Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

idea
biotope

Communauté de Communes du Pays Fléchois

Pays Fléchois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

Dossier d'Approbation

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 3

Justifications du projet

	Approuvé
Elaboration du PLUi-H	14 janvier 2021
Modification de droit commun du PLUi-H n°1	24 février 2022
Modification de droit commun du PLUi-H n°2	27 juin 2024
Modification de droit commun du PLUi-H n°3	24 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2026,

Le Président, M. Romain LEMOIGNE

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / 02 40 76 56 56
Agence Bretagne : 6 rue de Porstrein / 29 200 BREST / 06 45 57 32 29
contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Sommaire

CHAPITRE V : SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES 5

I. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL....5
A. LA COMPATIBILITE DU PLUI-H 5
B. LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE 5

II. SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES 5
A. LES CLES DE LECTURE DU PRESENT CHAPITRE 5
B. ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 6
1. La population 6
2. L'habitat 6
3. L'économie 7
4. L'agriculture 9
5. La sylviculture 10
6. Le patrimoine 11
7. L'aménagement de l'espace 12
8. La mobilité, les déplacements et la communication 13
9. Les équipements et services 14
C. ENJEUX, TENDANCES D'EVOLUTION ET BESOINS REPERTORIES ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 15
1. Le socle territorial 15
2. Le cadre naturel et paysager 16
3. Le patrimoine naturel 17
4. Les ressources naturelles 18
5. Les risques, les pollutions et les nuisances 19
6. L'énergie et les gaz à effet de serre 21

CHAPITRE VI : JUSTIFICATION DES CHOIX 23

I. EXPLICATION DU SOMMAIRE DE LA PARTIE DEDIEE AUX JUSTIFICATIONS DES CHOIX 24

II. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....25
A. UNE DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION.....25
B. LE CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....26
1. Rappel des hypothèses du SCoT 26
2. Les simulations de croissance issues du SCoT 26
3. La déclinaison territoriale du projet 27
4. L'hypothèse sélectionnée 31
C. LA TRADUCTION DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC EN ORIENTATIONS DE PROJET 33

III. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE 45
A. UNE DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION.....45
B. L'ESPRIT DE LA REGLE.....46
C. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD.....46
D. LE CHOIX DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT 61
E. LA DELIMITATION DES ZONES.....61
1. La zone U 62
2. La zone AU 69
3. La zone A 70
4. La zone N 72
F. LES STECAL 74
1. Méthodologie 74
2. Les STECAL Habitat (Ah) 79
3. Les STECAL Activités (Aa) 81

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

4. Les STECAL Equipements (Ae) 89
5. Les STECAL Tourisme (Nt) 89
6. Le STECAL Accueil des gens du voyage (Ngv) 93
G. LES DISPOSITIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE 95
1. Les prescriptions ponctuelles 95
2. Les prescriptions linéaires 98
3. Les prescriptions surfaciques 100
4. Les informations et obligations diverses. 107

IV. EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP 108
A. LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD : LA MISE EN ŒUVRE DU PADD A L'ECHELLE OPERATIONNELLE 108
B. LA COMPLEMENTARITE DES OAP AVEC LE REGLEMENT 119
C. DEUX TYPES D'OAP PROPOSEES 121
1. Les OAP thématiques 121
2. Les OAP sectorielles 122
D. LA PORTEE DES PRINCIPES DES OAP 125
1. Les principes « écrits » 125
2. Les principes « graphiques » 125

V. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 130
1. Dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 130
2. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis 130

VI. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES & TABLEAUX RECAPITULATIFS 132
A. LA REPARTITION DU PROJET ET LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT 132
1. Rappel des objectifs 132
2. Objectifs atteints par le projet en termes de production de logements 132
3. Objectifs atteints par le projet en termes de répartition par polarité et de répartition spatiale 134
4. Objectifs atteints par le projet en termes de maitrise de la consommation d'espace 134
B. LA REPARTITION DU PROJET ET LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE 135
1. Rappel des objectifs 135
2. Objectifs atteints par le projet en termes de maitrise de la consommation d'espace 135
C. TABLEAU DES SURFACES 137

CHAPITRE VII : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 138

I. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX 138

II. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT 139

ANNEXES 181

IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION 181

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

CHAPITRE V : SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

I. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

A. La compatibilité du PLUi-H

Le PLUi-H de la CC du Pays Fléchois doit être compatible avec :

- Le **Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de la vallée du Loir** approuvé le 9 mai 2019.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne** approuvé le 18 novembre 2015 ;
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval** (approuvé par arrêté interpréfectoral le 10 juillet 2020) ;
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Loir** (approuvé par arrêté interpréfectoral le 25 septembre 2015) ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par **le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne** approuvé le 23 novembre 2015 ;
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDTAN) du territoire de la Sarthe** approuvé le 12 avril 2013.

