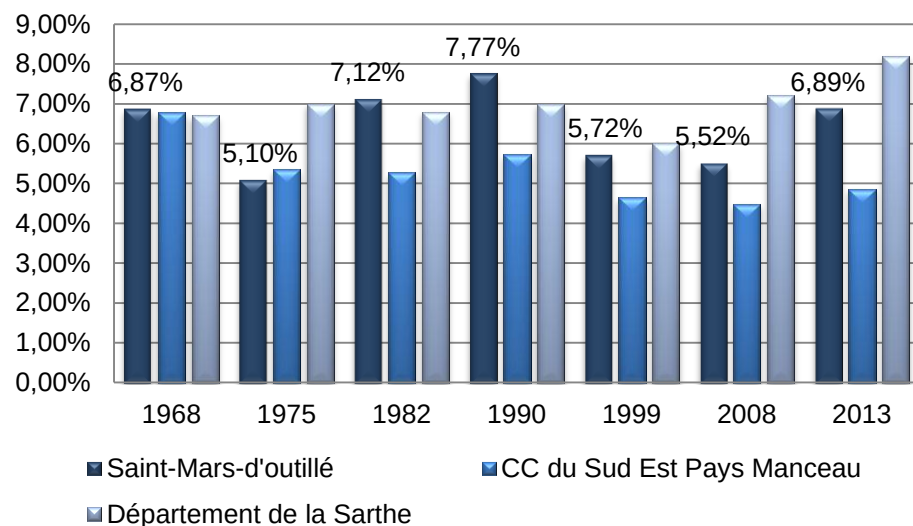


2. Un taux de vacance fluctuant mais supérieur à celui de la Communauté de Communes

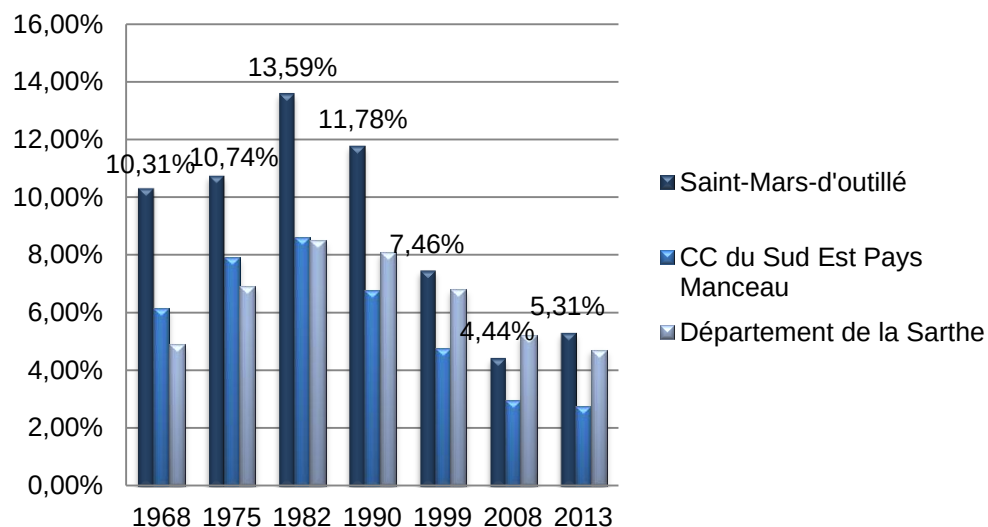
Saint-Mars-d'Outillé compte 892 résidences principales en 2013, soit 87,8% de son parc de logements. Elle recense également 54 résidences secondaires et 70 logements vacants, soit respectivement 5% et 7% de son parc de logements. La Communauté de Communes compte quant à elle 92,4% de résidences secondaires, 2,7% de résidences secondaires et 4,9% de logements vacants.

Le taux de résidences secondaires a progressivement augmenté de 1968 à 1982 où il atteint un taux de 13,59%, puis il a diminué à partir des années 1990 et compte 4,4% en 2008. Le pourcentage a légèrement augmenté entre 2008 et 2013, passant de 4,44% à 5,31%. La Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau suit les mêmes tendances depuis 1968, cependant la commune de Saint-Mars-d'Outillé a des proportions de résidences secondaires plus significatives.

Evolution comparative du taux de vacance des logements - Source INSEE 2013



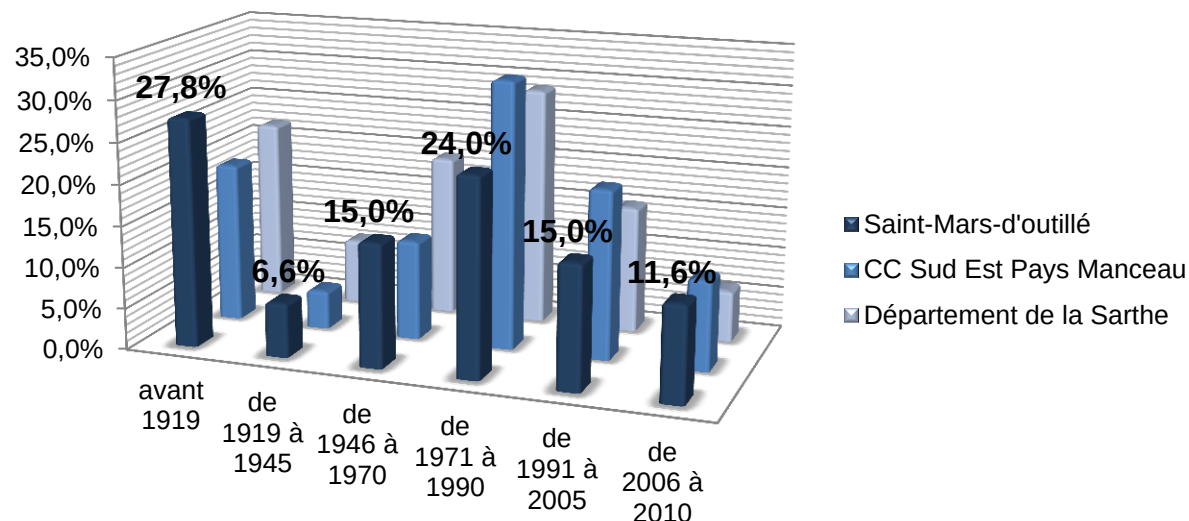
Evolution comparative du taux de résidences secondaires - Source INSEE 2013



L'âge du parc est relativement récent puisque la moitié des logements a été construite à partir des années 1970. Comparativement aux chiffres de la Communauté de Communes, le parc de logements ancien reste significatif avec 34,4% de logements antérieurs aux années 1950, localisés dans le tissu ancien du centre bourg et des hameaux. Au contraire, le parc plus récent est plus important sur la CC que sur la commune.

Le taux de logements vacants reste fluctuant sur la commune de Saint-Mars-d'Outillé, il a augmenté sur la période 1975-1990 jusqu'à atteindre 7,77%, puis a diminué de 1999 à 2008 avec 5,52%, pour repartir à la hausse entre 2008 et 2013 avec 6,89%. Avec un taux de 7% en 2013, la commune compte un nombre de logements vacants supérieur à celui de la Communauté de Communes mais inférieur à celui du Département, qui compte environ 8% de logements vacants. Un faible taux de logements vacants (en dessous de 6-7%) correspond à une vacance dite structurelle, généralement liée aux périodes de mise en vente des biens. Ce taux illustre un territoire attractif et un marché immobilier légèrement tendu. En page suivante sont détaillés les logements vacants :

Graphique comparatif de l'âge des logements - Source INSEE 2013



Après l'enquête publique la commune précise qu'elle a identifiée sur son territoire 58 logements vacants dont 27 sont plus ou moins habités (logements secondaires, autres...) 13 sont vacants et 8 actuellement en travaux.

REFCAD	vacances	Durée vacances	NATURE
AH0146	en travaux		MAISON
YE0036	en travaux		MAISON
AL0006	en travaux		MAISON
C0635	en travaux		MAISON
YM0013	en travaux		MAISON
E0448	en travaux	1 an	MAISON
AC0104	en travaux		MAISON
YH0089	habitée		MAISON
YL0047	habitée		MAISON
D0060	habitée		MAISON
AO0004	habitée		MAISON
A1747	habitée		MAISON
YI0028	habitée		MAISON
AD0177	habitée	< 1 an	MAISON
AD0177	habitée		MAISON
AE0090	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
AE0090	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
AE0090	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
AI0049	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
B1086	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
D0776	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
C0533	habitée (achat récent)		MAISON
AC0124	habitée (achat récent)		MAISON
AE0135	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
AD0009	habitée (achat récent)	< 1 an	MAISON
YE0015	habitée (héritage)		MAISON
AH0101	habitée (héritage)	< 1 an	MAISON
AD0122	habitée (héritage)	< 1 an	MAISON
AD0119	habitée (location)	< 1 an	MAISON

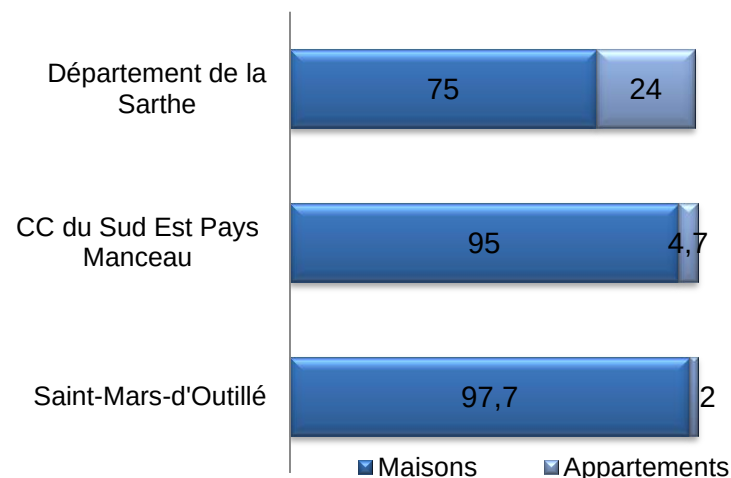
REFCAD	vacances	Durée vacances	NATURE
AE0146	habitée (location)		MAISON
AH0089	habitée (maison neuve)	< 1 an	MAISON
AH0085	habitée (maison neuve)	< 1 an	MAISON
AH0080	habitée (maison neuve)	< 1 an	MAISON
AI0020	habitée (maison neuve)	< 1 an	MAISON
AO0019	habitée (maison neuve)		MAISON
AH0115	habitée (maison neuve)	< 1 an	MAISON
AI0074	local associatif		MAISON
E1520	location	1 an	MAISON
AI0007	location		MAISON
YC0012	location		MAISON
D0157	location		MAISON
YH0011	masure		MAISON
D0139	masure		MAISON
C0653	relais de chasse		MAISON
AE0090	vacante		MAISON
AI0049	vacante		MAISON
AC0032	vacante		MAISON
C1012	vacante		MAISON
B1877	vacante		MAISON
D0042	vacante	>10 ans	MAISON
AM0021	vacante	1 an	MAISON
YM0143	vacante		MAISON
YL0022	vacante		MAISON
AE0061	vacante	2012	MAISON
AD0040	vacante		MAISON
AE0022	vacante	2014	MAISON
AH0095	vacante	> 10 ans	MAISON
AD0124	vente en cours		MAISON

3. Un quasi-monopole de l'habitat individuel

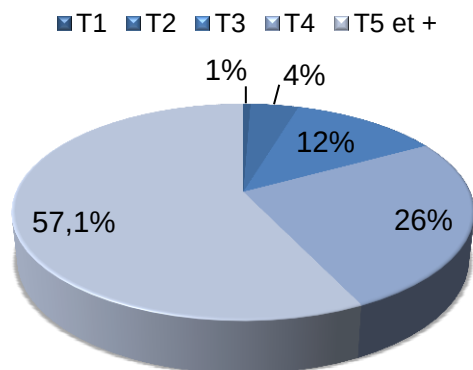
Le parc de logements de Saint-Mars-d'Outillé est constitué majoritairement de maisons individuelles à 97,7% contre 2% d'appartements en 2013. La part attribuée à ce type de logement est supérieure aux pourcentages de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau et du Département, qui comptent respectivement 95% et 75%.

Il s'agit en majorité de grands logements : plus de la moitié comporte 5 pièces ou plus (50,8%) et 30,2% compte 4 pièces. Avec 81% de T4 et T5 et +, la commune a un pourcentage de grands logements plus faible que la Communauté de Communes qui en compte 83%. La communauté de communes présente également le plus fort pourcentage de petits logements (T1 et T2) avec 5% contre 3,8% sur la commune. Cependant, Saint-Mars-d'Outillé offre un pourcentage plus important de logements de taille moyenne (T3) avec 15,2% alors que la CC n'en dispose que de 12%. La question de l'adaptation du parc aux besoins de la population peut se poser à long terme surtout si la part des personnes les plus âgées continue de progresser.

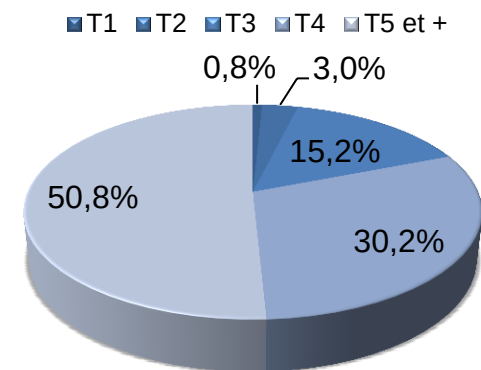
Graphique comparatif du type de logements en % - Source INSEE 2013



Structure du parc de logements communautaire en 2013 - Source INSEE 2013



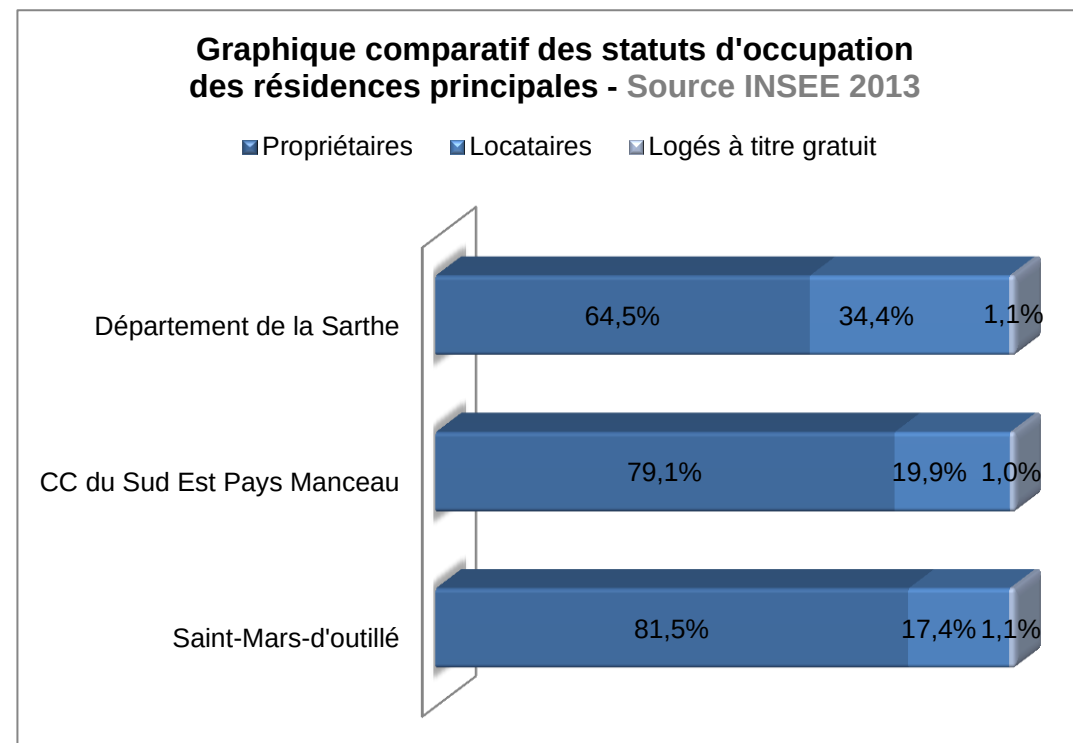
Structure du parc de logements de Saint-Mars-d'Outillé en 2013 - Source INSEE 2013



4. Un besoin de renforcement de la mixité sociale

- **Un manque de logements locatifs à l'échelle communale**

Sur la commune, la majorité des ménages est propriétaire de son logement, pour 81,5% contre une part plus minoritaire de locataires de l'ordre de 17,4%. Ces chiffres sont supérieurs à ceux de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau qui compte moins de propriétaires (79,1%) et plus de locataires (19,9%). A l'échelle du département, les chiffres sont plus équilibrés même si les propriétaires restent dominants.



- **Un habitat social marqué par des formes intermédiaires et mitoyennes**

La commune de Saint-Mars-d'Outille compte 26 logements sociaux gérés par deux bailleurs sociaux, la Mancelle d'Habitation et le Foyer Manceau Logements. Ils représentent 3% du parc de logement communal. Ces logements sociaux sont issus d'opérations groupées :

- L'opération de la Mancelle d'Habitation se localise en extension du bourg et se compose de pavillons mitoyens et individuels.
- L'opération du Foyer Manceau Logements se situe au cœur du centre-bourg et comprend des formes intermédiaires avec des accès individuels.

La majorité de ces logements sont de types 3 et 2 (plus de 70%). Réalisés dans le cadre d'offres mixtes, ces logements intermédiaires sont assez attractifs puisqu'ils s'adaptent à plusieurs types de besoins (accession aidée et locatif). En effet, ils sont à ce jour tous occupés et le bailleur de la Mancelle d'Habitation recense toujours des demandes. Le renouvellement reste assez régulier sur ce type de logements.

Bailleurs	Nombre de logements	Types de logements	Nombre d'opérations	Financements	Projets de réhabilitation
Mancelle d'Habitation	8 logements	- 1 logement T2 - 4 logements T3 - 3 logements T4 individuels	1 opération Route de Marigné Février 2013	- 6 PLUS - 2 PLAI	- Aucun projet réalisé - Aucun projet à venir
Foyer Manceau Logements	18 logements	- 5 logements T2 - 10 logements T3 - 2 logements T1 - 1 logement T4	1 opération Rue des Rosiers 1987-1988		

Dans un objectif de mixité sociale, le SCoT du Pays du Mans a un objectif de 10% de logements aidés dans la production nouvelle de logements à l'horizon 2030.

- **Une offre communale en logements spécifiques à compléter**

La commune de Saint-Mars-d'Outillé accueille deux établissements pour personnes ayant un handicap mental : la Maison d'Accueil Spécialisée de l'Arche et le Foyer d'Hébergement de la Ruisselée. Les deux établissements comptent 18 personnes vivant au sein des foyers (Le Figuier, La Prairie et L'Étincelle) et 10 personnes prises en charge uniquement à la journée. Cette offre de logements spécifiques est la seule située au Sud du Pays du Mans. A l'échelle de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau, l'offre présente sur la commune se complète avec la Maison d'Accueil Spécialisée de Changé.

Saint-Mars-d'Outillé ne dispose d'aucun établissement pour les personnes âgées. L'offre la plus proche se localise sur les communes d'Ecommoy, de Parigné-l'Évêque et de Téloché, qui accueillent des EPAHD (Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Au Sud du Pays du Mans, un seul foyer logements pour seniors est présent sur la commune d'Ecommoy. La commune de Saint-Mars-d'Outillé aimerait compléter cette offre sur le long terme avec un potentiel projet de logements pour seniors.

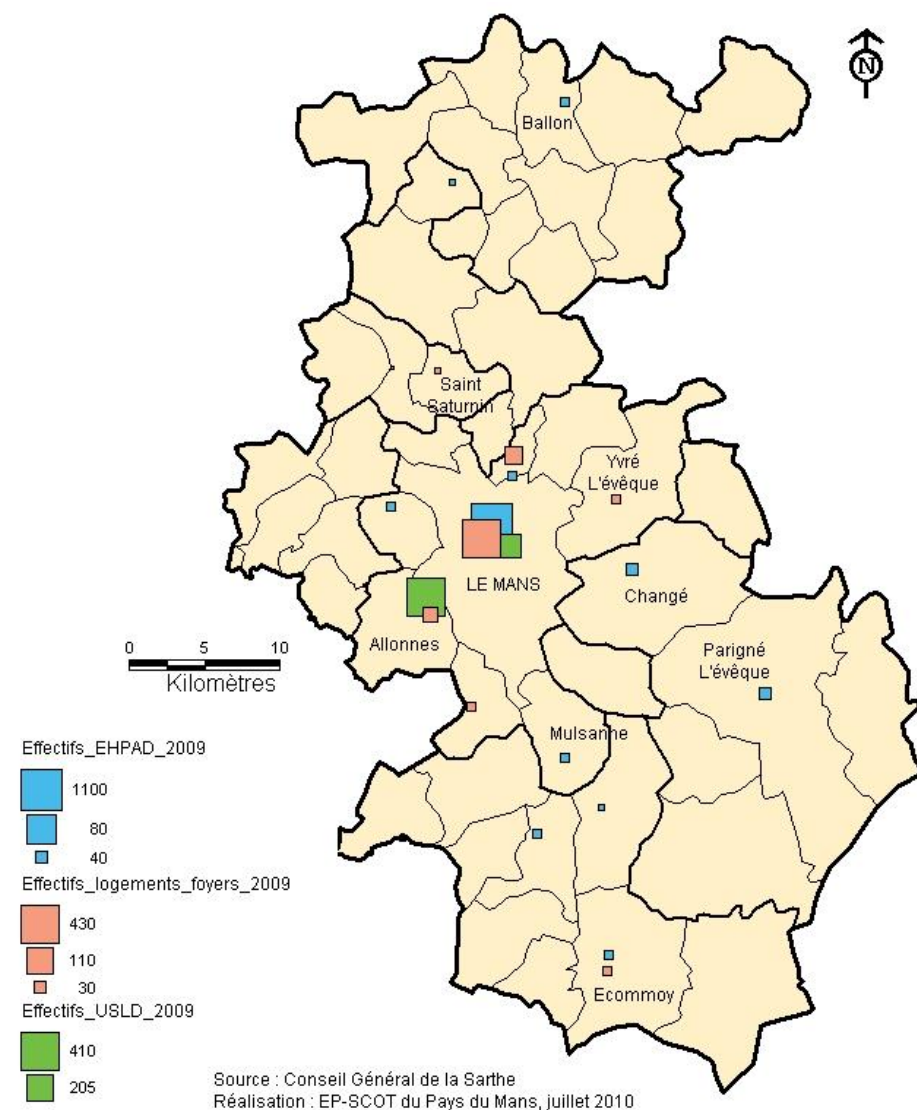
L'enjeu est en effet celui de répondre aux besoins futurs de la population, par le maintien des aînés sur place, dans une commune qui offre déjà les commodités et services essentiels (pharmacie, médecins, pôle médical avec orthophoniste, ostéopathe et cabinet infirmier).

La commune de Saint-Mars-d'Outillé ne dispose d'aucune aire d'accueil des gens du voyage sur son territoire. La plus proche se situe sur le territoire communautaire et notamment sur Changé avec une offre de 10 places.



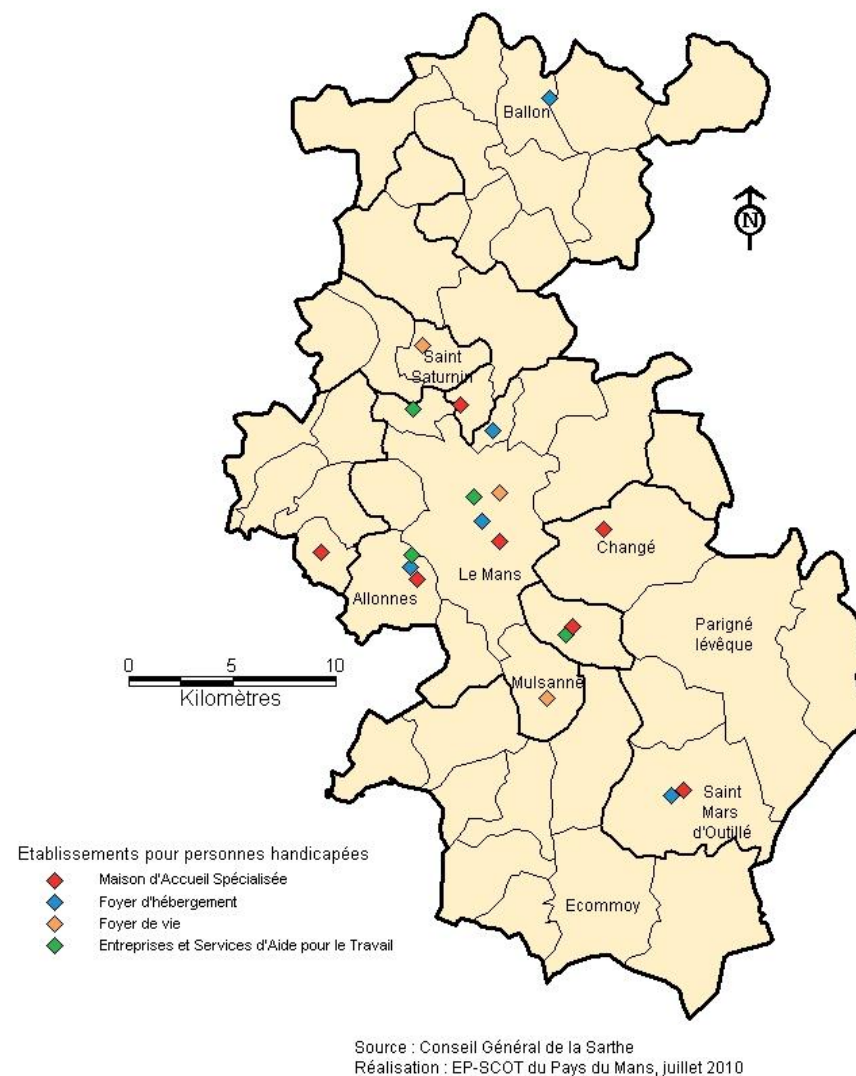
Arche de la Ruisselée





Répartition des établissements pour personnes âgées sur le SCoT du Pays du Mans

Une concentration des établissements pour personnes handicapées sur l'agglomération mancelle



Répartition des établissements pour personnes handicapées sur le SCoT du Pays du Mans

5. Le besoin de prise en compte des objectifs du SCoT en matière de logements

La commune de Saint-Mars-d'Outille est considérée comme un pôle de proximité dans l'armature du Pays du Mans. Son développement urbain doit donc être maîtrisé et le rythme de production de logements doit être plus modéré que ceux des pôles urbains. En matière de logements, le SCoT du Pays du Mans a plusieurs objectifs à prendre en compte dans le projet de territoire à l'horizon 2030 :

- Un objectif de **production de 9 logements par an** recommandé, soit **162 logements** au total.
- Un objectif de densité minimale de **12 logements à l'hectare**.
- Un potentiel de **zones à urbaniser mixtes de 13,5 ha**, c'est-à-dire de foncier maximum à consommer en extension à vocation mixte (habitat, équipements..).
- Un objectif **minimum de 20% de logements économes en espace**, soit un **minimum de 32 logements**. Il s'agit de logements qui ont des parcelles de **400m² maximum** et qui peuvent prendre la forme de logements intermédiaires.
- Un objectif **minimum de 10% de logements aidés³**, soit un minimum de **16 logements**.

³ Définition du SCoT : Le parc de logements aidés se découpe en 2 principaux segments :

Le parc locatif social, qui comprend :

- Le parc des organismes HLM, appartenant aux organismes HLM,
- Le parc privé conventionné (en neuf : PLS, dans l'ancien : parc conventionné de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)).

Le secteur de l'accèsion sociale :

- Toute résidence principale acquise grâce à un dispositif d'aides soumis à condition de ressources.

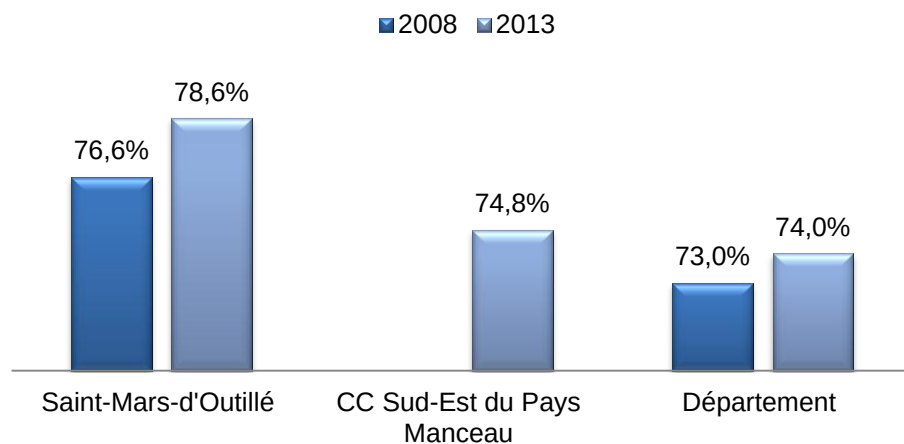
C. Activités économiques et emploi

1. Une population active et un taux de chômage supérieurs à la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau

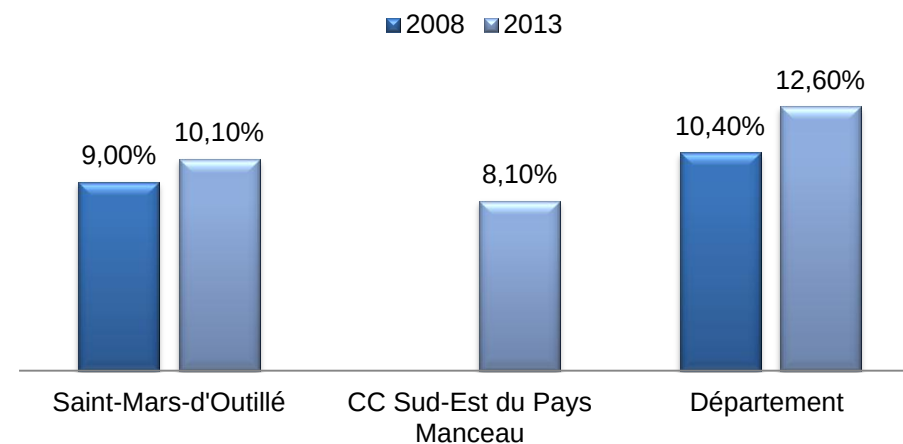
La commune de Saint-Mars-d'Outille appartient au bassin de vie de l'agglomération du Mans. Le territoire du Pays du Mans compte 2 200 hectares d'espaces économiques et commerciaux, 127 000 emplois et 14 000 établissements en activité. La ville du Mans représente le premier pôle économique du territoire autour duquel s'organisent des pôles commerciaux majeurs dont celui de Ruaudin et Mulsanne à proximité du territoire communal. Saint-Mars-d'Outille n'accueille aucune zone d'activités sur son territoire à la différence de certaines communes de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau comme Parigné L'Evêque (Zone de la Boussardière) et Changé (Zone de la Chenardière), qui sont des pôles commerciaux et artisanaux relais ayant un rayonnement à l'échelle intercommunale. Ecommoy, commune limitrophe, accueille également un pôle commercial relais.

En 2013 d'après l'INSEE, Saint-Mars-d'Outille compte 78,6% d'actifs, soit 1 138 individus dont 1027 ont un emploi, contre 76,6% en 2008. Avec un taux d'activité de 78,6%, la commune accueille une population active plus importante que celle de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau et du Département qui comptent respectivement 74,8% et 74% d'actifs. Le taux de chômage a augmenté entre 2008 et 2013 passant de 9% à 10%, soit une augmentation de +1,1%. Ce taux reste plus important que celui de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau qui est de 8,1%, mais plus faible que celui du Département, qui est de l'ordre de 12,6% en 2013.

Evolution du nombre d'actifs entre 2008 et 2013 -
Source INSEE 2013



Evolution du taux de chômage entre 2008 et 2013
- Source INSEE 2013

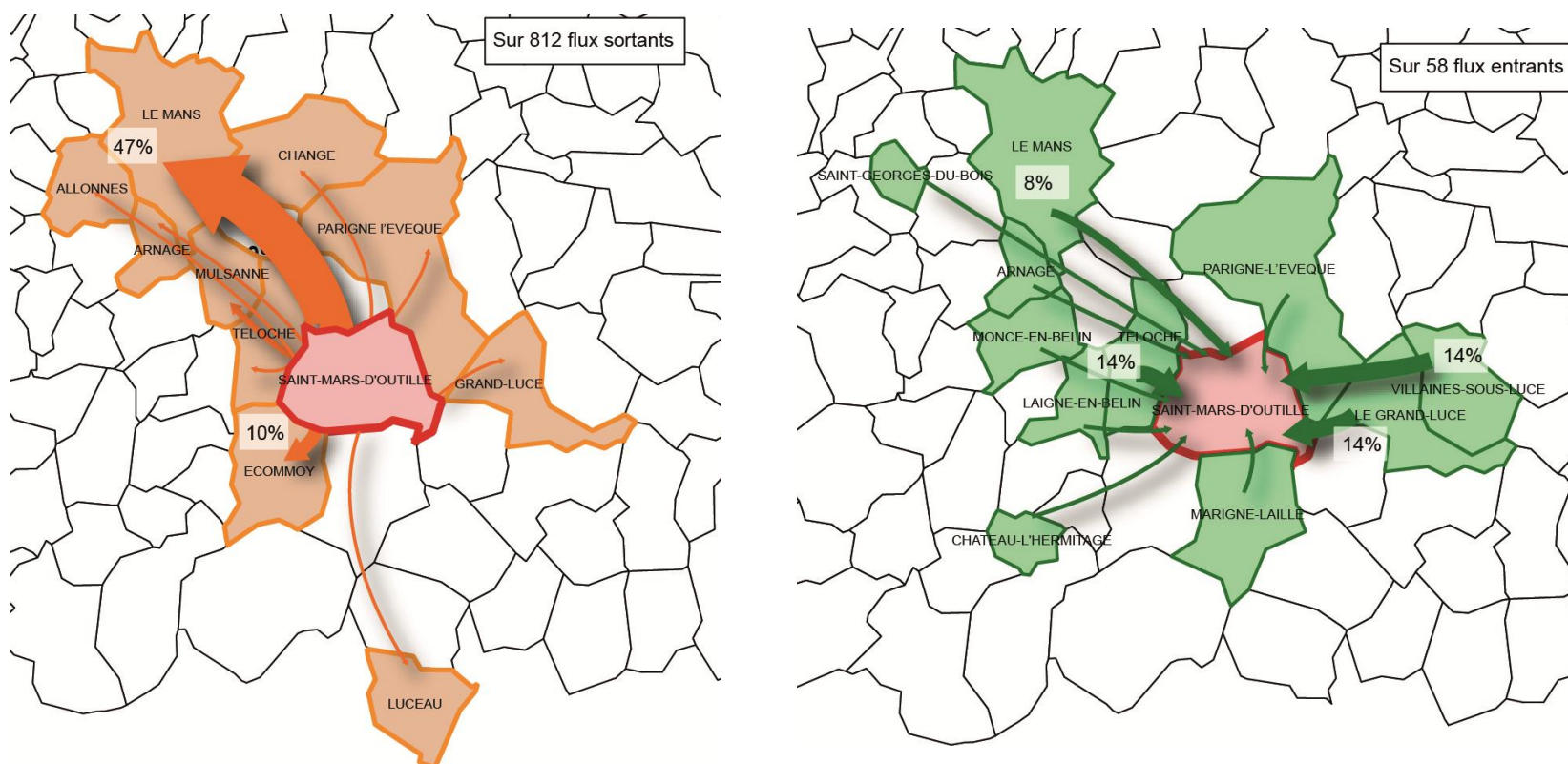


2. Des flux pendulaires concentrés sur le bassin d'emploi du Mans

En 2012 d'après l'ORES, 81,8% des actifs travaillent à l'extérieur du territoire, soit 812 individus, contre 18,2% dans la commune de résidence, soit 181 individus. Ces chiffres induisent des déplacements domicile-travail tournés vers l'extérieur du territoire pour la majorité de la population active de Saint-Mars-d'Outille. La moitié travaille dans le pôle d'emploi principal du Mans (47%) et 10% sur la commune d'Ecommoy, pôle périurbain. Le reste des flux se partage sur les pôles secondaires du bassin d'emploi du Mans situés à proximité de la commune.

