



Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 4.1

Préambule des OAP sectorielles

MARS 2025



Sommaire

1	CADRE JURIDIQUE.....	3
2	STRUCTURATION DU DOSSIER « OAP »	4
3	PORTEE DES OAP.....	4
4	OBJET DES OAP	5
5	DEFINITIONS FAISANT OFFICE DE REFERENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES »	6
5.1	ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL	6
	<i>Arbre à préserver.....</i>	6
	<i>Haie à préserver</i>	6
	<i>Frange à créer</i>	6
	<i>Zone humide.....</i>	6
	<i>Espace à végétaliser</i>	6
	<i>Espace paysagé.....</i>	6
	<i>Renaturation</i>	6
	<i>Vue à valoriser.....</i>	6
	<i>Principe de structuration urbaine.....</i>	6
	<i>Entrée de bourg à structurer et à paysager.....</i>	7
5.2	DEPLACEMENTS / MOBILITES.....	7
	<i>Amorce de desserte</i>	7
	<i>Voie de desserte principale.....</i>	7
	<i>Accès secondaire</i>	7
	<i>Accès interdit.....</i>	7
	<i>sortie interdite</i>	7
	<i>Attente de voirie.....</i>	7
	<i>Parking 7</i>	
	<i>Continuité douce à créer.....</i>	7
	<i>Continuité douce existante.....</i>	7
5.3	PROGRAMMATION	8
	<i>Périmètre de programmation.....</i>	8
	<i>Bâtiment à démolir.....</i>	8
	<i>Bâtiment à supprimer ou à faire muter.....</i>	8
	<i>Secteur à vocation photovoltaïque.....</i>	8
	<i>Objectif de densité.....</i>	8
	<i>Nombre de logements</i>	8

Modalités de mise en œuvre de l'OAP.....	8
--	---

Echéancier9

1 CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements »

Article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»

2 STRUCTURATION DU DOSSIER « OAP »

Etant donné le nombre et la diversité des OAP à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe, le dossier « OAP » est composé de plusieurs pièces :

- Le présent « Préambule », qui :
 - Présente le cadre juridique des OAP ;
 - Précise la structuration du dossier « OAP » ;
 - Présente la portée et l'objet des OAP ;
 - Fixe les définitions faisant office de référence pour l'application des OAP « sectorielles ».
- Les OAP « sectorielles » portant sur des espaces localisés sur les bourgs ou les zones d'activités (pièce numérotée 4.2 dans le dossier « OAP ») ;
- L'échéancier de programmation, incluant le volet prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (pièce numérotée 4.3 dans le dossier « OAP ») ;
- Les OAP « thématiques » applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal :
 - OAP « Economie » (pièce 4.4) ;
 - OAP « Continuités écologiques » (pièce 4.5) ;
 - OAP « Energies renouvelables » (pièce 4.6).

3 PORTEE DES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les OAP peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) et **des « recommandations »** (de portée informative ou pédagogique) :

- Les éléments de nature **prescriptive** correspondent aux éléments surlignés **en bleu foncé** ; complémentairement, les objectifs de programmation
- Les éléments ayant portée de **recommandation** correspondent aux éléments surlignés **en bleu clair**.

4 OBJET DES OAP

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre** (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore **faire construire...** **L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.**

Concernant la question des **limites des OAP**, il faut préciser qu'elles ne correspondent pas à une future limite parcellaire, mais à **un espace de réflexion à interroger en cas de projets éventuels.** Ceci est d'autant plus vrai qu'un certain nombre d'OAP pourront être réalisées « au fil de l'eau », tenant donc compte des différentes volontés et étapes de vie des propriétaires.

5 DÉFINITIONS FAISANT OFFICE DE RÉFÉRENCE POUR L'APPLICATION DES OAP « SECTORIELLES »

5.1 ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER ET PATRIMONIAL

ARBRE A PRESERVER

Préservation d'un arbre existant. Possibilité d'abattage pour motifs sanitaires ou de sécurité.

Vigilance à observer vis-à-vis du système racinaire comme du port de l'arbre (en phase travaux, dans les modalités d'implantation des constructions...).

HAIE A PRESERVER

Préservation d'une haie existante. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une voie de desserte ou d'une continuité douce.

Vigilance à observer vis-à-vis du système racinaire comme du port de l'arbre (en phase travaux, dans les modalités d'implantation des constructions...).

FRANGE A CREER

Création d'une frange paysagère végétale, contribuant à l'insertion du site dans son environnement et/ou à la transition avec l'espace agricole ou naturel. Cette frange peut être comprise dans les clôtures (haie arbustive...).

ZONE HUMIDE

Prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).

ESPACE A VEGETALISER

Aménagement paysager et occupation des sols selon les dispositions décrites dans l'OAP sectorielle concernée.

ESPACE PAYSAGER

Création d'un espace végétalisé, contribuant à l'insertion du site dans son environnement. Cet espace peut être mobilisé en tant qu'espace collectif ou public.

RENATURATION

Renaturation d'un espace à envisager, selon les modalités inscrites à l'OAP sectorielles.

VUE A VALORISER

Cône de vue à intégrer dans le projet urbain et paysager, afin de donner à voir un élément paysager ou patrimonial spécifique. Cet élément est indiqué dans le détail de l'OAP.

PRINCIPE DE STRUCTURATION URBAINE

Organisation travaillée du rapport entre le bâti et l'espace public, afin de générer un paysage urbain marqué par l'affirmation d'un front bâti structurant. Cet effet peut être généré par différentes modalités d'implantation des constructions (à l'alignement, en peigne...), le travail sur les hauteurs, le travail sur les façades, le travail sur les clôtures, la végétalisation en accompagnement du bâti, etc.

ENTREE DE BOURG A STRUCTURER ET A PAYSAGER

Principe impliquant la définition d'un parti-pris cohérent au plan paysager et urbain, en cherchant à articuler :

- Le rapport entre végétal et minéral ;
- Le rapport entre espace public et volumétries des futures constructions : modalités d'implantation des constructions (à l'alignement / en peigne...), hauteurs, etc. ;
- Le traitement des clôtures ;
- Etc.

5.2 DEPLACEMENTS / MOBILITES

AMORCE DE DESSERTE

Point d'accroche entre la voirie existante et une voie de desserte interne au site, sur laquelle viendront se greffer les accès aux futurs espaces privatifs. Si sa réalisation est prescrite, son positionnement sur les schémas des OAP se fait à titre indicatif : sa localisation précise n'est pas figée. Ce principe n'interdit pas l'identification d'autres points d'accroche qui ne seraient pas cartographiés.

En cas de plusieurs points d'amorce de desserte définis en phase opérationnelle pour un même périmètre d'OAP, on recherchera un bouclage entre ces points en interne de l'opération (a minima pour les liaisons douces).

Sauf mention contraire (par exemple : accès interdit), ce principe n'interdit pas la création d'autre(s) accès.

VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE

Voie principale d'une opération, sur laquelle viennent se greffer les voies secondaires éventuelles ainsi que les accès privatifs.

ACCES SECONDAIRE

Autre point de passage possible, en complément d'une ou plusieurs autres amorces de desserte.

ACCES INTERDIT

Interdiction de créer des accès directs pour les véhicules motorisés entre une voie adjacente au site et les lots privés bordant cette voie.

SORTIE INTERDITE

Interdiction de créer une sortie pour les véhicules motorisés.

ATTENTE DE VOIRIE

Attente de voirie à intégrer dans l'aménagement d'un site pour permettre le prolongement d'une opération sur un secteur ou un sous-secteur adjacent, ou encore le désenclavement d'un secteur (même si celui-ci ne fait pas l'objet d'une OAP sectorielle).

PARKING



Réalisation d'un espace de stationnement collectif ou public.

CONTINUITE DOUCE A CREER

Continuité douce à créer pour les modes actifs (piétons / vélos).

CONTINUITE DOUCE EXISTANTE

Continuité douce existante, à maintenir.

5.3 PROGRAMMATION

PERIMETRE DE PROGRAMMATION

Périmètre spécifique en termes de programmation, permettant soit de distinguer des secteurs différenciés en termes de mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités...), soit de créer des sous-secteurs de programmation.

BATIMENT A DEMOLIR

Bâtiment dont la démolition est à envisager dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement.

BATIMENT A SUPPRIMER OU A FAIRE MUTER

Bâtiment dont le devenir est à définir dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement : soit une mutation en termes de fonction, soit une démolition.

SECTEUR A VOCATION PHOTOVOLTAÏQUE

Secteur pouvant servir pour le déploiement d'un parc photovoltaïque.

OBJECTIF DE DENSITE

Objectif de densité retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. Il est calculé en logements/hectare. La densité est calculée en intégrant les espaces publics, ouvrages... (densité nette). **L'objectif est compris comme un minimum. Cet objectif constitue une prescription.**

NOMBRE DE LOGEMENTS

Objectif de nombre de logements retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. **L'objectif est compris comme un minimum. Cet objectif constitue une prescription.**

En cas de présence d'un ou plusieurs logements existants déjà sur site : ces logements sont compris dans l'objectif global de programmation s'ils ne font pas l'objet d'une démolition.

Certaines OAP pourraient présenter une vocation mixte (habitat / activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de respecter les autres règles du PLU ; certaines OAP intègrent d'ailleurs des principes de réalisation de locaux commerciaux (dans les « Eléments complémentaires » figurant dans les OAP sectorielles), en complément des objectifs de programmation de logements. **En cas d'opération mixte, l'équivalence entre la surface de plancher des locaux d'activité / équipements et les logements est la suivante : 70 m² de plancher équivaut à 1 logement**

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'OAP

Ce principe constitue une prescription. Plusieurs modalités de mise en œuvre existent.

Sauf exception, ce principe s'applique à l'échelle de chaque secteur de programmation pris séparément (si l'OAP en présente), ou à défaut à l'échelle du périmètre d'OAP.

Optimisation progressive possible

Dans ce cas, deux éléments doivent être pris en compte :

- **L'optimisation progressive est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP** (programmation, accès, désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...) **et sous réserve de ne pas enclaver une partie du secteur.**
- **Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle étape d'optimisation.** Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une étape antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de l'étape concernée (sur la base de ce qui est projeté).

Exemple : si la première étape d'optimisation présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres étapes d'optimisation progressive.

Lorsqu'un secteur est concerné par une « optimisation progressive possible », il est également envisageable de lui appliquer les modalités de mise en œuvre relevant d'une « opération d'ensemble ».

Opération d'ensemble

Une « opération d'ensemble » est une opération qui porte sur la totalité d'un périmètre défini (soit l'ensemble d'un périmètre d'OAP, soit un sous-secteur de programmation s'il en existe). Elle donne une lisibilité globale sur l'organisation de l'espace qui est envisagée (principes de circulation, répartition du nombre de logements...).

Plusieurs cas de figure existent en termes de modalités de mise en œuvre :

- Opération d'ensemble en une seule phase : **obligation d'une opération d'ensemble satisfaisant l'ensemble des principes de l'OAP (avec** une souplesse dans la délimitation du périmètre d'opération, dès lors que l'objectif de densité et le nombre de logements à produire sont respectés : si une opération intègre un terrain complémentaire par rapport au périmètre de l'OAP, l'objectif de densité doit être respecté y compris en intégrant ce terrain ; si une opération n'intègre pas une partie de terrain, par exemple pour laisser davantage de jardin à une habitation existante en cas d'OAP en densification, l'objectif de production de logements doit être respecté y compris en soustrayant cette partie de terrain).
- Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases (un nombre de phases pouvant être indiqué). Dans ce cas, **la mise en œuvre de chaque phase est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP** (programmation, accès,

désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...).

Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle phase.

Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une phase antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de la phase concernée (sur la base de ce qui est projeté).

Exemple : si la première phase d'aménagement présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres phases d'aménagement.

ECHEANCIER

Principes de mise en œuvre des opérations dans le temps.

L'échéancier est prescriptif.



Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 4.2
OAP sectorielles
MARS 2025





SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE - Rue des Quatres Vents

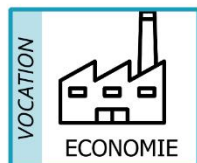


Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Arbre à préserver
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
	Attente de voirie
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	
PROGRAMMATION	

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	1,22	17.21311475409836	21	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phase



OAP n° :

2

SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE - Rue de la Noe



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Zone humide
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Prise en compte des zones humides en phase opérationnelle selon la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC)

PROGRAMMATION



OAP n° :

3

SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - ZA des Portes du Perche



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

-  Frange à créer
-  Haie à préserver
-  Principe de structuration urbaine
-  Voie de desserte principale
-  Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
-  Espace à végétaliser dans la bande des 35m
-  Bande des 75m
-  Accès interdit

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Hauteur max de 7 m au point le plus haut dans la bande des 75m

Espace végétalisé de 35m le long de la RN24 : Absence de stockage ou de stationnement sur une profondeur de 35m par rapport à l'arc de la voie, frange composée d'une haie constituée d'arbres de haut jet tous les 10 à 15m

Principe de structuration urbaine : implantation obligatoire sur au moins deux tiers du linéaire pour de futurs bâtiments



OAP n° :
4

SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - Le Champs Collet



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Prise en compte du risque d'inondation, notamment en frange nord du périmètre

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	1,15	20	23	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - Les Champs de l'Eglise



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Attente de voirie
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

/

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,4	15	6	Opération d'ensemble en une seule phase



SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE - D7



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Voie de desserte principale
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	
PROGRAMMATION	



OAP n° :
7

SAINT-AUBIN-DAPPENAI - L'Etre aux anglais



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Option pour voie de desserte principale
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Privilégier un accès aux parcelles par le nord, afin de favoriser une exposition des jardins au sud et de limiter les risques en matière de sécurité des accès vis-à-vis de la RD

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,58	15.517241379310345	9	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



LE PLANTIS - Route Charles Vérel



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Haie à préserver
- Option pour voie de desserte principale
- Attente de voirie
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation
- Accès interdit

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

En d'opération en plusieurs phases, s'appuyer sur les périmètres de programmation en prévoyant une attente de voirie le cas échéant

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,25	16	4	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,3	16.666666666666668	5	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :

9

LE MÊLE-SUR-SARTHE - Rue De La Grillère



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Continuité douce à créer
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Espace paysager
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Privilégier un accès au nord
 Préserver un maximum d'arbres dans le cadre du projet opérationnel
 Être attentif aux enjeux de gestion du pluvial : ne pas envisager d'urbanisation future tant que la problématique n'est pas résorbée en aval

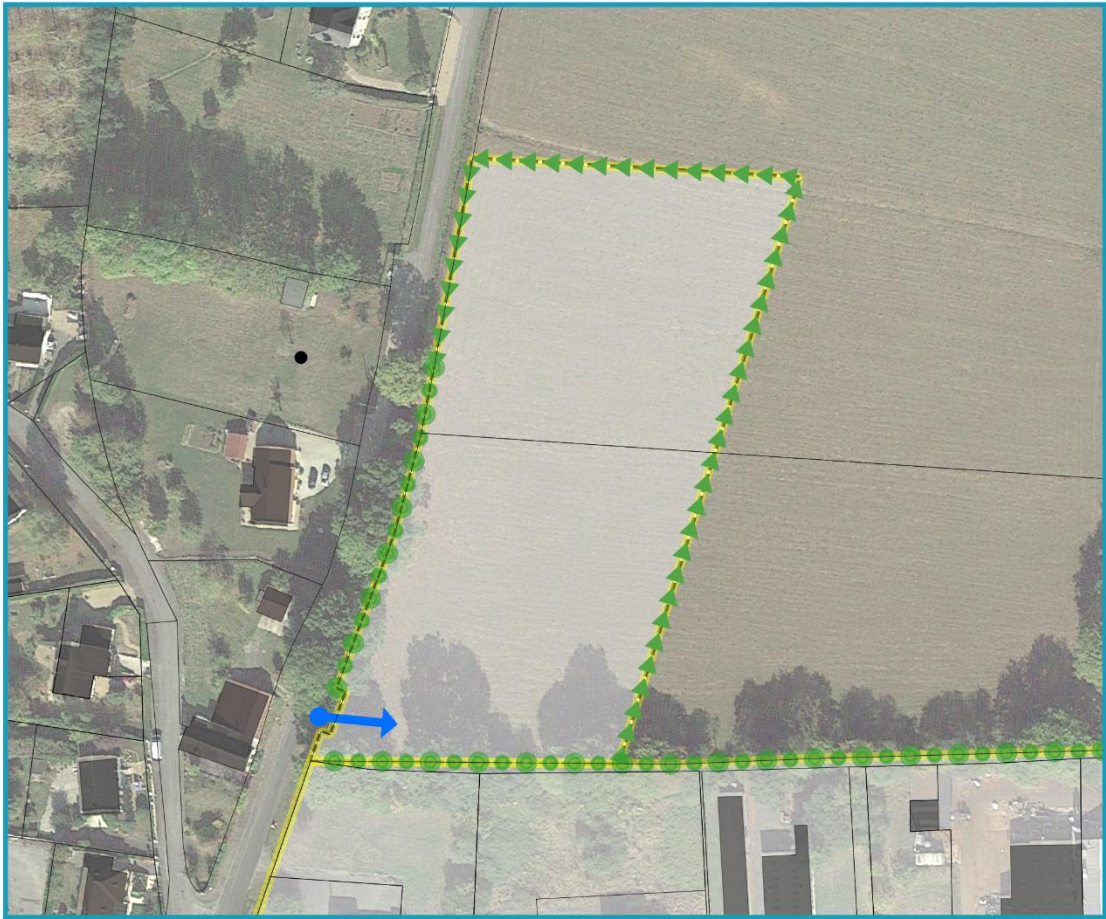
PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,91	25.274725274725274	23	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :
10

LALEU - Rue de la Bruyère



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

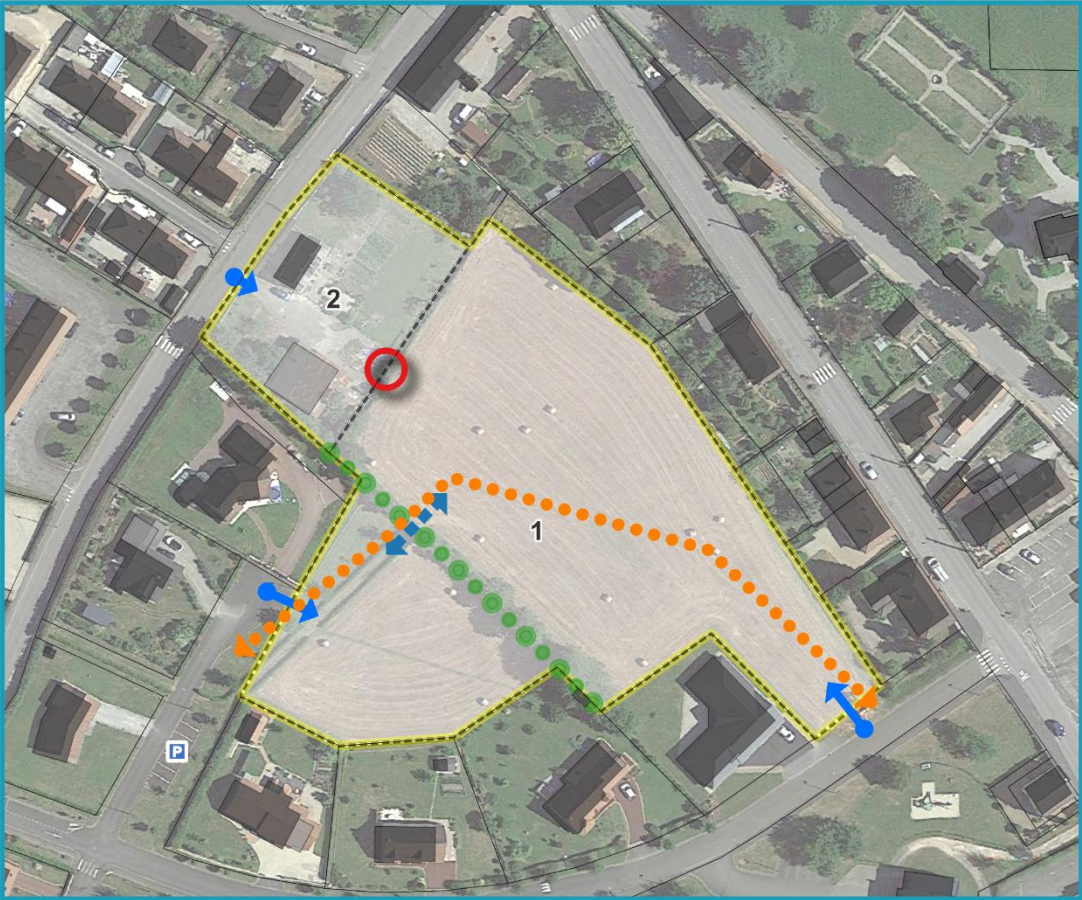
LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	
PROGRAMMATION	

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientaion
OAP	1,00	20	20	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :
11

LE MÊLE-SUR-SARTHE - Rue de la Grillère



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Accès secondaire
- Continuité douce à créer
- Haie à préserver
- Attente de voirie
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Être attentif aux enjeux de gestion du pluvial : ne pas envisager d'urbanisation future du sous-secteur 1 tant que la problématique n'est pas résorbée en aval (au niveau de l'avenue de Faringdon)

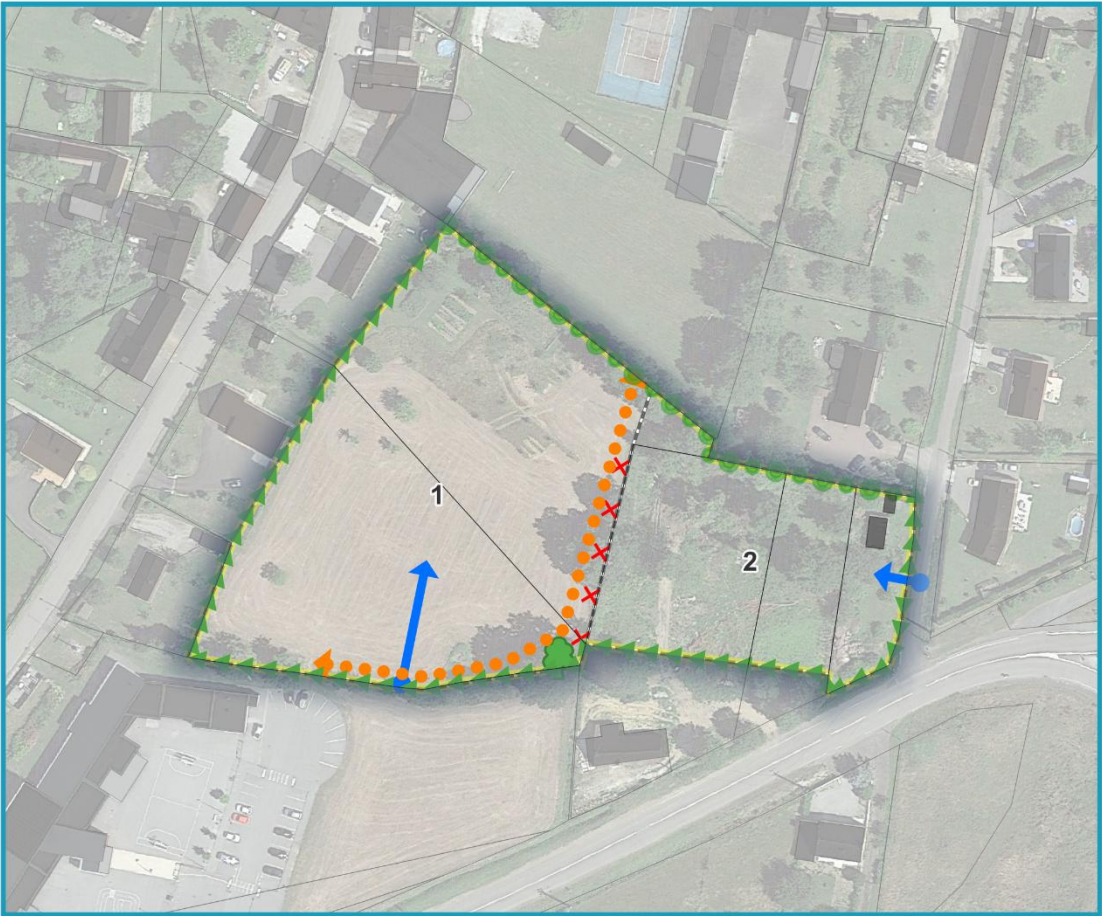
PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orienta
1	0,91	20.87912087912088	19	Opération d'ensemble éventuellement en plusieurs phases
2	0,21	28.571428571428573	6	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :
12