B. Les documents à prendre en compte

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

- Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de Loire** adopté le 30 octobre 2015 par arrêté préfectoral ;
- Le **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** adopté le 18 avril et publié le 21 mai 2014 ;
- Le **Plan Climat Énergie Territorial** Vallée du Loir lancé en 2012, et approuvé le 20 octobre 2016 ;
- Le **Plan Départemental de l'Habitat 2017-2022** adopté lors de l'assemblée plénière du Conseil Départemental du 20 et 21 mars 2017.

II. SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

A. Les clés de lecture du présent chapitre

ATOUTS	FAIBLESSES
- **Les atouts / forces / points positifs** issus du constat territorial et des groupes / ateliers thématiques, de la concertation avec la population	- Les **contraintes / faiblesses / points négatifs** issus du constat territorial et des groupes / ateliers thématiques, de la concertation avec la population
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- **Les opportunités issues des perspectives :** un projet en cours / en prévision dans / autour du territoire qui aura une influence positive sur le projet tant au niveau local que régional (une route qui désenclave, une zone économique qui se développe…) - **Un document supra** qui ouvre des perspectives favorables, donne des objectifs à atteindre, etc.	- **Les limites** issues des perspectives : un projet en cours / en prévision dans / autour du territoire qui aura une **influence négative** sur le projet tant au niveau local que régional (une route qui détourne l'attractivité, une zone économique qui entre en concurrence…) - **Un document supra** qui cadre le champ des perspectives, donne des limites, etc.
ENJEUX	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

B. Enjeux et besoins répertoriés issus du diagnostic territorial

1. La population

ATOUTS	FAIBLESSES
- Une croissance démographique **régulière** et **continue** sur le territoire - **Une croissance du nombre de ménages**, donc des besoins en logements, sur tout le territoire - **Une progression des couples avec enfants** dans les communes sauf La Flèche - **Un maintien de la présence d'une jeunesse** : la part des moins de 14 ans progresse (sauf à La Flèche) même si la part des 30-44 ans diminue (surtout à La Flèche)	- **Un tassement démographique** dans la **ville centre** (de 63% à 55% du nb d'habitants 1990-2014), **forte diminution** du nombre de **familles** - **Un ralentissement de la périurbanisation** fléchoise après de nombreux départs (≈-700 hab. 44% entre 2003-2008 et 12% vers Le Mans) - **Une diminution du solde migratoire** depuis 2009 - **Un vieillissement de la population**, forte baisse de l'indice de jeunesse entre 1990-2014 : 1,45 à 1,07) mais qui reste > à 1 - **Des ressources plus modestes** des ménages (taux de pauvreté : 12,5% / Pays & Dépt. : 12,9% / Région : 10,9%) ; revenus médian : 1582€ (dép.. : 1632€ / Rég. : 1662€ / France : 1682€)
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- La Flèche : **un pôle de centralité attractif** en termes de services à la population, d'équipements, d'emplois, etc. porteur de la dynamique territoriale (« locomotive ») selon le SCoT du PETR Vallée du Loir	- **Risque « d'essoufflement »** du rôle de locomotive de la ville centre à l'échelle communautaire : pôle, périurbanisation, attractivité, etc.
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
- Accueillir la population à l'échelle du territoire, avec **une vigilance particulière pour la ville centre** - Maintenir l'accueil de la population **dans sa diversité** (types de ménages, mixité générationnelle et sociale…) en répondant **aux besoins spécifiques** et favorisant **les parcours résidentiels** - **Accompagner / anticiper le vieillissement de la population**	