La commune de Saint-Mars-d'Outille offre des emplois au sein de son territoire communal, ce qui induit des flux internes et des déplacements domicile-travail entrants. En 2012, seulement 18,2% des actifs travaillent sur la commune, ce qui signifie que la majorité des flux externes proviennent des communes limitrophes et dans une moindre mesure du Mans et des communes de son bassin d'emploi. En 2012, l'ORES recense en effet 58 personnes qui travaillent sur le territoire communal mais qui n'y habitent pas.

Avec 812 flux sortants contre 58 flux entrants, les flux pendulaires se dirigent en majorité de la commune vers le bassin d'emploi du Mans.



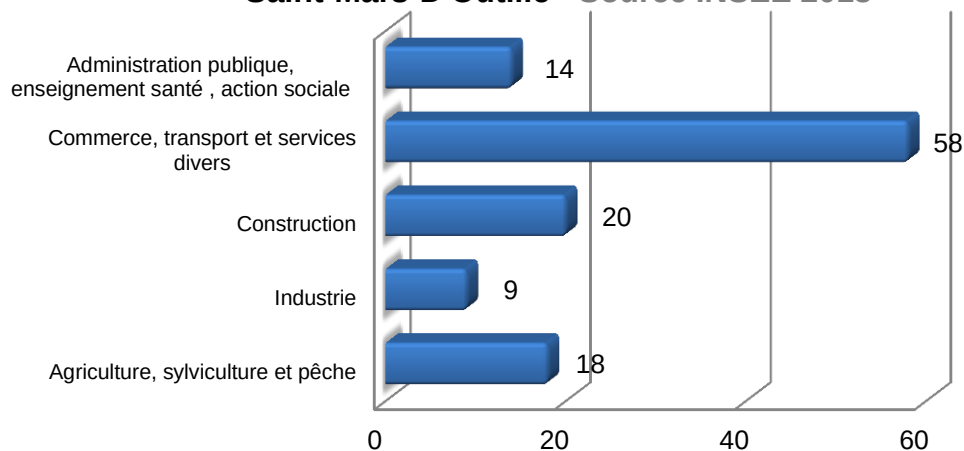
Comparaison des flux entrants et sortants sur Saint-Mars-d'Outille, source : ORES - 2012

3. Des activités tournées vers l'économie résidentielle

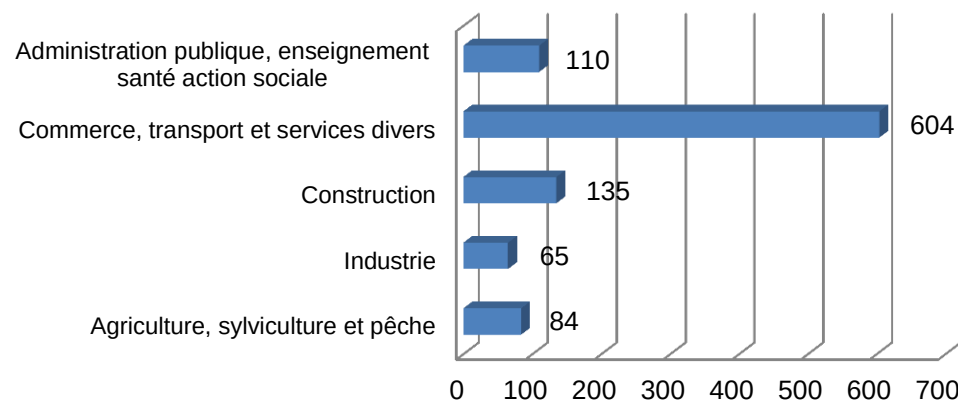
L'économie résidentielle constitue le 2^{ème} pilier de la croissance économique du Pays du SCOT et 3/5 des emplois. Cette économie répond aux besoins de la population résidente, et se tourne donc vers des activités liées aux secteurs des services à la personne, de la santé, de l'administration publique et du commerce.

Le tissu d'activités de la commune de Saint-Mars-d'Outille est marqué par l'économie résidentielle. En effet, elle concentre 119 établissements actifs en 2014 dont la moitié, à savoir 58 établissements, est spécialisée dans le commerce, le transport et les services divers. Le reste des activités se répartit de manière assez équilibrée entre l'administration publique – l'enseignement – la santé – l'action sociale, la construction, l'industrie et l'agriculture – sylviculture – pêche. Cette structure du tissu d'activités est assez semblable à celui de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau puisque sur ces 998 établissements actifs en 2014, 604 se concentrent dans le secteur commerce – transport et services divers.

**Etablissements actifs par secteur d'activités au 31 décembre 2014,
Saint-Mars-D'Outille - Source INSEE 2013**

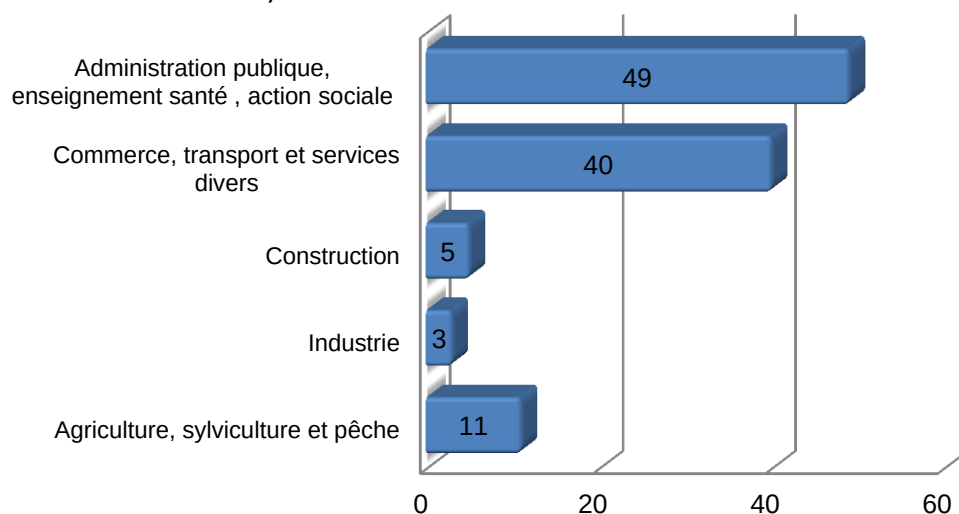


**Etablissements actifs par secteur d'activités au 31 décembre 2014,
Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau - Source INSEE 2013**

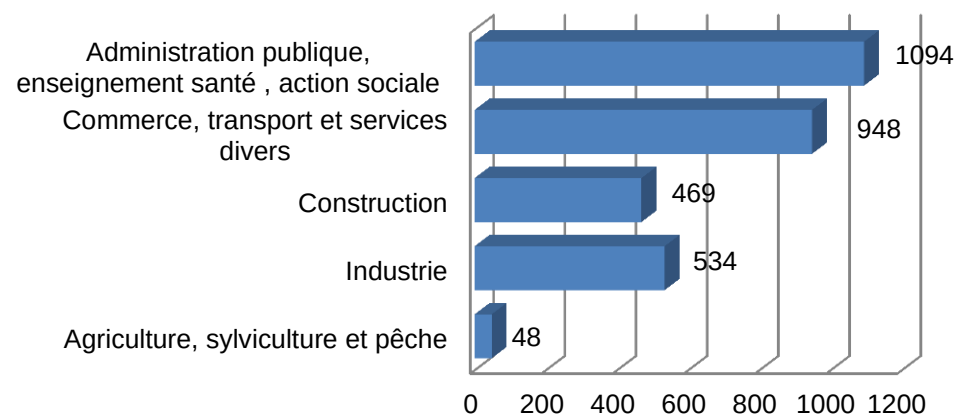


La majorité des postes salariés sur la commune répond également aux besoins de l'économie résidentielle puisque sur 108 postes salariés, 49 postes sont dans le secteur de l'administration publique – enseignement – santé – action sociale et 40 postes dans le secteur du commerce – transport et services divers. Sur le territoire communautaire, une large part des postes salariés se concentre dans les mêmes secteurs, à la différence de l'industrie et de la construction qui se démarquent plus.

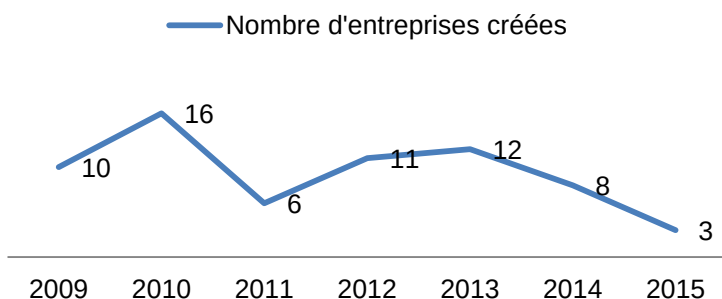
Postes salariés par secteurs d'activités au 31 décembre 2014, Saint-Mars d'Outille - Source INSEE 2013



Postes salariés par secteurs d'activités au 31 décembre 2014, Communauté de Communes du Sud-Est-du Pays Manceau - Source INSEE 2013



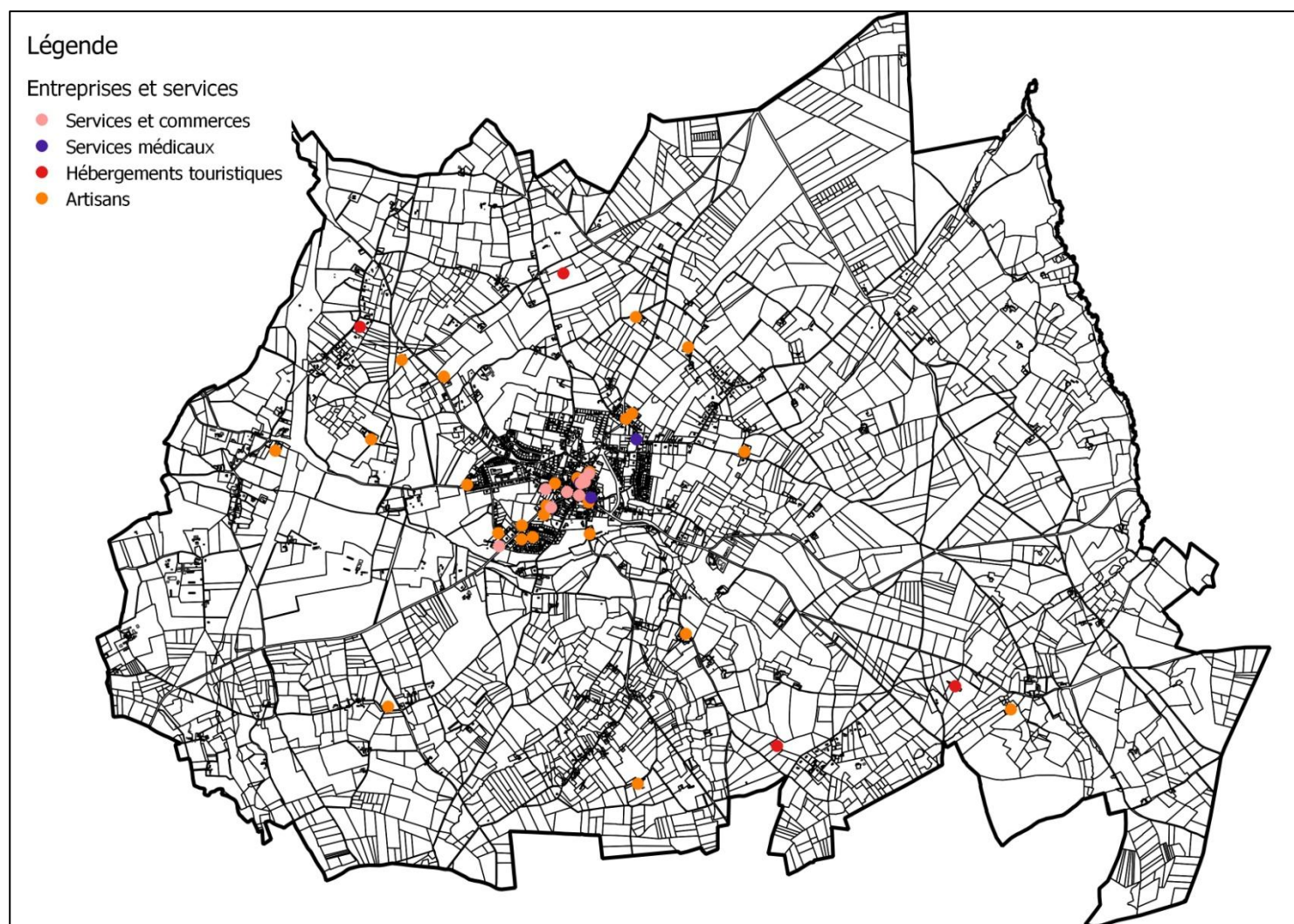
Evolution de la création d'entreprises de 2009 à 2015 sur Saint-Mars-d'Outille - Source INSEE 2013



La création d'entreprises diminue depuis 2014 puisque seulement 3 entreprises ont été créées en 2015 contre 12 en 2013.

4. Un tissu artisanal bien représenté sur l'ensemble du territoire et des services localisés dans le centre-bourg

Saint-Mars-d'Outillé dispose d'un tissu d'artisans et d'auto-entrepreneurs spécialisé dans le domaine de la construction. La commune recense au total 25 artisans. Un exploitant forestier est également implanté sur la commune. Ces entreprises sont réparties sur l'ensemble du territoire : dans le bourg, les hameaux et également dans l'espace rural.



Carte de localisation des activités et services sur la commune de Saint-Mars-d'Outillé

Le centre-bourg concentre les services et commerces de proximité qui participent au dynamisme de la commune et à l'économie résidentielle. L'offre en commerces de proximité est assez bien pourvue et se compose de services essentiels à la vie locale : poste, épicerie, boulangerie, boucherie, coiffeur, pharmacie, garage.

Lors de l'atelier participatif sur le thème « mon cadre de vie en centre-bourg », les habitants ont indiqué les commerces et services de proximité qu'ils utilisent le plus : épicerie, boulangerie, boucherie, coiffeur, poste, notaire, garage, pharmacie et pôle médical. L'enjeu est de maintenir cette offre tout en continuant à la compléter. Les habitants soulignent notamment le manque d'un service de restauration de type bar ou café restaurant.



Commerces et services de proximité sur le centre-bourg de Saint-Mars-d'Outille

5. Un tourisme de proximité à développer

La commune de Saint-Mars-d'Outille accueille une offre de tourisme de proximité grâce à son patrimoine historique et paysager. Les différents éléments de patrimoine sont visibles depuis les différents circuits de chemins de randonnées présents sur la commune : Prieuré de Grammont, bâti rural, moulins et maisons bourgeoises du centre-bourg. Les milieux boisés et humides sont des paysages attractifs pour les randonnées, la commune compte notamment 3 circuits de randonnées, accessibles aux piétons, cyclistes et cavaliers. Au total, ce réseau compte 90 km de chemins à parcourir.

Le principal site touristique communal est le Château de Segrais qui accueille un centre de méditation bouddhiste. Hormis les séjours de méditation, le château est ouvert à la visite tous les jours et lors des Journées du Patrimoine : le parc, la salle de méditation et la chapelle sont accessibles au public.

La commune dispose également d'une offre d'hébergements touristiques composée actuellement de deux gîtes et de deux chambres d'hôtes, et qui mériterait d'être développée. Une aire de camping-car est mise à disposition sur la place Victor Hugo et est équipée de sanitaires, de vidange des eaux grises et d'un raccordement à l'eau et à l'électricité. Une offre de loisirs est proposée par le centre équestre de Bercé. Cette offre pourrait être complétée par l'aménagement de nouveaux espaces de loisirs donnant accès à l'eau (Rhonne, Ruisselée) et desservis par les chemins de randonnées, (Cf : atelier participatif « mon cadre de vie en centre bourg »).

La commune profite aussi du rayonnement touristique de la ville du Mans (Cité Plantagênet et cathédrale Saint-Julien, site des 24h du Mans...), mais également la Forêt de Bercé, située à moins de 10 kilomètres de la commune.



L'aire de camping-car du bourg



Signalétique patrimoniale sur un chemin de randonnée



Entrée du Château de Segrais

6. Une agriculture de polyculture élevage et de maraichage

La commune de Saint-Mars-d'Outille appartient à l'entité agricole des « Sables » du Pays du Mans. Cette entité se caractérise par une forte présence de la forêt et des sols sableux au potentiel faible, plutôt exploités en prairies. Les productions se tournent vers les cultures maraichères et vers l'élevage bovin pour la production de viande et pour la production laitière.

Sur cette entité, le SCoT du Pays du Mans relève plusieurs problématiques. Le renouvellement des exploitations pose question au sens où il y a une prédominance des exploitants de plus de 50 ans et un faible taux d'installation de jeunes agriculteurs. Le mitage des habitations dans l'espace rural ainsi que la vente de terrains à des fins de loisirs sont également des contraintes pour les activités agricoles présentes sur ces territoires.

Saint-Mars-d'Outille compte aujourd'hui 10 sièges d'exploitation agricoles en activité composés de 7 agriculteurs et de 3 maraichers. Un centre équestre, ayant également une petite activité d'élevage sur son site, est également présent sur le territoire communal. La Surface Agricole Utile (SAU) représente 31,5% sur l'ensemble de la commune. Les productions sont issues d'un système de polyculture élevage avec une majorité d'élevage de bovins lait et quelques élevages de volailles et de porcs, et des productions en SCOP (céréales, oléagineux, protéagineux) et en SFP (fourragères principales). Le maraichage induit également des cultures spécialisées.

	Nombres d'exploitations	SAU totale (ha)	Cheptel (en unité de gros bétail)	Superficie en terres labourables (ha)	Superficie toujours en herbe (ha)
1988	87	1633	1765	869	730
2000	56	1407	1863	906	463
2010	26	1203	1460	690	465
2016	10 ⁴				

Données issues du recensement agricole de 2010, Agreste

D'après le RGA 2010, le nombre d'exploitations agricoles sur Saint-Mars-d'Outille a considérablement diminué depuis la fin des années 1980, passant de 87 exploitations en 1988 à 10 en 2016. En conséquence, la surface agricole utile a également été réduite d'environ 25% entre 1988 et 2010 avec une SAU moyenne par exploitation de 46 ha en 2010. Le cheptel, la superficie en terres labourables et la superficie toujours en herbe ont aussi diminués.

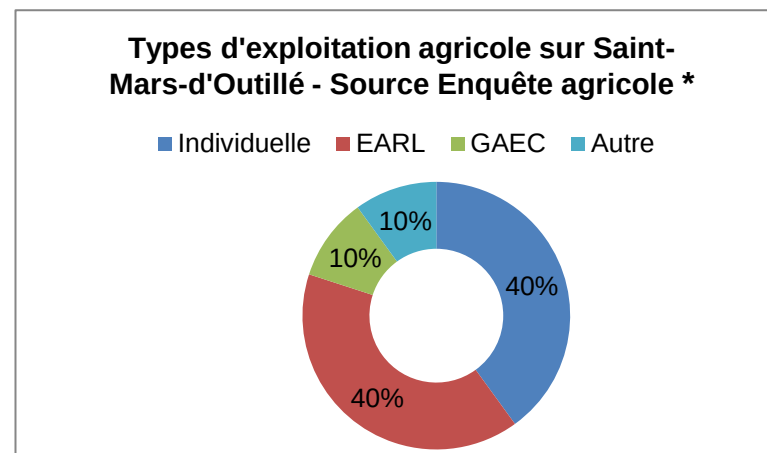
⁴ 10 exploitants professionnels et un gérant de centre équestre ont été destinataires de l'enquête

Ces données générales issues du RGA ont été complétées dans le cadre du diagnostic agricole, par la réalisation d'une enquête auprès des agriculteurs du territoire ayant leur siège d'exploitation principal ou secondaire sur la commune. 11 enquêtes ont été envoyées aux 7 agriculteurs et 3 maraichers, ainsi qu'une enquête au propriétaire du centre équestre de Bercé pour son élevage de chevaux. 10 retours ont été reçus, soit un taux de réponse de 91%. Sur ces 10 réponses, 9 concernent des sièges d'exploitation principaux et une concerne un siège d'exploitation secondaire se trouvant sur la commune. Les résultats montrent que les exploitations sont plus organisées sous forme sociétaire (60%) que sous la forme de structures individuelles (40%).

En termes d'effectifs, la moyenne est de 2,5 « équivalents temps plein » par exploitation et les exploitants ayant répondu à l'enquête ne déclarent pas effectuer une autre activité professionnelle. Seules trois exploitations font appel à des salariés en temps plein ou en mi-temps et à des travailleurs saisonniers. Il est à noter que 7 exploitations sur 10 comptent plusieurs gérants ou associés dans le cadre d'exploitation familiale, et seulement 3 exploitations ne recensent qu'un seul chef d'exploitation. L'enquête révèle également des exploitants plutôt jeunes, avec un âge moyen des exploitants d'environ 47 ans : le plus jeune a 25 ans et le plus âgé a 59 ans. Les exploitations sont majoritairement pérennes : 6 exploitations sur 10 continuent leur activité plus de 10 ans et sont dirigées par de jeunes agriculteurs (entre 30 et 50 ans) et de jeunes associés et co-gérants qui pourront reprendre la charge de l'exploitation à l'avenir. Cependant, 2 exploitations prévoient d'arrêter leur activité dans moins de 5 ans et n'ont pas identifié de repreneurs.

Les exploitations agricoles fonctionnent en système de polyculture-élevage : 6 exploitations ont des cultures en SCOP et SFP et pratiquent l'élevage bovin lait et viande, porc, volaille et équin et 4 de ces exploitations ont des élevages mixtes. Sur les 10 enquêtes, deux exploitations ont des cultures maraichères. La surface agricole utile totale des exploitants enquêtés est de l'ordre de 1064,3 ha soit une SAU moyenne de 106,4 ha par exploitant. Par ailleurs, 3/10 des agriculteurs recensent des terrains inondables dont certains valorisés en pâturages et cultures. Sur les enquêtes reçues, aucune exploitation n'a recours à des mesures agro-environnementales mais une exploitation a une production biologique, et notamment une conversion de verger bio. 2/10 des exploitants font de la vente directe sur leur exploitation, dont 1 maraicher et 1 producteur de pommes. 4/10 des exploitants réalisent des épandages. Deux ICPE⁵, dont un en régime autorisation, ont été recensés à l'écart du bourg avec des activités d'élevage bovin et volaille. 3 exploitations ont des labels : Labels Poulets de Loué et Bœuf fermier du Maine.

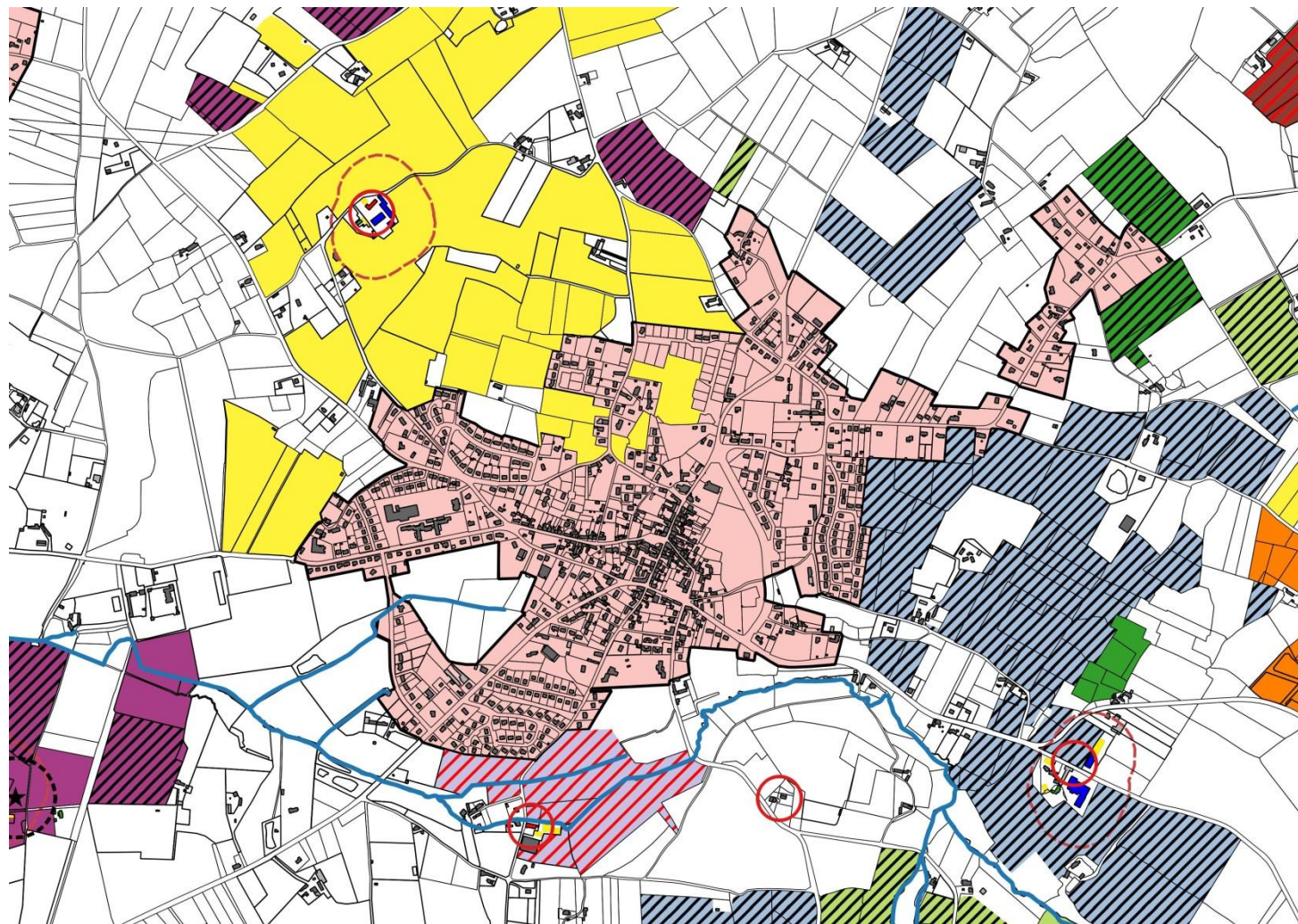
En ce qui concerne les bâtiments des exploitations, trois agriculteurs ont fait part de projets, dont l'un de construction de bâtiments. Deux agriculteurs ont identifié des bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale qui pourraient être transformés. Un agriculteur possède un gîte



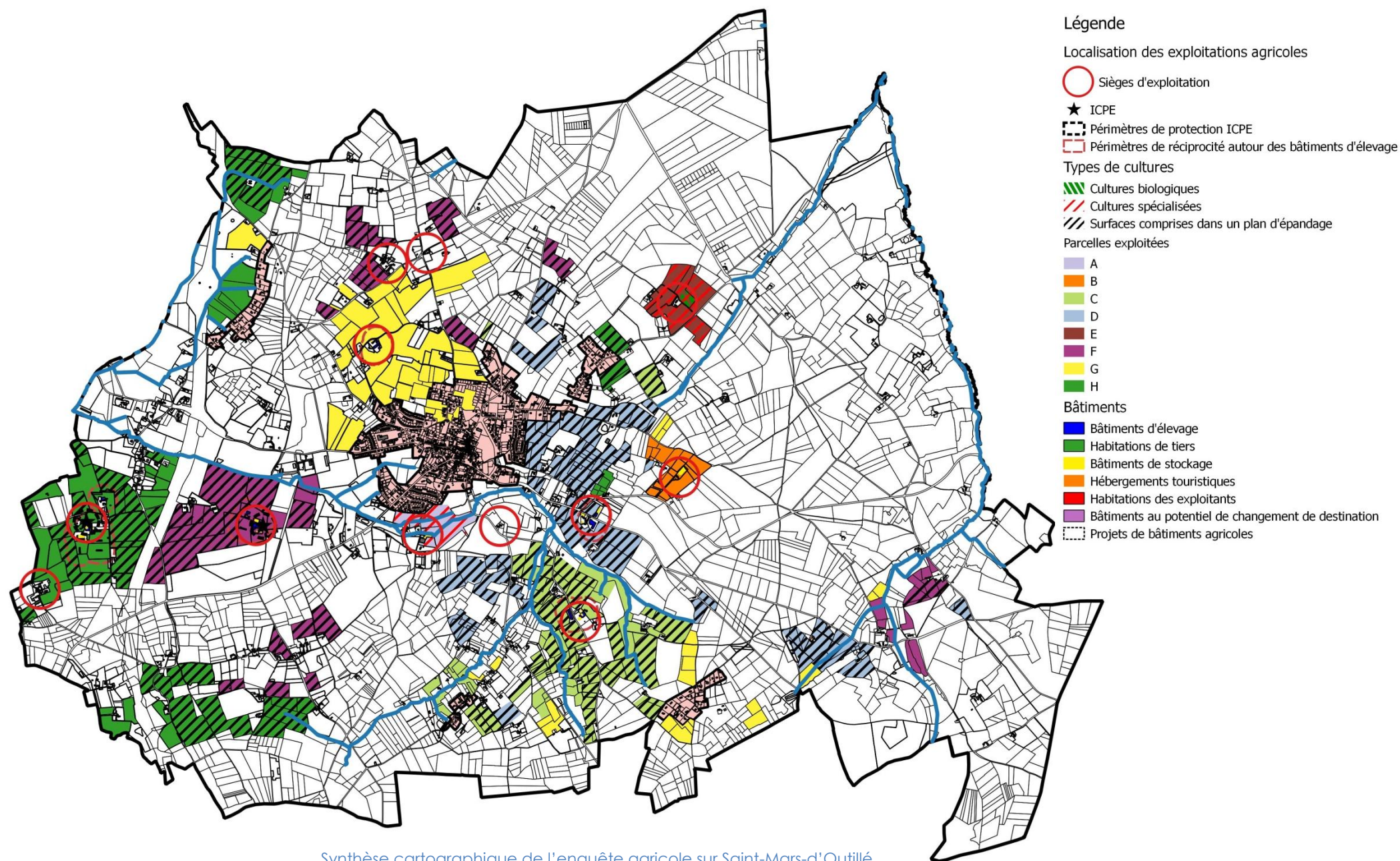
⁵ Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle "les installations classées pour la protection de l'environnement". Localement ce sont les services de l'inspection des installations classées au sein des DREAL (hors élevages) ou des directions départementales de protection des populations des préfectures (élevages) qui font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

rural, non localisé sur l'exploitation, mais aucun n'a indiqué avoir de projet de gîte. La plupart des agriculteurs (7/10) sont à la fois locataire et propriétaire des terres qu'ils exploitent. En outre, la majorité est propriétaire des bâtiments d'exploitation (9/10). Sur les 10 retours, 3 exploitants rencontrent des problématiques de circulation des engins agricoles.

Les sièges d'exploitation se localisent à l'écart des zones urbanisées cependant les terres agricoles ceignent le centre bourg et certaines sont encadrées par le tissu urbain. Ces parcelles sont jugées sensibles du fait de leur proximité immédiate au secteur urbain, mais également parce que ces terres sont cultivées par le même exploitant (jaune ou bleu). En outre, une urbanisation forte des terres d'une seule exploitation peut mettre en difficulté l'activité du siège, surtout si l'exploitant n'est pas propriétaire de ses terres. Il est à noter que certaines des parcelles entourant le centre-bourg sont incluses dans un plan d'épandage (Est du bourg).



Zoom sur les terres agricoles à proximité du centre-bourg



Synthèse cartographique de l'enquête agricole sur Saint-Mars-d'Outille

Enjeux : les activités humaines

A-Démographie et structure de la population

- **Le besoin de maintenir le dynamisme démographique de la commune**
- **La préservation de la vitalité du centre-bourg et le maintien de l'autonomie des seniors sur la commune**
- **Une structure familiale de la population à prendre en compte** : besoin de maintenir un niveau de services adaptés
- **La prise en compte de la capacité d'accueil du territoire** : face aux capacités des équipements publics et plus particulièrement de la STEP, aux contraintes environnementales (zones humides très présentes sur le territoire), aux nuisances (A28, lignes THT), aux objectifs de préservation du paysage et du cadre de vie et au maintien des dynamiques à l'échelle de la communauté de communes et avec la ville du Mans.