HAUTERIVE - Rue des Petits Champs



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- ✗ ✗ Accès interdit
- ➡ Amorce de desserte
- ↔ Continuité douce à créer
- ◀▶ Frange à créer
- Haie à préserver
- 🌳 Arbre à préserver
- ▭ Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- ⬜ Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Interdiction d'accès entre les deux sous-secteurs pour les véhicules motorisés

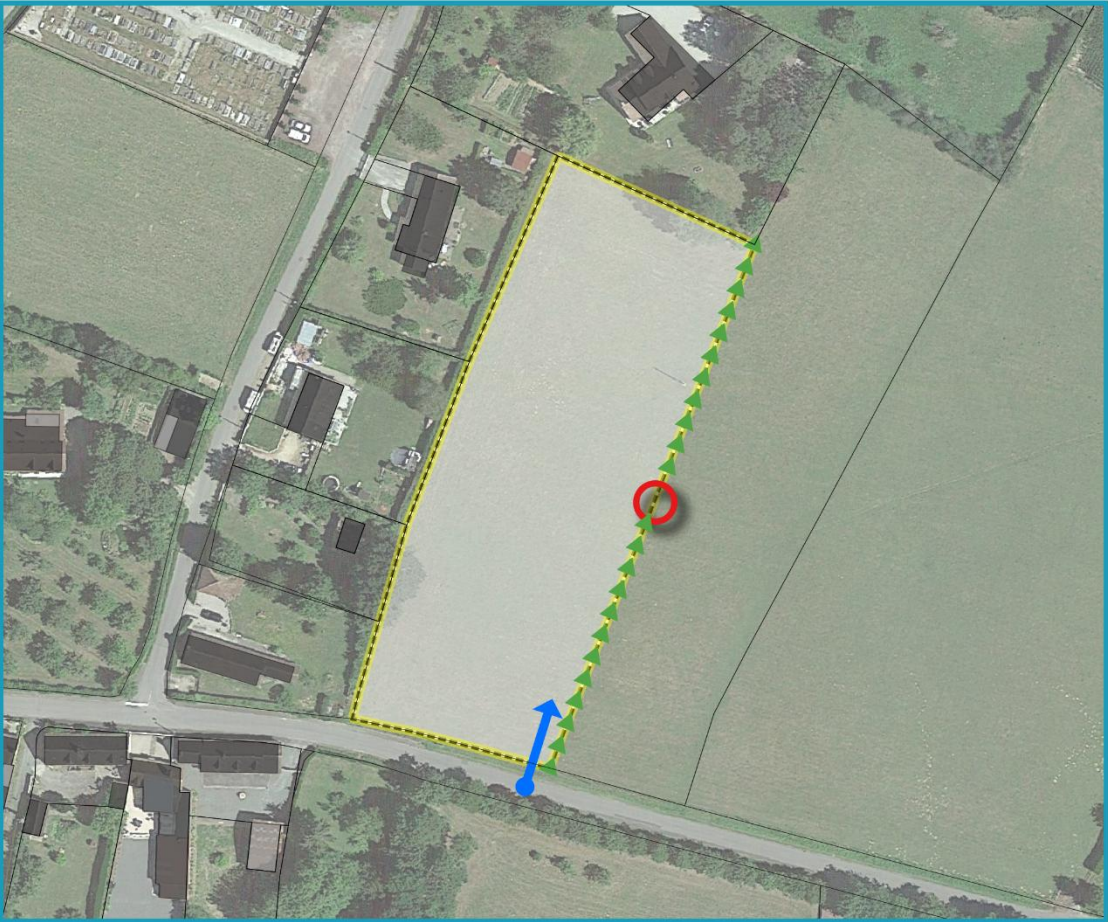
PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
2	0,36	16.666666666666668	6	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases
1	0,79	15.189873417721518	12	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :

13 HAUTERIVE - Rue de la Vallée



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation
- Attente de voirie

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Envisager la possibilité d'une future opération vers l'Est, depuis la voirie de la présente opération (attente de voirie : positionnement indicatif)

PROGRAMMATION

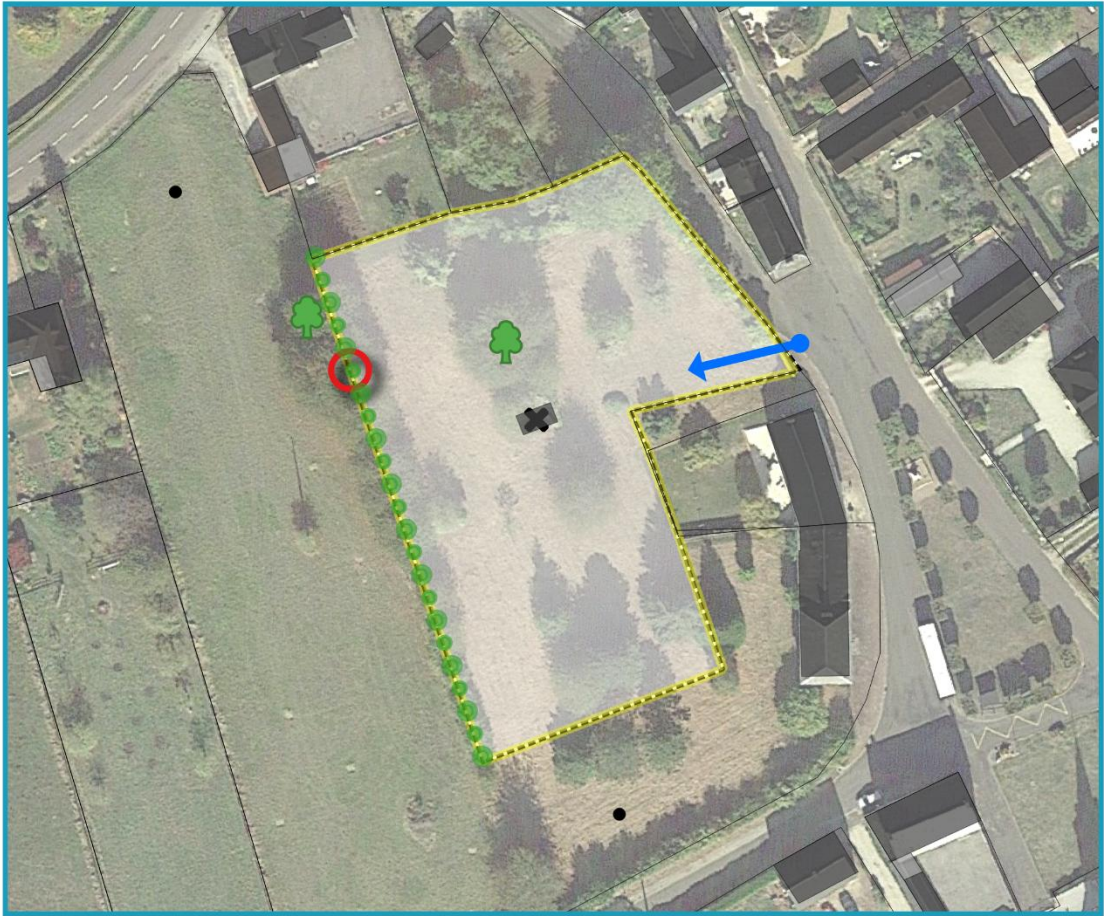
Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientaion
OAP	0,63	15.873015873015873	10	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :

14

FERRIERE LA VERRERIE - Rue de la Guyon



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

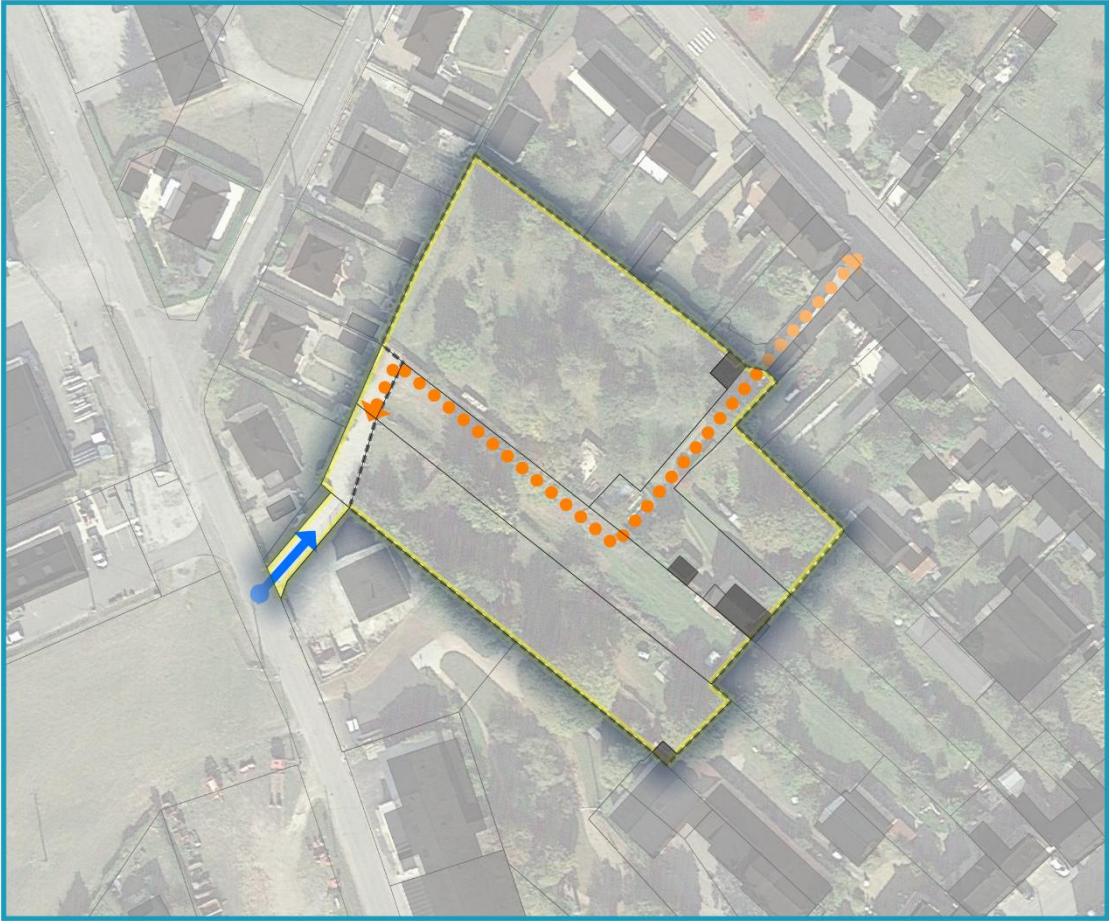
LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Haie à préserver
	Arbre à préserver
	Attente de voirie
	Bâtiment à démolir
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	
PROGRAMMATION	

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientaion
OAP	0,4	15	6	Opération d'ensemble éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :
15

COURTOMER - Rue Henri Vaillant



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Continuité douce à créer
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	
PROGRAMMATION	

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,68	19.11764705882353	13	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :
16

COURTOMER - Rue des Sainfoins



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Continuité douce à créer
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Voie de desserte principale
- Attente de voirie
- Parking
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Sur le sous-secteur 3, l'opération fera l'objet d'un phasage dans le temps en accord avec les objectifs de production de logement pour la commune de Courtomer

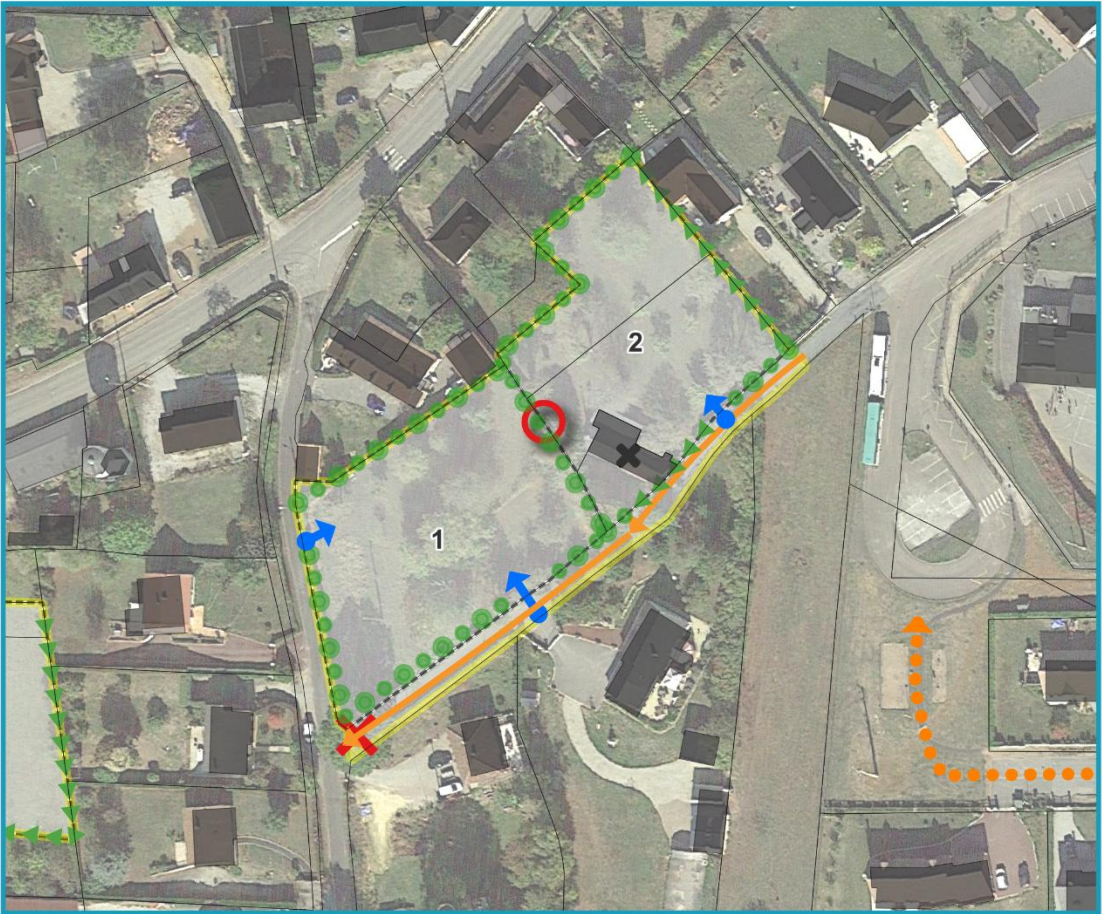
PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,42	19.047619047619047	8	Opération d'ensemble en une seule phase
3	2,41	17.012448132780083	41	Opération d'ensemble en plusieurs phases
2	0,24	20.833333333333336	5	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :
17

COURTOMER - Rue Gérard Hoel



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Amorce de desserte
	Continuité douce existante
	Frange à créer
	Haie à préserver
	Attente de voirie
	Bâtiment à démolir
	Sortie interdite
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	
PROGRAMMATION	

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
1	0,25	16	4	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,22	18.181818181818183	4	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :
18

COURTOMER - Rue du 13 août 1944



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

Amorce de desserte

Frange à créer

Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Point d'attention concernant l'assainissement collectif (pompe de relevage probablement nécessaire pour le raccordement au réseau)

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,18	22.222222222222	4	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :
19

COULONGES-SUR-SARTHE - ZI de Coulonges



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Continuité douce à créer
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Vue à valoriser
- Renaturation permettant une gestion du pluvial
- Parking
- Bâtiment à supprimer ou à faire muter
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Secteur à vocation photovoltaïque

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Bâtiment à mettre en scène : la gare
Prolongement de l'ossature végétale le long la Véloscénie

PROGRAMMATION



COULONGES-SUR-SARTHE - Avenue Résidence du Lac



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

Amorce de desserte

Haie à préserver

Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Opération d'ensemble déjà autorisée

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,93	20.43010752688172	19	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :
21 BURE - Bourg



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- ✗ ✗ Accès interdit
- ➡ Amorce de desserte
- ◀▶ Frange à créer
- Espace paysager
- ▭ Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- ▭ Périmètre de programmation

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

/

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,33	15.15151515151515	5	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :
22

AUNAY-LES-BOIS - Route de la Boissellerie



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE	
	Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
	Périmètre de programmation
ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	
/	
PROGRAMMATION	

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientat
OAP	0,16	18.75	3	Opération d'ensemble en une seule phase



OAP n° :
23

COULONGES-SUR-SARTHE - Rue des Mares



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- Amorce de desserte
- Frange à créer
- Haie à préserver
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- Périmètre de programmation
- Zone humide

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

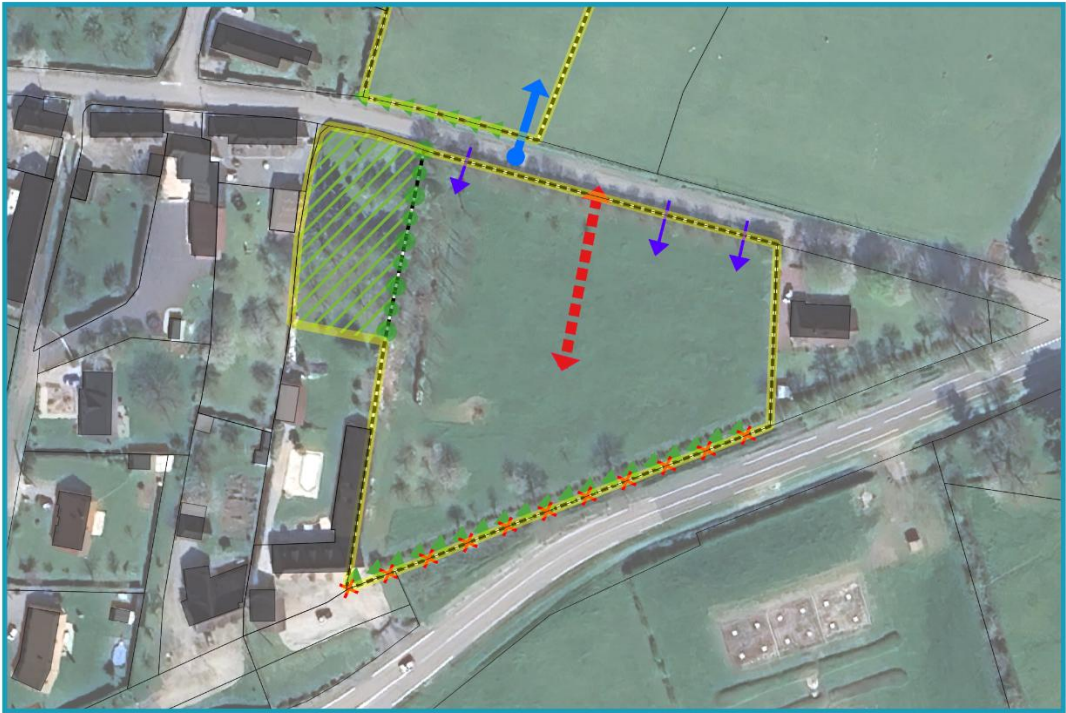
Prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC)

PROGRAMMATION

Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientation
OAP	0,45	20	9	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



OAP n° :
24 HAUTERIVE - Rue de l'école



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :
Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

LEGENDE SYNTHETIQUE

- ✗ ✗ Accès interdit
- ➡ Multiples accès possibles
- ➡ Frange à créer
- Haie à préserver
- ↔ Voie de desserte principale
- ▭ Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- ▭ Périmètre de programmation
- /// Bois à préserver

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

/

PROGRAMMATION				
Périmètre d'application	Superficie	Objectif de densité (logts/ha)	Nombre de logements	Modalités de mise en oeuvre de l'Orientat
OAP	0,79	15,1898734	12	Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases



Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 4.3

Echéancier de programmation des zones à urbaniser (AU)

MARS 2025



1 CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

2 PORTÉE DE L'ÉCHÉANCIER DE PROGRAMMATION

Dans le cadre du PLUi, l'échéancier de programmation porte sur la totalité des zones AU.

Au regard du pas de temps du PLUi (horizon 2036) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2026-2030) ;
- La notion de « moyen terme » correspond à une seconde période de 5 années, en chevauchement avec la première période (2029-2033) ;
- La notion de « long terme » correspond à une troisième période de 5 années, en chevauchement avec la seconde période (2032-2036).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Cinq catégories ont été identifiées :

- Trois catégories « classiques » :
 - Court terme : possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2030), mais aussi ultérieurement ;
 - Moyen terme : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2029-2033), mais aussi ultérieurement ;
 - Long terme : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la troisième période (2032-2036).
- Trois catégories « mixtes », réservées pour des opérations de plus grande envergure ou de plus grande complexité (en lien avec un possible phasage des opérations) :
 - Court-terme / moyen-terme : possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2030), sachant que l'opération pourrait s'étaler sur la seconde période (2029-2033) ;
 - Moyen terme / long terme : possibilité d'engager une opération dès la seconde période (2029-2033), sachant que l'opération pourrait s'étaler sur la troisième période (2032-2036) ;
 - Court-terme / moyen-terme / long-terme : possibilité d'engager une opération à tout moment, si les conditions définies par ailleurs dans l'OAP sont respectées. Cette catégorie concerne également les opérations qui pourraient s'étaler sur plusieurs périodes.