B-Evolution et caractéristiques des logements

- **L'adaptation de l'offre en logements à la capacité d'accueil du territoire** : Quelle dynamique de croissance démographique pour demain? Maintien, ralentissement?
- **Le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins futurs** :
 - La prise en compte du **faible desserrement des ménages** depuis 1999, une tendance qui va s'inverser ? ou au contraire qui va stagner de la même manière?
 - La mise en œuvre d'une politique du logement qui s'adapte à la **diversité des besoins pour plus de mixité sociale et générationnelle** – le maintien d'une bonne proportion de T3 et T4 à l'échelle communale, l'augmentation de l'offre locative voire sociale
 - **La prise en compte de la forte homogénéité du parc dans la forme de logements** : un quasi-monopole de la maison individuelle – permettre la réalisation de logements de type intermédiaire sur le territoire communal ? Offre qui peut répondre au maintien des personnes âgées (valides) sur place.
 - **Une offre en logements spécialisés et adaptés présente sur la commune** – un foyer et une maison d'accueil spécialisée mais des équipements types EHPAD localisés sur Parigné et Changé, quel besoin sur le territoire ?
 - **Le besoin de maintien de la mixité sociale déjà existante** : création de logements aidés pour répondre aux besoins identifiés par le SCoT.
 - **La proposition d'une offre qui réponde à la demande vers plus de densité, des parcelles plus petites proposant une meilleure qualité de l'habitat** : peu de vis-à-vis, bonne exposition, bon diagnostic énergétique et espaces extérieurs balcon, terrasse ou jardinet (20% - 400m²).

C- Activités économiques et emploi

- **La préservation d'une économie de proximité résidentielle**, pour un territoire qui présente un haut niveau d'équipements, commerces, artisans et services
- **La prise en compte des besoins de développement des entreprises locales en campagne**
- **Le soutien et le renforcement d'un tourisme « de proximité » à vocation naturelle** autour des paysages et espaces naturels riches de la commune
- **Le maintien des sièges d'exploitation en activité** : maintenir les possibilités de développement et de diversification (notamment la vente directe avec le maraichage), protéger les sièges contre l'urbanisation
- **La préservation des espaces agricoles** en priorisant l'urbanisation dans les espaces libres du bourg et en prenant en compte l'équilibre du foncier agricole des exploitations
- **La prise en compte des sensibilités liées à la proximité des terres cultivées avec le bourg** : préservation des plans d'épandage, limitation de la consommation d'espace

V- SERVICES ET EQUIPEMENTS

A. Services et équipements

1. Une offre adaptée d'équipements socio-culturels

La commune de Saint-Mars-d'Outillé dispose d'équipements socio-culturels animant le centre bourg et d'équipements médicaux répondant aux besoins des familles présentes sur le territoire. Ces équipements sont localisés sur plusieurs pôles :

- Le pôle scolaire et sportif avec le gymnase et le terrain de tennis, la bibliothèque, les écoles primaire et maternelle, et une salle de loisirs. Les écoles maternelle La Pastourelle et primaire Le Patou comptent 260 élèves sur l'année scolaire 2014-2015. On note que les effectifs scolaires sont en baisse depuis 2013-2014 et qu'une classe a récemment été fermée.
- Le pôle de loisirs situé sur le grand espace vert communal à l'Est du centre-bourg composé d'un parcours santé, d'une aire de jeux pour enfants, d'un city-stade et d'un terrain de foot en herbe.
- Le pôle médical avec des cabinets de médecins généralistes, qui sera complété par le projet de maison médicale située à proximité de la mairie et qui accueillera 2 orthophonistes, 1 ostéopathe et 1 cabinet infirmier.
- Les salles communales réparties sur le centre bourg : une à proximité de la mairie, une dans l'ancien presbytère qui accueille les événements, la salle des fêtes à proximité de l'espace vert communal et une salle de loisirs sur le pôle scolaire et sportif qui accueille les activités des associations présentes sur la commune. La commune compte 31 associations ainsi que l'association Loisirs Saint-Mars, qui offrent une multitude d'activités répondant aux besoins intergénérationnels.



Les équipements et services de proximité sur le centre-bourg de Saint-Mars-d'Outillé

2. Des flux automobiles importants et un manque de desserte par les transports en commun

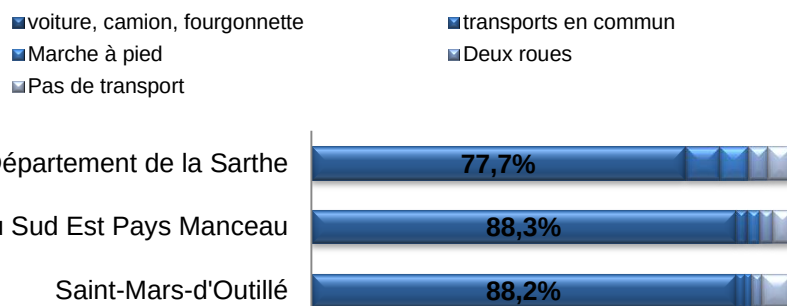
Saint-Mars-d'Outillé est traversée par l'autoroute A28, axe qui relie Tours au Mans. La commune n'est pas desservie par l'A28 mais elle accueille l'aire de repos des Croiselles gérée par Vinci Autoroutes. Les flux automobiles sont néanmoins importants sur la commune en raison des fortes migrations pendulaires vers le bassin d'emploi du Mans. Les départementales D140, D283, D52, D32 assurent ces flux quotidiens.

La commune est insuffisamment desservie par les transports en commun, en témoigne les chiffres de la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013 : 88,2% des saint-martiens utilisent des moyens automobiles contre 1,8% en transports en commun. En effet, Saint-Mars-d'Outillé n'est pas desservi par le réseau de transports en commun SETRAM (réseau de transports urbains de le Mans Métropole). Elle n'est desservie que par l'offre de réseaux de transports collectifs interurbains à l'échelle du département : les lignes TIS (Transports Interurbains de la Sarthe). La ligne 17 Ecommoy-Le Mans passe par la commune et effectue plusieurs arrêts (2 dans le centre bourg aux Tilleuls et Place Victor Hugo et 2 dans les hameaux à Outillé et aux Reprises). Les heures de passage sont adaptées aux scolaires, et notamment aux lycéens, mais peu aux flux domicile-travail des actifs. Les habitants ont émis des besoins de créer de nouveaux arrêts.



Réseau des TIS

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013 - Source INSEE 2013



Le transport scolaire pour les collégiens dessert les communes d'Ecommoy, de Téloché, du Grand-Lucé et de Saint-Mars-d'Outillé. En effet, les collèges les plus proches se situent à Téloché et Ecommoy.

A proximité de Saint-Mars-d'Outillé, les gares ferroviaires d'Ecommoy et de Laigné-en-Belin sont desservies par la ligne Tours – Le Mans.

Des réflexions sont aujourd'hui menées à l'échelle du Pôle Métropolitain du Mans pour mettre en œuvre des lignes express routières entre Teloiché et le Mans, qui desserviraient également Saint-Mars-d'Outillé. Les flux les plus importants s'effectuent sur le trajet de Saint-Mars-d'Outillé à la gare tramways d'Antarès. Une réflexion sur la mise en place d'un système d'auto partage pourrait être menée à l'échelle de la commune : voitures partagées mises à disposition par la collectivité, création d'un réseau et d'une aire de covoiturage. Il est à noter qu'il existe une entreprise proposant une offre de taxi à la demande sur la commune.

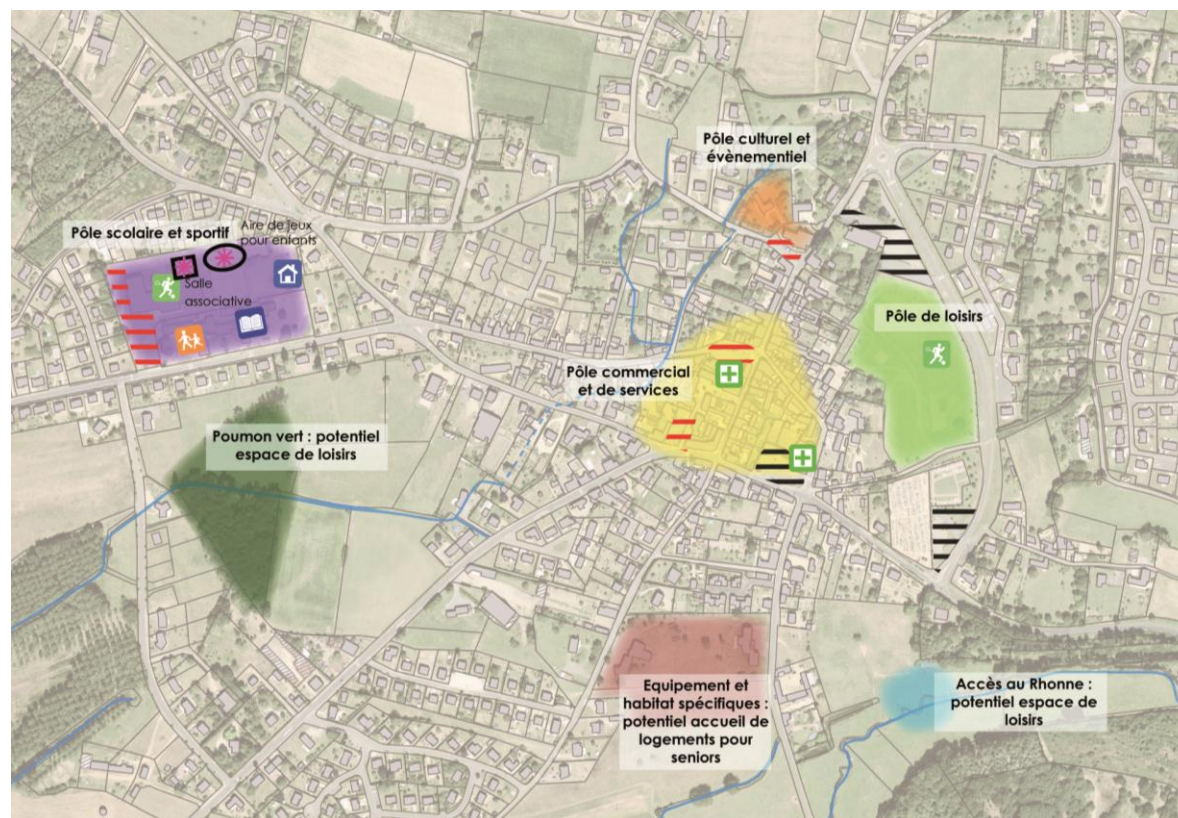
3. Une offre de stationnements parfois insuffisante

Sur la commune, l'offre en stationnements se localise sur les parkings communaux situés à proximité des services et des équipements publics : elle compte 7 zones de stationnements. Ces zones de stationnement rencontrent des problématiques de saturation notamment sur ceux de l'école, de la place de la pharmacie et du parking de la mairie. Les stationnements le long de la voirie sont parfois encombrants et contraignent la circulation piétonne et automobile. Des stationnements vélos sont implantés au niveau du pôle scolaire et sportif.

Zoom sur l'atelier participatif « Mon cadre de vie en centre-bourg »

Lors de l'atelier participatif sur le thème « mon cadre de vie en centre-bourg », les habitants ont indiqué les équipements communaux qu'ils utilisent le plus, à savoir les équipements médicaux, les équipements du pôle de loisirs et du pôle scolaire et sportif. Tout comme pour les services et commerces de proximité, l'enjeu est de maintenir cette offre tout en continuant à la compléter. Plusieurs propositions sont ressorties de cet atelier : la création d'un nouveau pôle de loisirs, la création d'un équipement pour seniors, l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants, la mise en place d'un local associatif et/ou multifonctionnel ainsi qu'un local de télétravail.

En lien avec les équipements et services, les habitants ont indiqué les zones de stationnements sur lesquelles ils rencontraient des problématiques de saturation (parking en rouge). Les parkings situés au cœur du centre-bourg sont encombrés par les arrêts pour se rendre aux commerces et services. Le parking de l'école est encombré aux heures de pointe.



Les équipements et stationnements les plus utilisés par les habitants

B. Infrastructures et réseaux

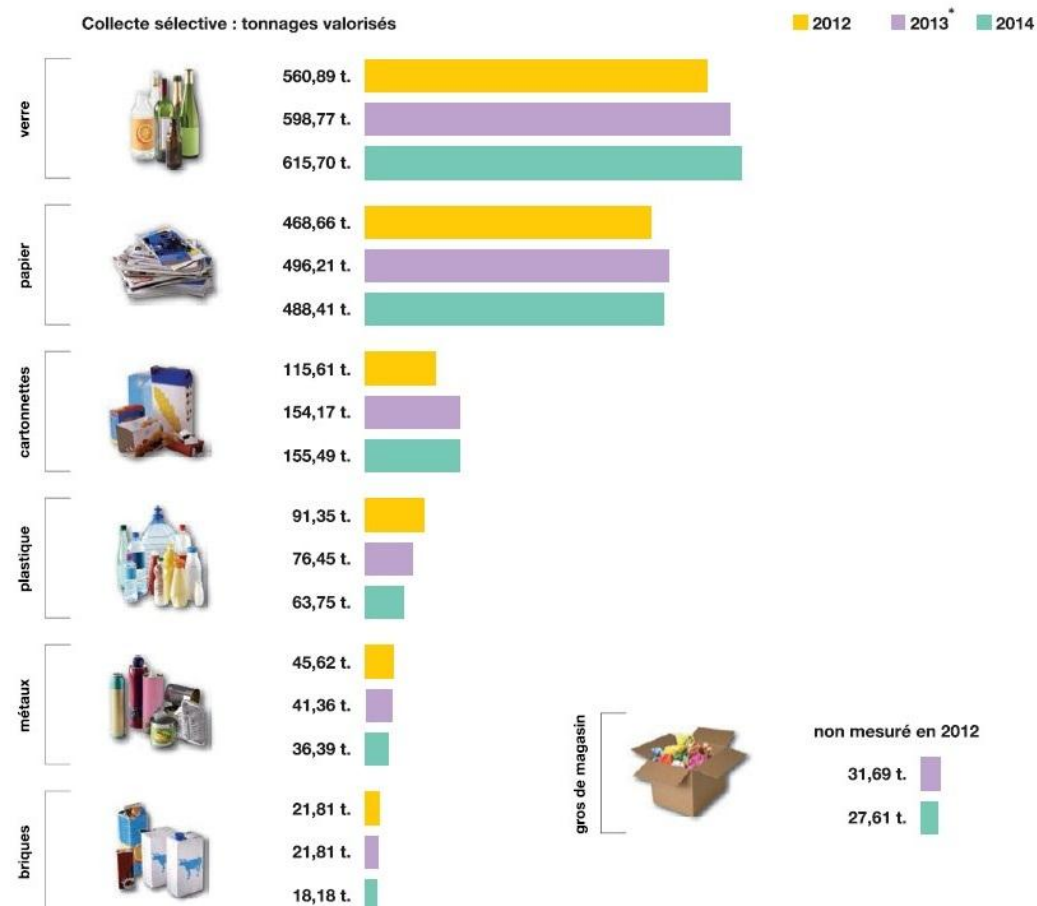
1. Une bonne gestion des déchets à l'échelle intercommunale

La gestion des déchets est intercommunale, et assurée en régie par le service Environnement de la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau. La collecte est réalisée en porte à porte une fois par semaine sur chaque commune : 2 859, 96 tonnes ont été collectées en 2014, soit 169,39 kg par habitant par an. Une collecte sélective, des emballages ménagers et des journaux et magazines, est également réalisée au porte à porte mais une fois toutes les deux semaines. La commune de Saint-Mars-d'Outillé dispose d'un point d'apport volontaire pour le verre.

Une déchetterie est présente sur Saint-Mars-d'Outillé : elle compte 5 quais avec des bennes et n'accepte que certains déchets (gravats, déchets verts, branchages, encombrants, bois, ferraille, cartons, tubes, lampes éco, piles, huile moteur, petits électroménagers, déchets toxiques et textiles).

Les déchets sont ensuite transférés au centre d'incinération du Mans.

On remarque une hausse des tonnages de 13,52% par rapport à 2013 notamment en déchetterie (+ 20,74%) et en collecte sélective. Les tonnages valorisés en collecte sélective ont également augmentés entre 2013 et 2014.

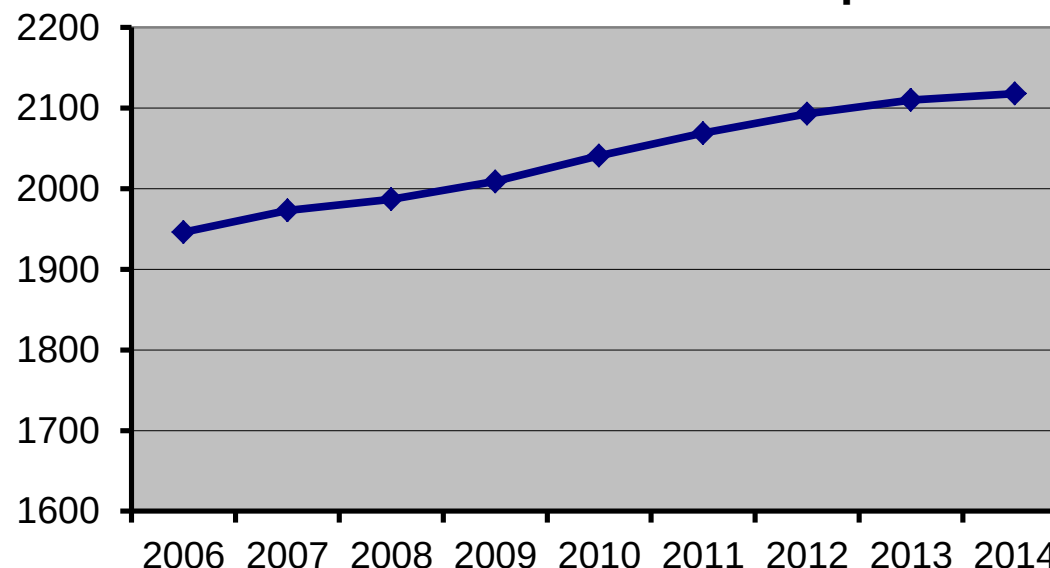


Valorisation des tonnages de la collecte sélective entre 2012 et 2014

2. Une eau potable de qualité qu'il s'agit de préserver

La production et la distribution de l'eau potable sont assurées en régie par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau de Brette les Pins et de Saint-Mars-d'Outille. Le captage d'eau potable est réalisé sur deux forages dans le tuffeau turonien de Brette-les-Pins au lieu-dit « Le Moulin Neuf » protégé par un périmètre de protection depuis 2002. L'eau est ensuite stockée dans deux réservoirs situés au lieu-dit « La Petite Brosse » à Saint-Mars-d'Outille. De Juillet 2013 à Juin 2014, 242 909 mètres cubes d'eau ont été produits pour desservir 4 490 habitants. En 2013, la commune de Saint-Mars-d'Outille recensait 1 134 branchements sur son territoire. La qualité des eaux distribuées en 2015 a été jugée conforme avec les paramètres microbiologiques et physico-chimiques. Pour éviter des problématiques de débit, des surpresseurs ont été installés dans certains secteurs, cependant le secteur de Grammont a encore un débit limité.

Evolution du nombre de compteurs



Le syndicat d'eau est amené à disparaître puisque la compétence sera transférée à la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau au 01/01/2020.

	Conformité microbiologique de l'eau au robinet	Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	Rendement du réseau de distribution	Protection de la ressource en eau
2013	100%	100%	88,7%	80%
2014	100%	100%	88,5%	80%
2015	100%	100%	85,6%	80%

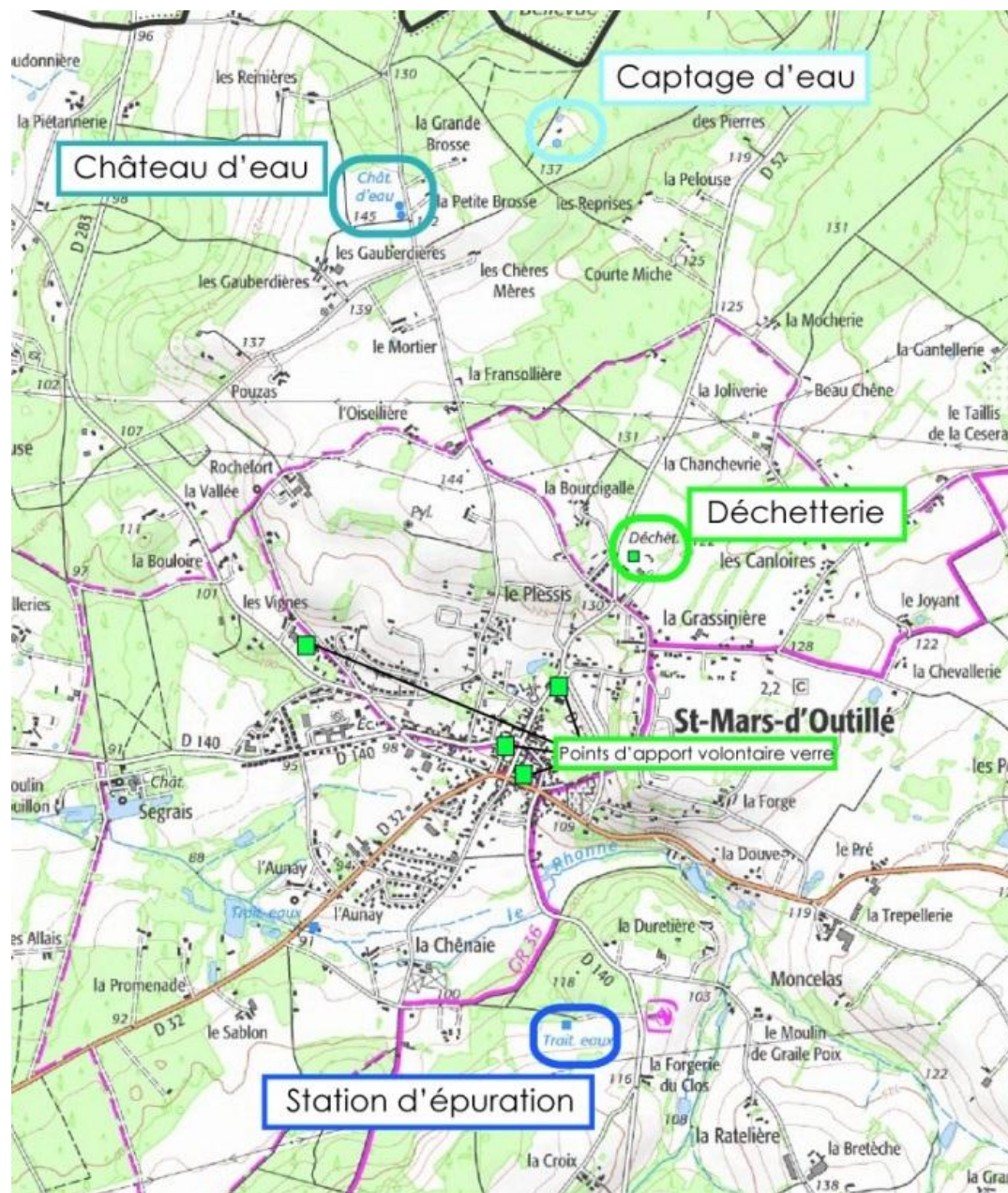
3. Un système d'assainissement collectif en limite de capacité et qui rencontre des problématiques de surcharges hydrauliques

La gestion de l'assainissement collectif est confiée au délégataire de la Nantaise des Eaux. En 2017, l'assainissement collectif concerne 595 abonnés pour 57 446 ³ d'eau traitée. La gestion de l'assainissement non collectif revient à la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau, qui assure ses missions en régie depuis 2011 et qui compte 2 000 installations d'assainissement non collectif sur les cinq communes.

Le réseau d'assainissement collectif rencontre aujourd'hui plusieurs difficultés :

- Des problématiques de surcharges hydrauliques ont été identifiées avec 80 dépassements en 2015 notamment lors de fortes pluies. Ces surcharges seraient liées au déversement des eaux pluviales des particuliers dans les réseaux d'assainissement.
- Les capacités résiduelles de la station sont aujourd'hui faibles, on estime que la station utilise plus des $\frac{3}{4}$ de ses capacités. La marge restante ne serait que de 167 équivalents habitants, soit de 67 logements sur la base de 2,5 habitants par équivalents habitants. Une augmentation de la population de plus de 150 habitants nécessiterait des travaux d'extension.

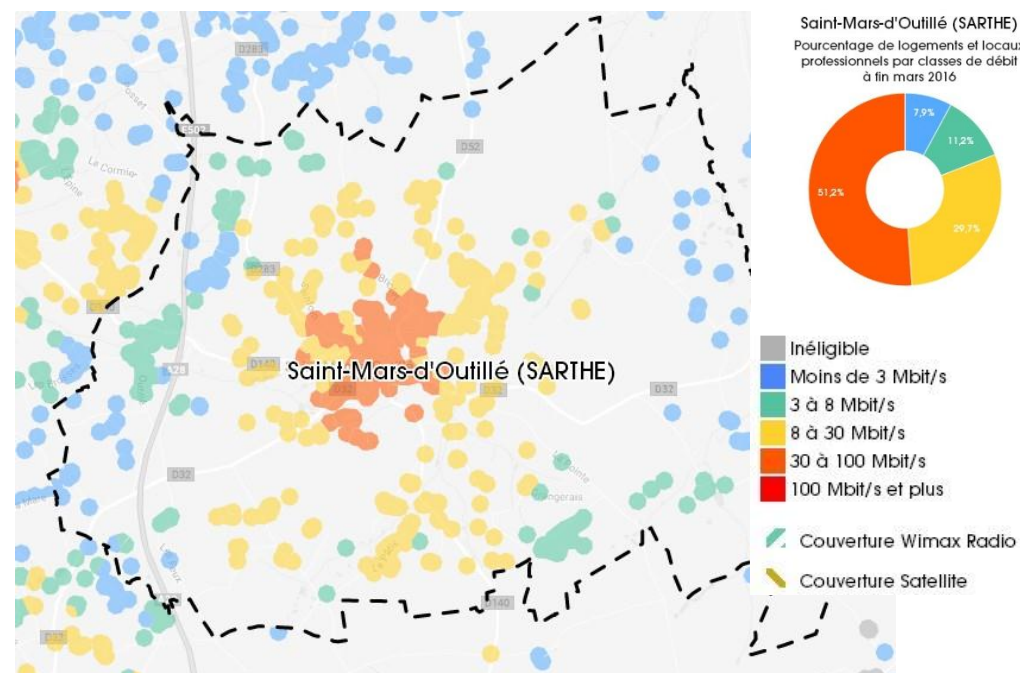
Station d'épuration	Date de mise en service	Capacité	Population raccordée	Nombre de raccords	Type de réseau	Dispositif utilisé	Bilan SATESE 2015	Milieu de rejet
La Chesnaie, Saint-Mars-d'Outille	01/09/2009	1200 EH - 180 m ³ /j - 72 kg/j de DBO5	1400 habitants raccordés	520	Séparatif à 100%	Boues activées en aération prolongée	Bilan positif : - Normes de rejet respectées - Bons rendements épuratoires - Bons résultats en sortie - Productions de boues satisfaisantes	Le Rhonne



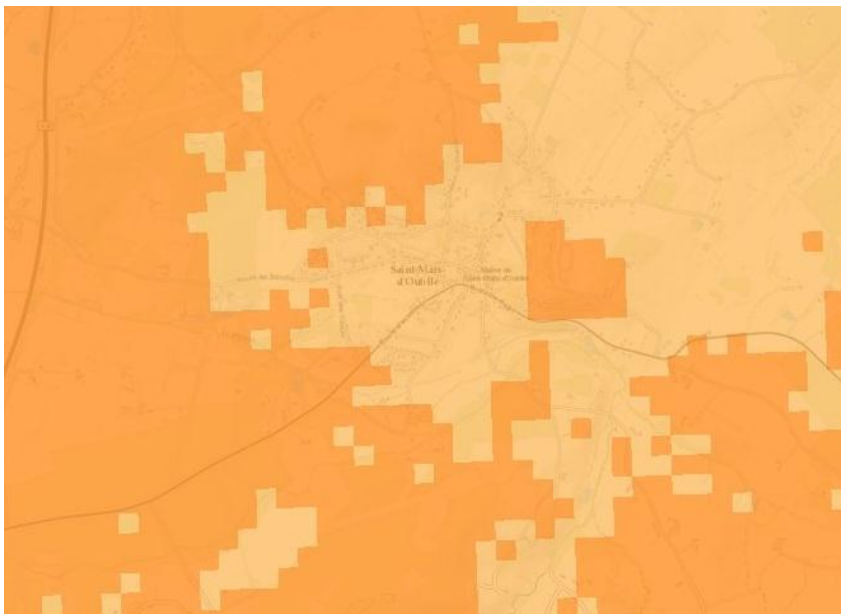
< Localisation des infrastructures liées à l'eau et aux déchets sur Saint-Mars-d'Outille

4. Une offre numérique satisfaisante sur le centre bourg

Un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) porté par le Syndicat Mixte Sarthois d'Aménagement Numérique a été adopté en 2013. La Sarthe n'est pas entièrement desservie par le très haut et le haut débit. A l'échelle du département, l'objectif est donc de déployer un réseau de desserte en fibre optique jusqu'à l'utilisateur final sur les territoires qui ne sont pas concernés par un déploiement d'un réseau de desserte en fibre optique par les opérateurs privés, en ciblant en priorité les territoires où les services sont dégradés et où la population est relativement agglomérée. Pour assurer cette mission, le syndicat mixte se concerte avec les communautés de communes. La première phase du déploiement de la fibre optique est prévue en 2016. La commune de Saint-Mars-d'Outillé a rejoint le syndicat numérique en 2016. Elle recevra la fibre optique dans le centre bourg dans les 5 à 10 ans à venir.



Couverture numérique sur la commune de Saint-Mars-d'Outillé



Couverture du réseau 4G sur Saint-Mars-d'Outillé (opérateur orange)

Sur la Communauté de Communes du Sud-Est du Pays Manceau trois centraux téléphoniques (NRA) assurent une connexion satisfaisante sur Saint-Mars-d'Outillé. L'observatoire France Très Haut Débit indique que la commune ne dispose pas de la fibre optique ou du très haut débit mais la couverture est satisfaisante sur le centre-bourg avec 8 à 100 Mbits/s. Les hameaux et lieu-dit isolés sont peu couverts par l'offre numérique. En ce sens, un local de télétravail pourrait être développé dans le centre-bourg puisque la couverture y est satisfaisante. Les réseaux mobiles sont inégalement accessibles sur la commune. La carte ci-contre montre notamment qu'une grande partie de la commune n'est pas couverte par la 4G alors que le réseau 3G est plus accessible.