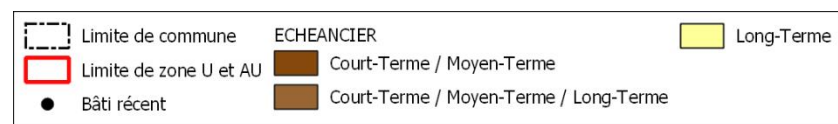
Echéancier COURTOMER



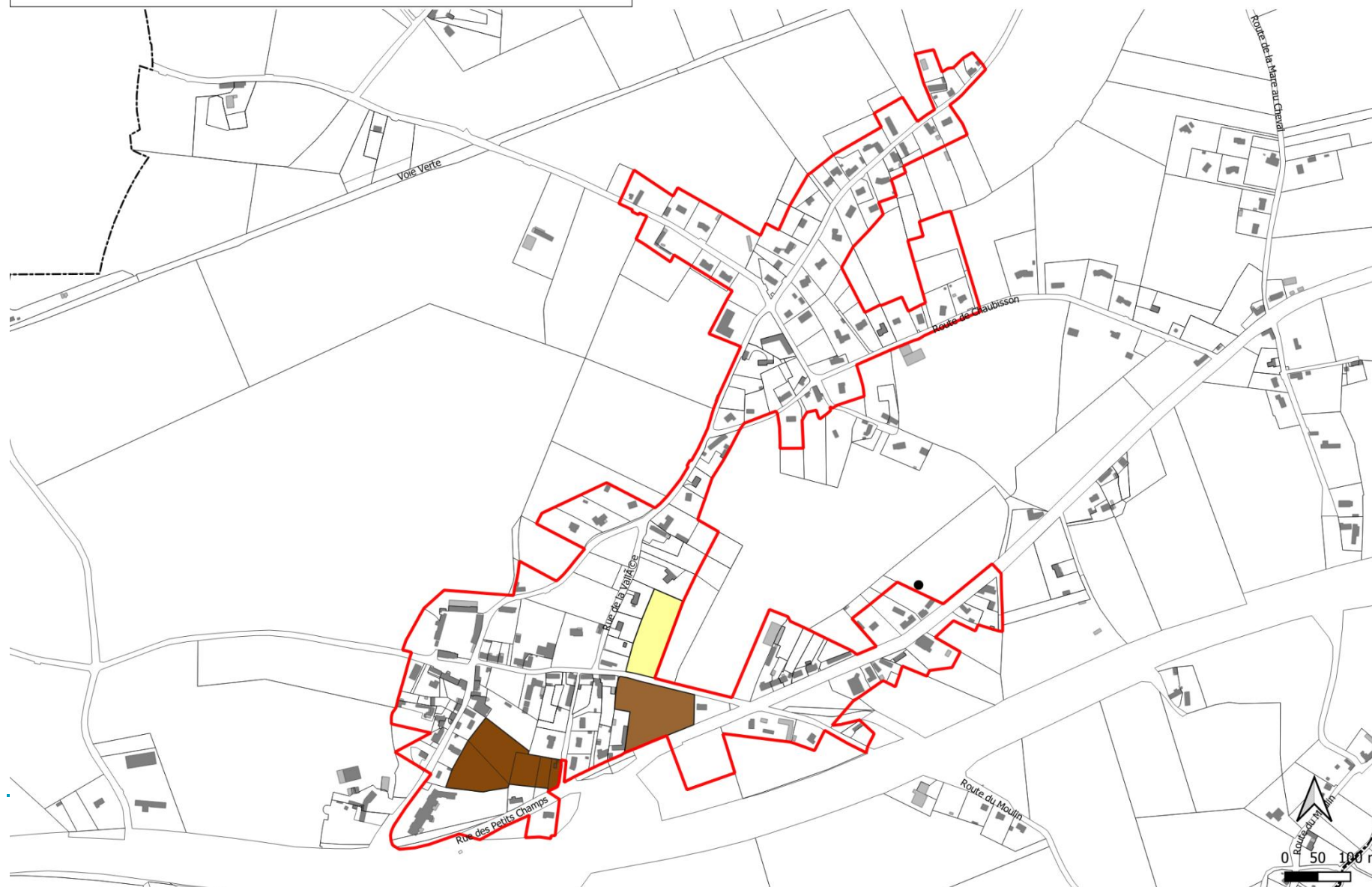


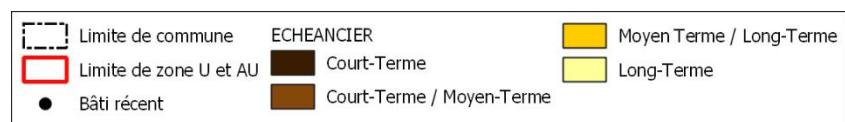
Echéancier
FERRIERES-LA-VERRIERIE

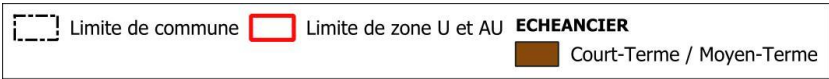




Echéancier HAUTERIVE

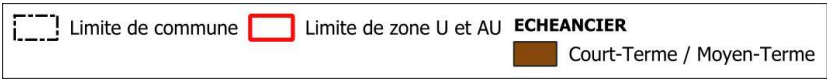






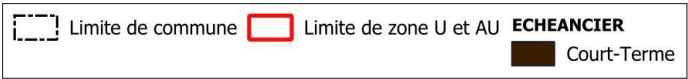
**Echéancier
SAINT-AUBIN-D APPENAI**





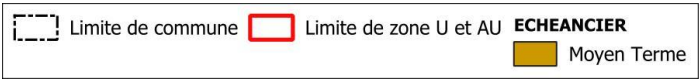
Echéancier
SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE Rue de la Noe





Echéancier
SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE Rue des Quatres Vents





**Echéancier
SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE**





Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 4.4
OAP thématiques
MARS 2025



Sommaire

1	PREAMBULE	3
2	OAP « CONTINUITES ECOLOGIQUES ».....	4
	TRAME NOIRE	4
	<i>Propos introductif</i>	<i>4</i>
	<i>Conservation et protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes...</i>	<i>4</i>
	<i>Gestion de l'éclairage artificiel.....</i>	<i>5</i>
	<i>Prise en compte spécifique des chiroptères concernant les zones de repos ...</i>	<i>5</i>
3	OAP « ENERGIES RENOUVELABLES »	10
	<i>Propos introductif</i>	<i>10</i>
3.1	METHANISATION	10
	<i>Approche générale.....</i>	<i>10</i>
	<i>Configuration spécifique en zones agricoles et naturelles</i>	<i>10</i>
3.2	SOLAIRE / PHOTOVOLTAÏQUE.....	11
	<i>Approche générale.....</i>	<i>11</i>
	<i>Configuration spécifique en zones d'activités économiques*</i>	<i>11</i>
	<i>Configuration spécifique en zones agricoles et naturelles</i>	<i>11</i>
3.3	LA RESSOURCE BOIS-ENERGIE	12
3.4	L'EOLIEN	12
	<i>Approche générale.....</i>	<i>12</i>
	<i>Configuration spécifique en zones agricoles et naturelles</i>	<i>13</i>

1 PREAMBULE

Les OAP thématiques s'appliquent de manière générique à l'ensemble du territoire.

Elles ont généralement une portée de recommandations ou pédagogiques. Certains éléments, surlignés **en bleu foncé** ont une portée prescriptive. D'autres éléments, surlignés **en bleu clair**, ont une portée de recommandation.

Sur les secteurs concernés par des OAP sectorielles, les orientations des OAP thématiques s'appliquent en complément des orientations de l'OAP sectorielle concernée (ces dernières étant prioritaires).

2 OAP « CONTINUITES ECOLOGIQUES »

L'OAP thématique « Continuités écologiques » a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.

Le volet « trame verte » et le volet « trame bleue » sont portés par le règlement (graphique et écrit) et ses dispositions prescriptives.

Le volet « trame noire » fait l'objet de la présente OAP thématique.

TRAME NOIRE

PROPOS INTRODUCTIF

Afin de définir la Trame noire, l'Office Français de la Biodiversité expose les éléments suivants : « *La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.*

Pour lutter contre ces effets, la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes. »

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.** » (CEREMA, *Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude*, p.42).

CONSERVATION ET PROTECTION DES CORRIDORS ET NOYAUX ECOLOGIQUES NOCTURNES

La prise en compte de la trame noire est effectuée par :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : sachant que ceux-ci ne sont globalement pas soumis à une pollution lumineuse particulière, la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est particulièrement faible ;

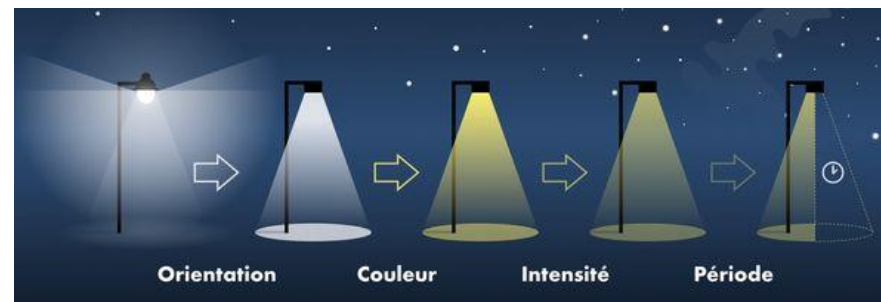
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - En campagne, l'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage) participe pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

GESTION DE L'ECLAIRAGE ARTIFICIEL

Dans le cadre de projets d'aménagement publics ou privés, on portera une attention particulière au niveau des **solutions d'éclairage envisagées**, notamment afin de mettre en œuvre des dispositifs et dispositions réduisant l'impact de la pollution lumineuse :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel (ULR* = 0%) ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes d'intensité lumineuse et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage.

* Upward Light Ratio : proportion du flux lumineux dirigée vers le haut. Un ULR de 0% indique une absence d'éclairage au-delà du niveau horizontal du luminaire, et donc orienté uniquement vers le bas.



Source de l'illustration : Réserve internationale de ciel étoilé du Mont-Mégantic, Canada

PRISE EN COMPTE SPECIFIQUE DES CHIROPTERES CONCERNANT LES ZONES DE REPOS

Les éléments qui suivent présentent quelques éléments visant à prendre en compte les **zones de repos des chiroptères**, notamment dans le cadre de réhabilitation de bâtiments.

Ils correspondent à une plaquette réalisée à cet effet par le Groupe Chiroptères Pays de la Loire.

Les bâtiments et habitations, des gîtes accueillants

Des vastes combles d'églises ou de châteaux aux greniers plus exigus de maison particulière, en passant par les volets, les linteaux, poutres, dépendances ou autres lieux parfois plus originaux, les chauves-souris établissent très souvent leur gîte chez l'Homme.



O. LOIR

Les espèces de chauves-souris habitant nos maisons sont dites anthropophiles. Elles utilisent une grande variété de gîtes liés aux habitations mais ce sont principalement les combles et autres espaces sous les toitures qui accueillent des colonies de femelles. Au printemps, elles s'y installent afin de mettre au monde leur unique jeune puis l'élevent tout au long de l'été.

Quels enjeux représentent les bâtiments ?

Près de la moitié des espèces de la région utilisent les habitations pour mettre au monde et élever leurs jeunes. Les combles sont indispensables à la survie de certaines espèces, d'autant que les colonies sont très liées à leur gîte, utilisant, génération après génération, ce lieu une fois adopté.

✚ Éléments favorables

D'une manière générale, le gîte doit être bien exposé afin de produire une chaleur suffisante, avoir des ouvertures suffisamment grandes et ne pas abriter de pigeons ou de prédateurs (chat, fouine, chouette...). La présence de certains types de linteaux ou de poutres peut améliorer l'accueil des chauves-souris.

En dehors des combles, des volets exposés au sud et constamment ouverts peuvent accueillir certaines espèces.

Les périodes importantes



Cohabiter avec
les chauves-souris
en Pays de la Loire



➤ Chauves-souris en bâti, bon à savoir

Vous avez une colonie chez vous. Quelques conseils simples permettent d'assurer l'épanouissement de vos petits voisins. Pour tous les gros aménagements, ne pas hésiter à solliciter les associations naturalistes.

Un code de bonnes pratiques pour le propriétaire ou l'utilisateur

1^{re} règle

Ne pas perturber la colonie en période de reproduction (mai à août)

Période très sensible, le moindre dérangement peut s'avérer fatal pour les jeunes qui peuvent tomber au sol. La tranquillité est le maître mot, les travaux sont à reporter à plus tard (charpente, toiture...).

2^e règle

Ne pas modifier les conditions d'éclairage et d'aération

Pas de lumière à proximité de la colonie (dans le comble par exemple), ni d'éclairage direct sur les sorties (par exemple dans le cas de mise en valeur du bâtiment). En cas de création de nouvelles ouvertures, veiller à maintenir les conditions d'éclairage et de chaleur dans la partie occupée.

3^e règle

Attention aux modifications des accès (fermeture partielle ou complète)

Idealement, il ne faut pas modifier les passages utilisés (grandes ouvertures ou petits disjointements au faîtage par exemple). Dans le cas contraire, faire appel aux associations spécialistes pour obtenir des conseils.



Méthé et crânes échancrés

Des à priori à oublier...

... ou quelques réponses aux questions les plus souvent posées :



Barbastelles d'Europe

- Les chauves-souris mangent-elles la laine de verre ou les fils électriques ?
NON, ce ne sont pas des rongeurs !
- La colonie va se démultiplier très rapidement ?
NON, les femelles n'élèvent, dans le meilleur des cas, qu'un jeune par an !
- Les chauves-souris s'accrochent dans les cheveux ?
NON, elles n'ont aucune raison de se livrer à un tel comportement !
- Les chauves-souris sont dans ma maison toute l'année ?
NON, elles cherchent la plupart du temps des sites plus tempérés en hiver, et y dorment très discrètement.

Quelques désagréments pour un grand bénéfice !

En général, il est facile de s'accommoder de la présence des chauves-souris :

- les quelques excréments seront évacués en automne/hiver ; ils serviront d'engrais au jardin ;
- les principaux bruits sont limités à la période de croissance des jeunes, sur un temps très court ;
- très bons auxiliaires, elles mangent beaucoup d'insectes (plus de 600 moustiques par heure pour certaines espèces) ;
- si un individu pénètre par une fenêtre ouverte : éteignez la lumière et il sortira tout seul ;
- le maintien de la colonie est une manière de participer à la protection de ces espèces.

TÉMOIGNAGE

Mme DRONNO, résidente à Champtoceaux (49)

Notre propriété accueille tous les étés, depuis de nombreuses années, une colonie de Barbastelles dans une poutre. Depuis 2009, les spécialistes des chauves-souris viennent les compter et nous avons été surpris d'apprendre que cette espèce était peu courante. Cela nous a encouragé à les préserver ainsi que l'ensemble de la faune et la flore présentes sur notre propriété. Depuis nous nous réjouissons de les revoir chaque année et d'en apprendre à chaque fois un peu plus.

➤ Adapter la gestion et l'entretien

La taille ou la configuration de certaines colonies nécessitent des aménagements simples, évitant ainsi quelques désagréments. De même, une adaptation de certaines pratiques est indispensable à la pérennité du site.

Entretien courant

Le principal entretien consiste à enlever le guano (excréments). Dans la plupart des cas, un simple coup de balai en automne/hiver suffit à nettoyer le site. Les plus gros tas de guano occasionnent parfois des taches au sol ou sont difficiles à enlever. La pose de grandes bâches plastifiées, soit au sol, soit en suspension à mi-hauteur, permet à la fois d'éviter les salissures, et de faciliter le nettoyage. Attention toutefois à poser cet aménagement en automne/hiver.



Bâches de protection dans un comble

Traitements sur la charpente

Un traitement inadapté des boiseries est une menace majeure d'empoisonnement des colonies. Il faut d'abord vérifier si le traitement est réellement nécessaire. Si oui, voici quelques conseils.



Colonne de Grands Rhinolophes dans un comble

1^{er} conseil

Choisir la matière active (se renseigner auprès de l'artisan)

À proscrire : lindane, hexachloride, hexachlorocyclohexane, benzène, pentachlorophénol (PCP), tributylétain (TBT), oxyde de tributylétain (TETO), sels de chrome, chlorothalonil, composés fluorés, fumécycloxy, perméthrine, cyperméthrine, triazoles (propiconazole, azoxanazole). Acceptables : composé du cuivre ou du zinc. Conseillé : traitement curatif à air chaud.

2^e conseil

Choisir sa période d'intervention

Les traitements doivent avoir lieu entre la mi-novembre et la fin janvier afin de permettre aux produits de disparaître avant le retour de la colonie. Bien aérer le comble après traitement.

3^e conseil

Respecter les doses

Pratiquer les pulvérisations à basse pression, voire par injection, et éviter les solvants pétroliers. Sauf cas particuliers, ne pas utiliser de fongicides et d'insecticides liés : le premier est généralement inutile et ces produits sont liés par des solvants très toxiques et persistants.

Crépis et rejointoiement sur les murs

Les petits travaux de maçonnerie doivent prendre en compte la colonie : laisser les fissures d'accès libre (souvent proches de la charpente), veiller à ne pas emmurer les animaux dans les trous (les repérer en les éclairant). Idéalement, mener cette action hors de l'hiver afin que les individus puissent réagir.

TÉMOIGNAGE

Jacques CHAMBIER, maire et **Jean-Louis COCHAN**, conseiller municipal chargé des Bâtiments à Savennières (49)

Depuis plusieurs années, cette énorme colonie de plusieurs espèces de chauves-souris fait l'objet de toutes les attentions de la part de la commune et de la LPO. Des bâches quistées ont été posées par la LPO Anjou afin de faciliter le nettoyage annuel, l'accès a été aménagé pour éviter l'entrée des pigeons et la colonie a été limitée à certaines pièces. En 2010, des animations ont en plus été organisées pour les habitants. Fort de ces succès, des protections réglementaires sont même à l'étude.

➤ Améliorer des accès existants

L'une des principales menaces pour les chauves-souris dans les bâtiments est la fermeture inappropriée de leurs accès (fenêtre, abat-son...). Ainsi, afin de restaurer ces passages, il existe quelques actions simples. Elles permettront à ces animaux de rejoindre leur gîte, tout en prévenant l'entrée d'espèces indésirables, pigeons domestiques plus particulièrement.

Adapter une fenêtre ou une porte existante

Des ouvertures sont souvent existantes. Pleines ou grillagées, il suffit de les aménager en n'oubliant pas leur rôle premier : fermeture du site pour les visiteurs (hommes, pigeons...), occultation de la lumière...

Aménagement d'une fenêtre

Exemples d'ouvertures type « boîte aux lettres » avec ou sans chicane.



Aménagement d'une porte
Création d'une ouverture en haut de la porte.

Restaurer un grillage sur abat-son ou autre

Une part inquiétante de nos clochers et bâtiments patrimoniaux est aujourd'hui grillagée, alors même que ces lieux sont parfaits pour les colonies. Ces bâtiments sont souvent classés, les aménagements présents ici sont donc légers et sans impact visuel sur le site. Outre l'inaccessibilité de ces sites pour les chauves-souris, les grillages engendrent une mortalité par emprisonnement. Des solutions simples sont envisageables.

1^{er} conseil

Aménager les accès

Créer des accès type « boîte aux lettres » en haut de l'abat-son ou de l'ouverture, sur la partie intérieure.

2^e conseil

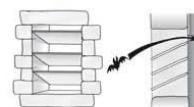
Remplacer le grillage en place

Choisir un grillage « perméable » en forme de losange, galvanisé et aux mailles d'au moins 5 cm de côté ou un grillage étanche le plus fin possible, évitant toute pénétration.



Oreillard mort dans un grillage

Aménagement d'un abat-son



Quelques règles générales pour créer un accès :

- Ouvertures : hauteur de 7 à 15 cm selon les cas ; largeur d'au moins 40 cm
- Pas d'augmentation de la luminosité du site
- Empêcher l'entrée des pigeons : pas de reposoir devant l'entrée (plateforme, perchoir...)
- Ne pas favoriser la prédation par les chouettes et surtout les chats.

TÉMOIGNAGE

Jean-Marcel Supiot, maire de Vaudelnay (49)

Le Parc naturel régional Loire Anjou Touraine et la LPO Anjou ont découvert une colonie menacée d'Oreillards gris dans l'église communale. De par la présence de pigeons domestiques aux déjections préjudiciables, des « grillages à poule » avaient été posés derrière les abat-sons du clocher. Les Oreillards venaient s'y emprisonner et mourir. Soucieux de préserver les chauves-souris, la municipalité a autorisé le PNR et les bénévoles à poser un grillage non létal, conforme aux cahiers des charges des bâtiments classés et imperméable aux pigeons.

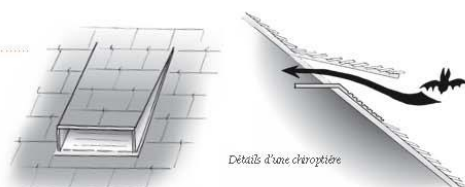
➤ Créer de nouveaux accès

La démarche de rendre accessible un site favorable aux chauves-souris naît souvent du contexte : condamnation d'une entrée utilisée par ces mammifères, rénovation de combles, dangerosité du site, colonie historiquement connue mais disparue, ou tout simplement démarche volontaire du propriétaire de favoriser et préserver ces espèces.

La chiroptière

La chiroptière est une ouverture en forme de trémie, discrète et esthétique, pratiquée dans la toiture.

Elle ne peut être réalisée que lors de travaux de réfection ou alors être prévue lors de la conception de bâtiments neufs.



Caractéristiques techniques

Ouverture de 40 cm de large au minimum et de hauteur variable (6 à 15 cm en fonction de la configuration).

Il est utile de fixer une planche horizontale de 5 à 10 cm de large à ras du bord inférieur de la chiroptière, sur laquelle les chauves-souris peuvent se poser avant l'envol. Penser également à garnir cette planche et la chiroptière d'un revêtement rugueux Goofing, planche...

La chiroptière doit être placée au plus haut à mi-hauteur du toit afin de garantir un microclimat chaud dans la zone supérieure du comble. Ce dispositif doit être solide et complètement étanche. Il est placé de préférence à proximité des zones vertes (parcs, vallées...), dans les secteurs les moins éclairés et les moins exposés aux intempéries.

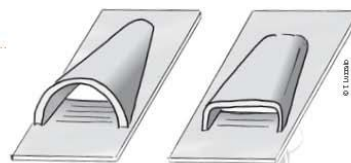
Ce type d'installation nécessite l'intervention de professionnels qui veilleront à ne laisser dépasser aucune pointe ou autre objet pouvant blesser les chauves-souris.



Chiroptière sur le toit d'une église

La chatière

Il s'agit d'une simple bouchette d'aération insérée dans le toit. Cette ouverture permet, aux espèces qui peuvent entrer en se posant, d'accéder au comble. Il faut prendre les modèles les plus larges et les ouvertures doivent être débarrassées des obstructions.



Exemples de chatière

➤ Installer des gîtes artificiels

La disponibilité en abris est souvent un facteur limitant la présence des chauves-souris. Pour cette raison, la pose de gîtes artificiels peut être envisagée à l'intérieur de certains bâtiments ou sur les extérieurs. Attention, la pose de gîte ne compense pas un abri détruit, elle peut seulement limiter la perte de gîte.

Différents gîtes possibles

En hiver, des briques creuses peuvent être utilisées dans les secteurs les plus tempérés du bâtiment. On en bouche un côté, et on les fixe au mur, avec les ouvertures vers le bas ou le côté.



Brique creuse

Nichoirs d'angle

Pour le reste de l'année, on cherchera à créer des interstices de tailles variables en diversifiant les gîtes chauds et tempérés. On peut tout d'abord adapter l'existant.

À l'intérieur des bâtiments accessibles, il existe toute une batterie de possibilités entre les chevrons, les jonctions de poutres.



Gîtes en bardages

Ainsi, une poutre ou un linteau permettront l'accrochage d'une planchette à la verticale. On prendra alors soin de laisser un espace de 1 à 2 cm d'épaisseur, et d'occuler le dessus. Cet aménagement peut être fait à l'intérieur d'une grange par exemple, ou sur un linteau bien exposé au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre.

On peut également installer un volet ou un bardage en appui sur des tasseaux contre un mur, à l'extérieur.



Gîtes sur poutres

Gîtes verticaux

On peut aussi utiliser des gîtes artificiels vendus sur le commerce ou constructibles via des plans. Se renseigner auprès de l'association de protection des chauves-souris locale.

Quelques conseils :

- Choisir des endroits **chauds et tranquilles**
- Éviter d'installer ces gîtes au-dessus d'une surface devant rester propre : voiture, rebord de fenêtre... ; préférer le dessus de poutre de fleus, la grange, le comble inoccupé...
- Les installer le plus haut possible et les orienter au sud pour qu'ils bénéficient de la chaleur
- **Utiliser du bois non traité, rugueux, épais** ; ajouter éventuellement des rainures horizontales
- Installer des **fixations très solides et durables**
- Choisir un endroit accessible par les chauves-souris, où aucun projet n'est prévu
- Ne pas perturber le gîte.

TÉMOIGNAGE

Olivier Bechet, résidant à Château-l'Hermitage (72)

Cette idée d'incorporer des caissons sous ma toiture pour accueillir des chauves-souris m'a immédiatement intéressé. Pour moi, c'est avant tout une démarche de protection et d'accueil d'espèces menacées. Actuellement, je rénove ma maison en utilisant des matériaux respectueux de l'environnement. Ajouté à cela, la création d'un système de traitement des eaux par phytoépuration, j'espère que ces chauves-souris sauront trouver le gîte et apprécier la nouveauté aux abords de la maison.

➤ Aménager les combles

Dans certains cas extrêmes, la cohabitation peut nécessiter des aménagements importants en présence d'une colonie. **Il est alors indispensable de se rapprocher d'une association de protection de la nature.** Les solutions s'améliorent d'année en année, mais aucune certitude n'existe quant à l'attitude de la colonie vis-à-vis de l'aménagement. Néanmoins, l'attachement à leur site permet souvent la réussite de cette entreprise. **Deux règles doivent être respectées : maintenir les accès et la configuration de l'ensemble du site.**

Aménagements simples

Il est souvent possible de cloisonner le comble en 2 parties dans le sens de la longueur. Une cloison bâchée ou en dur est alors montée, en conservant la connexion entre les accès et la partie cloisonnée. Idéalement, on conservera la partie déjà utilisée par la colonie, visible grâce aux tas de guano au sol.

Aménagements plus importants

Cloisonnement partiel

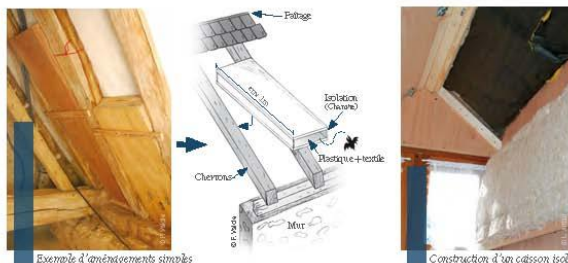
Il est parfois possible de créer une mansarde pour inciter la colonie à se maintenir dans un « caisson » enligné dans le comble. Un plancher est alors construit et la partie concernée est ensuite isolée du reste. Cet espace doit avoir au moins 1,5 m de hauteur et plus de 1 m de large. Plus il est vaste, mieux c'est. Attention, certaines espèces ne le tolèrent pas (Grand Murin par exemple).