Enjeux : Services et Equipements

A-Services et équipements

- **La prise en compte de la capacité d'accueil du territoire** : face aux capacités des équipements publics et des stationnements, aux capacités de la station d'épuration et des ressources en eau potable, aux objectifs de préservation du paysage et du cadre de vie et au maintien des dynamiques à l'échelle de la communauté de communes et avec la ville du Mans
- **Le maintien de la vitalité de la commune** : services de proximité, équipements et effectifs scolaires
- **Le besoin de réfléchir à de nouveaux modes de mobilité** :
 - Des problématiques de stationnements à solutionner en lien avec une réflexion sur l'accessibilité en centre bourg et sur le développement de déplacements doux
 - Le besoin de développer les transports en commun au sein de la Communauté de Communes

B-Infrastructures et réseaux

- Le maintien d'une bonne gestion mutualisée des déchets et de l'eau potable
- **La prise en compte des capacités de la station d'épuration** :
 - Le besoin de solutionner les problématiques de surcharges hydrauliques
 - La nécessité de prendre en compte les limites résiduelles de la station en vue d'un développement de la population
- **La prise en compte de l'offre numérique comme élément d'attractivité pour accueillir des habitants et des entreprises**

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SAINT-MARS-D'OUTILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°1 B: Justifications

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

Sommaire

I- JUSTIFICATIONS DES CHOIX.....	3
A. Eléments règlementaires à prendre en compte au préalable	4
1. Cadre règlementaire de l'urbanisme et justification de sa prise en compte.....	4
2. Autres dispositions règlementaires à prendre en compte concernant des domaines liés à l'urbanisme.....	9
3. Les servitudes d'utilité publique.....	12
B. Traduction du PADD dans le PLU et justification des choix	13
1. Exposés des choix retenus pour le PADD et traduction dans les pièces règlementaires	13
Participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales	21
2. Autres outils règlementaires	23
3. Traduction réglementaire : les zones du PLU.....	24
4. Autres outils mis en place par le PLU	33
C. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace.....	37
D. Compatibilité avec les documents de portée supérieure.....	43

I- JUSTIFICATIONS DES CHOIX

A. Eléments réglementaires à prendre en compte au préalable

1. Cadre réglementaire de l'urbanisme et justification de sa prise en compte

➤ L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les dispositions réglementaires, traduites au code de l'urbanisme, intègrent les évolutions engagées par les différentes lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage :

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

➤ Justifications de la prise en compte de ces lois dans le PLU :

Sur **les objectifs d'équilibre (n°1)** entre renouvellement urbain et développement maîtrisé et protection des espaces naturels et agricoles:

- *La priorité a été donnée à la densification des espaces bâtis dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles. Le Diagnostic de territoire met en avant un état des lieux précis concernant les espaces de densification. Certains ont été retenus, d'autres retirés suivant des critères de risques, zones humides, paysage, d'une volonté politique de préservation de certains espaces (espaces verts par exemple). Les choix de densification de la commune apparaissent en partie au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). En effet, 5 OAP concernent des projets de densification du bourg et imposent a minima, sur ces sites, des règles de densité.*
- *Les surfaces inscrites en extension ont été calculées en fonction des besoins affichés au PADD. Des objectifs de densité minimale sont retenus et traduits dans les OAP, dans l'objectif d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en tenant compte des caractéristiques des sites.*
- *La protection des espaces agricoles et naturels se traduit par le choix du maintien du rôle de centralité du bourg de Saint-Mars-d'Outillé. Le développement urbain est ainsi réalisé, si ce n'est dans le bourg, au sein d'espaces en contact avec celui-ci. Le PLU ne dispose pas de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) de type hameau ou l'habitat est autorisé. Le développement urbain se concentre sur le bourg.*

- *La maîtrise du développement urbain futur se traduit également par la mise en œuvre d'un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de façon à opérer une gestion responsable des zones à urbaniser (1AUh / 2AUh).*
- *Un diagnostic agricole complet a été réalisé par le Bureau d'études pour identifier les exploitations, caractériser les terres exploitées par l'agriculture et mesurer l'impact des choix d'urbanisme sur les sièges d'exploitation.*
- *La protection des espaces et activités agricoles se traduit ensuite par la mise en place d'un règlement de zone agricole (A) adapté. Il assure la priorité aux activités agricoles, en interdisant l'installation de nouvelles activités non agricoles et en encadrant fortement l'évolution des constructions en campagne.*

Sur les objectifs de protection des sites et paysages (n°2), la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville :

- *La protection des paysages de la commune boisée de Saint-Mars-d'Outillé est assurée par le classement en zone N d'une grande partie du territoire, et par la superposition d'éléments de protection des boisements que ce soit d'EBC (Espaces Boisés Classés) ou d'éléments de paysages type L151-19 du code de l'urbanisme. Les zones A recouvre les parcelles à vocations agricoles non recouvertes par les boisements. Ces espaces participent au paysage de Saint-Mars-d'Outillé, ils forment des clairières et participent de l'ouverture du paysage.*
- *Des éléments ponctuels constituant le patrimoine paysager ou bâti font l'objet d'une protection ciblée : éléments de patrimoine bâti rural (lavoirs, fontaines, maisons rurales) et éléments d'architectures identitaires (châteaux, manoirs) présentent des OAP qui mettent en avant des objectifs de protection et de valorisation.*
- *Les éléments de type parcs et jardins ont également été répertoriés afin de maintenir des espaces de verdure dans le centre-bourg.*
- *Le règlement permet le changement de destination de certains bâtiments dans une logique de valorisation du patrimoine local.*
- *Le règlement intègre des prescriptions de nature à préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâti. Ces règles sont graduées en fonction de la sensibilité de chaque secteur*
- *Les sites archéologiques présents sur le territoire sont repérés au règlement graphique : le règlement précise les obligations de saisie du Préfet de Région pour tout projet sur les secteurs concernés*
- *Les itinéraires de randonnée font l'objet d'une protection spécifique aux plans de zonage.*

Sur les objectifs de diversité (n°3) des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat :

- *Le règlement du PLU permet d'assurer une mixité des fonctions dans les espaces urbains (logements, équipements, activités,...) dès lors que les activités accueillies ne génèrent pas de nuisances notables, qui justifieraient alors leur installation sur la zone d'activités communales.*
- *Des objectifs de mixité sociale sont intégrés dans les OAP des zones à urbaniser sur la base des orientations définies par le SCoT du Pays du Mans. Un tableau récapitulatif de la programmation du nombre de logements par zone est disponible au sein des OAP.*

- *La mixité sociale est également encouragée par la diversification du parc de logements rendu possible par une réflexion menée sur les formes et les besoins puis retranscrite au travers des OAP de chaque zone ouverte à l'urbanisation.*
- *Sur les objectifs de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs, les logiques de densification développées dans le PLU renforcent la capacité de développer les réseaux numériques et les services de transports en commun, en évitant d'accentuer la dispersion de l'habitat et des activités.*

Sur les **objectifs de sécurité et de salubrité publique (n°4)**, de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, **la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (n°6)**, et la **prévention des risques (n°5)** et des nuisances :

- *Les secteurs sensibles sur le plan environnemental sont inscrits en zone N (site Natura 2000 et ZNIEFF de la commune). Il s'agit sur Saint-Mars-d'Outille, des espaces boisés en lien avec la forêt de Bercé et démontrant des richesses et sensibilités inventoriées. Le PLU a ainsi fait l'objet d'une évaluation environnementale type plan-programme complète.*
- *Des éléments ponctuels assurant de multiples rôles écologiques sont ciblés et protégés spécifiquement : zones humides prélocalisées DREAL et vérifiées par les élus au sein des zones A (agricoles).*
- *Les périmètres de protection des captages d'eau sont signalés au sein des servitudes, renvoyant aux règles applicables dans les arrêtés dédiés à leur protection.*
- *Les questions concernant l'assainissement sont posées tout au long de la démarche et trouvent des réponses au sein du PADD, des annexes sanitaires et des OAP.*
- *Une attention particulière est portée sur les écoulements des eaux pluviales en secteur urbain. Le règlement et les OAP incitent les pétitionnaires à rechercher les possibilités d'infiltration des eaux de pluie et à préserver une partie des terrains en pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux directement dans le sol.*
- *La présence de risques naturels est prise en compte par le signalement au règlement graphique des zones à risques, ainsi que par la mise en place de règles destinées à protéger les biens et les personnes contre ces risques.*
- *L'autoroute A28 génère des nuisances sonores. Celles-ci sont signalées dans les annexes sanitaires et prises en compte dans les projets. Il n'y a pas de zone constructible proche de l'autoroute mise à part un STECAL pour le développement d'une aire de repos déjà existante.*

Sur les **objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie** et de production énergétique à partir de sources renouvelables **(n°7)** :

- *Les OAP précisent des principes bioclimatiques à intégrer aux opérations pour limiter les consommations énergétiques.*

- *Le règlement reste ouvert sur les installations de production d'énergie renouvelable. Dans le même esprit, les règles d'implantation des constructions sont assouplies pour permettre des installations en mitoyenneté, engageant des économies d'énergie. Sur les zones 1AUh l'implantation bioclimatique est encouragée.*
- *Les OAP cherchent à favoriser les déplacements doux par rapport aux déplacements motorisés. Ces objectifs se traduisent par des principes d'aménagements des voies mieux adaptées aux piétons et par la logique de recentrage de l'urbanisation autour des équipements et des commerces.*

2. Autres dispositions réglementaires à prendre en compte concernant des domaines liés à l'urbanisme

▪ Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

Justifications de la prise en compte dans le PLU :

Des actions sont engagées dans le PLU pour participer à l'amélioration de la qualité des eaux :

- *Protection des zones humides fonctionnelles (prélocalisées par la DREAL et vérifiées par les élus sur les zones A à vocation agricole) et code de l'environnement (sur les zones AUh),*
- *Limitation de l'imperméabilisation en secteur urbain et à urbaniser,*
- *Encouragement à mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration dans les zones à urbaniser,*
- *Prise en compte tout au long de la démarche des problématiques de limite de capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées par rapport aux objectifs de développement communaux. Sur cette thématique des réponses sont apportées au sein du PADD, des OAP et des annexes sanitaires du*
- *Prise en compte des sensibilités environnementales dans la localisation des zones constructibles et plus particulièrement du périmètre de protection de captage situé au Nord du Bourg.*

▪ La loi sur l'archéologie préventive du 1er août 2003 et le code du patrimoine

Les entités archéologiques sont concernées par les dispositions du code du patrimoine :

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie

Direction Régionale des Affaires Culturelles

1 rue Stanislas Baudry, 44 000 Nantes

Justifications de la prise en compte dans le PLU :

Plusieurs entités archéologiques sont identifiées sur le plan de zonage. Le règlement du PLU précise les démarches à suivre pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés.

- La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces dispositions s'appliquent sur Saint-Mars-d'Outille dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la A28.

Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent uniquement hors agglomération. Les plans de zonage délimitent les secteurs où s'appliquent ces dispositions.

- **La loi sur le bruit du 31 décembre 1992**

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres (infrastructures appelées à supporter en 2015 plus de 5000 véhicules par jour).

L'arrêté préfectoral n°980/4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures routières en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. L'article 3 de cet arrêté stipule que « les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit (...) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».

Ces dispositions sont applicables sur la commune au voisinage de l'A28 dans une bande de 250m de part et d'autre des limites d'emprise de la voie classée catégorie 2. Ces périmètres sont reportés sur un plan dans les annexes sanitaires du PLU (document n°6).

▪ **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage**

Un nouveau schéma départemental des Gens du voyage a été mis en place le 4 avril 2013.

Le schéma départemental indique que « *afin de favoriser la création d'un habitat diversifié pour les gens du voyage (terrains familiaux privatifs, terrains familiaux locatifs et logements adaptés) par les collectivités locales, deux grands axes d'intervention sont envisageables :*

- *L'intégration de l'habitat-caravane dans les documents d'urbanisme*
- *L'intégration de l'habitat caravane dans la politique sociale du logement. »*

La commune de Saint-Mars-d'Outille a choisi d'identifier une petite zone As autorisant le stationnement de résidences mobiles au sein de son PLU. Il s'agit d'un terrain communal localisé à proximité de l'autoroute A28.

3. Les servitudes d'utilité publique

Servitudes	Objet	Effets et prise en compte dans le PLU (voir détails dans le document n°5)
AS1	Servitudes résultant de l'instauration du périmètre de protection des eaux pluviales et minérales	Périmètres de protection définis autour des points de captage en application de dispositions d'arrêtés préfectoraux spécifiques Service concerné : Agence Régionale de la Santé (ARS) Délégation territoriale de la Sarthe 19, boulevard Paixhans 72042 LE MANS CEDEX 9
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Obligation de libre accès pour l'entretien des lignes électriques THT (élagage, maintenance,...). Service concerné : RTE Service Concertation Environnement Tiers Nantes 72 Gabriel Lauriol – BP 42622 4436 NANTES Cedex 3
PT3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications	Localisation des câbles de télécommunication
EL7	Servitudes d'alignement	Concerne la RD 140 et la RD 32 dans la traverse du bourg. Conseil Départemental de la Sarthe Direction des routes Hôtel du département 72072 LE MANS

Pour plus de détails, voir le document n°5 « servitudes d'utilité publique »

B. Traduction du PADD dans le PLU et justification des choix

1. Exposés des choix retenus pour le PADD et traduction dans les pièces réglementaires

Le diagnostic territorial du Plan Local d'Urbanisme a mis en exergue les besoins et enjeux du territoire de Saint-Mars-d'Outilly. Au regard de ces éléments, couplés aux projets et ambitions de la commune, ont été formulées les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations ont été établies en conformité avec les dispositions énoncées par l'article L.101-2, afin de répondre le plus justement possible aux enjeux du Développement Durable.

Le PADD de Saint Mars d'Outilly repose sur 3 grandes orientations générales déclinées ensuite en sous-chapitres :

- Axe n°1 : Mettre en lumière l'identité forestière et rurale d'une commune située aux portes de la Forêt de Bercé
- Axe n°2 : Engager un développement communal garant des richesses du territoire et de l'attractivité du centre-bourg
- Axe n°3 : Conforter l'économie résidentielle du territoire et renforcer le dynamisme agricole local

L'ensemble des orientations du PADD s'inscrit dans un véritable projet urbain porté par la commune. La commune de Saint-Mars-d'Outilly, dotée d'un patrimoine naturel et paysager particulièrement riche, a connu un développement démographique et urbain particulièrement fort sur les années 1999 à 2008. Sur cette période, le desserrement des ménages de l'agglomération mancelle a profité aux communes de la deuxième couronne. Depuis 2008, un ralentissement est visible, le solde migratoire a fléchi et les ventes de terrains subissent un fort déclin. La commune doit également gérer un héritage complexe. Un de ces lotissements initié en 2013 est au point mort et engendre des difficultés de gestion du développement urbain.

Objectifs inscrits au PADD	Enjeux et Justification des choix	Traduction réglementaire (règlements écrit et graphique)	Traduction aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
Axe n°1 : Mettre en lumière l'identité forestière et rurale d'une commune située aux portes de la Forêt de Bercé			
1.1 Préserver les milieux sensibles et mettre en valeur le caractère forestier du territoire	La commune de Saint-Mars-d'Outillé dispose d'un patrimoine naturel particulièrement riche. Le Diagnostic de territoire met en perspective un site Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », 6 inventaires ZNIEFF dont quatre de type 1 et deux de type 2 et un patrimoine forestier remarquable en lien avec la forêt de Bercé. Par cette orientation la commune souhaite préserver son patrimoine naturel ainsi que les fonctions écologiques des différents milieux présents dans son territoire. Elle souhaite porter une attention particulière : à la préservation des éléments constituant sa trame verte : boisements et sites sensibles répertoriés.	<u>Règlement graphique :</u> → Définition du zonage N autour, des boisements et des ripisylves des cours d'eau et continuités humides du territoire → Protection des boisements les plus sensibles (Natura 2000) en EBC (Espaces boisés classés) → Protection du « paysage » boisé par le maintien d'un élément de paysage type bois l'article L. 151-23/19 du code de l'urbanisme pour préserver les autres boisements. <u>Règlement écrit :</u> → Règles de protection stricte des zones naturelles N → Règles de protection / compensation des boisements	<u>OAP sectorielles :</u> → Prise en compte de la présence d'espaces boisés dans certaines OAP et préservation de ces éléments (site de la ruissemblée OAP n°1)

1.2 Renforcer la visibilité et la protection des ressources et paysages liés à l'eau sur le territoire communal	Les sites sensibles répertoriés sur le territoire sont fortement influencés par l'eau. Le site Natura 2000 présente de nombreux milieux humides. La commune affirme par cette orientation son souhait de préservation des éléments constituant la trame bleue : rivières, cours d'eau, zones humides. Elle souhaite aussi rendre ces paysages plus visibles.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Définition du zonage N autour, des boisements et des ripisylves des cours d'eau et continuités humides du territoire ➔ Localisation sur le plan des zones humides prélocalisée par la DREAL. Une étude de terrain complémentaire a été réalisée par les élus et un écologue pour vérifier les constats de zone humide sur les zones A à vocation agricole uniquement. ➔ Identification des zones humides code de l'environnement sur les zones 1AUh et préservation au sein du document. ➔ Mise en place d'un emplacement réservé le long de la rivière du Rhonne pour la réalisation d'un cheminement doux. <u>Règlement écrit :</u> ➔ Interdiction de suppression des zones humides mais principes de compensation en cas d'impossibilité d'alternative	<u>OAP sectorielles :</u> ➔ Prise en compte de la présence de zones humides dans certaines OAP et préservation de ces éléments (site de la ruisselée OAP n°1)
1.3 Assurer la protection et la mise en valeur d'un paysage rural de village en cœur de forêt	En plus d'un patrimoine rural riche, la commune dispose de panoramas et de points de vue de qualité sur le grand paysage et les éléments de patrimoine dont elle dispose. ▪ A ce titre, certains d'entre eux méritent une protection particulière. Cette richesse patrimoniale s'inscrit également dans le centre-bourg et autour de la richesse du patrimoine architectural de la commune qui souhaite : ▪ Préserver la qualité de son	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification des points de vue à préserver ➔ Positionnement des zones de densification et d'extension urbaine évitant les secteurs paysagers sensibles ➔ Identification des éléments de patrimoine bâti au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ➔ Identification des éléments de paysage (parcs et	<u>OAP sectorielles :</u> ➔ OAP thématique sur la préservation des points de vue ➔ OAP thématique sur la préservation de l'architecture traditionnelle du bourg ➔ OAP particulières pour la préservation et la

	- centre-ancien - Préserver les demeures et jardins d'exceptions - Travailler sur le réaménagement et l'amélioration de ces espaces publics.	jardins) au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme → Définition d'une zone UA sur le centre ancien. <u>Règlement écrit :</u> → Définition de règles générales architecturales destinées à préserver les caractéristiques morphologiques du tissu bâti ancien / mode d'implantation particulier (alignement) → Règle écrite concernant la préservation des éléments de patrimoine qu'ils soient bâtis ou paysagers.	réhabilitation des éléments de patrimoine bâti remarquable (et application automatique du permis de démolir obligatoire)
1.4 Prendre en considération la notion de risques et nuisances dans les futurs projets	La commune affirme, dans cet axe sa volonté d'adapter son développement urbain aux contraintes et de limiter l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances. Elle souhaite prendre en considération les contraintes territoriales en amont du projet de Plan Local d'urbanisme afin de mettre en place un projet durable de développement. Les risques qui caractérisent le territoire sont davantage des risques naturels : feux de forêt, inondations, mouvements de terrains, effondrements de cavités etc.	<u>Règlement graphique :</u> → Les risques sont identifiés au sein du règlement graphique. → Prise en compte de ces contraintes au sein de l'ensemble du projet et plus particulièrement pour la localisation des zones AUh et secteur de densification. <u>Règlement écrit :</u> → Le règlement contient des éléments de règles pour chaque risques et/ou nuisance identifiée au sein du zonage.	
1.5 Orienter un développement touristique de proximité en lien avec la Forêt de Bercé	La richesse de l'environnement et du paysage de la commune située aux portes de la forêt de Bercé met en évidence un potentiel touristique non négligeable. La commune souhaite ainsi encourager les projets touristiques sur son territoire, préserver les chemins de randonnées existants, permettre la réalisation de nouveaux espaces de loisirs en lien avec la forêt.	<u>Règlement graphique :</u> → Identification de STECAL At et Nt destinés à l'hébergement touristique dans l'objectif de conforter les activités d'hébergements existantes sur la commune. → Localisation de STECAL en AI et NI pour le maintien et le développement des activités « douces » de loisirs. → Localisation des chemins de randonnées au sein du plan.	

		<u>Règlement écrit :</u> ➔ Obligation de préserver la continuité, la qualité et la sécurité de ces cheminements lors de toutes opérations d'aménagement, ➔ Règlement spécifique au développement touristique au sein des STECAL At et Nt ➔ Autorisation de constructions légères destinés aux loisirs dans les zones NI et AI	
Axe n°2 : Engager un développement communal garant des richesses du territoire et de l'attractivité du centre-bourg			
2.1 Maitriser le développement démographique et recentrer le développement urbain sur le bourg de Saint-Mars d'Outillé	L'objectif communal est celui de maintenir la population sur le territoire et d'opérer une croissance raisonnable afin de préserver une dynamique locale et de renouveler la population. L'accueil de nouvelles populations suggère dans un premier temps le maintien de la population en place. Avec le desserrement des ménages à l'échelle nationale, c'est-à-dire, la baisse du nombre de personnes par ménage (liée au vieillissement de la population, aux divorces, au veuvage etc.), le maintien de la population en place nécessite également la création de nouveaux logements. En 2015, le taux d'occupation des logements sur Saint-Mars-d'Outillé est de 2,57 personnes par ménage. En 2030, on considère que ce chiffre peut être réévalué à 2,5. En 2030 pour maintenir 2 345 habitants : 2 345 habitants / 2,5 personnes par ménage = 938 résidences principales = 938 – 892 résidences principales existantes = 46 logements à produire Le PADD arrondi et en affiche 45. Ensuite l'accueil de 300 habitants supplémentaires (2 645) nécessite la création de 115 à 120 logements supplémentaires d'ici 2030. Soit un total de 140 logements, si on enlève les 26 logements déjà réalisés.	<u>Au projet global de PLU :</u> ➔ Le projet de PLU dans son ensemble prévoit aux OAP la création de : ➔ 146 logements neufs + 11 logements potentiels en changement de destination et un potentiel de 5 logements vacants existants remis sur le marché. ➔ Sur ces 146 logements : 88 logements sont en extension, 48 logements sont en densification, et 10/12 logements correspondent à la possibilité d'accueil d'un EPAHD sur le territoire communal. <u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification des espaces d'accueil de logements en densification en zone U ➔ Définition des surfaces des zones AUh en fonction des besoins d'accueil en logements. ➔ Localisation de ces zones 1AUh et 2AUh uniquement en extension de bourg sur des sites stratégiques à proximités des commerces et services. ➔ Identification au règlement graphique de 11 bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé (1 ajouté après enquête publique) <u>Règlement écrit :</u> ➔ Changement de destination autorisé en zones A et	<u>OAP sectorielles:</u> ➔ 6 OAP en densification : Identification d'espaces de renouvellement urbain ou de densification, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Mars, sur lesquels les OAP fixent un objectif de production minimum de logements, de façon à respecter à la fois les objectifs globaux de construction et les objectifs de modération de la consommation d'espace. ➔ Définition d'OAP sur chaque secteur d'accueil de nouveaux logements (densification ou extension), comprenant un programme de logement par secteur ➔ Les OAP précisent le volume de logements à produire sur chaque secteur, en veillant à ce que le total sur chaque espace respecte, au mieux, les équilibres affichés au PADD en matière de production de logements.

	La commune a aussi fait le choix d'une localisation unique des nouvelles constructions sur le bourg afin de renforcer sa centralité et de préserver les grandes parcelles encore existantes en campagne. Un travail de densification et d'inventaire de la vacance a ensuite été mené en interne.	N sous conditions → Possibilité de construction de nouveaux logements dans les zones U et AU → Uniquement possibilité d'évolution modérée du bâti existant (extension, réhabilitation, annexes) dans les autres zones (A et N) Comme le nombre de logements est un peu plus fort que les estimations du PADD, la commune a choisi de classer une zone de 30 logements potentiels en 2AUh. Son ouverture, à plus long terme, est ainsi soumise à modification du PLU.	
2.2 Mettre en œuvre une politique d'habitat qui réponde aux besoins de la population en place et à venir	La commune affirme son souhait de diversification de l'offre en logements sur son territoire.	<u>Au projet global de PLU :</u> → Le projet de PLU dans son ensemble prévoit aux OAP la création de : → 31 logements aidés (20%). → 36 parcelles (<400m²) <u>Règlement écrit :</u> → Règlement ouvert à des formes urbaines diversifiées permettant la production de logements individuels, semi-collectifs ou collectifs	<u>OAP thématique :</u> → OAP thématique sur l'orientation du bâti en matière de bioclimatisme, d'économie de réseau, d'implantation du bâti par rapport à la voie → L'OAP thématique sur la « Mixité sociale et la diversité des formes urbaines » par le tableau affiché permet de garantir par secteur l'atteinte des objectifs chiffrés en matière de logements
2.3 Engager un développement urbain responsable définissant des objectifs de préservation de l'environnement et de modération de la consommation d'espace	Un développement responsable passe par la prise en compte des capacités d'accueil du territoire. La commune est consciente de la différence existante entre son projet d'aménagement et les capacités résiduelle de sa station d'épuration. Elle affirme au PADD son souhait de réaliser les études et travaux nécessaires à l'obtention des capacités du projet. Elle affirme ensuite l'atteinte d'une densité de 15 logements à l'hectare au sein des nouvelles opérations.	<u>Au projet global de PLU :</u> → La commune atteint une densité d'environ 14 logements sur l'ensemble du projet (extension + densification) → Au sein des extensions la densité s'élève à une densité de 17 logements/ha afin de contrecarrer les baisses de densité en densification. <u>En ce qui concerne la STEP :</u> La question a été abordée tout au long de la démarche. Consciente de cette difficulté la commune a mis en place des outils permettant de gérer et d'anticiper la problématique au sein de son PLU. Ainsi sur les 146 logements prévus au PLU	<u>OAP thématique :</u> → Les OAP précisent le volume de logements à produire sur chaque secteur, en veillant à ce que le total sur chaque espace respecte, au mieux, les équilibres affichés au PADD en matière de densité → L'échéancier des OAP précise le besoin d'obtenir des capacités d'assainissement suffisantes pour l'ouverture des zones 1AUh et 2AUh

		(contre 140 au PADD) : ▪ Elle indique dans son PADD que des études et travaux sont nécessaires à moyen terme sur la station. ▪ Au sein du règlement écrit et graphique, 30 logements sont localisés dans une zone 2AUh dont l'ouverture est soumise à modification du PLU. ▪ Au sein des OAP des 3 zones 1AUh ouvertes immédiatement, une phrase prescriptive précise que ces zones seront ouvertes à l'urbanisation uniquement si les capacités de la station d'épuration le permettent. Cette phrase concerne la création de 58 logements. La commune souhaite ensuite réaliser des études concernant les branchements particuliers, afin de trouver les branchements non conformes qui réaliseraient des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement de la commune. Cette étude pourrait ensuite permettre de mettre ces rejets en conformité et de récupérer des capacités supplémentaires sur la station. La commune prévoit également la mise à jour de son zonage d'assainissement dans l'objectif d'une meilleure prévision de la desserte des futurs logements. Ce document sera annexé au présent PLU.	
2.4 Renforcer l'offre d'équipements déjà en place sur la commune.	Le projet communal s'inscrit dans une logique de préservation des équipements existants et dans une logique de réponses aux besoins de la population future en matière d'espaces de jeux pour enfants, d'infrastructures sportives et d'équipements liés au vieillissement de la population. La commune a localisé un secteur sur lequel elle souhaite pouvoir accueillir un équipement personnes âgées.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification des espaces d'équipements en UE. <u>Règlement écrit :</u> ➔ Autorisation à une mixité sociale et fonctionnelle dans les zones UA et UP.	<u>OAP sectorielles :</u> ➔ Les OAP précisent la localisation d'équipements au sein de schéma d'aménagements spécifiques
2.5 Engager un travail global sur les mobilités, l'accessibilité et la sécurisation des voies au sein du bourg de Saint-Mars-d'Outille.	La commune affiche cet objectif afin de répondre à des problématiques d'accessibilité dans son centre-bourg.		<u>OAP thématique :</u> ➔ OAP thématiques sur la mise en valeur des espaces publics et le traitement des voiries du bourg.
Axe 3 : Conforter l'économie résidentielle du territoire et renforcer le dynamisme agricole local			

3.1 Soutenir le commerce et encourager le développement de nouveaux services au sein du bourg	La commune dispose d'un tissu de commerces dynamiques qu'elle souhaite maintenir. D'autant qu'ils constituent une offre de service indispensable pour les populations plus âgées et/ou non équipées en automobile.	<u>Au projet global de PLU :</u> → Le projet de PLU dans son ensemble prévoit aux OAP la réalisation de 31 logements aidés <u>Règlement écrit :</u> → Autorisation à une mixité sociale et fonctionnelle dans les zones UA et UP.	
3.2 Offrir des possibilités de développement mesurées des activités installées actuellement en campagne	La commune de Saint-Mars-d'Outille ne dispose pas d'une zone d'activités économique et/ou artisanale sur son territoire. La commune dispose cependant d'un tissu de commerces dynamiques en centre-bourg qui doivent pouvoir se développer et d'activités en campagne (tourisme, centre équestre et artisans). La commune poursuit ainsi l'objectif de permettre des extensions mesurées des activités déjà présentes en campagne. Les activités non agricoles présentes dans la zone agricole ou naturelle (tourisme, artisanat, industries etc.) sont identifiées en secteurs Ay (activités), At (tourisme), As (stationnement) et Ny, Nt et Nl (loisirs) Les dispositions du code de l'urbanisme n'autorisent effectivement, dans les zones A et N, que le développement des activités agricoles (en A uniquement) et l'évolution modérée de l'habitat (extensions et annexes). Les activités non agricoles (artisans, services, gîtes,...) ne disposent donc d'aucune possibilité d'évolution en zone agricole ou naturelle. On définit donc des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) autour de ces sites afin de leur octroyer un potentiel de développement modéré. Sur Saint-Mars-d'Outille, le règlement des zones U est « mixte » dans le sens où il admet l'installation d'activités, d'équipements, de	<u>Au projet global de PLU :</u> → Au sein du projet PLU global : → Le PLU définit environ 20 STECAL → les STECAL des zones A (Ap, Ay, At et As) représentent 22,64ha et les STECAL des zones N (Nl, Ny et Nt) 7,43 ha. (plus de détails dans les justifications par zones). <u>Règlement graphique :</u> → Identification des STECAL et définition d'un découpage au plus près des besoins des activités. <u>Règlement écrit :</u> → Règles spécifiques au développement de chaque STECAL.	

	services dans les zones habitées. Ce choix doit favoriser le maintien d'une mixité fonctionnelle du bourg, pour des espaces vivants tout au long de la journée et de la semaine (ne pas rester dans une logique purement résidentielle). Certaines activités ne sont cependant pas compatibles avec la proximité d'habitations c'est pourquoi le règlement des zones UA et UB exige que les nouveaux projets ne produisent pas de dangers ou nuisances.		
Participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales	L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire communal. Dans son projet d'aménagement et de développement durable, la commune entend limiter la consommation d'espace, préserver les espaces agricoles intègres et fonctionnels et limiter l'impact des extensions sur l'agriculture. Une enquête agricole a été menée par tout au long de la démarche dans l'objectif de déterminer les enjeux et les sensibilités sur le territoire communal. La cartographie finale (grand format) de ce diagnostic est annexé au PLU.	<u>Au projet global de PLU :</u> ➔ Le règlement vise à pérenniser des activités agricoles et à offrir des possibilités d'évolution (transformation, vente, tourisme,...) respectant l'identité du territoire. ➔ Le règlement prend en compte les règles sanitaires d'éloignement entre activités agricoles et tierces (Règlement sanitaire départemental, règlement ICPE), en préservant des possibilités de développement conjoint des activités agricoles et des autres occupations sur le territoire (habitat, artisanat,...). ➔ Le découpage des zones A a également pris en compte les nécessités de développement des activités agricoles, en adaptant les contours de la zone A autour des exploitations. ➔ Le règlement fixe une distance maximale pour la construction de logements de fonction agricole, par rapport aux bâtiments d'élevage. L'objectif est d'éviter la dissociation entre activités agricoles et habitation, qui conduirait dès lors à constituer un nouveau tiers en zone agricole (départ d'un associé, revente de la maison,...). Le rapprochement entre siège d'exploitation et logement de fonction est envisagé ici comme une garantie d'évolution conjointe de ces deux ensembles et de pérennité de l'exploitation. ➔ Le changement de destination de constructions situées dans les zones A ou N est possible, mais	<u>OAP thématique :</u> ➔ OAP thématiques sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en campagne

		ciblé uniquement sur des éléments de patrimoine intéressants à valoriser. Le règlement de la zone A et N encadrent ces possibilités pour éviter l'apport de nouvelles contraintes aux activités agricoles. <u>Règlement graphique :</u> → Prise en compte de la localisation des espaces agricoles sensibles dans la localisation des espaces d'extension (évitement) → Définition d'une large zone A réservée aux constructions agricoles → Localisation de l'ensemble des sièges d'exploitation agricole en zone A → Identification des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé – pour 10 bâtiments. <u>Règlement écrit :</u> → Limitation des possibilités de construire aux seuls agriculteurs en zone A (bâtiments agricoles et logements de fonction) → Autorisation des nouvelles constructions nécessaires à la diversification (hors hébergement touristique) → Limitation des possibilités d'extension de l'habitat non agricole en zone A → Changement de destination autorisé sous conditions pour 11 bâtiments (1 ajouté à l'enquête publique)	
--	--	--	--

2. Autres outils règlementaires

➤ Les Orientations d'Aménagements et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décomposées en 2 parties :

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Sur ce PLU les prescriptions des OAP thématiques ont été incluses également dans le règlement afin de faciliter la lecture de la règle.

Les OAP « sectorielles »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma ou tableau le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison

On parle ici de principes et non de règles. Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP « thématiques » ou « sectorielles » sont détaillées en deux catégories :

- Les prescriptions
- Les recommandations

Le nombre de logements indiqués sur les schémas constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments exactement à l'endroit prévu. Le nombre de logement prévu ne doit pas non plus s'éloigner de façon significative (et sans justifications) du nombre fixé dans l'OAP.

3. Traduction réglementaire : les zones du PLU

➤ Les zones urbaines

Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 151-18). Ainsi sur le territoire de Saint-Mars-d'Outillé, les zones urbaines U correspondent à des secteurs habités dont la vocation est mixte (habitat, services, activités) et où l'ensemble des infrastructures et réseaux sont présents (et/ou en cours de réalisation) et plus particulièrement l'assainissement collectif pour ce qui concerne les zones d'habitat (UA, UP).

Zone UA : zone urbaine d'habitat ancien

La zone UA recouvre l'hyper-centre historique de la commune de Saint-Mars-d'Outillé qui s'étend le long de la rue Nationale, reliant la Mairie à la place de l'église, puis s'étire le long des voies principales perpendiculaires que sont la rue Gambetta et la rue Victor-Hugo.

Ce secteur est particulièrement marqué par la qualité et la sensibilité du patrimoine bâti ancien, qui s'organise de manière dense et structurée. Un nombre important de demeures de caractère ont ainsi été identifiées au PLU en tant qu'élément de patrimoine identitaire.

Le tissu urbain est particulièrement dense. Les constructions sont hautes comparativement au reste de la commune (R+2+C), accolées les unes aux autres et en alignement de la rue. La zone présente un caractère mixte qui s'exprime à travers la présence de commerces et d'équipements publics situés autour de la place de l'église.

Le principal enjeu de ce secteur est donc celui de la **préservation et de la mise en valeur du caractère architectural des bâtisses anciennes**.

Le règlement de la zone UA offre des possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions entre habitats, activités, commerces et équipements. Le règlement impose l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien. Dans le même esprit, l'OAP thématique sur les architecturales est plus précise que dans les autres secteurs.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant la densification de certains secteurs. Ces schémas permettent ainsi de mieux répondre aux objectifs de développement durable et de densité mis en perspective au sein du PADD.

Zone UP : zone urbaine pavillonnaire

La zone UP comprend les secteurs d'extensions urbaines datées de 1960 à aujourd'hui. Ces extensions apparaissent particulièrement étendues et lâches. Le tissu urbain, formé par des opérations de lotissement successives et au coup par coup, laisse apparaître de nombreux espaces vides de constructions.

Malgré des différences de datation des constructions dans la zone, le tissu bâti présente des caractéristiques générales communes. Le tissu urbain, moins dense, est constitué de divers pavillons standardisés en milieu de parcelle. La zone est essentiellement composée de quartiers d'habitats individuels pavillonnaires. Suivant les secteurs, la taille des terrains varie considérablement. L'ensemble urbain se caractérise par un bâti moins dense et une implantation des logements le plus souvent en milieu de parcelle.

La zone UP est une zone mixte qui accueille des équipements, services, commerces et activités en plus des opérations de logements. Cette zone à vocation à évoluer par densification pour accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Le règlement de cette zone apparaît plus souple. L'enjeu ici n'est pas celui de préserver le patrimoine architectural mais davantage celui de renforcer une densification progressive du tissu urbain, en assouplissant les règles de reculs obligatoires imposées auparavant par exemple.

Comme en zone UA, le règlement ouvre des possibilités d'implantation différentes lorsque cela apparaît justifié par une démarche environnementale clairement explicitée et globale : isolation par l'extérieur, implantation en recul d'une ombre portée d'un bâtiment voisin, positionnement d'ouverture au sud,... Dans le même objectif, les dispositions de l'article 11 du règlement peuvent ne pas s'appliquer si une démarche architecturale et/ou environnementale est clairement justifiée : matériaux performants énergétiquement, projet d'architecture contemporaine, toiture végétale,...