Cloisonnement total

Dans des cas extrêmes et seulement avec certaines espèces, on peut limiter la colonie à une partie entière du comble, un pignon par exemple. Pour ce faire, on montera par exemple une cloison en plâtre avec une bonne isolation. On peut aussi exclure la colonie de la partie habitée en la cloisonnant sous la portion de la toiture où se trouve l'accès.

Quelques conseils :

- Sauvegarder un accès pour les suivis et le nettoyage
- Installer une bonne isolation thermique et phonique
- Veiller à une parfaite étanchéité entre les 2 parties du comble
- Et bien entendu, ne jamais réaliser les travaux en période de présence de la colonie.



TÉMOIGNAGE

Renaud Jospin, directeur d'exploitation CTC, Montjean-sur-Loire (49)

La carrière de Châteaupanne propriétaire d'une ancienne maison de colombier autrefois utilisée sur le complexe chaufournier de Montjean. Cette bâtisse accueillant une colonie importante de Grands Rhinolophes et de Murins à oreilles échanquées en pignon. L'entreprise étant intégrée à l'Association du patrimoine de Montjean, il a été décidé en 2006 de créer des ouvertures favorables aux chauves-souris et la réfection de la toiture par un soutien de l'Etat. C'est une manière de nous impliquer dans la protection du patrimoine et de la biodiversité.

➤ Les espèces présentes dans les bâtiments et habitations

Les chauves-souris utilisant les habitations et tout particulièrement les combles sont dites anthropophiles. Ces espèces apprécient la chaleur de ces sites, indispensable pour mettre au monde leurs jeunes et les élever. La majorité des espèces anthropophiles sont en régression. La préservation de leurs gîtes estivaux constitue l'une des actions majeures de préservation.

Grand Rhinolophe et Murin à oreilles échanquées

Ces deux espèces de chauves-souris, très différentes biologiquement et morphologiquement, forment cependant régulièrement des nurseries mixtes dans les combles des bâtiments. Constituant parfois de plusieurs centaines d'individus, ces colonies, de par l'exigence du Grand Rhinolophe, ne peuvent s'établir que dans de vastes combles calmes et accessibles en vol. Ces colonies mixtes, suspendues en évidence sur les charpentes des combles, sont très sensibles aux dérangements et quitteront le gîte à l'occasion d'intrusions répétées.



Grand Rhinolophe



Colonie de Grands Murins

Grand Murin

Le Grand Murin est la plus grande chauve-souris anthropophile. D'une envergure supérieure à 40 cm, elle se reconnaît, entre autres, grâce à son museau rosé et son ventre blanc. Elle recherche les vastes combles, chauds et calmes auxquels elle accède directement en vol ou par reptation. Se tenant bien souvent en évidence contre la toiture, les Grands Murins peuvent, selon la température du comble, être plus discrets et se blottir dans des caches plus réduites (entre les liteaux, au-dessus de la poutre faîtière, ...). Dans ce cas, les tas de guano de grosse taille permettent de prouver leur présence.

Pipistrelle commune et Séroline commune

Ces deux espèces, comme leurs noms l'indiquent, sont régulières dans nos contrées. La Pipistrelle commune est l'espèce la plus fréquemment rencontrée dans les bâtiments anciens ou récents. Elle s'adapte très facilement et peut occuper une multitude de gîtes (grenier, trous dans les murs, derrière les volets, intérieur de volets roulants, disjoncteurs divers...). La Séroline, bien que très ressemblante à la Pipistrelle de par son pelage brun et sa face noire, est deux fois plus grande et s'établit plus facilement dans des espaces plus vastes comme les greniers.



Séroline commune

Toutes les espèces de chauves-souris présentes en Pays de la Loire sont intégralement protégées par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 relatif à la protection des mammifères selon l'article L.411-1 du Code de l'Environnement.



Groupe Chiroptères Pays de la Loire
Mail : contact@chauvesouris-pdl.org
Site Internet : <http://chauvesouris-pdl.org>



Illustrations : Charles Lohr - Compositex - Les 5 pas de nos textes...
Imprimé sur papier recyclé dans une imprimerie certifiée ISO 14001

3 OAP « ENERGIES RENOUVELABLES »

PROPOS INTRODUCTIF

Sur le plan des énergies renouvelables, le territoire entend mettre en avant des orientations suivantes pour les trois formes suivantes :

- Le solaire/photovoltaïque ;
- La méthanisation ;
- La ressource bois-énergie.

Les autres typologies d'énergies renouvelables sont considérées comme moins souhaitables. Pour autant, des orientations relatives à l'éolien sont également formulées.

De manière générale, leur développement doit tenir compte d'un ensemble de paramètres, que ce soit en termes de géographie du territoire, de lien avec les activités existantes (agriculture...), de préservation de l'outil agricole (foncier et sites agricoles), de prise en compte des paysages, d'acceptabilité sociale, etc.



3.1 METHANISATION

APPROCHE GENERALE

La méthanisation constitue un axe pertinent de valorisation des résidus issus de l'agriculture locale.

Les zones d'implantation potentielles de nouvelles unités de méthanisation sont dépendantes de la disponibilité des résidus de l'agriculture, voire de l'industrie agro-alimentaire, et déterminées par la réglementation :

- Les projets de méthanisation portés par la profession agricole seront conçus dans le prolongement d'exploitation(s) agricole(s)

avec la valorisation d'au minimum 50% de sous-produits agricoles en masse de matière brute (fumiers, lisiers, couverts végétaux, ...). Tout projet devra être porté par un agriculteur ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles. Ces projets sont envisageables en zone agricole ou en zone d'activités économiques.

- Les autres types de projets doivent trouver place dans les secteurs à vocation économique.

Les nouveaux projets d'implantation doivent justifier des principes suivants :

- Les modalités d'insertion paysagère des installations : intégration de la dimension paysagère dans le choix de l'implantation et dans les volumétries des constructions et installations à implanter, traitement particulier de l'apparence des installations et infrastructures, traitement paysager des lisières (appui sur le végétal existant, utilisation de la topographie...) ;
- La facilitation de l'acceptabilité du projet : démarches de concertation en amont, incidences du plan de circulation, précisions sur la maîtrise des risques de pollution et des nuisances dont les risques sur l'eau.

CONFIGURATION SPECIFIQUE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

L'implantation d'unités de méthanisation s'inscrira dans une gestion économe du foncier, notamment concernant les accès.



3.2 SOLAIRE / PHOTOVOLTAÏQUE

APPROCHE GENERALE

L'impact paysager est un point central à considérer pour permettre le développement de parcs solaires / photovoltaïques. L'insertion de ces parcs dans les paysages nécessite une approche globale prenant en compte les particularités et les reliefs alentours. L'intégration paysagère sera en général plus réussie si le paysage reste lisible après implantation d'un projet.

Les installations au sol au sein de l'espace rural ne sont pas souhaitables, sauf dans le cas de friches d'activités ou de carrières pour lesquelles le retour à l'agriculture est clairement compromis, ou encore après évaluation de la qualité des terres et de l'opportunité de développer ce type d'équipement.

Les dispositions ci-après visent à souligner les enjeux génériques à prendre en compte au démarrage de la réflexion sur les impacts paysagers d'un projet de parc photovoltaïque :

1. Démarche de concertation continue avec les acteurs locaux, notamment pour poser les enjeux paysagers au stade de l'état initial de l'environnement ;
2. Justification multicritère du choix du site ;
3. Justification des modalités d'insertion paysagère du projet.

Les justifications et modalités d'insertion paysagères d'un projet de parc solaire / photovoltaïque à l'échelle du grand paysage doivent notamment mettre l'accent sur :

- L'étude et la vérification des scénarii d'implantation à toutes les échelles (territoriale, entité paysagère, locale et piétonne) ;
- L'adaptation du projet en fonction des éléments paysagers : utilisation de la végétation présente, utilisation du relief ;

- La prise en compte des co-visibilités : prise en compte des lignes du relief, préservation des cônes de vue des routes principales.

CONFIGURATION SPECIFIQUE EN ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES*

* « Secteurs d'activités » des Plans réglementaires annexés au règlement écrit

Les installations au sol dans les zones d'activités économiques sont interdites.

Les installations sur les bâtiments d'activités ou sur les espaces de stationnement des entreprises est à favoriser.

En cas de construction de bâtiment économique support de photovoltaïque, la volumétrie fonctionnelle pour l'activité doit être justifiée.

En cas de bâtiment économique de dimension inférieure aux seuils d'obligation de pose de panneaux photovoltaïques, on envisagera autant que possible la pose de panneaux photovoltaïques, ou *a minima* la réalisation d'une structure porteuse pouvant accueillir à terme des panneaux photovoltaïques.

CONFIGURATION SPECIFIQUE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les installations au sol au sein de l'espace rural sont interdites, sauf exception sur les sites non valorisables par l'agriculture (sites pollués, anciennes décharges, anciennes carrières non réhabilitables...).

Les projets solaires portés par la profession agricole seront nécessairement implantés sur les sites bâtis des exploitations. Seul le photovoltaïque sur toiture est autorisé.

En cas de construction de bâtiment agricole support de photovoltaïque, la nécessité et la volumétrie fonctionnelle pour l'exploitation agricole doivent être justifiées.



3.3 LA RESSOURCE BOIS-ENERGIE

Le territoire présente un potentiel important au titre de la ressource « bois-énergie ». Son maillage bocager, préservé, présente plus de 1700 km linéaires de haies.

L'accroissement annuel en bois bocager, correspondant au prélèvement possible, est estimé à environ 18 000 Mètres Cubes Apparents Plaquette (MAP). Cela correspond à la production d'environ 4300 tonnes de plaquettes sèches, ce qui représente un volume important.

Deux orientations sont à privilégier concernant la valorisation de la ressource « bois-énergie » :

- La gestion du bocage dans le temps (entretien, replantation) ;
- L'accompagnement de projets d'installation de chaufferies sur le territoire, dans une logique de circuit-court et de développement de nouveaux débouchés pour les exploitants.



3.4 L'EOLIEN

APPROCHE GENERALE

L'impact patrimonial et paysager est un point central à considérer pour permettre le développement de l'éolien terrestre. L'insertion des éoliennes dans les paysages nécessite une approche globale prenant en compte les particularités et les reliefs alentours. L'intégration paysagère sera en général plus réussie si le paysage reste lisible après implantation d'un parc éolien. Le respect des lignes de fuites, la création de perspectives, la cohérence et l'uniformité du parc sont autant de moyens permettant d'assurer une insertion satisfaisante dans l'environnement.

En raison des enjeux et des impacts potentiels associés à l'exploitation des éoliennes, l'implantation de tout parc est soumise à un examen approfondi de l'intégration des éoliennes dans leur environnement et de la bonne prise en compte des enjeux associés à leur exploitation, et fait notamment l'objet d'une étude d'impact.

Les dispositions ci-après visent à souligner les enjeux génériques à prendre en compte au démarrage de la réflexion sur les impacts paysagers d'un projet de parc éolien :

1. Démarche de concertation continue avec les acteurs locaux, notamment pour poser les enjeux paysagers au stade de l'état initial de l'environnement ;
2. Justification multicritère du choix du site ;
3. Justification des modalités d'insertion paysagère du projet.

Les justifications et modalités d'insertion paysagères d'un projet de parc éolien à l'échelle du grand paysage doivent notamment mettre l'accent sur :

- L'étude et la vérification des scénarii d'implantation à toutes les échelles (territoriale, entité paysagère, locale et piétonne) ;
- L'adaptation du projet en fonction des éléments paysagers : utilisation de la végétation présente, gestion des nuisances (sonores notamment), protection des vallées ;
- La prise en compte des co-visibilités : prise en compte des lignes du relief, préservation des cônes de vue des routes principales, adaptation des distances entre les éoliennes et l'habitat ;
- L'évitement de l'effet cumulatif de chevauchement et de saturation visuelle obstruant les horizons : utilisation des éléments de reliefs pour atténuer l'impact visuel des projets, prise en compte des champs éoliens en projet ou potentiels.

Par ailleurs, l'impact d'un projet de parc éolien devra également être évalué au regard des enjeux écologiques, notamment l'avifaune et les chiroptères.

CONFIGURATION SPECIFIQUE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

L'implantation d'éoliennes s'inscrira dans une gestion économe du foncier, notamment concernant les accès.

Les projets de petit éolien portés par la profession agricole seront nécessairement implantés sur les sites bâtis des exploitations.



Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 4.5

OAP « Economie »

MARS 2025



SOMMAIRE

1	CADRE JURIDIQUE	4
2	L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE : ORGANISATION GENERALE A L'ECHELLE DE L'INTERCOMMUNALITE	4
3	UNE ORGANISATION DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL QUI S'APPUIE SUR LES POLES	5
4	UNE ORGANISATION DE L'EQUIPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL QUI S'APPUIE EN PRIORITE SUR LE MAILLAGE DES ZONES D'ACTIVITES..	6
5	UNE ORGANISATION DE L'EQUIPEMENT LOGISTIQUE QUI REPOSE SUR DES LOGIQUES DE PROXIMITE	7
6	L'INTEGRATION DES ENJEUX D'ECONOMIE CIRCULAIRE	8
7	L'INTEGRATION DES ENJEUX DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE	8

1 CADRE JURIDIQUE

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

L'article L141-5 du Code de l'Urbanisme précise qu'il s'agit des :

« orientations et objectifs en matière de :

1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires

2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaire »

2 L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE : ORGANISATION GENERALE A L'ECHELLE DE L'INTERCOMMUNALITE

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe comprend 31 communes et compte 7481 habitants (Insee 2021).

Il est organisé sous forme de plusieurs quartiers, à l'appui de pôles :

- Le pôle principal constitué par l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe, dans la partie sud du territoire ;
- Le pôle secondaire de Courtomer, dans la partie nord du territoire ;
- Le pôle de troisième rang : Sainte-Scolasse-sur-Sarthe, dans la partie centrale du territoire ;
- Le pôle-relais (depuis et vers Alençon) constitué par les communes de Hauterive, Neuilly-le-Bisson et Le Ménil-Broût.

Ce caractère multipolaire implique une organisation spécifique de l'équipement commercial, artisanal et logistique.

L'objectif de cette organisation est de répondre aux besoins des habitants et des entreprises du territoire, en vue de conforter sa vitalité et de renforcer son attractivité : en ce sens, les pôles constituent autant de points d'appui.

Du point de vue des flux, le territoire bénéficie de la RN12 dans sa partie sud (axe ouest-est entre Alençon et Mortagne-au-Perche), le long duquel se trouvent le pôle principal et le pôle-relais. La partie nord du territoire est desservie par la RD3 (axe ouest-est entre Sées et Moulins-la-Marche), la RD4 (Le Mêle-sur-Sarthe – Courtomer) et la RD6 (Le Mêle-sur-Sarthe – Sainte-Scolasse-sur-Sarthe).

3 UNE ORGANISATION DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL QUI S'APPUIE SUR LES POLES

Orientations relatives à l'équipement commercial

L'armature commerciale s'appuie prioritairement sur les pôles, dont les cœurs historiques sont compris comme l'espace privilégié pour l'accueil et la confortation des commerces et services de proximité. L'offre particulièrement dense du Mêle-sur-Sarthe, puis de Courtomer et Sainte-Scolasse, vient apporter aux habitants et usagers du territoire les produits de consommation du quotidien. Ces trois pôles sont appelés à irriguer l'ensemble du territoire de ce point de vue.

Dans cette même logique de proximité, **les bourgs des autres communes du territoire sont à même d'accueillir de nouveaux commerces et/ou services** pour tenir compte des besoins et opportunités. La priorité donnée aux cœurs historiques des pôles et aux bourgs vise à favoriser le recours aux modes actifs de déplacement (piéton / vélo). Cet élément est d'autant plus important que le territoire ne bénéficie pas spécifiquement d'une offre de transports collectifs structurée.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les pôles

Dans les pôles, l'implantation des équipements commerciaux est ciblée sur les cœurs historiques, sans limite de surface de vente. La poursuite d'une activité commerciale existante est possible dans les secteurs périphériques de ces cœurs, mais pas la création de nouveaux commerces, qui ont vocation à se trouver dans une configuration la plus compacte possible.

Dans les autres bourgs, la confortation et la création de commerces est possible dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine, pour tenir compte d'enveloppes urbaines de taille restreinte (par rapport aux pôles).

L'armature commerciale est complétée par une unique zone à vocation commerciale localisée en-dehors des bourgs : la Zone Commerciale structurante des Portes du Perche – Ouest, structurée autour d'un supermarché.

Conditions d'implantation des équipements commerciaux sur la ZC des Portes du Perche

Sur la ZA structurante des Portes du Perche, il s'agit de s'inscrire d'une part dans une logique d'optimisation du foncier sur les lots libres ou sur les espaces déjà aménagés, et d'autre part d'envisager deux extensions (extension sud-est déjà aménagée, extension nord-est).

Le développement de surfaces commerciales ne pourra porter que sur des unités commerciales supérieures à 300 m² de surface de plancher, afin de réserver les plus petites surfaces aux cœurs historiques des pôles et aux bourgs : cette disposition vise à éviter une dispersion de l'offre commerciale. En termes de typologies d'activités, l'accueil d'une activité de type « bricolage » serait souhaitable pour fournir une offre plus étoffée.

Du point de vue des mobilités, l'accès à la ZA des Portes du Perche est balisé pour les piétons (trottoir parallèle à la voie, y compris sur le pont enjambant la RN12). Au niveau des traversées de voies, les passages piétons sont bien identifiés. Au niveau du parking du supermarché, un marquage au sol vient sécuriser l'espace de circulation des piétons et vélos.

Du point de vue de la performance énergétique et environnementale, le supermarché existant intègre déjà une couverture conséquente en panneaux solaires et est alimenté par une chaufferie bois. Sur le parking, il convient de privilégier une présence végétale (arbres de haut jet existants) contribuant à l'intégration paysagère du bâtiment.

Du point de vue de la gestion des eaux, la zone est déjà raccordée à l'assainissement collectif. Au niveau pluvial, l'emprise imperméabilisée est limitée aux besoins, tandis que le verger planté à l'ouest de la zone vient à la fois favoriser une gestion locale du pluvial et renforcer l'intégration paysagère du supermarché.

4 UNE ORGANISATION DE L'EQUIPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL QUI S'APPUIE EN PRIORITE SUR LE MAILLAGE DES ZONES D'ACTIVITES

Orientations relatives à l'équipement artisanal et industriel

L'armature des zones d'activités est déclinée sous deux angles :

- **Les Zones d'Activités structurantes :**

- La Zone d'Activités des Portes du Perche ;
- La Zone Industrielle de Coulonges.

La localisation des Zones d'Activités structurante au sud du territoire tient compte de la proximité de la RN12 et de ses flux.

- **Les Zones d'Activités de proximité :**

- ZA de Coulonges-sur-Sarthe ;
- ZA de Courtomer ;
- ZA de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe ;
- ZA des Planches ;
- ZA du Ménéil-Broût ;
- ZA du Carré Saint-Julien, au nombre de deux.

La répartition territoriale des Zones d'Activités de proximité concerne l'ensemble du territoire. Elle a vocation à venir en appui des dynamiques entrepreneuriales locales.

A côté de cette armature, il convient de considérer spécifiquement **les sites économiques implantés de manière plus diffuse** :

- Le long de la RN12 ;
- Dans les tissus urbanisés ;
- De manière isolée en campagne.

Conditions d'implantation des équipements artisanaux et industriels

Dans les Zones d'Activités structurantes (ZI de Coulonges, ZA des Portes du Perche), l'objectif est d'accueillir de petites unités artisanales et industrielles, qu'il s'agisse d'activités locales ou d'activités contribuant au rayonnement du territoire.

Spécifiquement sur la ZI de Coulonges, il s'agit d'accueillir préférentiellement des entreprises dont l'activité est tournée vers l'environnement, et plus largement vers le développement durable.

Cette zone structurante ne fera pas l'objet d'extension, l'objectif étant d'accompagner sa mutation, notamment à travers une renaturation. Celle-ci présentera un double intérêt, au titre des paysages et au titre de la gestion des eaux pluviales.

Spécifiquement sur la ZA des Portes du Perche, une nouvelle extension de l'urbanisation est prévue au nord-est, complémentaire à l'extension déjà aménagée au sud-est. Cette nouvelle extension s'inscrivant le long de la RN12, un travail fin doit être apporté du point de vue de l'urbanisme (notamment les conditions d'implantation et les règles de hauteur des futurs bâtiments), de l'architecture (notamment la qualité d'ensemble des futurs bâtiments) et des paysages (notamment en termes d'insertion des vues depuis la RN12). Dans cette perspective, une OAP sectorielle spécifique est mise en place (cf. Pièce 4.2 : OAP sectorielles).

Dans les Zones d'Activités de proximité, l'objectif est d'accueillir des activités de portée plus locale.

- La résorption des friches économiques est une priorité, à l'exemple de ce qui s'est produit sur la ZA du Carré Saint-Julien.

- Seule la ZA de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe est concernée par une extension de l'urbanisation, de manière à disposer de surfaces économiques complémentaires dans la partie nord du territoire intercommunal.

Concernant les sites économiques implantés de manière plus diffuse, l'objectif est d'accompagner les activités existantes ou les mutations à venir.

- Pour sites localisés le long de la RN12 : confortation possible des activités dans le périmètre déjà aménagé, sans extension du périmètre. Mutation possible des activités, dès lors que l'orientation reste ciblée sur des activités artisanales ou industrielles, voire logistiques (site de Toupargel : cf. section liée à la l'équipement logistique).

- Pour les sites localisés dans les tissus urbanisés : évolution possible des sites, tout en considérant l'environnement immédiat et notamment l'habitat en cas de confortation ou de mutation de l'activité.

- Pour les sites localisés de manière isolée en campagne : encadrement des possibilités de confortation par l'identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, afin de tenir compte des enjeux agricoles, écologiques, de maîtrise de la consommation d'espace, ou encore paysagers.

5 UNE ORGANISATION DE L'EQUIPEMENT LOGISTIQUE QUI REPOSE SUR DES LOGIQUES DE PROXIMITE

Orientations relatives à l'équipement logistique

Le territoire n'a pas spécifiquement vocation à recevoir des équipements logistiques d'envergure nationale, régionale ou départementale. A cet égard, il s'agit de favoriser la logistique concourant au fonctionnement et au rayonnement des entreprises locales, ou encore l'installation de transporteurs de portée locale.

Conditions d'implantation des équipements logistiques

Dans les Zones d'Activités et dans la Zone Industrielle de Coulonges, l'implantation d'équipements logistiques est possible dès lors qu'elle reste inférieure à 2000 m² de surface de plancher : cette disposition vise à accompagner la création de petites unités contribuant directement à la vitalité des entreprises du territoire.

En-dehors des zones d'activités structurantes, aucune extension ayant vocation à accueillir des activités logistiques n'est envisagée.

Le site de l'ancienne entreprise Toupargel pourrait être mobilisé pour un projet logistique, dans une logique de valorisation d'un espace déjà artificialisé et situé à proximité immédiate de la RN12.

6 L'INTEGRATION DES ENJEUX D'ECONOMIE CIRCULAIRE

En complément de l'organisation de l'équipement commercial, artisanal et logistique, le territoire définit les orientations suivantes en matière d'économie circulaire :

- Renforcement des conditions de tri des deux déchetteries (Le Mêle-sur-Sarthe et Courtomer) ;
- Soutien à un projet de Maison des solidarités sur le pôle du Mêle : ressourcerie, avec récupération et vente.

7 L'INTEGRATION DES ENJEUX DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique s'inscrivent dans une logique d'intégration des enjeux agricoles, en lien avec les enjeux de souveraineté alimentaire et en connexion avec le Programme Alimentaire Territorial (PAT).

A cet égard, l'organisation retenue (cf. sections précédentes) contribue directement à la préservation de l'espace agricole productif, en particulier par une limitation de la consommation d'espace.