L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global et cohérent, en prenant en compte un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. Cette ouverture du règlement à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant la densification de certains secteurs. Ces schémas permettent ainsi de mieux répondre aux objectifs de développement durable et de densité mis en perspective au sein du PADD.

Zone UE : zone urbaine d'équipements

La zone UE recouvre les secteurs d'équipements et d'infrastructures de la commune : groupe scolaire, gymnase, terrains de sports, espaces verts communaux, déchetterie etc.

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public et collectif et est destinée à accueillir la poursuite du développement de ces sites (sport, culture, santé, éducation,...).

Le règlement autorise uniquement les équipements publics, et les programmes de logements répondant aux objectifs fixés dans les OAP.

La zone comprend également une zone UEy à vocation d'extension d'équipement et d'accueil d'activités tertiaires de services dédiées à l'accueil d'une clientèle.

Zone UJ : zone urbaine de jardins

La zone UJ délimite quelques secteurs jardinés situés en frange de l'enveloppe urbaine du bourg et qui prennent la forme de jardins particuliers situés à l'arrière des habitations.

Ces espaces ne présentent pas les caractéristiques de sites naturels et/ou agricoles. De la même manière même s'ils recensent la présence d'aménagement, il ne s'agit pas d'espaces « construits » à proprement parler. Ces espaces jardinés qui accompagnent les habitations doivent être préservés comme tels afin d'éviter une urbanisation en deuxième rideau qui serait dommageable pour le paysage, l'environnement et les réseaux sur ces secteurs.

Sur ces différents secteurs la commune souhaite :

- Préserver les ambiances jardinées et limiter l'imperméabilisation du sol,
- Stopper l'étalement urbain en limitant la réalisation de nouvelles habitations à l'arrière des constructions existantes,
- Laisser la possibilité de mettre en place des aménagements légers et sobres permettant de valoriser les activités de jardinage.

Ces secteurs sont inconstructibles, seules sont autorisées les annexes et installations légères. Afin de limiter l'étalement des constructions légères et annexes en arrières des habitations des règles sur les distances par rapport au logement principal sont inscrites.

➤ Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) correspondent aux secteurs **à caractère naturel** de la commune, **destinés à être ouverts à l'urbanisation** (article R. 151-20). L'aménagement de ces zones devra respecter les objectifs et principes définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale des espaces urbains. Les principes de programmation de logements indiqués dans ce même document devront également être respectés.

Zone 1AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate à l'urbanisation

Les zones 1AUh, de la commune de Saint-Mars-d'Outille désignent des espaces non bâtis à caractère naturel et/ou agricole au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ou situés à proximité directe de celui-ci. Ces sites disposent de l'ensemble des réseaux, à proximité directe, nécessaires à l'accueil de construction : eau potable, électricité, assainissement collectif.

Ces secteurs sont ainsi destinés à être urbanisés pour un usage principal d'habitat. La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et plus particulièrement de la compatibilité du projet avec les capacités résiduelles de la station d'épuration. Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Le règlement de la zone 1AUh est pour le reste très proche à celui de la zone UB.

Zone 2AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation

La zone 2AUh se localise au Nord du bourg. Elle recouvre la seconde partie de l'OAP n°4 « Le Plessis ».

La zone 2AUh qui ne dispose pas encore de réseaux suffisants pour être urbanisable, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Cette procédure aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ». Ce passage de tout ou partie de la zone 2AU en 1AU devra être l'occasion de mettre à jour le règlement et le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation.

Au regard de l'inconstructibilité de ce secteur, le PLU ne fixe pas de règles particulières.

➤ Les zones agricoles A

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger** en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (articles R.151-22 et R151-23).

Les principaux enjeux liés à la zone agricole sont :

- La protection des terres et exploitations agricoles,
- Le maintien des possibilités d'évolution, d'extension ou de diversification des sièges en activité,
- Le maintien d'une évolution modérée du bâti non agricole en campagne.

Au sein de ces zones A, seules sont autorisées et soumises à conditions les constructions à usage d'habitation ayant trait à l'activité agricole ainsi que les bâtiments techniques liés à l'exploitation. D'autres aménagements comme par exemple les constructions liées à la vente des produits agricoles ou les aménagements liés au camping à la ferme sont également autorisés, avec pour trait commun une relation avec l'activité agricole.

Le règlement de la zone A, précise que la construction d'une nouvelle habitation est possible uniquement lorsque celle-ci apparaît nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Cette règle se justifie par la volonté de se prémunir contre une revente des habitations d'agriculteurs, à terme, à des personnes étrangères à l'exploitation, susceptible dès lors de générer des contraintes telles pour l'exploitation qu'elles mettraient en péril sa pérennité.

Concernant l'habitat non agricole, le PLU reconnaît à chacun le droit de faire évoluer son logement en fonction des besoins, ceci afin de limiter les nouvelles constructions donc la consommation d'espace. Le règlement autorise donc l'extension des constructions des tiers à condition de respecter une limite de +50m² de surface de plancher supplémentaire par rapport au bâtiment existant et en maintenant l'interdistance existante avec les bâtiments d'élevage environnant. Il autorise également la construction d'annexe sous conditions.

Au sein de la zone se distinguent 3 sous-secteurs identifiés en tant que STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) :

- un secteur Ap : cette zone recouvre les terres à vocation agricole qui pourraient accueillir un développement ultérieur de l'urbanisation. L'objectif étant de conserver le caractère agricole sans toutefois permettre la construction de nouveaux bâtiments qui pourrait venir remettre en cause le développement communal à plus long terme.

- Ay : zone Agricole d'activités. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de préservation des activités artisanales locales et des activités agricoles.
- At: zone Agricole de tourisme qui comprend les principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergement touristique actuellement existant sur le territoire et non liés à l'activité agricole. L'objectif étant de maintenir le dynamisme de ces activités pour lesquelles le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- As : zone Agricole de Stationnement qui autorise le stationnement des résidences mobiles pour moins de 3 mois.

La nouvelle rédaction de l'article R.151-23 consacre le caractère totalement inconstructible des zones agricoles hormis pour les constructions à usage agricole, l'extension des bâtiments existants et le changement de destination des bâtiments sous-conditions.

Pourtant sur le territoire de Saint-Mars-d'Outillé, le diagnostic identifie des activités en campagne. L'objectif de la collectivité est de permettre aux activités actuellement installées dans l'espace rural de poursuivre leur développement de façon modérée, sans pénaliser les activités agricoles.

La zone Ap est strictement inconstructible même pour les activités agricoles.

Le règlement de la zone Ay permet donc des extensions limitées, des réhabilitations et/ou de nouvelles constructions destinées à préserver les activités économiques non agricoles situées dans un espace à vocation agricole. Le découpage de ces secteurs est opéré de façon à intégrer l'unité foncière correspondant à l'activité économique, en excluant les surfaces agricoles exploitées.

Le règlement de la zone At permet des extensions limitées, des réhabilitations et/ou de nouvelles constructions destinées aux activités de tourisme sous conditions.

Le règlement de la zone As autorise uniquement le stationnement des résidences mobiles pour moins de 3 mois.

Au zonage ont été identifiés 13 secteurs en Ay, At ou As. Ils représentent 15,05ha. (tableau récapitulatif à suivre).

On retiendra que ces STECAL Ay, At ou As répondent à des objectifs de développement durable du territoire, tout en répondant, parfaitement aux conditions posées par le législateur à l'article L151-13:

- Ces secteurs peuvent être considérés comme « exceptionnels » et non « systématiques » sur le territoire communal. En effet, comme explicité ci-avant, seuls 13 secteurs; pour les raisons évoquées préalablement ; ont été retenus et classés comme tels au zonage.
- Ces secteurs sont de taille limitée. En effet, au cumul des surfaces l'ensemble des STECAL représente une superficie de 15,78 ha soit moins de 0,20% de la superficie totale des zones agricoles présentes sur la commune

- Ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils autorisent uniquement les extensions et nouvelles constructions dédiées au développement des activités artisanales et touristiques en campagne à l'intérieur d'un périmètre restreint. Les constructions à usage d'habitation sont interdites.
- Enfin le règlement 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.

➤ Les zones naturelles N

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels sensibles en limitant les possibilités de constructions. Elle comprend plusieurs secteurs où s'appliquent des règles particulières.

Sur le territoire de Saint-Mars-d'Outille les zones N recouvrent plus particulièrement les espaces boisés importants du territoire et les ripisylves de cours d'eau représentant la trame verte. Au sein de ces zones N, les constructions sont interdites à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole, en maintenant une distance maximale de 100 m avec les bâtiments d'élevage environnant.

Concernant l'habitat non agricole, le PLU reconnaît à chacun le droit de faire évoluer son logement en fonction des besoins, ceci afin de limiter les nouvelles constructions donc la consommation d'espace. Le règlement autorise donc l'extension des constructions des tiers à condition de respecter une limite de +50m² de surface de plancher supplémentaire par rapport au bâtiment existant.

La zone N comprend également trois types de STECAL :

- un secteur NI : secteur naturel de loisirs et de tourisme, où l'aménagement des terrains et des installations légères peuvent être autorisés. La zone comprend le site humide et le boisement autour du ruisseau de la ruisselée
- un secteur Ny : qui comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de préservation des activités artisanales locales et des activités agricoles.
- un secteur Nt : qui comprend les principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergement touristique actuellement existants sur le territoire. L'objectif étant de maintenir le dynamisme de ces activités pour lesquelles le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des sites sensibles.

Les règles sont les mêmes que celles établies pour les STECAL agricoles du même nom.

On retiendra que ces STECAL NI, Ny et Nt répondent à des objectifs de développement durable du territoire, tout en répondant, parfaitement aux conditions posées par le législateur à l'article L151-13:

- Ces secteurs peuvent être considérés comme « exceptionnels » et non « systématiques » sur le territoire communal. En effet, comme explicité ci-avant, seuls 5 secteurs; pour les raisons évoquées préalablement ; ont été retenus et classés comme tels au zonage.
- Ces secteurs sont de taille limitée. En effet, au cumul des surfaces l'ensemble des STECAL représentent une superficie de 7,43 ha soit moins de 0,003% de la superficie totale des zones naturelles présentes sur la commune

- Ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils autorisent uniquement les installations légères en zone NI et les extensions des sites d'activités et de tourisme existant au sein des secteurs Ny et Nt. Les constructions à usage d'habitation sont interdites.
- Enfin le règlement 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.

Le PLU de Saint-Mars-d'Outille ne dispose pas de STECAL à vocation habitat sur les hameaux existants. Ces hameaux bien que comportant un nombre important de logements sont des espaces ruraux qui ne possèdent pas l'ensemble des équipements à niveaux pour accueillir de nouveaux logements en grand nombre (voirie étroite, pas d'éclairage public, pas de commerces ou d'équipements à proximité directe), ils ne possèdent pas non plus le système d'assainissement collectif. Le choix a été fait pour des raisons de rentabilité des équipements, de renforcement des équipements et commerces du bourg, et de limitation des déplacements vers l'école de localiser les nouveaux logements uniquement sur le centre-bourg, dans un objectif de renforcement de sa centralité. Dans les hameaux les constructions peuvent continuer d'évoluer, seules les nouvelles constructions sont interdites. Cela permet également de maintenir une offre de maisons avec grand terrain sur le territoire communal.

Tableau général des STECAL :

Liste des STECAL identifiés au sein du PLU de Saint-Mars-d'Outille					
N	Zonage au PLU	Numéro de parcelle cadastrale	Adresse postale du site	Type d'activité recensée	Taille du STECAL
Plan d'ensemble – n°1 – Ouest du territoire					
1	Ay (aire de repos de l'autoroute)	YN42	Les Croiselles	Sanitaires	68 631 m ²
2	Nt (gîte ou chambre d'hôtes)	AO2	1380 route de Creuse – La Rotterie	Meublée de tourisme Gîte de la Rotterie	2 799 m ²
3	Ny (Activités)	A827 / A826	La Bouloire	Entreprise de carrelage LEG Aménagement	3 815 m ²
4	Ay (activités)	YC02	La Vallée	Photographe	1 015 m ²
5	At (gîte ou chambre d'hôtes)	YB28a	Les Chères Mères	Meublée de tourisme B&B	9 683 m ²
6	Ay	YM105a	Les Noyers	Vente bois de chauffage	5 722 m ²
7	Ay	YM140a	Les Milleries	Réparation matériel de motoculture Jérémy LEPROUT	2 080 m ²
8	Nt (activité de tourisme)	A1685/1686	Château de Segrais – route de Teloché	Château de Segrais - Centre de méditation	45 510 m ²
9	Ay (activité de loisir)	D497 D701 D699	Le Champ des Pauniers	Centre équestre de la Duretière	26 860 m ²
10	At (site de loisir de la commune)	YI41/53/54	Les Feux	Site de loisir et de point	16 800 m ²

				de vue des feux	
11	Ay	YH19	La Blanchardièrre	Entreprise de rénovation J.E.Renov	3 039 m²
12	At (site de loisir naturiste)	286	Le Champ Monatre	Espace Naturiste	92 730 m²
13	As	YM0114	Autoroute 28	Aire de stationnement gens du voyage	5683 m²

Liste des STECAL identifiés au sein du PLU de Saint-Mars-d'Outillé					
	Zonage au PLU	Numéro de parcelle cadastrale	Adresse postale du site	Type d'activité recensée	Taille du STECAL
Plan d'ensemble – n°2 – Est du territoire					
14	Ay	AL8	La Chevallerie	Entreprise de transport STGA	16 310 m²
15	Ay	E1104/1093	La Ratelière	Peinture Décor	983 m²
16	At (activité de tourisme)	D346/630/632/633/629 + une partie de D631	La Petite Rangée	Gite La Petite Rangée	12 040 m²
17	Nt (activité de tourisme)	OD591/593/594/595	Le Petit Grammont	Gite	1891 m²

Les stecal NI, et Ap n'ont pas été intégrés au tableau, il ne s'agit pas de sites d'activités.

Le zonage compte 2 STECAL Ap et 1 STECAL NI

4. Autres outils mis en place par le PLU

➤ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements

Numéro de l'Emplacement réservé	Bénéficiaire	Descriptif de l'Opération	Surface en m²
1	Commune	Aménagement d'une liaison douce	1526 m²
2	Commune	Aménagement d'une liaison douce	1579 m²
3	Commune	Aménagement d'une liaison douce	422 m²
4	Commune	Aménagement d'une liaison douce	2 132 m²
5	Commune	Aménagement d'une liaison douce	827 m²
6	Commune	Aménagement d'une liaison douce	177 m²
7	Commune	Aménagement d'une liaison douce	3 950 m²
8	Commune	Aménagement d'une liaison douce	620 m²

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

➤ Espaces boisés classés

Les grands ensembles boisés sont inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection. Les défrichements y sont interdits et les coupes y sont soumises à déclaration préalable.

Sont inscrits en espaces boisés classés les bois de l'Est du territoire qui recouvrent les espaces jugés les plus riches et les plus sensibles : Natura 2000 – ZNIEFF type 1 et 2. Ils présentent des superficies importantes et sont en connexion avec des espaces boisés importants situés sur les communes voisines. Des sites de patrimoine autour du château de Segrais ont également été classés ainsi.

Les autres espaces boisés, situés à l'Ouest, marquant l'identité de la commune et ne recouvrant pas de secteurs inventoriés, ont été inscrits en éléments de paysage protégés type boisement. Ceci dans l'objectif de maintenir une protection plus souple afin de pouvoir entreprendre si besoin des projets liés au tourisme (cheminements doux notamment).

➤ Éléments de patrimoine et de paysage à protéger

Sur la commune de Saint-Mars-d'Outille les éléments de paysage recouvrent différents objets :

- Les éléments de patrimoine bâtis à préserver : le patrimoine architectural identitaire repéré sur le document graphique (Châteaux, Manoirs, Prieurés, Eglises, Chapelles), le patrimoine rural repéré sur le document graphique (Bâtiments identifiés pour le changement de destination), les éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (Four à chanvre, lavoirs, calvaires,...).
- Les éléments de aux éléments de paysage de type boisement, parcs et jardins potagers à préserver,
- Les cônes de vue à préserver,
- Les chemins de randonnée à préserver,
- Les zones humides « fonctionnelles/inventoriée DREAL » et « code de l'environnement »,

Ces éléments sont protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Chaque élément dispose d'une règle précise au règlement visant sa préservation et sa mise en valeur.

En plus de règles au règlement, ces éléments peuvent bénéficier d'une OAP thématique qui détaille des mesures et/ou recommandations destinées à assurer leur préservation.

Les Itinéraires de randonnée à préserver sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments à préserver.

Zoom sur les zones humides à préserver :

Au sein du PLU de Saint-Mars d'Outillé deux types de zones humides sont identifiées :

- Les zones humides fonctionnelles / prélocalisées DREAL
- Les zones humides code de l'environnement.

Les zones humides pré-localisées DREAL ont été inscrites au règlement graphique. Aucune étude précise sur la caractérisation des fonctionnalités des zones n'a été réalisée par la commune. Les élus ont cependant réalisé du terrain afin de vérifier l'humidité des secteurs au sein des zones agricoles A. Les élus ont ainsi monté un groupe de travail accompagné d'un écologue local qui a pu les aider dans l'interprétation de la faune et de la flore. Des corrections ont été effectuées à la marge sur l'ensemble des zones A. Au sein des zones N naturelles, la commune n'a pas souhaité vérifier l'information, cette zone étant par essence inconstructible.

Un diagnostic sur les zones humides code de l'environnement a ensuite eu lieu sur les zones AUh pressentie pour l'urbanisation. Les résultats sont consultables dans l'annexe 2 : Etude de caractérisation des zones humides. Cette étude a permis d'identifier les zones humides fonctionnelles à préserver au sein des zones d'extensions et ainsi de les préserver et de les valoriser.

Ces zones humides identifiées ont ensuite été repérées au zonage, le règlement met ensuite en place la règle de protection recommandée par les différents SAGE et précisant leur préservation et la doctrine éviter/réduire/compenser qui ajoute la possibilité d'autoriser des projets susceptibles d'impacter une zone humide avérée, mais uniquement après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

➤ **Bâtiment dont le changement de destination est admis**

Dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, seuls les bâtiments désignés au règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Sur Saint-Mars-d'Outillé, il s'agissait de repérer d'anciens bâtiments agricoles de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, dans un objectif de préservation de ce patrimoine local.

Ces bâtiments sont identifiés par une étoile au plan de zonage.

Un inventaire exhaustif a été réalisé par la commune en Février/Mars 2018, selon des critères d'une fiche établie par le Bureau d'études, pour déterminer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agissait de s'assurer que ces opérations permettent une

mise en valeur du patrimoine bâti, ne déséquilibrent pas les projections démographiques communales et n'impactent pas de façon négative les activités agricoles.

Sur la commune de Saint-Mars-d'Outille, il a été repéré 10 anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les résultats et la méthodologie de l'inventaire sont consultables dans l'annexe 3 : Inventaire du bâti pour changement de destination. Les élus souhaitent que les bâtiments ainsi repérés puissent être réhabilités en habitation du fait de leur caractéristique patrimoniale.

Chaque projet de transformation devra faire l'objet d'un avis (conforme) de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone naturelle.

Rappelons qu'un bâtiment désigné au zonage ne constitue pas un logement à proprement parler. Il s'agit d'un potentiel qui ne sera pas utilisé dans sa totalité d'ici 2030.

Après enquête publique un bâtiment a été rajouté ce qui porte cet inventaire à 11 bâtiments.

C. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace

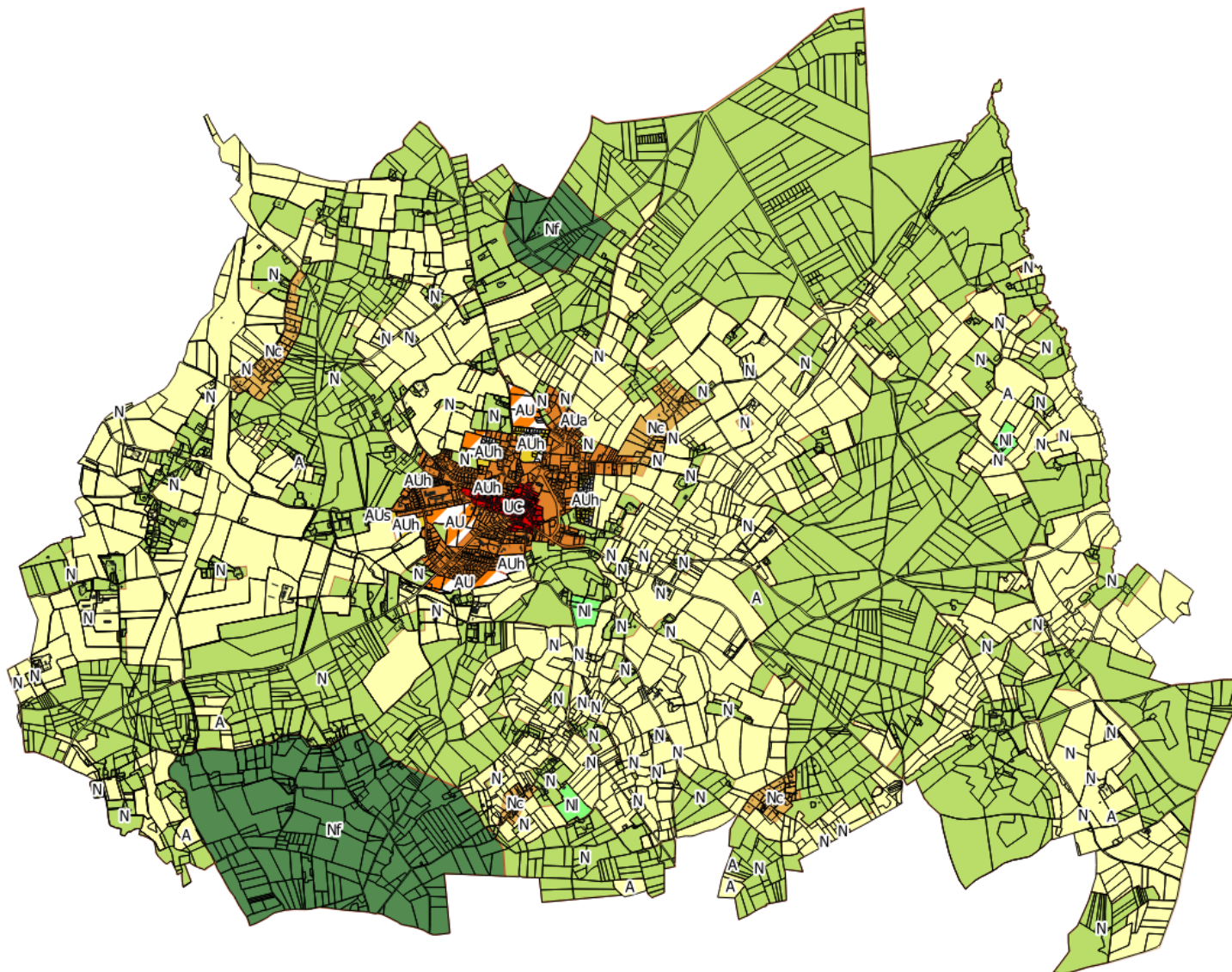
Zone	Superficies énoncées au PLU approuvé en 2009 en ha	Projet de PLU en cours, superficie en ha	<u>Evolution des superficies</u>
Zones urbaines U :			
UA		13,93	13,93
UC	10,30		-10,30
UP	81,80	76,81	-4,99
UE		7,64	7,64
UEy		0,37	0,37
UJ		3,34	3,34
TOTAL :	92,10	102,09	9,99
Zones à urbaniser AU :			
AU	19,50		-19,50
Auh	20,70		-20,70
Aua	4,90		-4,90
Aus	1,30		-1,30
1AUh		3,64	3,64
2AUh		1,88	1,88
TOTAL :	46,40	5,52	-40,88
Zones naturelles N :			
N	2049,70	2174,93	125,23
NI	10,80	2,03	-8,77
Nc	41,30		-41,30
Ny		0,38	0,38

Nt		5,02	5,02
TOTAL :	2101,80	2182,36	80,56
Zones agricoles A :			
A	1559,50	1510,50	-49,00
Ap		6,86	6,51
Ay		9,67	9,67
At		4,78	4,78
As		0,57	0,57
TOTAL :	1559,50	1532,38	-27,12
Superficie totale de la commune	3799,80	3823,16	23,36
Espaces Boisés Classés	1610,00	1297,92	-312,08
Eléments de paysage (type bois, parcs et jardins)	0	353,02	353,02

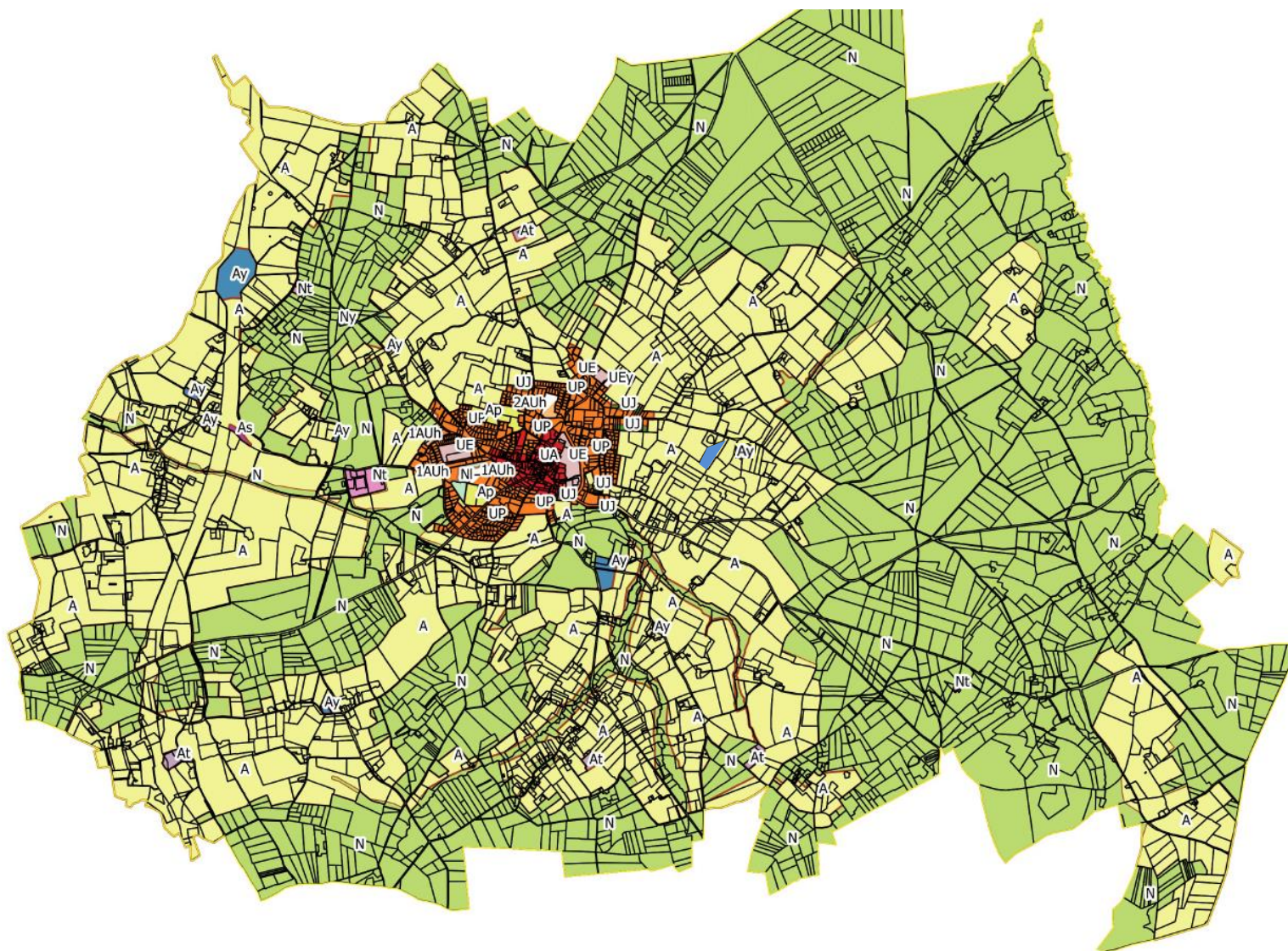
Le tableau montre une évolution de la surface communale entre le POS et le PLU.

Le tableau ci-contre, montre une légère évolution de la surface communale entre le PLU approuvé en 2009 et le PLU en cours d'élaboration.

En effet, l'INSEE indique que Saint-Mars-d'Outille à une superficie de 38,00 km². La surface du projet de PLU correspond à la surface cadastrale totale basée sur les données cadastrales PCI/DGI impôts, d'après le format EDIGEO ce qui peut expliquer un certain écart mais qui se révèle plus proche de la réalité.



Zonage du PLU de 2009



ARCHITOUR architectes associés

Les deux cartes montrent l'évolution du zonage entre le POS et le PLU.

Le projet de PLU prévoit donc la consommation foncière de 5,52 hectares pour la construction de 146 logements neufs d'ici à 2030.

Au regard du zonage du PLU de 2009 on se rend compte que le nouveau projet de PLU ne consomme aucune terre identifiée agricole ou naturelle au sein de l'ancien PLU. Les extensions urbaines prennent place uniquement sur des zones déjà identifiées à urbaniser au sein du PLU de 2009. Ces espaces présentes cependant les caractéristiques d'espaces non bâtis et peuvent donc être support d'activités agricoles.

Mieux au lieu de consommer de l'espace, le nouveau PLU adapte son zonage au projet démographique de la commune et donc à ses besoins en matière de logements. **En comparaison, le PLU de 2009, encore en vigueur aujourd'hui, peut accueillir 450 logements dans les 30 ha de zones à urbaniser identifiées (avec une densité de 15 logements/ha) cela représente 1125 habitants.**

Le tableau d'évolution des zones, entre le POS et le PLU, traduit également cette volonté de modérer la consommation d'espace liées à l'urbanisation :

Les zones à destination du développement urbain à vocation d'habitat et d'activités (somme des zones U et AUh) enregistrent une baisse d'environ +30 hectares. Le PLU de 2009 dispose en effet d'un grand nombre de zones AU à vocation future d'urbanisation. Ces zones ont été classées en U lorsqu'elles étaient déjà urbanisées, conservées en 1AUh et 2AUh sur les espaces stratégiques de développement, puis réduites voire supprimées si leur surface ne correspondait plus au besoin de développement, ni de recentrage de l'habitat engagé par la commune. Certaines zones AU situées au Sud du bourg avaient été automatiquement supprimées car elles risquaient de porter atteinte au bon fonctionnement d'un siège agricole situé à proximité.

Les zones naturelles et agricoles opèrent un gain de surface +60 ha qui s'explique d'abord par une remise à jour des chiffres et par le reclassement d'une grande partie des espaces AU en A et/ou N. On remarque également sur le plan de zonage du PLU que la zone naturelle N recouvre plus de surface. Le redécoupage s'est fait suivant la trame verte et bleue et zones humides présentent sur le territoire, ainsi que pour protéger les principaux boisements.

Enfin le PLU supprime la zone Nc (Naturelle constructible) existante sur les hameaux. Ces hameaux bien que comportant un nombre important de logements sont des espaces ruraux qui ne possèdent pas l'ensemble des équipements à niveaux pour accueillir de nouveaux logements en grand nombre (voirie étroite, pas d'éclairage public, pas de commerces ou d'équipements à proximité directe), ils ne possèdent pas non plus le système d'assainissement collectif. Le choix a été fait pour des raisons de rentabilité des équipements, de renforcement des équipements et commerces du bourg, et de limitation des déplacements vers l'école de localiser les nouveaux logements uniquement sur le centre-bourg, dans un objectif de renforcement de sa centralité. Dans les hameaux les constructions peuvent continuer d'évoluer, seules les nouvelles constructions sont interdites. Cela permet également de maintenir une offre de maisons avec grand terrain sur le territoire communal.

Le passage au nouveau PLU supprime également une partie des espaces boisés classés présents sur la commune. Le projet de PLU opte pour une protection plus souple des espaces boisés les moins sensibles par un classement en zone N et un reclassement en élément de paysage au titre de l'article L.151-23. L'objectif étant également de minimiser les procédures en cas de projet touristique développé sur ces espaces et en lien avec la forêt de Bercé comme précisé au sein du PADD communal.

D. Compatibilité avec les documents de portée supérieure

Comme énoncé à l'article L 131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure :

«Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

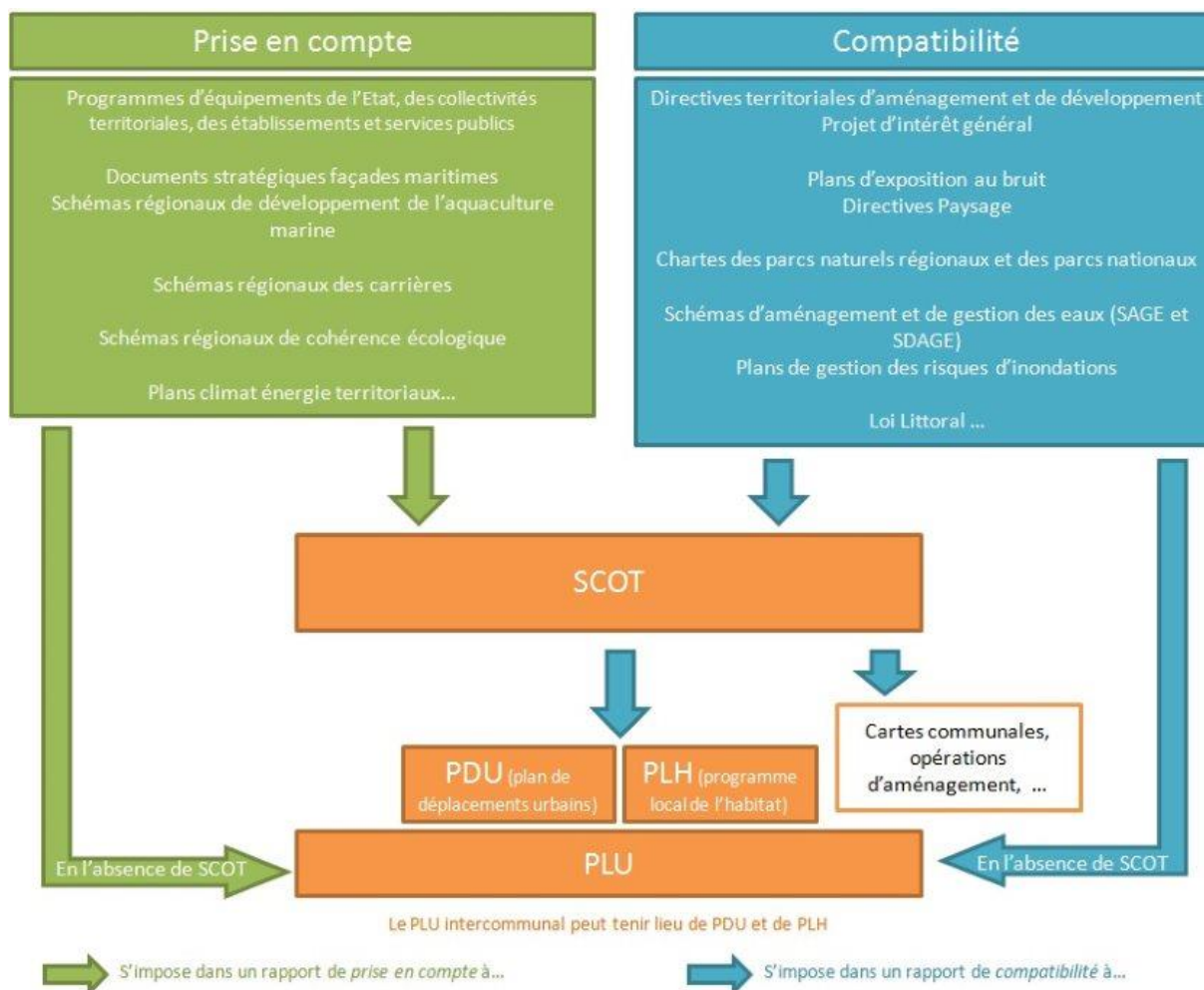
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.»



➤ **Le SCoT du Pays du Mans**

Le SCoT du Pays du Mans a été approuvé le 29 janvier 2014.

Le PLU de Changé est soumis à une obligation de compatibilité avec les orientations affichées au SCoT.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT détaille les orientations affichées au SCoT et la manière des prendre en compte dans les PLU. Le DOO détaille ces éléments suivants les 4 grands axes du SCoT.

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans, la commune de Saint-Mars-d'Outillé est identifiée en tant que pôle de proximité. En outre, elle fait partie des communes les moins peuplées du territoire puisqu'elle accueille 2 345 habitants en 2013. Le territoire communal est le principal support de l'activité agricole et des espaces naturels et boisés du Pays du Mans. La particularité communale réside cependant dans l'existence d'une centralité commerciale avérée. Le centre-bourg concentre les équipements, services et commerces de proximité qui participent au dynamisme communal et à l'économie résidentielle.

L'axe 1 du projet : « Tirer parti d'un positionnement et d'un rayonnement attractif », met en évidence deux grands objectifs :

- affirmer la dimension métropolitaine du territoire,
- consolider la position stratégique entre le Grand Ouest et la Région Parisienne.

Ces dispositions générales du SCoT n'engagent pas d'actions précises.

L'axe 2 du projet : « Développer un territoire d'opportunités et d'initiatives », souligne quatre grands objectifs :

- définir une stratégie de développement économique,
- identifier les secteurs de développement économique du territoire,
- organiser le développement commercial,
- poursuivre le développement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire.

Le PLU traduit les dispositions en matière d'économie de la façon suivante :

Agriculture :

- Réalisation d'un diagnostic agricole poussé analysant les sites d'enjeux et les possibilités d'évolution des exploitations.
- Classement de l'ensemble des bâtiments et sièges agricoles en activité identifiés lors du Diagnostic en zone A (agricole).
- Limitation du développement de l'habitat et des activités en zone A (limitation des STECAL et bâtiments en changement de destination).
- Orientation sur la préservation de l'activité agricole au sein du PADD : participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales.

Zone d'activités / zone artisanale :

- La commune de Saint-Mars-d'Outille ne développe pas de zone d'activités sur son territoire même à vocation artisanale. Seule une petite zone UEy à vocation principale d'équipement peut accueillir des activités tertiaire de services liées à l'accueil d'une clientèle.

Activités/commerces en campagne :

- Autorisation d'installations économiques (artisans / commerces etc.) dans les zones urbaines à dominante habitat (UA et UP), dans une logique de mixité des fonctions, et sous conditions de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains.
- Localisation de STECAL sur les sites d'activités existants en campagne dans un objectif de maintien des activités en place.

Tourisme :

- Orientation sur le développement du tourisme au sein du PADD : Orienter un développement touristique de proximité en lien avec la Forêt de Bercé.
- Localisation de STECAL sur les sites d'activités touristiques en campagne dans un objectif de maintien des activités en place.

L'axe 3 du projet : « Préserver et valoriser un territoire riche de ressources », comprend cinq grands objectifs :

- pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle,
- mettre en valeur les richesses patrimoniales, écologiques et paysagères du Pays du Mans,
- protéger et valoriser les ressources du territoire,
- prendre en compte le changement climatique de manière transversale,
- maîtriser les risques et les nuisances.

Le PLU traduit les dispositions en matière d'environnement et de paysage de la façon suivante :

Agriculture :

- Analyse de l'impact des zones AU dans les parties évolution du zonage et évaluation environnementale du PLU.
- Interdiction des installations photovoltaïques au sol.

Environnement :

- Inscription des sites riches et sensibles, réservoirs de biodiversité, en zone N naturelle (site Natura 2000 / ZNIEFF)
- Protection des ripisylves des cours d'eau et zones humides en zone N naturelle
- Protection des boisements et sites sensibles du territoire par un classement EBC ou élément de patrimoine type L.151-23
- Articulation de la trame verte et bleue du PLU avec celle définie au SCoT
- Développement aux OAP de thématiques sur la prise en compte de l'environnement (eau pluviale, bioclimatisme etc.)
- Identification aux OAP d'éléments ponctuels à protéger sur les secteurs d'extension ou de densification (boisements, zones humides, haies etc.)

Paysage, patrimoine :

- Identification et protection d'éléments de paysage et de patrimoine divers (bâti, paysager, points de vue) et réalisation d'OAP thématiques sur ce thème.

- Mise en place de règles (règlement) et principes (OAP) destinés à garantir l'intégration paysagère des projets d'habitat et d'activités (agricole).
- Indentification aux OAP d'éléments ponctuels à protéger sur les secteurs d'extension ou de densification (boisements, zones humides, haies etc.)
- OAP thématique sur la mise en valeur des espaces publics.

Infrastructure, réseaux :

- Règles et OAP sur la limitation d'imperméabilisation du sol et principes de gestion
- Protection des zones humides assurant un rôle de filtration des eaux, notamment au contact des espaces urbanisés
- Vérification obligatoire de la capacité de traitement des eaux usées avant ouverture à l'urbanisation des zones AU
- Mise en œuvre d'un développement urbain recentré de façon à limiter les déplacements, favoriser les économies d'énergie.
- Promotion à travers le règlement et les OAP de principes bioclimatiques dans la conception des constructions et des projets d'aménagement
- Souplesse importante du règlement sur les possibilités de développer des ouvrages de production d'énergie renouvelable (sauf centrales photovoltaïques au sol en zone agricole – et éoliennes dans les espaces protégés par un EBC).

Risques et nuisances :

- L'ensemble des risques et nuisances connus et existant sur le territoire sont localisés au règlement graphique (mouvements de terrains, sites et sols pollués, ICPE etc.)
- Les zones 1AUh et 2AUh ont été localisées de sorte à minimiser le risque de feux de forêt (proche bourg et secteurs équipés).
- Les nouvelles constructions sont interdites au voisinage immédiat des lignes très haute tension
- Les autres risques et nuisances ont orienté les choix de développement, notamment l'éloignement des zones de développement de l'habitat au regard des nuisances sonores produites par les axes routiers.

L'axe 4 du projet : « Organiser un développement urbain raisonné et équilibré », affirme quatre grands objectifs :

- produire une offre de logements adaptée de logements à l'horizon 2030,
- définir des règles communes de consommation d'espaces adaptées aux différents contextes,
- articuler les implantations d'équipements et de services avec l'armature urbaine du SCoT,
- favoriser une mobilité durable comme alternative à l'automobile.

Dispositions du DOO concernant le PLU de Saint-Mars-d'Outille :

Logement

La commune est identifiée au sein du SCOT en tant que pôle de proximité. A ce titre, le SCoT définit des repères chiffrés pour la production de logements en termes de quantité et de typologie.

- Création de 162 logements neufs sur 2015 / 2030.
- Diversifier l'offre de logements :
 - a. au moins 20 % de logements économes en espace
 - b. au moins 10% de logements aidés
- Densifier le parc de logements pour économiser l'espace : minimum de 12 logements/ ha (15 logements/ha pour la CDPENAF)
- Potentiel de zone AU mixte : 13,5ha
- Favoriser le renouvellement et la densification du tissu urbain
- Encadrer les conditions de développement de l'habitat diffus
- Prendre en compte le schéma d'accueil des Gens du voyage

Le projet de PLU prévoit d'ici 2030 la réalisation de 146 logements + 11 en changement de destination + 5 en remise sur le marché de logements vacants.

Le projet prévoit la consommation de 5,52 hectares jusqu'en 2030.

A l'échelle du projet la densité s'élève à 13,8 logements/ha et à 17 logements/ha sur les zones 1AUh et 2AUh.

En matière de mixité sociale le projet prévoit la réalisation de 31 parcelles de logements aidés (20%) et de 36 en parcelle <400m² (23%).

Le PLU traduit les autres dispositions de la façon suivante :

- Etude dans le Diagnostic de PLU, du potentiel de densification et prise en compte dans les projections
- Diagnostic sur la vacance communale réalisé dans le PLU.
- Habitat diffus : les hameaux sont inconstructibles et le PLU recentre l'urbanisation autour du bourg
- Une zone As est spécifiquement définie pour l'accueil de stationnement de caravanes pour moins de 3 mois.
- Des densités minimums sont exigées dans les zones de développement et de densification.
- Recentrage de l'urbanisation pour limiter les besoins de déplacements automobiles et faciliter la mise en place de services de transports en commun.
- Orientation sur le développement de mobilités alternatives au PADD : Engager un travail global sur les mobilités, l'accessibilité et la sécurisation des voies au sein du bourg de Saint-Mars-d'Outillé.
- OAP thématique sur le traitement des voies pour favoriser un rééquilibrage de l'usage de l'espace public au profit des piétons

➤ **Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021**

Le SDAGE est un document de planification qui fixe de grands objectifs que les SAGE déclinent sur leurs périmètres. Le SDAGE Loire-Bretagne, qui recouvre 155 000km, a pour mission principale de veiller au bon état de la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif, elle se décline en 4 axes : garantir la qualité et la quantité des eaux, préserver et restaurer les milieux aquatiques, organiser et gérer de manière concertée la ressource en eau.

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve ce schéma et arrête le programme de mesures.

Ce document met en perspective 14 grands objectifs à atteindre d'ici 2021 :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau,
2. Réduire la pollution par les nitrates,
3. Réduire la pollution organique,
4. Maîtriser la pollution par les pesticides,
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement,
7. Maîtriser les prélèvements d'eau,
8. Préserver les zones humides et la biodiversité,
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
10. Préserver le littoral,
11. Préserver les têtes de bassin versant,
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La commune est concernée par les SAGE du bassin Huisne, SAGE Sarthe Aval, SAGE Loir déclinaison locale du SDAGE à l'échelle du bassin versant. Les dispositions du PLU, à travers la définition de zone N inconstructible le long des cours d'eau, la protection des zones humides et la réflexion sur les questions d'assainissement des eaux usées, participent à répondre aux objectifs généraux définis par le SDAGE et les SAGE.

➤ **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Pays de Loire**

Le SRCE a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 30 octobre 2015. Ce document a pour objectif de définir les continuités écologiques à protéger à l'échelle régionale. Ces continuités sont traduites dans le PLU par une trame verte et bleue.

➤ **Le Schéma Régional Climat Air Energie des Pays de Loire (SRCAE)**

Le SRCAE des Pays de Loire a été adopté par arrêté préfectoral du 18 avril 2014. Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le PLU de Saint-Mars-d'Outillé poursuit les mêmes objectifs et comporte des dispositions de nature à prendre en compte les enjeux en matières de maîtrise des consommations énergétiques, notamment à travers la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à urbaniser.

➤ **Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

Ce document est destiné à répondre aux enjeux du changement climatique et aux enjeux énergétiques. Il définit des actions à mettre en oeuvre pour répondre à ces enjeux. Un PCET (Plan Climat Energie Territorial) a été approuvé en décembre 2013 par le Pays du Mans. Un document du même type est en cours d'élaboration par le Conseil Départemental.

Le PCET du Pays du Mans détaille 20 fiches actions sur 4 thèmes :

- La mobilité
- Le bâtiment et l'aménagement
- L'agriculture et l'environnement
- La consommation et les déchets

Le PLU engage des mesures allant dans le sens des actions engagées, notamment en matière de :

- Mobilités :

- Développement de liaisons douces, proximité entre équipements et quartiers d'habitations
- Renforcement du bourg et recentrage de l'urbanisation pour faciliter les cours trajets

- Aménagement :

- Promotion du renouvellement urbain
- Gestion de la ressource en eau

- Agriculture et environnement :

- Protection des espaces et ressources naturels
- Promotion des économies d'énergie et des enR

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SAINT-MARS-D'OUTILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n°1 C :
Evaluation Environnementale**

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

Contenu :

A- Cadre règlementaire et méthodologique.....	4
1. Rappel du cadre règlementaire	4
2. Présentation de la méthodologie.....	5
 B- Les incidences thématiques notables du PLU sur l'environnement	7
1. Les incidences liées à la mise en œuvre du PADD.....	7
2. Les incidences liées à la mise en œuvre du zonage et du règlement sur les espaces naturels, agricoles et la consommation d'espaces	9
3. Les incidences liées à la mise en œuvre du zonage et du règlement sur le Paysage et le Patrimoine.....	17
4. Les incidences du zonage et du règlement sur l'eau et l'assainissement	20
5. Les incidences du zonage et du règlement sur l'énergie, les risques et nuisances	22
 C- Les incidences liées à la mise en place des OAP	26
 D- Indicateurs de suivis pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU.....	54

I- Evaluation Environnementale

A. Cadre réglementaire et méthodologie

1. Rappel du cadre réglementaire

A l'échelle de l'Europe la directive 2001/42/CE du Parlement et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement fixe les principes de l'évaluation environnementale pour les plans et programmes. En France, le droit concernant l'évaluation environnementale des plans et programmes ayant une incidence notable sur l'environnement est à ce jour régi par les articles L. 122-4 à L. 122-12 et R. 122-17 à R. 122-24 du code de l'environnement.

L'article R122-17, modifié par le décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 dresse une liste complète des études devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

La commune de Saint-Mars-d'Outillé comprend sur son territoire une partie du site Natura 2000 ZSC FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan ». Dans ce contexte la loi précise que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune est automatiquement soumis à évaluation environnementale type plan/programme.

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, d'un document de planification ou d'un plan ou programme, et ce dès les phases amonts de réflexions. Son objectif principal consiste à éclairer le décideur sur la décision à prendre au regard des enjeux environnementaux auxquels les territoires sont soumis, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Elle doit permettre d'analyser et de justifier les choix retenus aux regards des enjeux identifiés sur le territoire du projet, plan ou programme ou document d'urbanisme. La transversalité de la démarche est particulièrement importante : l'évaluation environnementale ne doit donc pas être réalisée lorsque tous les choix relatifs à l'élaboration du projet, plan ou programme sont finalisés mais bien tout au long de la procédure d'élaboration.

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

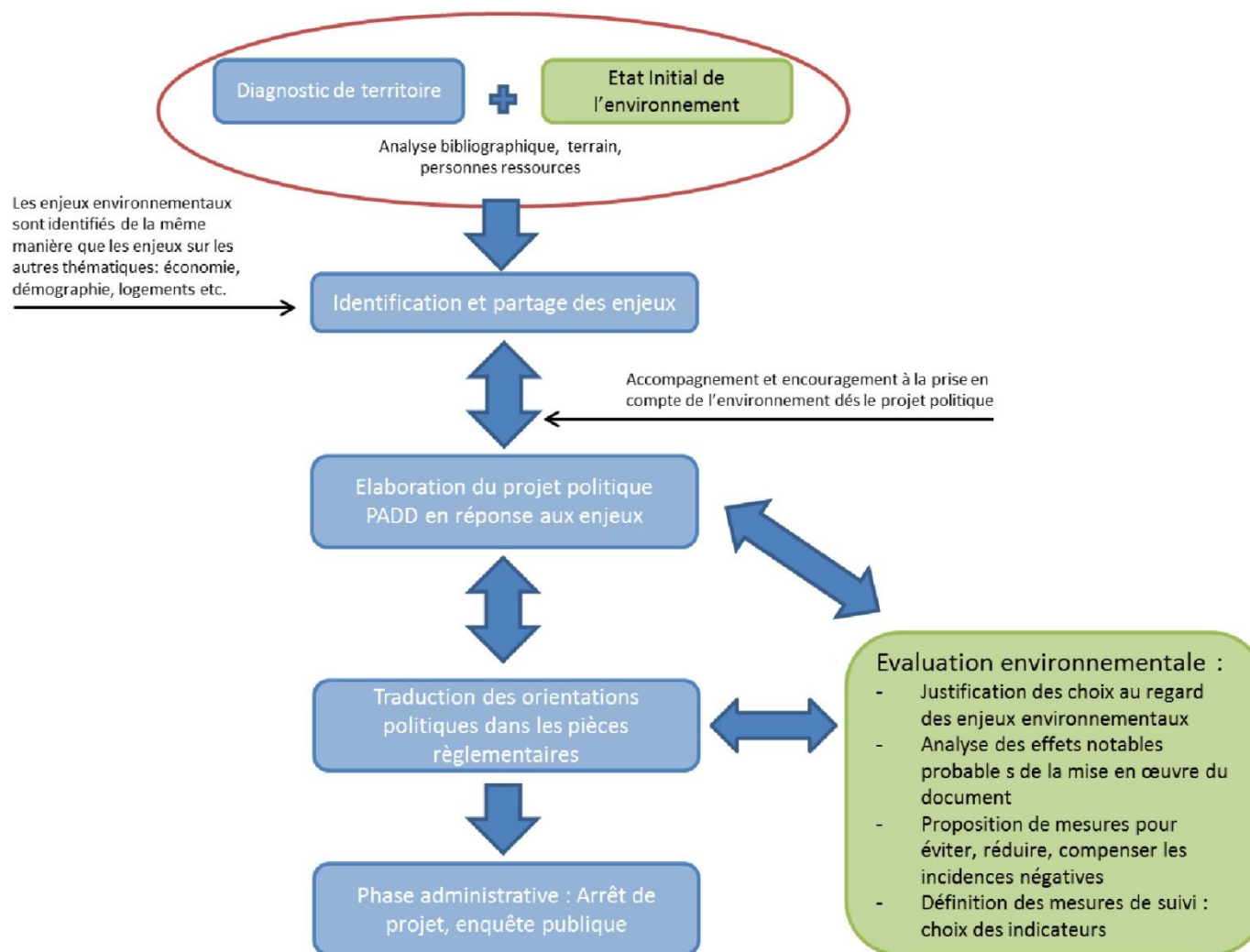
6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

2. Présentation de la méthodologie employée

L'Agence ARCHITOUR ARCHITECTES et ASSOCIES, en charge de la révision du PLU communal, dispose en interne des compétences relatives à la réalisation de l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale.

Le bureau d'études a ainsi accompagné les élus dans la démarche globale d'élaboration d'un nouveau projet de territoire passant par la réalisation d'un Diagnostic de territoire et d'une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement. L'objectif poursuivi tout au long de la démarche a été celui de donner, aux élus, habitants et partenaires, les clés de compréhension des grandes dynamiques environnementales à l'œuvre sur leur territoire afin d'en garantir une connaissance et une prise en compte optimum.

Le travail d'évaluation a donc consisté à assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, selon le schéma ci-dessous :



B. Les incidences thématiques notables du PLU sur l'environnement

1. Les incidences liées à la mise en œuvre du PADD sur l'environnement

Le Projet D'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint-Mars-d'Outillé affiche très clairement une volonté d'assurer la protection des espaces naturels sensibles, agricoles, et forestiers de la commune ainsi que leur mise en valeur. Cette volonté est mise en avant au sein de l'Orientation Générale I :

I- Mettre en lumière l'identité forestière et rurale d'une commune située aux portes de la Forêt de Bercé

1. Préserver les milieux sensibles et mettre en valeur le caractère forestier du territoire
2. Renforcer la visibilité et la protection des ressources et paysages liées à l'eau sur le territoire communal
3. Assurer la protection et la mise en valeur d'un paysage rural de village en cœur de forêt
4. Prendre en considération la notion de risques et nuisances dans les futurs projets
5. Orienter un développement touristique de proximité en lien avec la Forêt de Bercé

Au sein de cette orientation la commune présente les richesses de son territoire et la façon dont elle souhaite les préserver et les mettre en valeur. Les espaces forestiers, le site Natura 2000 ZSC FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » et les ZNIEFF qui recouvrent le territoire communal sont identifiés et localisés sur une carte de projet qui met en évidence les objectifs de préservation. Cette richesse est considérée comme l'un des principaux atouts que la commune souhaite aussi pouvoir développer. Elle met ainsi en évidence son objectif d'encourager le développement touristique de la commune en lien avec la Forêt de Bercé. Elle précise cependant que les projets qui seront encouragés devront s'inscrire dans l'identité forestière du territoire, s'intégrer aux paysages ruraux et prendre en compte le caractère sensible des sites naturels.

Le PADD préconise ensuite des orientations dans le sens d'un aménagement soucieux des équilibres agricoles et naturels, limitant l'étalement urbain. Cet objectif est énoncé dans l'Orientation Générale II :

II- Engager un développement communal garant des richesses du territoire et de l'attractivité du centre-bourg

1. Maîtriser le développement démographique et recentrer le développement urbain sur le bourg de Saint-Mars d'Outillé
2. Mettre en œuvre une politique d'habitat qui réponde aux besoins de la population en place et à venir
3. Engager un développement urbain responsable définissant des objectifs de préservation de l'environnement et de modération de la consommation d'espace
4. Renforcer l'offre d'équipements déjà en place sur la commune
5. Engager un travail global sur les mobilités, l'accessibilité et la sécurisation des voies au sein du bourg de Saint-Mars-d'Outillé

La commune de Saint-Mars-d'Outillé, est constituée d'un centre bourg et de plusieurs hameaux au sein desquels l'habitat s'est développé durant les années 1999 à 2008. Pourtant l'essentiel de la vie, des infrastructures, des équipements et commerces se localisent dans le centre-bourg. Aussi la commune a souhaité encourager au sein de son Projet à une relocalisation de l'habitat sur le centre afin de maîtriser l'étalement urbain en campagne et dans les espaces naturels. Ce recentrage de l'habitat devrait également permettre de maintenir et de renforcer l'économie résidentielle existante.

Concernant les besoins en logements, les objectifs affichés sont ceux d'un maintien de la population sur le territoire et de l'encouragement à une croissance raisonnable. La commune souhaite accueillir près de 300 habitants supplémentaires d'ici 2030 ce qui implique une croissance moyenne de +0,7% par an, quand le ScOT encourage +0,8%.

En matière d'habitat et de modération de la consommation d'espace, la commune s'engage également vers plus de diversification et plus de densité. Elle encourage le développement de logements aidés, d'équipements seniors et affiche un objectif de 15 logements par hectare dans les nouvelles opérations. L'opération en cours au Nord de la commune, affiche une densité de 10 logements/ha depuis 2013. Le renforcement de la densité et le travail effectué sur les dents creuses doivent permettre de réduire considérablement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du nouveau projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune met aussi en lumière certaines faiblesses de la commune. L'une des principales concerne la capacité actuelle résiduaire de la station d'épuration communale estimée à 150 eq/hab en 2016. La commune a conscience que le développement urbain est conditionné à la réalisation d'études et de travaux afin d'obtenir des capacités d'épurations suffisantes. Les autres faiblesses concernent la présence de nombreux risques à prendre en considération, même en centre-bourg, et en la gestion de l'héritage d'un lotissement non construit depuis 2013 qui doit être intégrés aux objectifs de développement urbain.

Le PADD affiche enfin les objectifs de développement économique du territoire au sein de l'Orientation Générale III :

III- Conforter l'économie résidentielle du territoire et renforcer le dynamisme agricole local

1. Soutenir le commerce et encourager le développement de nouveaux services au sein du bourg
2. Offrir des possibilités de développement mesurées des activités installées actuellement en campagne
3. Participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales

Comme cité plus haut, le recentrage de l'habitat devrait permettre de renforcer le tissu économique local qui repose sur deux secteurs principaux : l'économie dite résidentielle (économie répondant aux besoins de la population résidente : services, santé, artisanat local, administration publique et commerces) et l'activité agricole et forestière qui recouvre une partie importante du territoire. La commune de Saint-Mars-d'Outillé ne dispose pas d'une zone d'activités et n'a pas souhaité en développer une à vocation artisanale. La commune souhaite

maintenir la vingtaine d'établissements existant en leur octroyant des possibilités limitées de développement en campagne. Cela signifie qu'en cas de besoins de développement plus importants les entreprises devront s'installer sur les zones d'activités communautaires des communes de Changé et Parigné-l'évêque.

(Le détail des STECAL est réalisé dans le document n°1b justifications.)

2. Les incidences liées à la mise en œuvre du zonage et du règlement sur les espaces naturels, agricoles et la consommation d'espace

Le tableau ci-contre, montre une légère évolution de la surface communale entre le PLU approuvé en 2009 et le PLU en cours d'élaboration.

En effet, l'INSEE indique que Saint-Mars-d'Outille à une superficie de 38,00 km². La surface du projet de PLU correspond à la surface cadastrale totale basée sur les données cadastrales PCI/DGI impôts, d'après le format EDIGEO ce qui peut expliquer un certain écart mais qui se révèle plus proche de la réalité.

Zone	Superficies énoncées au PLU approuvé en 2009 en ha	Projet de PLU en cours, superficie en ha	<u>Evolution des superficies</u>
Zones urbaines U :			
UA		13,93	13,93
UC	10,30		-10,30
UP	81,80	76,81	-4,99
UE		7,64	7,64
UEy		0,37	0,37
UJ		3,34	3,34
TOTAL :	92,10	102,09	9,99
Zones à urbaniser AU :			

AU	19,50		-19,50
Auh	20,70		-20,70
Aua	4,90		-4,90
Aus	1,30		-1,30
1AUh		3,64	3,64
2AUh		1,88	1,88
TOTAL :	46,40	5,52	-40,88
Zones naturelles N :			
N	2049,70	2174,93	125,23
NI	10,80	2,03	-8,77
Nc	41,30		-41,30
Ny		0,38	0,38
Nt		5,02	5,02
TOTAL :	2101,80	2182,36	80,56
Zones agricoles A :			
A	1559,50	1510,50	-49,00
Ap		6,86	6,51
Ay		9,67	9,67
At		4,78	4,78
As		0,57	0,57
TOTAL :	1559,50	1532,38	-27,12
Suoperficie totale de la commune	3799,80	3823,16	23,36

Espaces Boisés Classés	1610,00	1297,92	-312,08
Eléments de paysage (type bois, parcs et jardins)	0	353,02	353,02

➤ **Une réduction notable des surfaces constructibles au sein du nouveau zonage**

Le tableau de superficies comparant les deux PLU montre une volonté forte de limitation de la consommation d'espace, le projet de territoire de Saint-Mars-d'Outillé engage une consommation d'espace très inférieure à celle engagée par l'ancien PLU. Les superficies de zones constructibles sont sensiblement réduites.

Zones urbaines :

Au sein du PLU en cours d'élaboration, la superficie des zones urbaines opère une avancée de 9,62 ha supplémentaires. Cette augmentation s'explique essentiellement par une mise à jour du zonage et le passage d'anciennes zones AUh (à urbaniser) construites, en zone UP (urbaines pavillonnaires).



< Exemples de zones concernées par ce changement de zonage

Les autres zones U (UA, UE, UJ) conservent une enveloppe quasiment équivalente mais subissent un changement de noms. Les zones UE recouvrent les sites d'équipements de la commune, les zones UJ recouvrent les zones de fond de jardins au sein desquelles la commune ne veut pas voir se développer d'urbanisation en deuxième rideau pour des problématiques de réseaux et/ou de risques potentiels de zones humides.

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser opèrent un recul global de 40,88 ha, correspondant à 86% des surfaces initialement inscrites en zones à urbaniser au précédent PLU. Comme explicité précédemment environ 10 ha de ces zones ont été reclassées en zones UP. Les presque 30 ha restant ont été, quant-à-eux, reclassés en zones A et N au PLU.

La limitation de la consommation d'espace s'est donc majoritairement concentrée sur la réduction des zones à urbaniser. Sur les 5,52 ha de zones à urbaniser, le PLU prévoit la création de 88 logements (avec une densité de 15 logements/ha minimum). Avec cette même densité, ce sont près de 450 logements qui auraient pu être construits sur les zones AU du PLU de 2009, ce qui représente l'accueil de près de 1 125 habitants supplémentaires (pour 2,5 personnes par logements).

*Exemples
d'anciennes zones
AUh reclassées en
zones à vocation
Agricoles au PLU >*



Zones agricoles et naturelles :

En les additionnant, les zones A et N progressent d'environ 62 ha, l'essentiel étant repris sur les zones à urbaniser de l'ancien PLU. La zone Naturelle progresse de +80 ha tandis que la zone agricole baisse de -20ha. Cette baisse des superficies agricoles s'explique par un changement de protection au sein du site Natura 2000 de la commune. Un classement en zone N, a été préféré au classement en zone A de certains secteurs. Ce classement n'empêche pas la pratique des activités agricoles mais interdit cependant la construction de nouveaux bâtiments agricoles sur ces espaces. Ce principe explique également l'augmentation des zones N au sein du PLU.

➤ *Un scénario de développement qui limite la consommation d'espace naturel et agricole*

Pour arriver à une baisse de 30ha de zones à urbaniser la commune a fait le choix d'un scénario de développement adapté.

Le PADD, débattu le 3 Février 2017, met en avant le scénario d'accueil de 300 habitants supplémentaires d'ici 2030. Pour répondre à cet objectif les besoins en logements sur 2013-2030 sont évalués à 140 en retirant les logements déjà réalisés sur la commune.

Pour produire les 140 logements nécessaires à l'augmentation de sa population, la commune a choisi de travailler sur un scénario permettant de prioriser la densification du bourg. Le tissu urbain de Saint-Mars-d'Outillé peut paraître très aéré cependant, la commune est aussi soumise à des risques et nuisances importants, en particulier dans le centre-bourg, ce qui rend certains secteurs difficilement constructibles.

Si le nombre de dents creuses repérées avait été particulièrement fort, le croisement avec les sites de risques, les sites de patrimoine et les potentielles zones humides avaient considérablement réduit le potentiel.

Le PLU par le biais du zonage localise finalement 9 OAP dont 6 de densification au sein du bourg. Ces 6 secteurs représentent un total d'environ 5,47 hectares de zones naturelles et agricoles préservées sur lesquelles seront réalisées près de 49 constructions. Ce qui représente donc 35% de la programmation totale de logements du projet.

Au regard de ce résultat, et pour atteindre les chiffres affichés au PADD, 91 logements doivent pouvoir être construits au sein d'extensions urbaines (zones AU). Le PLU prévoit ainsi la réalisation de 3 OAP en extension de bourg pour un total de 5,11 hectares et de 88 logements, la possibilité de réalisation d'un équipement/logement à destination des seniors, pour 10 à 12 logements supplémentaires, et des possibilités données en matière de changement de destination de bâtiments en campagne pour environ 10 logements.

Le projet de PLU permet à l'heure actuelle la production de 146 logements + 11 logements en changement de destination.

Ce chiffre doit cependant être relativisé au regard du projet et des problématiques du territoire :

- La réalisation de 88 logements sur 5,11 hectares met en évidence un effort considérable de densification, puisque la moyenne de densité des extensions atteint 17 logements/hectare. Les 7 logements supplémentaires réalisés, le sont donc, en faveur de la limitation de la consommation d'espaces naturelles et agricoles.
- La commune a souhaité classée une zone d'extension de 1,88 ha (soit 30 logements) en zone 2AUh dont l'ouverture est subordonnée à la modification du PLU.

- La réalisation de l'équipement/logement sénior est très encadrée, aucun autre type de projet (type lotissement) ne peut prendre sa place. Il s'agit bien là d'un équipement de type EHPAD. Ainsi, si aucun porteur de projet ne se montre intéressé, ces logements ne pourront pas être créés dans la durée de vie actuelle du PLU.
- En ce qui concerne le changement de destination, rappelons qu'un bâtiment désigné au zonage ne constitue pas un logement à proprement parler. Il s'agit d'un potentiel car chaque projet de transformation devra faire l'objet d'un second avis (conforme) de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone naturelle. D'autre part ce potentiel ne sera pas forcément utilisé dans sa totalité d'ici 2030.

Au bilan, seuls 5,11 ha sont alloués aux extensions urbaines futures à vocation d'habitat et d'équipement. A titre comparatif, la consommation d'espace par l'habitat (espaces publics compris) entre 2005 et 2015 a été estimée à 14,29 hectares pour 134 logements construits. L'effort brut du nouveau PLU réduit donc de 40% la consommation à usage d'habitat pour la création d'un nombre de logements de 30% supérieur. Malgré un scénario de logements à la hausse, la révision du PLU semble avoir des incidences plutôt positives quant à la réduction de la consommation d'espaces pour le développement de l'habitat.

➤ **Un règlement et un zonage qui renforcent la vocation des zones naturelles**

Le PLU renforce la caractérisation et la spécificité des espaces de sensibilité paysagère par la création d'une zone N qui caractérise l'ensemble des espaces naturels sensibles du projet à savoir : Le site Natura 2000 ZSC FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », les différentes ZNIEFF présentes sur le territoire, les espaces boisés qui forment la trame verte en relation avec la forêt de Bercé et les espaces naturels humides des pourtours des cours d'eau du Rhonne et du Narais.

La zone N représente les secteurs naturels protégés où toute nouvelle construction est strictement interdite. Le règlement de la zone diffère de l'ancien PLU et vient renforcer son caractère inconstructible :

- Contrairement à l'ancien PLU les constructions à usage agricoles et d'habitation à usage agricole sont interdites en zones N.
- Le changement de destination à vocation d'habitat et d'activités est limité aux bâtiments étoilés au zonage.

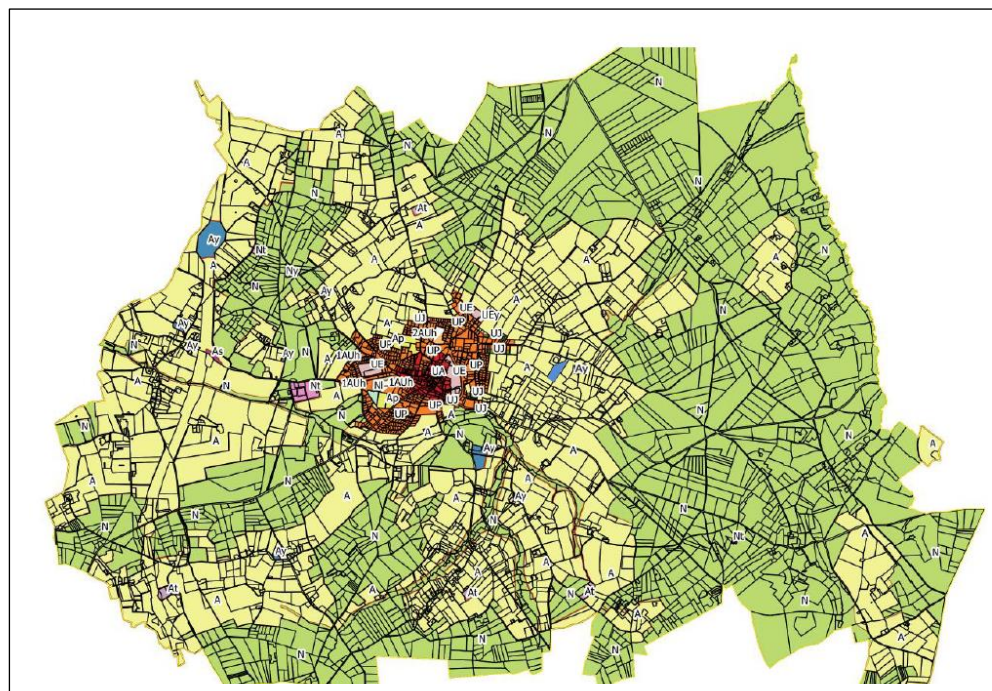
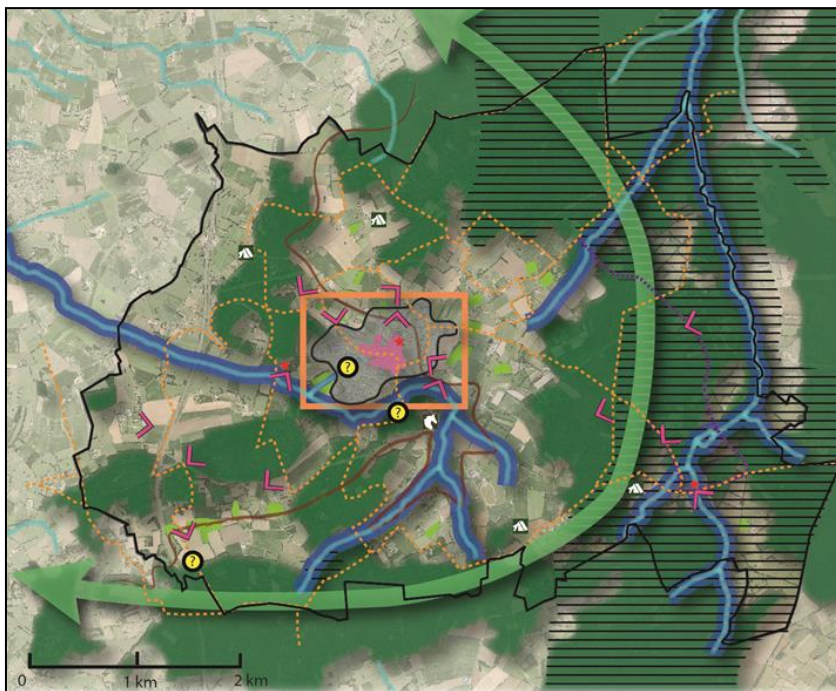
D'autres changements sont intégrés au règlement. En outre le PLU de 2009 met en évidence 51 ha de zones de STECAL Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (De type Nc et NI). Ce chiffre représente 2,5% des superficies des zones naturelles du PLU. Le PLU en cours d'élaboration affiche quant à lui, un total de 7,43 ha de STECAL en zone naturelle (NI, Ny, Nt) auquel il faut ajouter 21,88 ha de STECAL en zone A (As, Ap, Ay et At). Le total de superficies de STECAL s'élève ainsi à 0,4% des zones Naturelles et 1,3% des zones Agricoles. Ce chiffre comparativement à l'ancien PLU est assez faible. Il s'explique notamment par la disparition au sein du nouveau PLU de la totalité de la zone Nc (Naturelle constructible). En effet, au sein du nouveau PLU la zone Nc qui recouvrait les cinq hameaux du territoire (Rotterie-Creuse, la Croix du Genêt, des Canloires, Outille et les Prouillières) a été supprimée dans l'objectif d'un recentrage de l'habitat sur le bourg. D'autre part, il est important d'ajouter que le STECAL Ap est strictement inconstructible, son objectif étant de cibler les sites stratégiques d'extension urbaine à plus long terme.

Au sein de l'ensemble de la zone N et de la zone A du projet de PLU en cours d'élaboration, les règles sont plus restrictives en ce qui concerne la taille et la localisation des extensions et annexes. Plus globalement, le règlement des zones agricoles et naturelles de l'ancien PLU apparaît bien plus souple que le nouveau.

La révision du PLU semble avoir des incidences plutôt positives quant à la protection des espaces à dominante Naturelles et Agricoles.

➤ Un règlement et un zonage qui renforcent la prise en compte des spécificités environnementales de la commune

Dans un objectif de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue de son territoire, le zonage du PLU de Saint-Mars-d'Outillé traduit les orientations de préservation des principaux corridors écologiques repérés au stade PADD.



Il s'agit plus particulièrement des espaces boisés, du site Natura 2000, des nombreux sites d'intérêts Ecologiques Floristique et Faunistique (ZNIEFF) identifiés sur le territoire (6 répertoriés au sein de l'Etat Initial de l'Environnement) et secteurs humides en relation avec les ruisseaux du Narais et du Rhonne.

Ainsi les linéaires de la trame bleue et les espaces de corridors boisés fléchés au plan projet (cf. Document n°2 PADD), se traduisent soit sous la forme d'un zonage N ou A stricte visant la préservation de ces principaux réservoirs de biodiversités, soit sous la forme de périmètres d'espaces boisés classés (EBC L 113-1 du Code de l'Urbanisme) ou d'éléments de paysage (au titre de L151-23 du code de l'urbanisme).

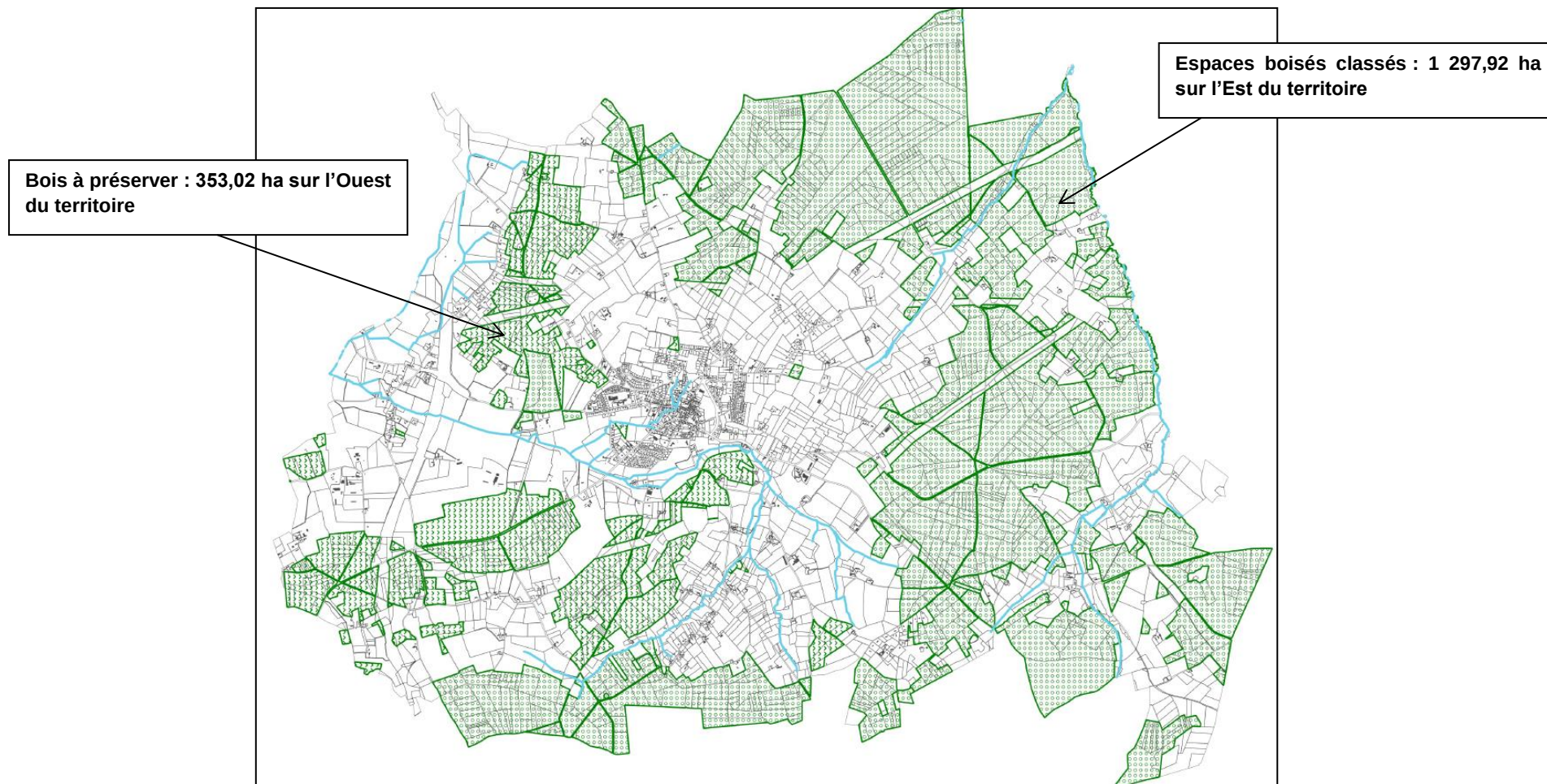
Le tableau relatant l'évolution des superficies d'Espaces Boisés Classés traduit la réduction des surfaces classées entre l'ancien PLU et le nouveau projet de PLU. L'ancien PLU disposait de 1610 ha d'espaces boisés classés répartis sur l'ensemble du couvert forestier de la commune.

Au sein du nouveau PLU il a été choisi de classer 1297,92 ha de bois en espace boisé classé. Il s'agit plus particulièrement des espaces boisés du Sud et de l'Est du territoire qui recouvrent le site Natura 2000 ZSC FR5200647 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » et les ZNIEFF du territoire. Si la grande majorité de ces espaces a été maintenue, leurs contours ont été adaptés pour tenir compte de la réalité des boisements existants, de la présence de constructions et de voies de communication sur la base de photographies aériennes récentes.

Superficies des Espaces Boisés Classés de l'ancien PLU	Superficies des Espaces Boisés Classés du projet de PLU
1 610,0 ha	1 297,92 ha

Les autres boisements ont été déclassés. Une nouvelle mesure de protection a été mise en place sur ces éléments. Il s'agit d'une règle de préservation ciblée rédigée au sein du règlement au titre de L151-23 du code de l'urbanisme. Des mesures de préservation plus souple sont donc mise en place

Superficies des Espaces boisés identifiés au titre de L151-23 du code de l'urbanisme
353,02 ha



Enfin comparativement à l'ancienne version, le PLU renforce la prise en compte de l'environnement par le relevé et la protection des zones humides, espaces faisant partie intégrante, de la trame bleue du territoire. Leur repérage et leur classement au zonage au titre des éléments de paysage L151-23 du Code de l'Urbanisme permet ainsi une protection plus forte de ces secteurs dont les enjeux sont jugés forts.

Rappelons que sur le territoire deux types de zones humides sont identifiées :

- Les zones humides issues des études menées en 2007, par la DREAL des Pays de la Loire (localisation des marais et des zones humides par photo-interprétation qui constitue un pré-repérage) et attestée sur le terrain par les élus uniquement au sein des zones agricoles du territoire.
- Un inventaire scientifique sur les zones pressenties pour l'urbanisation future. L'annexe n°2 du rapport de présentation détaille cet inventaire et sa méthodologie.

3. Les incidences liées à la mise en œuvre du zonage et du règlement sur le Paysage et le Patrimoine

Le PADD de la commune de Saint-Mars-d'Outillé affiche dans l'objectif « d'assurer la protection et la mise en valeur de son paysage rural de village en cœur de forêt » une volonté forte de préservation et de mise en valeur des éléments qui marquent la qualité urbaine et paysagère de son centre-bourg.

➤ Un zonage et un règlement qui limitent la sur-densification du paysage urbain

L'augmentation de population couplée à la limitation de la consommation d'espace prévue par le PLU a nécessairement des incidences sur le paysage. Des espaces vides, espaces verts, espaces en friche se construisent et modifient ainsi leur morphologie et leurs perceptions paysagères. La densification du paysage urbain qui va s'opérer au sein des zones urbaines de la commune est l'une des premières incidences notables de la réalisation d'un PLU.

Cette densification est rendue possible par les changements qui interviennent au niveau des OAP, du zonage et du règlement.

D'abord par les règles d'implantation des bâtiments et la majoration des droits à construire qui évoluent de sorte à favoriser le recentrage de l'habitat à proximité du centre bourg et le remplissage des dents creuses. Le règlement et le zonage repèrent ainsi 6 secteurs de densification au sein du tissu urbain de Saint-Mars-d'Outillé et modifient « quelque peu » les règles de gestion du sol des anciennes zones UC, UP et AUh. Les règles d'emprise au sol qui pouvaient exister dans ces zones sont supprimées et les règles de hauteurs revues à la hausse au sein du nouveau document, le potentiel constructible des zones U (UA et UP) et 1AUh est donc renforcé.

Ce renforcement de la constructibilité en zone UA, UP et 1AUh, risque d'engendrer la perte d'espaces verts de respiration au profit d'une ambiance plus minérale. Pourtant les jardins, potagers, parc et espaces verts des centres-bourgs participent de la qualité du paysage et du cadre de vie en zone urbaine. Ils constituent également des éléments constitutifs de la trame verte en centre urbain.

Aussi, en réponse aux objectifs affichés de préservation des parcs des demeures de caractère et des jardins potagers de qualité du bourg, la commune a souhaité mettre en place une règle de limitation de la constructibilité sur des sites identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger, au titre des dispositions des articles L.151-23 du code de l'urbanisme, au sein de l'hyper centre-bourg classé en zone UA et UP. Il s'agit principalement de potagers de qualité, la plupart du temps visibles depuis l'espace public et de parc accompagnant les maisons bourgeoises. D'autres secteurs, ont été identifiés comme tels en zone UP dont certains soumis à des nuisances de zones humides ou de mouvements de terrain.

Les dents creuses et espaces vides, en milieu urbain, présentent aussi quelques fois les caractéristiques d'espaces de friches et de délaissés urbains dont le paysage n'est pas nécessairement qualitatif. Dans un tel contexte, la reconquête de ces sites peut participer à leur requalification paysagère, les OAP mettant en place des préconisations concrètes, permettant la réalisation d'opérations d'aménagements qualitatifs comme c'est le cas sur les différents secteurs de densification en zone UA,UP et 1AUh (cf. Chapitre : Incidences liées à la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'Environnement)

D'autre part l'urbanisation des secteurs déjà fortement anthropisés, puisque localisés à proximité directe des enveloppes actuellement bâties permet de préserver des espaces naturels et agricoles d'intérêts écologiques supérieurs que sont par exemple les sites Natura 2000 et ZNIEFF type 1 présents sur la commune.

➤ **Un zonage et un règlement qui prend en considération le patrimoine architectural et paysager communal**

Sur Saint-Mars-d'Outillé les paysages boisés constituent un enjeu fort pour la commune qu'il convient de préserver. La mise en place d'une double protection de ces boisements par leur classement en zone N inconstructible et par la superposition d'une prescription surfacique de type espace boisé classé ou élément de paysage démontre le caractère identitaire de ces espaces. En outre, la prise en compte du grand paysage et sa mise en valeur se font ainsi parallèlement à la prise en compte de la trame verte et bleue.

L'une des particularités paysagères de la commune de Saint-Mars-d'Outillé réside dans le fait qu'il s'agit d'une commune qui dispose d'un relief intéressant et de nombreux points de vue sur le grand paysage. Afin de préserver cette caractéristique identifiée au sein du PADD, la commune a choisi de mettre en place des cônes de vue à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette identification au zonage est ensuite couplée à la réalisation

d'une OAP Thématique dont les principes doivent être pris en compte dans les projets, dans l'objectif notamment d'une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le grand paysage.

En matière de Paysage, le nouveau PLU dispose également d'OAP thématiques :

- sur l'intégration paysagère des constructions et bâtiments agricoles en campagne,
- sur l'aménagement et la mise en valeur des espaces urbains,
- Sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti du territoire.

Dans ce domaine, la commune met en lumière un patrimoine architectural particulièrement riche et diversifié, non protégé, qu'il convient de conserver et de mettre en valeur. On distingue, au PLU, trois types d'éléments protégés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Le patrimoine identitaire qui regroupe les bâtiments les plus emblématiques de la commune : Le château de Segrais, ses annexes et son parc et l'ancien prieuré de Grammont et sa chapelle, l'église et les bâtiments du Presbytère.
- Le patrimoine rural qui recouvre des maisons et d'anciens bâtiments agricoles de qualité qui pourrait faire l'objet d'un changement de destination principalement en campagne.
- Le petit patrimoine qui met en lumière, les lavoirs, calvaires, pigeonniers, maisons de vignes etc.

Ces éléments bénéficient d'objectifs et de principes de préservation qui doivent être pris en compte au sein d'OAP thématiques qui leurs sont dédiées. Leur préservation et leur mise en valeur est ainsi davantage assurée par le nouveau PLU. La liste exhaustive des éléments qui sont repérés est établit au sein du chapitres sur les justifications.

Enfin le PLU apporte des règles de protections du cadre de vie et du paysage grâce :

- à la mise en place d'une règle sur l'intégration des éléments techniques : coffres de branchement, armoires électriques, bornes de parcimètre, transformateur.
- à la mise en place de règles et de recommandations sur la réalisation d'espaces publics et sur l'imperméabilisation des sols.

4. Incidence du zonage et du règlement sur l'eau et l'assainissement

➤ Des travaux nécessaires sur le système d'assainissement en place

Le PLU de Saint-Mars-D'Outillé affiche comme objectif son engagement vers un développement urbain responsable définissant des objectifs de préservation de l'environnement et de ses composantes. L'eau en fait partie intégrante.

Cependant, toute augmentation de population, même maîtrisée, engendre des besoins supplémentaires en matière d'adduction en eau potable, qu'il s'agisse de prélèvements particuliers, industriels ou agricoles.

Le document n°6 annexes sanitaires met en évidence l'augmentation des besoins en eau et en traitement des déchets. Elle met aussi en évidence les problématiques rencontrées sur la station d'épuration et les moyens mis en œuvre pour les éviter, les réduire et les compenser.

La commune dispose des trois points de captages et de leurs servitudes de périmètres de protection (type AS1). Ces périmètres de protection sont des servitudes d'utilité publique. Les documents relatifs à ces éléments sont obligatoirement annexés au PLU. Ils sont consultables au sein du Document n°5 : Servitudes d'Utilité Publique.

D'après l'État Initial de l'Environnement la pression quantitative sur la ressource devrait être raisonnable et ne pas poser de difficultés majeures pour les années à venir. Au regard des données, les quantités produites semblent suffisantes pour satisfaire la demande jusqu'en 2030. La qualité des eaux distribuées en 2015 a été jugée conforme aux paramètres microbiologiques et physico-chimiques. La commune a investi récemment dans des sur-presseurs sur certains secteurs où le débit était jugé non satisfaisant, seul le secteur de Grammont, où la présence d'habitations et d'activités reste faible a encore un débit limité. Il est important de préciser que sur ce secteur la commune envisage quand même la possibilité de changement de destination de plusieurs bâtiments de qualité. Cela implique un apport de population et des attentes en réseaux et en infrastructures adaptés.

Les ressources en eau peuvent également être soumises à diverses pollutions notamment liées au ruissellement des eaux pluviales, qui peuvent être vectrices du transport de particules polluantes telles que les hydrocarbures et métaux lourds. A Saint-Mars-d'Outillé comme ailleurs, le développement urbain participe à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales.

Dans ce contexte, le risque de pollution des milieux aquatiques croît également avec l'augmentation des surfaces de voirie et parkings potentiellement soumis au phénomène.

Pour contrecarrer ce phénomène en zone urbaine, le PLU, par le biais du règlement et des OAP thématiques encourage à une véritable gestion des eaux pluviales.

La protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques passe également par la prise en compte des besoins et des difficultés liés à l'assainissement collectif et individuel. L'accueil de nouveaux habitants a en effet pour incidence d'augmenter les volumes d'effluents d'eaux usées à traiter.

Sur Saint-Mars-d'Outillé, la problématique a été soulevée dès L'Etat Initial de l'Environnement (E.I.E) et affichée volontairement dans le PADD les OAP et les annexes sanitaires afin de trouver des solutions de suppression, réduction et/ou compensation de la problématique.

En effet : le projet de PLU prévoit, qu'à l'exception des bâtiments en changements de destinations (10 bâtiments), la totalité des nouvelles constructions soient rattachées au réseau d'assainissement dans un objectif de rentabilisation des infrastructures et de prise en compte des sensibilités environnementales. Le projet prévoit la réalisation de 147 logements soit près de 367 habitants, si l'on estime à 2,5 le nombre de personnes par ménage.

Réponses apportées au PLU :

Extrait du Diagnostic et annexes sanitaires :

En outre, le réseau d'assainissement collectif rencontre aujourd'hui plusieurs difficultés :

- Des problématiques de surcharges hydrauliques ont été identifiées avec 80 dépassements en 2015 notamment lors de fortes pluies. Ces surcharges seraient liées au déversement des eaux pluviales des particuliers dans les réseaux d'assainissement.
- En 2017, les capacités résiduelles de la station sont aujourd'hui faibles, on estime que la station utilise plus des $\frac{3}{4}$ de ses capacités. La marge restante ne serait que de 156 équivalents habitants, soit près de 78 logements. Une augmentation de la population de plus de 150 habitants nécessiterait des études et des travaux.

Extrait du PADD :

Les problématiques liées à l'assainissement ont été soulevées. En outre, au regard des capacités actuelles de la station d'épuration, le développement urbain est conditionné à la réalisation d'études et de travaux permettant la mise en capacité de la station d'épuration, dans l'objectif d'accueillir un minimum de 350 personnes supplémentaires d'ici 2030.

Extrait du Zonage règlement :

Une zone d'urbanisation future a été classée en zone 2AUh pour une urbanisation à plus long terme pour 30 logements.

Extrait des OAP :

Sur les zones 1AUh : « l'ouverture de la zone est soumise à la condition de mise à niveau des capacités épuratoires de la STEP ».

La commune souhaite ensuite réaliser des études concernant les branchements particuliers, afin de trouver les branchements non conformes qui réaliseraient des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement de la commune. Cette étude pourrait ensuite permettre de mettre ces rejets en conformité et de récupérer des capacités supplémentaires sur la station.

La commune prévoit également la mise à jour de son zonage d'assainissement dans l'objectif d'une meilleure prévision de la desserte des futurs logements. Ce document sera annexé au présent PLU.

La révision du PLU a des incidences quant à la gestion des eaux usées sur la commune. Cependant celle-ci a pris en compte les problématiques et propose des solutions afin de retrouver des capacités d'épuration compatibles avec son projet.

5. Incidence du zonage et du règlement sur les choix énergétiques, la qualité de l'air, les risques et nuisances

➤ Un zonage et un règlement qui prennent en compte les risques et nuisances à l'échelle locales

Nuisances :

Le développement urbain s'accompagne nécessairement d'un accroissement des flux de circulation et d'une augmentation des externalités induites par l'utilisation de l'automobile :

- Atteinte à la qualité de l'air
- Augmentation des nuisances sonores sur certains axes routiers

Sur Saint-Mars-d'Outillé la qualité de l'air n'est pas jugée mauvaise, mais à l'image de l'ensemble du territoire français l'augmentation du trafic routier va générer l'augmentation de certains rejets polluants (oxydes d'azote (NOx), monoxyde de carbone (CO), benzène etc...) qui ont des conséquences directes :

- Sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers...
- Sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes alimentaires), altération des bâtiments, ...

Le PLU n'a aujourd'hui que peu de prise sur cette problématique, la mobilité concernant des échelles de territoire supérieures. La commune affiche cependant dans son PADD une volonté de prise en compte de la problématique et ouvre les portes à une réflexion à plus grande échelle.

Extrait du PADD :

Les déplacements domicile-travail génèrent des flux importants en direction de l'agglomération mancelle. D'après l'ORES (Observatoire Régional d'Etudes Statistiques des Pays de Loire), sur 812 véhicules sortants 47% partent en direction du Mans. Au regard de ce chiffre, la commune est insuffisamment desservie par les transports en commun en direction de la principale zone d'emploi du Pays du Mans.

La commune encourage vivement les réflexions en cours à l'échelle de la Région et du Pôle Métropolitain quant à la mise en place de lignes expresses en direction du Mans.

Elle souhaite également étudier la possibilité, la pertinence et la localisation d'un panneau COUP D'POUCE avec les services du Pays du Mans et d'une aire de covoiturage sur l'axe Téloché/Ruaudin avec le département.

Au sein du PLU, les mobilités courtes ont été davantage étudiées. Ainsi la localisation des projets d'extensions proche du bourg répond à des objectifs d'encouragement à l'utilisation des modes de mobilités douces (piétons, vélos, etc.) pour accéder aux commerces, services et équipements de la commune. Le plan montre un choix d'extension proche des équipements scolaires et sportifs. Les OAP thématiques, sectorielles, et les Emplacements Réservés viennent ensuite préciser les besoins et la localisation des voies douces.

Concernant le bruit, la commune compte une source de nuisance. La traversée de l'A28 sur son territoire. Classée en catégorie 3, une bande 100m de part et d'autre de la voie est affectée par le bruit. Le PLU prend en compte ce classement, aucune zone urbaine n'est localisée à proximité de la voie. Seuls les hameaux existants et les STECAL identifiés proches des voies pourront évoluer respectivement par des extensions, ou des nouvelles constructions. Le PLU fait également apparaître l'A28 et les bandes soumises aux nuisances sonores au sein des documents graphiques annexes que représentent les plans des annexes sanitaires.

Energie :

La question de l'énergie dans le bâtiment doit aujourd'hui être préalablement prise en compte au regard des enjeux énergétiques actuels et à venir. En effet, la précarité énergétique touche plus particulièrement les occupants de logements anciens. D'après une étude INSEE de 2006,

les ménages français qui déclarent souffrir du froid occupent plus souvent des logements construits entre 1949 et 1975. C'est le cas de 17,7 % d'entre eux, contre 14,8 % pour l'ensemble des ménages.

Sur Saint-Mars-d'Outillé l'Etat Initial de l'Environnement et le Diagnostic n'ont pas permis d'identifier d'enjeux particuliers sur ce thème.

Cependant la question de l'énergie dans le bâtiment est prise en compte par le PLU au sein du règlement et des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) thématiques. L'OAP D) S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES contient un feuillet de recommandations, de principes et d'objectifs détaillés à suivre sur l'implantation bioclimatique des bâtiments.

Le Règlement renforce ensuite les recommandations par l'autorisation de construction dans l'ensemble des zones constructibles UA, UP et 1AUh et 1AUhp d'habitations présentant des démarches de hautes qualités environnementale sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale (cf. Règlement).

Risques :

La commune de Saint-Mars-d'Outillé est très peu soumise aux risques technologiques. Le Diagnostic recense seulement 2 Sites agricoles de type ICPE non SVESO : Le GAEC du Château (élevage de bovins et de volaille) et l'exploitation de la Fontaine (élevage de bovins et de volaille) et un risque de Transport de matières dangereuses le long de l'A28. Le nouveau PLU ne viendra pas augmenter le nombre de biens et personnes concernées par ce risque. En effet, aucune zone urbaine n'est positionnée à proximité de l'A28 et aucun projet n'est envisagé le long de cet axe (pas d'agrandissement prévu de l'aire d'autoroute). La commune a cependant identifié un STECAL As visant la possibilité de stationnement de caravanes sur le site.

En matière de risques, la commune de Saint-Mars-d'Outillé est davantage exposée aux risques naturels.

Risque Mouvements de Terrains : l'ensemble des éléments identifiés au diagnostic ont été reportés au sein du zonage sous l'appellation : potentiels risques de mouvements de terrain. D'autre part certains de ces aléas d'effondrement de cavités souterraines, naturelles ou artificielles sont localisés autour du bourg. Leur présence explique notamment l'absence de comblement de dents creuses et le classement en parc ou jardin de certains de ces espaces dans l'objectif de limiter leur urbanisation. Selon le règlement de ces espaces : les annexes et extensions des constructions existantes restent autorisées.

Risque Feux de forêts : Du fait d'espaces boisés très importants, la commune est classée en sensibilité forte au risque de feu de forêt. En avril 2017, environ 17 ha de boisements ont disparu sur la commune voisine de Brette-les-Pins. Cette année-là, une petite partie du territoire de Saint-Mars-d'Outillé a également été touchée. Ces événements récents montrent que le risque est bien présent et qu'il mérite d'être

préalablement pris en compte. Dans cet objectif, il a été décidé de limiter strictement l'urbanisation des hameaux de la commune. Le hameau de Creuse et une partie du hameau des Prouillières sont plus sensibles que les autres car localisés au milieu des boisements. Le PLU classe cependant l'ensemble des hameaux non constructibles. Les zones d'extension sont localisées quant à elles au plus près du bourg pour limiter le risque. Un site d'extension reste cependant à risque : l'OAP n°9 route des pins. Au sein de cette zone l'OAP prend en compte l'existence du risque en maintenant en zone naturelle N inconstructible une partie des zones de jardins.

*Hameaux habités et
espaces boisés >*



Le risque inondation par remontées de nappes est présent sur toute la commune.

Le risque sismique est quasiment inexistant.

C.Incidences liées à la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'Environnement

Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU sont les secteurs qui vont être en partie urbanisés : secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « sectorielles ».

Le territoire de Saint-Mars-d'Outillé compte la présence de 8 OAP :

- 5 OAP en densification de bourg : en zone UA et UP
- 3 OAP en extension urbaine : zone 1AUh et 2AUh

Il s'agit de présenter ces sites d'enjeux (localisation, flore, relief etc.), leurs sensibilités et les impacts probables du projet de PLU sur ces sites :



1. OAP n°1 : Site de la Ruissellée

Photo du site de projet :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Impact probable du projet	Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensations intégrées à l'OAP et au règlement
Gestion de l'eau : Ce secteur en extension présente une topographie relativement plane comparativement au reste du territoire, on remarque une très légère déclivité en direction du centre de la parcelle, là où se situe le ruisseau de la Ruissellée. Présence des réseaux : assainissement collectif, alimentation en eau potable à proximité de la zone (le long de la départementale 140).	Augmentation des besoins en eau potable Augmentation des effluents à traiter Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte	Le contour de la zone 1AUh a été défini de façon à éviter l'urbanisation sur la zone humide accompagnant la Ruissellée. La zone humide est classée NI. Au sein de la zone NI, l'OAP précise que le secteur n'est pas constructible sauf pour des constructions légères liées aux loisirs ne remettant pas en cause l'intégrité de la zone humide. Le règlement impose un raccordement au

Une investigation « zones humides » a été réalisée en Mai 2017 (cf. document n°7 Caractérisation Zone Humide) - une zone humide identifiée sur le site de projet autour du Ruisseau de la Ruisselée.	<i>Destruction possible des milieux présents dont la zone humide existant sur le site de projet</i>	<i>réseau d'assainissement collectif sauf contraintes techniques avérées.</i> <i>Le règlement de la zone impose de conserver au moins 30% de la superficie des parcelles bâties en surfaces perméables et 20% en pleine terre.</i> <i>L'ouverture de la zone n'est possible que si les capacités de la STEP le permettent.</i>
Risques et nuisances : Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Risque de feu de forêt : Le site de projet est concerné par la présence d'un petit boisement privé au Sud-Ouest du site. Le boisement est de petite taille et constitué d'essences feuillues à humides. Risque technologique : aucun risque majeur n'est recensé à proximité du secteur Nuisances sonores et déchets : le site se localise le long de la départementale 140, qui n'est pas un axe classé vis-à-vis du bruit. Les nuisances sonores sont très faibles à l'heure actuelle, l'environnement de la parcelle est plutôt calme.	<i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants et à venir qui desserviront le quartier.</i> <i>Augmentation potentielle du nombre de biens et personnes soumises au risque de feu de forêt.</i>	<i>Les contours de l'ensemble des zones 1AUh et 2AUh ont été définis de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques.</i> <i>La zone humide crée un espace tampon entre le boisement et la zone à urbaniser au Nord de la zone 1AUh.</i> <i>Le risque de mouvement de terrain est signalé au règlement pour alerter le demandeur et l'inciter à mener les études de sol nécessaires.</i>
Milieu naturel et biodiversité : Le terrain est végétalisé et arboré. Il présente les caractéristiques d'une prairie pâturée. Des arbres d'envergure, un boisement et un cours d'eau marquent l'environnement du terrain.	<i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i> <i>Destruction possible des milieux présents dont la zone humide existant sur le site de projet</i>	<i>Le contour de la zone 1AUh a été défini de façon à éviter l'urbanisation du boisement et de la zone humide, sites supports probables d'une biodiversité locale. Ces sites sont classés NI pour le développement d'activités de loisirs et la possibilité de constructions légères.</i> <i>Le maintien de la zone humide et du boisement</i>

Autour du cours d'eau de la Ruisselée une végétation humide est identifiée : Renoncule rampante, Iris des Marais, Carex, Grande Consoude, Reine des prés, Menthe à feuille ronde etc. Sur le reste du site, aucune plante particulièrement sensible n'a été repérée. Présence d'une biodiversité qualifiée d'ordinaire. On distingue la proximité d'habitat tout autour du site de projet.	<i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i>	<i>participe au maintien d'une partie des fonctionnalités et continuités écologiques de la commune.</i>
Paysage, morphologie urbaine et patrimoine : Place du végétal : assez forte, prairie haute pâturée, présence d'alignements d'arbres et d'un boisement sur le site. Ambiance paysagère : Pluralité intéressante des ambiances paysagères : ruisseau, boisement, alignements d'arbres. Relief très peu accidenté, paysage clos par les haies et les zones urbanisées autour. Le site est situé en entrée/sortie de commune. Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante urbaine et naturelle. Les secteurs d'habitat et d'équipements sont situés au Nord et à l'Est du site Le vis-à-vis sur les sites déjà construits est cependant assez limité. L'ambiance générale est agréable.	<i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i> <i>Risque de mauvaise intégration paysagère des constructions et d'impacts négatifs sur l'entrée de commune</i>	<i>Au sein de l'OAP, le maintien de la zone humide, du boisement et la possibilité de création d'un site de loisir et de promenade (principes de voies douces identifiées) participent au maintien d'un paysage et d'un cadre de vie qualitatif du quartier.</i> <i>Le règlement et les OAP thématiques comprennent des exigences sur l'intégration paysagère des constructions et le mode de traitement des espaces publics.</i>
Mobilité : Le site est ceinturé par 3 voies de desserte : la D140, la D32 et la rue des Tilleuls.	<i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier.</i> <i>Un usage de la voiture qui reste</i>	<i>L'OAP du secteur montre des principes de cheminements doux à créer au sein du quartier dans l'objectif de faciliter les déplacements doux à l'échelle du site de projet mais également à l'échelle du quartier dans son</i>

Le site profite d'une bonne localisation au sein de la commune, à proximité directe des équipements scolaires et à moins de 10min à pied des commerces de proximité du bourg et du foyer de personnes handicapées Le site présente des caractéristiques intéressantes pour la réalisation de cheminements doux. A l'échelle communale, on note une forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes. Le site ne dispose pas d'espaces de stationnement existants à proximité.	<i>inévitavelmente prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i>	<i>ensemble. Ces cheminements facilitent les déplacements vers les sites d'équipements sportifs et scolaires.</i> <i>Afin de limiter la place de la voiture au sein de l'opération les voies secondaires doivent être traitées en espaces partagés.</i>
--	--	---

2. OAP n°2 : Rue du Huit Mai

Photo du site de projet :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Impact probable du projet	Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensations intégrées à l'OAP et au règlement
Gestion de l'eau : Ce secteur en densification présente une topographie relativement plane. Présence des réseaux : assainissement collectif, alimentation en eau potable à proximité de la zone (le long de la rue du Huit Mai). Les investigations « zones humides » n'ont pas été réalisées sur les sites de densification de petite taille classés UA, UP ou UE au zonage.	Augmentation des besoins en eau potable Augmentation des effluents à traiter Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte	<i>Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé pour un projet de densification, la création de nouveaux réseaux n'est pas nécessaire sur ce secteur</i> <i>Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif sauf contraintes techniques avérées.</i> <i>Le règlement de la zone UP impose de conserver au moins 40% de la superficie des parcelles bâties en surfaces perméables et 30% en pleine terre.</i>

Risques et nuisances : Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Risque de feu de forêt : Le site de projet n'est pas concerné par la présence de boisements. Ce secteur présente les caractéristiques de jardins d'agrément, on distingue quelques arbres disséminés. Risque technologique : aucun risque majeur n'est recensé à proximité du secteur. Nuisances sonores et déchets : le site se localise le long de la rue du huit Mai, à l'arrière d'habitations déjà existantes. Les nuisances sonores sont très faibles à l'heure actuelle, l'environnement de la parcelle est plutôt calme. Des entreprises sont implantées à l'Ouest du site de projet.	<i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants et à venir qui desserviront le quartier.</i> <i>Augmentation potentielle du nombre de biens et personnes soumises au risque de feu de forêt</i>	<i>Les emplacements d'OAP au sein des zones UP ont été définis de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques.</i> <i>Le risque de mouvement de terrain est signalé au règlement pour alerter le demandeur et l'inciter à mener les études de sol nécessaires.</i> <i>L'OAP met en évidence des principes de cheminements doux à mettre en place à l'échelle de l'aménagement et du quartier pour limiter l'utilisation de la voiture pour les courts trajets.</i>
Milieu naturel et biodiversité : Le terrain est végétalisé et arboré. Il présente les caractéristiques de jardins d'agréments et potagers. On note la présence de quelques arbres. Le site présente les caractéristiques d'accueil d'une biodiversité qualifiée d'ordinaire. On distingue la proximité d'habitat et d'entreprises tout autour du site de projet.	<i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i> <i>Destruction possible des milieux présents dont la zone humide existant sur le site de projet</i> <i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i>	<i>L'urbanisation de cette zone se fait en continuité de l'urbanisation existante, en évitant de créer un ensemble urbain déconnecté du bourg.</i> <i>Réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles et par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe en espace.</i>

Paysage, morphologie urbaine et patrimoine : Place du végétal : moyenne, jardins d'agrément et potagers, présence d'arbres et d'arbustes d'ornement. Paysage de jardins potagers agréable. Ambiance paysagère : Pluralité intéressante des ambiances paysagères : jardins. Relief très peu accidenté, paysage ouvert sur les jardins, prés et les zones urbanisées autour. Morphologie urbaine: site en enclave, secteurs proches à dominante urbaine et naturelle. Les secteurs d'habitat et d'équipements ceinturent le site de projet. Le vis-à-vis sur les sites déjà construits est assez fort.	<i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i> <i>Risque de mauvaise intégration paysagère des constructions et d'impacts négatifs sur la gestion des vis-à-vis</i>	<i>L'OAP, prend en considération les problématiques de vis-à-vis avec les habitations existantes. Des espaces de transition « végétales » doivent être maintenus.</i> <i>Le règlement et les OAP thématiques comprennent des exigences sur l'intégration paysagère des constructions et le mode de traitement des espaces publics.</i>
Mobilité : Le site se localise à l'arrière d'un front bâti existant le long de la rue du Huit-Mai. Le site profite d'une bonne localisation au sein de la commune, à moins de 10min à pied des commerces de proximité du bourg et à proximité directe du foyer de personnes handicapées. Il est un peu plus loin des équipements scolaires. Le site présente des caractéristiques intéressantes pour la réalisation de cheminements doux. A l'échelle communale, on note une forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes. Une partie du site est utilisée en tant qu'espace de stationnement sauvage.	<i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier.</i> <i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i>	<i>L'OAP du secteur montre des principes de cheminements doux à créer au sein du quartier dans l'objectif de faciliter les déplacements doux à l'échelle du site de projet mais également à l'échelle du quartier dans son ensemble. Ces cheminements facilitent les déplacements vers les sites d'équipements sportifs et scolaires situés plus au Nord.</i>

3. OAP n°3 : Site du Buisson Réjoui

Photo du site de projet :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Impact probable du projet	Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensations intégrées à l'OAP et au règlement
Gestion de l'eau : Ce secteur d'équipement présente une topographie accidentée. Le site est un espace vert communal destiné au sport, aux loisirs et à la gestion des eaux pluviales. Il dispose d'un important bassin de rétention. Présence des réseaux : assainissement collectif, alimentation en eau potable à proximité de la zone (le long de la départementale 52). Les investigations « zones humides » n'ont pas été réalisées sur les sites de densification de petite taille classés UA, UP ou UE au zonage.	<i>Augmentation des besoins en eau potable</i> <i>Augmentation des effluents à traiter</i> <i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i>	<i>La zone UE n'est pas urbanisable dans sa globalité. L'OAP précise que seuls 7 000 m² sont constructibles pour un projet d'équipements à destination des personnes âgées.</i> <i>Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif sauf contraintes techniques avérées.</i> <i>L'ouverture de la zone n'est possible que si les capacités de la STEP le permettent.</i>
Risques et nuisances : Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Risque de feu de forêt : Le site de projet n'est pas concerné par la présence de boisements. Ce secteur présente les caractéristiques d'un espace de loisirs ouvert. On y distingue peu d'arbres exceptés en alignement et/ou en haies. Risque technologique : aucun risque majeur n'est recensé à proximité du secteur Nuisances sonores et déchets : le site se localise le long de la départementale 52, qui n'est pas un axe classé vis-à-vis du bruit. Les nuisances sonores sont très faibles à l'heure actuelle, l'environnement de la parcelle est plutôt calme.	<i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants et à venir qui desserviront le quartier.</i> <i>Augmentation potentielle du nombre de biens et personnes soumises au risque de feu de forêt</i>	<i>L'emplacement de l'OAP au sein de la zone UE a été défini de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques.</i> <i>Le risque de mouvement de terrain est signalé au règlement pour alerter le demandeur et l'inciter à mener les études de sol nécessaires.</i> <i>Ce secteur a été choisi pour l'implantation d'un équipement personnes âgées car il s'agit du site le plus proche du centre-bourg, des espaces verts, des commerces et services. Ceci afin de rendre ces infrastructures accessibles à pied.</i> <i>L'OAP met en évidence des principes de cheminements doux à mettre en place à l'échelle de l'aménagement et du quartier pour limiter l'utilisation de la voiture pour les courts trajets.</i>
Milieu naturel et biodiversité :	<i>Augmentation forte du taux</i>	<i>La zone UE n'est pas urbanisable dans sa</i>

Le terrain est végétalisé et arboré. Il présente les caractéristiques d'un espace de loisirs au paysage ouvert. Le bassin de rétention, les aires de jeux, les cheminements piétons et infrastructures sportives marquent l'environnement du site. Il s'agit d'un espace vert « aménagé » et adapté à la présence de l'homme. Malgré des caractéristiques d'espaces verts, le site accueille probablement une biodiversité ordinaire habituée à l'homme. On distingue la proximité du centre bourg et d'habitat tout autour du site de projet.	<i>d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i> <i>Destruction possible des milieux présents</i> <i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i>	<i>globalité. L'OAP précise que seuls 7 000 m² sont constructibles pour un projet d'équipements à destination des personnes âgées.</i> <i>La parcelle représente aujourd'hui un espace vert de promenade et d'agrément support probable d'une biodiversité locale. L'espace urbanisé sur ce site est compensé par la réalisation d'un nouvel espace vert commun au sein du site de la ruisselée.</i>
--	---	---

Paysage, morphologie urbaine et patrimoine : Place du végétal : Moyenne, espace vert géré, ambiance ouverte de parc urbain, présence d'arbres en haie et en alignement. Ambiance paysagère : Faible pluralité des ambiances paysagères. Relief un peu accidenté, paysage ouvert d'espaces verts urbain s'ouvrant sur les zones d'habitat autour. Le site particulièrement vaste est très visible depuis la D52 et participe de la qualité de l'entrée de centre-bourg de la commune (des plantations ont été réalisées). Morphologie urbaine: secteurs proches à dominante urbaine et naturelle. Les secteurs d'habitat et d'équipements sont situés tout autour du site. Point de vue : la qualité du paysage de ce parc réside également dans le fait qu'il est en léger surplomb du centre-bourg et que la vue est agréable sur les toits du village. Le vis-à-vis sur les sites déjà construits est assez fort à l'Est en direction des secteurs pavillonnaires récents et plus limités en direction du centre-bourg. L'ambiance générale est très agréable. Le nouveau bâtiment implanté sur ce secteur devra prendre en compte la hauteur assez basse de l'environnement dans lequel il s'inscrit.	<i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i> <i>Risque de mauvaise intégration paysagère des constructions et d'impacts négatifs l'ambiance du site</i> <i>Risque d'obstruction des vues en direction du centre-bourg</i>	<i>L'espace vert est en grande partie protégé seul 7 000 m² pour un projet précis d'équipement personnes âgées est envisagé.</i> <i>L'OAP met en évidence les espaces conservés et notamment le city-stade et le bassin de rétention existant, la haie...</i> <i>Les aménagements paysagers qui marquent l'entrée de bourg doivent également être préservés autant que possible.</i> <i>Le règlement et les OAP thématiques comprennent des exigences sur l'intégration paysagère des constructions et le mode de traitement des espaces publics.</i> <i>Le nombre d'accès est limité à deux sur la D52 afin de ne pas avoir une multitude d'accès dévalorisant le paysage.</i>
Mobilité : Le site se localise en bordure de la D52 Il profite d'une excellente localisation au sein de la commune, à proximité directe du centre-bourg, des espaces de loisirs et commerces. Il est plus éloigné des équipements scolaires.	<i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier.</i> <i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i>	<i>Ce secteur a été choisi pour l'implantation d'un équipement personnes âgées car il s'agit du site le plus proche du centre-bourg, des espaces verts, des commerces et services. Ceci afin de rendre ces infrastructures accessibles à pied.</i> <i>L'OAP du secteur montre des principes de cheminements doux à créer au sein du quartier dans l'objectif de faciliter les déplacements</i>

Le site dispose déjà de nombreux cheminements doux. A l'échelle communale, on note une forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes. Le site dispose déjà d'un espace de stationnement visiteur qui pourrait être mutualisé pour la réalisation du projet.		<i>doux à l'échelle du site de projet mais également à l'échelle du quartier dans son ensemble.</i>
--	--	--

4. OAP n°4 : Le Plessis

Photo du site de projet :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Impact probable du projet	Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensations intégrées à l'OAP et au règlement
Gestion de l'eau : Ce secteur en densification présente une topographie très accidentée.	Augmentation des besoins en eau potable Augmentation des effluents à traiter	Ce secteur est en partie aménageable depuis 2013 mais est rendu difficilement constructible du fait de la topographie et du prix des terrains. Ces sites classés en zones UP sont comptabilisés en tant qu'espaces de densification.

Présence des réseaux : assainissement collectif, alimentation en eau potable à proximité de la zone (au sein de la première tranche du lotissement). Les investigations « zones humides » n'ont pas été réalisées sur ces sites car ils font « ou » ont déjà fait l'objet de permis d'aménager.	<i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i>	<i>Une partie de la zone est ensuite classée en 2AUh dont l'ouverture est soumise à modification du PLU et si les capacités de la STEP le permettent.</i> <i>En zone UP les parcelles sont découpées, aménagées et disposent de l'ensemble des réseaux existants.</i> <i>Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif sauf contraintes techniques avérées.</i> <i>Le règlement de la zone UP impose de conserver au moins 40% de la superficie des parcelles bâties en surfaces perméables et 30% en pleine terre.</i>
Risques et nuisances : Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Risque de feu de forêt : Le site est concerné par la présence d'un boisement de petite taille le long de la route du Plessis. Risque technologique : aucun risque majeur n'est recensé à proximité du secteur. Nuisances sonores et déchets : le site se localise en retrait des voies principales. Un seul accès donne sur la D52 et un autre sur la rue du Plessis. Les nuisances sonores sont faibles à l'heure actuelle, l'environnement de la parcelle est plutôt calme.	<i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants et à venir qui desserviront le quartier.</i> <i>Augmentation potentielle du nombre de biens et personnes soumises au risque de feu de forêt</i>	<i>Les emplacements d'OAP au sein des zones UP ont été définis de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques.</i> <i>Le risque de mouvement de terrain est signalé au règlement pour alerter le demandeur et l'inciter à mener les études de sol nécessaires.</i> <i>L'OAP met en évidence des principes de cheminements doux à mettre en place à l'échelle de l'aménagement et du quartier pour limiter l'utilisation de la voiture pour les courts trajets. .</i>
Milieu naturel et biodiversité : Au nord du terrain, la première tranche du lotissement dépeint un paysage de parcelles découpée et en friche depuis un certain	<i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i>	<i>L'urbanisation de cette zone est engagée depuis 2013, La zone UP est aménagée et dispose des réseaux. Des constructions sont d'ores et déjà présentes sur une partie la zone.</i>

nombre d'années. Même la voie et les espaces publics sont mal aménagés et peu entretenus. La deuxième tranche, plus au sud, présente les caractéristiques d'une terre agricole encore cultivée. On note la présence d'un boisement au Nord-Ouest du site. Le site présente les caractéristiques d'accueil d'une biodiversité qualifiée d'ordinaire.	<i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i>	<i>Les contours de la zone UP et 2AUh sont dépendants et ont été défini lors de documents précédents. La zone UP est constructible depuis 2013.</i> <i>Le maintien de ces sites en zones de projet (constructible immédiatement UP et à plus long terme 2AUh) permet de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles sur d'autres sites.</i> <i>Il a été choisi de classer le site sud, non encore aménagé, en zone 2AUh afin que la tranche 1 soit réalisée avant de commencer à urbaniser la seconde.</i>
Paysage, morphologie urbaine et patrimoine : Place du végétal : faible, le site présente un paysage particulièrement ouvert, seul un boisement qui semble peu qualitatif et peu mis en valeur se localise au Nord-Ouest. Ambiance paysagère : Relief très peu accidenté, paysage ouvert avec un point de vue sur le centre-bourg et les espaces boisés au loin. Morphologie urbaine: Le site est plutôt isolé. On distingue la proximité d'habitat par le biais de la topographie lorsque l'on se promène au Nord du site, au sein de la tranche 1. Cependant le découpage de la première tranche rend l'implantation des maisons en fonction des vis-à-vis assez complexes. Les espaces publics existants sont peu qualitatifs. S'il n'existe pas à l'heure actuelle, la gestion future des vis-à-vis risque d'être une problématique importante à prendre en compte sur l'ensemble du site.	<i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i> <i>Risque de mauvaise intégration paysagère des constructions et d'impacts négatifs sur la gestion des vis-à-vis</i> <i>Risque d'obstruction des vues en direction du centre-bourg</i>	<i>L'OAP, prend en considération les problématiques de vis-à-vis avec les habitations existantes. Des espaces de transition « végétales » doivent être maintenus.</i> <i>L'OAP met en évidence la création de voies douces et leur raccordement aux cheminements doux déjà existants. Une haie au sud du site doit également être conservée.</i> <i>Le règlement et les OAP thématiques comprennent des exigences sur l'intégration paysagère des constructions et le mode de traitement des espaces publics.</i>

Mobilité : Le site se localise entre la D52 et la rue du Plessis. Bien que proche, le site semble plutôt isolé. Depuis la tranche 1, il n'est pas forcément facile de se rendre à pied vers le centre-bourg. La tranche n°2 forme un espace de vide entre la tranche 1 et le bourg. Le site présente des caractéristiques intéressantes pour la réalisation de cheminements doux. A l'échelle communale, on note une forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes. Le site ne dispose pas d'espaces de stationnement existants à proximité.	<i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier.</i> <i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i>	<i>L'OAP du secteur montre des principes de cheminements doux à créer en direction du centre-bourg dans l'objectif de faciliter les déplacements doux à l'échelle du site de projet mais également à l'échelle du quartier dans son ensemble. L'accès aux commerces et services du centre-bourg est ainsi facilité.</i>

5. OAP densification : n°5, 6, / Nord du Petit Pré/ route de Brette les pins

Photo du site de projet :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Impact probable du projet	Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensations intégrées à l'OAP et au règlement
Gestion de l'eau : Ce secteur en densification présente une topographie relativement plane. Présence des réseaux : assainissement collectif, alimentation en eau potable à proximité de la zone (sur la route du Plessis). Les investigations « zones humides » n'ont pas été réalisées sur les sites de densification de petite taille classés UA, UP ou UE au zonage.	<i>Augmentation des besoins en eau potable</i> <i>Augmentation des effluents à traiter</i> <i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i>	<i>Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé pour un projet de densification, la création de nouveaux réseaux n'est pas nécessaire sur ce secteur</i> <i>Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif sauf contraintes techniques avérées.</i> <i>Le règlement de la zone UP impose de conserver au moins 40% de la superficie des parcelles bâties en surfaces perméables et 30% en pleine terre.</i>

Risques et nuisances : Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Risque de feu de forêt : Le site de projet est concerné par la présence d'un petit boisement au Nord, qui n'est pas inscrit dans le site de densification. Risque technologique : aucun risque majeur n'est recensé à proximité du secteur. Nuisances sonores et déchets : le site se localise en densification d'espaces existants. Les nuisances sonores sont très faibles et l'environnement de la parcelle est plutôt calme.	<i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants et à venir qui desserviront le quartier.</i> <i>Augmentation potentielle du nombre de biens et personnes soumises au risque de feu de forêt</i>	<i>Les emplacements d'OAP au sein des zones UP ont été définis de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques.</i> <i>Le risque de mouvement de terrain est signalé au règlement pour alerter le demandeur et l'inciter à mener les études de sol nécessaires.</i> <i>L'OAP met en évidence des principes de cheminements doux à mettre en place à l'échelle de l'aménagement et du quartier pour limiter l'utilisation de la voiture pour les courts trajets.</i>
Milieu naturel et biodiversité : Le terrain est végétalisé et arboré. Il présente les caractéristiques de jardins d'agrément et potagers. On note la présence de quelques arbres. Le site présente les caractéristiques d'accueil d'une biodiversité qualifiée d'ordinaire. On distingue la proximité d'habitat au Sud et d'espaces agricoles au Nord.	<i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i> <i>Destruction possible des milieux présents dont la zone humide existant sur le site de projet</i> <i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i>	<i>L'urbanisation de cette zone se fait en continuité de l'urbanisation existante, en évitant de créer un ensemble urbain déconnecté du bourg.</i> <i>Réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles et par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus économe en espace.</i>

Paysage, morphologie urbaine et patrimoine : Place du végétal : moyenne, jardins d'agrément et potagers, présence d'arbres et d'arbustes d'ornement. Paysage de jardins potagers agréable. Ambiance paysagère : Pluralité intéressante des ambiances paysagères : jardins. Morphologie urbaine: site en enclave, secteurs proches à dominante urbaine et naturelle. Le vis-à-vis sur les sites déjà construits est assez fort.	<i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i> <i>Risque de mauvaise intégration paysagère des constructions et d'impacts négatifs sur la gestion des vis-à-vis</i>	<i>Le règlement et les OAP thématiques comprennent des exigences sur l'intégration paysagère des constructions et le mode de traitement des espaces publics.</i>
Mobilité : Le site se localise en densification de l'existant. Le site est un peu excentré du bourg et à proximité directe du foyer. A l'échelle communale, on note une forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes. L'accès et la voie menant aux parcelles sont étroits. Le site ne dispose pas d'espaces de stationnement existants à proximité.	<i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier.</i> <i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i>	<i>L'OAP du secteur montre des principes de cheminements doux à créer au sein du quartier dans l'objectif de faciliter les déplacements doux à l'échelle du site de projet mais également à l'échelle du quartier dans son ensemble.</i>

6. OAP n°6 : Coeur d'ilot Chemin de la Paillerie

Photo du site de projet :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Impact probable du projet	Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensations intégrées à l'OAP et au règlement
Gestion de l'eau :	Augmentation des besoins en eau potable	<i>Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé pour un projet de densification, la création de nouveaux réseaux n'est pas nécessaire sur ce secteur</i>

Ce secteur en densification présente une topographie relativement plane. Présence des réseaux : assainissement collectif, alimentation en eau potable à proximité de la zone (Chemin de la Paillerie). Les investigations « zones humides » n'ont pas été réalisées sur les sites de densification de petite taille classés UA, UP ou UE au zonage.	<i>Augmentation des effluents à traiter</i> <i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i>	<i>Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif sauf contraintes techniques avérées.</i> <i>Le règlement de la zone UP impose de conserver au moins 40% de la superficie des parcelles bâties en surfaces perméables et 30% en pleine terre.</i>
Risques et nuisances : Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Risque de feu de forêt : Le site de projet n'est pas concerné par la présence de boisements. Risque technologique : Aucun risque majeur n'est recensé à proximité du secteur. Nuisances sonores et déchets : Le site se localise en densification d'espaces existants. Les nuisances sonores sont très faibles et l'environnement de la parcelle est plutôt calme.	<i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants et à venir qui desserviront le quartier.</i>	<i>Les emplacements d'OAP au sein des zones UP ont été définis de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques.</i> <i>Le risque de mouvement de terrain est signalé au règlement pour alerter le demandeur et l'inciter à mener les études de sol nécessaires.</i> <i>L'OAP met en évidence des principes de cheminements doux à mettre en place à l'échelle de l'aménagement et du quartier pour limiter l'utilisation de la voiture pour les courts trajets.</i>
Milieu naturel et biodiversité : Le terrain est végétalisé et arboré. Il présente les caractéristiques de jardins d'agrément et potagers. On note la présence de quelques arbres. Le site présente les caractéristiques d'accueil d'une biodiversité qualifiée d'ordinaire.	<i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i> <i>Destruction possible des milieux présents dont la zone humide existant sur le site de projet</i>	<i>L'urbanisation de cette zone se fait en continuité de l'urbanisation existante, en évitant de créer un ensemble urbain déconnecté du bourg.</i> <i>Réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles et par la création d'une morphologie urbaine plus dense et plus</i>

Le site est ceinturé d'habitat.	Destruction immédiate de la faune et de la flore « ordinaire » du site	économique en espace.
Paysage, morphologie urbaine et patrimoine : Place du végétal : moyenne, jardins d'agrément et potagers, présence d'arbres et d'arbustes d'ornement. Paysage de jardins potagers agréable. Ambiance paysagère : Pluralité intéressante des ambiances paysagères : jardins. Morphologie urbaine: site en enclave, secteurs proches à dominante urbaine et naturelle. Le vis-à-vis sur les sites déjà construits est assez fort.	Augmentation de l'ambiance minérale du site Risque de mauvaise intégration paysagère des constructions et d'impacts négatifs sur la gestion des vis-à-vis	Le règlement et les OAP thématiques comprennent des exigences sur l'intégration paysagère des constructions et le mode de traitement des espaces publics.
Mobilité : Le site se localise en densification de l'existant le long du chemin de la Paillerie. Le site est intégré au sein du tissu bâti existant. A l'échelle communale, on note une forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes. L'accès et la voie menant aux parcelles sont étroits. Le site ne dispose pas d'espaces de stationnement existants à proximité.	Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier. Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.	L'OAP du secteur montre des principes de cheminements doux à créer au sein du quartier dans l'objectif de faciliter les déplacements doux à l'échelle du site de projet mais également à l'échelle du quartier dans son ensemble.

7. OAP n°7 : Route des Pins

Photo du site de projet :



Etats des lieux – sensibilités – enjeux	Impact probable du projet	Mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensations intégrées à l'OAP et au règlement
Gestion de l'eau : Ce secteur en extension présente une topographie plane.	Augmentation des besoins en eau potable Augmentation des effluents à traiter	<i>Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif sauf contraintes techniques avérées.</i> <i>Le règlement de la zone impose de conserver</i>

Présence des réseaux : assainissement collectif, alimentation en eau potable à proximité de la zone (le long de la D283 et la rue de la Pitardière). La photo met en évidence la topographie de la parcelle. La pente du terrain se dirige en direction du Sud-Ouest. Les investigations « zones humides » n'ont pas été réalisées sur ces sites car ils font « ou » ont déjà fait l'objet de permis d'aménagements.	<i>Augmentation nette du taux d'imperméabilisation du sol sur le secteur, et des volumes d'eau de ruissellement à prendre en compte</i>	<i>au moins 30% de la superficie des parcelles bâties en surfaces perméables et 20% en pleine terre.</i> <i>L'ouverture de la zone n'est possible que si les capacités de la STEP le permettent.</i>
Risques et nuisances : Risque de mouvement de terrain : le secteur est potentiellement concerné par un risque de mouvements de terrain consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Risque de feu de forêt : le site est concerné par la présence d'un boisement en limite séparative du projet au Nord-Ouest du site de projet. Risque technologique : aucun risque majeur n'est recensé à proximité du secteur. Nuisances sonores et déchets : le site se localise en retrait des voies principales. Les accès aux logements se feront le long de la rue de la Pitardière. Cependant une partie du projet est en contact direct avec la D283. Des nuisances sonores sont très probables sur cette partie de la zone de projet.	<i>Augmentation limitée du bruit liée à l'intensification de la circulation des voitures sur les axes existants et à venir qui desserviront le quartier.</i> <i>Augmentation potentielle du nombre de biens et personnes soumises au risque de feu de forêt</i>	<i>Les contours de l'ensemble des zones 1AUh et 2AUh ont été définis de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis à des risques.</i> <i>Au sein de l'OAP, le site boisé n'est pas urbanisable. Cela permet de maintenir un espace tampon avec les futures habitations pour limiter le risque d'incendie.</i> <i>Le risque de mouvement de terrain est signalé au règlement pour alerter le demandeur et l'inciter à mener les études de sol nécessaires.</i>
Milieu naturel et biodiversité : Le site de projet est situé en frange d'un espace boisé important. Les arbres identifiés sont des conifères de type Pins Maritimes. La forêt en dehors du site de projet est une forêt mixte. La parcelle présente également un espace présentant les caractéristiques d'une prairie en friche. Le site présente les caractéristiques d'accueil d'une biodiversité	<i>Augmentation forte du taux d'imperméabilisation du sol et de la stérilité du milieu</i> <i>Destruction immédiate de la faune et flore « ordinaire » du site</i>	<i>L'urbanisation de cette zone se fait en continuité de l'urbanisation existante, en évitant de créer un ensemble urbain déconnecté du bourg.</i> <i>Le contour de la zone 1AUh a été défini de façon à éviter l'urbanisation du boisement support probable d'une biodiversité locale. Cet espace est classé N pour la préservation de l'espace.</i>

qualifiée d'ordinaire.		
Paysage, morphologie urbaine et patrimoine : Place du végétal : Moyenne, le site présente un paysage particulièrement ouvert, seul le boisement se localise le long du site de projet. Ambiance paysagère : Relief très peu accidenté, paysage ouvert, en vis-à-vis directe avec les constructions qui font face à la parcelle. Morphologie urbaine: Le site est localisé en entrée de bourg. Celle-ci est assez peu mise en valeur et la commune indique des problématiques de sécurité et de vitesse.	<i>Augmentation de l'ambiance minérale du site</i> <i>Risque de mauvaise intégration paysagère des constructions et d'impacts négatifs sur la gestion des vis-à-vis</i>	<i>Au sein de l'OAP, le maintien du participe au maintien d'un paysage et d'un cadre de vie qualitatif du quartier.</i> <i>Le projet communal prévoit aussi la requalification de cette entrée de commune afin de renforcer la sécurité et la qualité du site.</i> <i>Le règlement et les OAP thématiques comprennent des exigences sur l'intégration paysagère des constructions et le mode de traitement des espaces publics.</i>
Mobilité : Le site se localise le long de la rue de la Pitardière et de la D283. Le site présente des caractéristiques intéressantes pour la réalisation de cheminements doux. A l'échelle communale, on note une forte prédominance de la voiture dans les déplacements internes et externes. Le site dispose d'un « espaces de stationnement existants à proximité » mais il s'agit d'une parcelle privée.	<i>Une augmentation des circulations motorisées à prévoir dans le quartier.</i> <i>Un usage de la voiture qui reste inévitablement prédominant pour les liens avec le reste du territoire communal.</i>	<i>L'OAP du secteur montre des principes de cheminements doux à créer au sein du quartier dans l'objectif de faciliter les déplacements doux à l'échelle du site de projet mais également à l'échelle du quartier dans son ensemble. Ces cheminements facilitent les déplacements vers les sites d'équipements sportifs et scolaires.</i>

D. Indicateurs de suivis pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Rappel de la nécessité d'effectuer une évaluation

Article L 153-27 du code de l'urbanisme :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Thème	Types de données	Valeurs références en date d'approbation du PLU	Fréquence d'actualisation	Sources
Agriculture, Espaces naturel et Biodiversité				
	Rythme de la consommation foncière pour l'habitat (ha/an)	5,52 ha jusqu'en 2030	3 ans	Données communales
	Nombre de création de logement par changement de destination	11 bâtiments désignés au règlement	3 ans	Données communales
	Superficie des zones agricoles	1533 ha	3 ans	Données communales
	Superficie des zones naturelles	2182 ha	3 ans	Données communales
Paysage et patrimoine				
	Nombre d'éléments de patrimoine protégés dans le PLU au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme	43 éléments repérés au zonage	5 ans	Données communales
	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	<i>Pas de données sur ce thème</i>		Données communales
Ressource en eau et milieu aquatique	Nombres d'abonnés à l'AEP	1145 branchements en 2016	3 ans	Données communales
	Consommation annuelle d'eau potable	119,5 m³ par an et par branchements	3 ans	Données communales
	Proportion d'opérations intégrant une gestion des eaux pluviales par infiltration naturelle	<i>Pas de données sur ce thème</i>	10 ans	Données communales

	Charge résiduelle de la station d'épuration en 2017	En 2017 : 156 éq/habitants	1 an	Données communales
Risques, nuisances, choix énergétiques, qualités de l'air	Nombre de sinistres dus au risque d'inondation	<i>Pas de données sur ce thème</i>	5 ans	DDT/DREAL
	Volumes de déchets collectés	En 2016 : 164,77 kg/an/habitant	1 an	Données communales
	Part de logements alimentés par des ressources renouvelables pour le chauffage et la production d'eau chaude	<i>Pas de données sur ce thème</i>	3 ans	Données communales
	Nombre d'installations d'énergies renouvelables ayant bénéficié d'une demande de subvention	<i>Pas de données sur ce thème</i>	3 ans	Données communales
	Nombre de permis de construire ou de demandes de subvention déposées pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique	<i>Pas de données sur ce thème</i>	3 ans	Données communales
Démographie / logements	Superficie des zones urbaines U	101,72 ha	3 ans	Données communales
	Superficies des zones à-urbaniser AU	5,52 ha	3 ans	Données communales
	Création de logements par construction dans les zones à urbaniser	<i>Pas de données sur ce thème</i>	3 ans	Données communales