2. L'habitat

ATOUTS	FAIBLESSES
- **Une progression des résidences principales** et de l'accueil des ménages - **Un rythme de construction soutenu** dans les années 2000 (mais **forte réduction** depuis 2008) - La ville centre **maintient un rythme de construction** dans les années récentes - De **légères augmentations** du parc **conventionné et locatif** - Le **rôle du parc locatif** dans l'accueil des **moins de 40 ans** (55%)	- **Un parc locatif insuffisant**, limitant l'accueil des ménages mobiles - **Une diminution** de la part des logements de **type 1 à 3** - **Une augmentation de la vacance** et de l'inconfort, surtout dans les centre-bourgs et la ville centre - **Une production récente en individuels** : risque de spécialisation du marché et de dispersion de l'habitat (consommation foncière), réduction de la mixité générationnelle et sociale
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- La programmation du SCoT prévoit **:** - Une production de logements **à parité** entre ville centre (50%) et pôles de proximité et ruraux (50%)	- La programmation du SCoT prévoit : - **130 à 150 logements/an** sur le territoire de la CCPF : - 65 à 75 logts / an pour le pôle de centralité de La Flèche

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Une diversité des formes urbaines et des densités préconisées selon les pôles : **diversification possible de l'offre**
- Une possibilité d'implanter **du locatif social** dans les pôles de proximité
	- 65 à 75 logts / an pour les pôles de proximité et pôles ruraux
	- A consommation foncière égale, les objectifs de construction peuvent être dépassés : + forte densité
	  - **40%** de la production de logements dans l'enveloppe urbaine
	  - **20%** de locatif social à La Flèche (13 à 15 logts)
	  - Limitation de la production de logements en individuels purs :
	- **66%** max des logts en indiv. pur à La Flèche (43 à 50 logts)
	- **90%** max des logts en indiv. pur pour les pôles de proximité
	  - Des densités moyennes brutes différenciées **en renouvellement urbain et en extension** :
	- **25 log./ha** sur le pôle de centralité de La Flèche
	- **15 à 18 log./ha** sur les pôles de proximité
	- **15 log./ha** sur les pôles ruraux
	  - Vigilance loi Elan / production logement social

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
- Prendre en compte **la diversité des besoins** en logements pour répondre aux besoins (taille, forme, statut, gamme…) - Permettre **les parcours résidentiels** à toutes les étapes du cycle de vie - Adapter des logements **aux besoins spécifiques** (séniors, PMR…) - **Relancer le rythme de production de logements** en extension urbaine et/ou en renouvellement urbain - **Contenir la** vacance **et lutter contre l'inconfort**	

3. L'économie

a) L'emploi et l'activité

ATOUTS	FAIBLESSES
- **Un territoire dynamique** au cœur d'un bassin économique animé par les métropoles régionales du Mans, d'Angers, de Laval et de Tours - Une activité dominée par **le secteur tertiaire** (commerce, services, transports…), dont la part progresse, par **les ouvriers et les employés** - **Un taux de chômage** similaire à celui de la Sarthe **(9,3%)**, en dessus des Pays de la Loire (8,1%), mais similaire au taux national (9,4%) - Un tissu économique constitué de **1 900** établissements en 2014, dont **60%** dans le secteur tertiaire (commerce, services, transports…) - Un indicateur de concentration d'emploi (ICE) de **83%**, essentiellement porté par la ville de La Flèche (**133** empl. /100 hab.) - Des établissements **pourvoyeurs d'emplois** : le pôle santé Sarthe et Loir, le Prytanée, la fonction publique et administrative	- **Une concurrence économique** forte des bassins économiques régionaux, accentuée par des infrastructures de transports performantes - Des **migrations professionnelles** (domicile-travail) **en hausse**, en liaison notamment avec Sablé-sur-Sarthe, Le Mans et Angers - Une **inadéquation** entre la typologie des emplois proposés sur le territoire et la structure socioprofessionnelle des habitants - Une inadéquation entre les **formations** proposées sur le territoire et les **besoins** des entreprises locales : des difficultés de recrutement
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- **Le projet de SCoT :**	- Des objectifs de modération de la consommation foncière à vocation économique fixés par le SCoT

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- **Ouest-Park : une « zone d'intérêt régional » de niveau 1**, site stratégique connecté aux grands axes de flux = zone prioritaire pour l'accueil de grandes entreprises industrielles ou logistiques, sur de grandes emprises foncières - **Des « zones d'intérêt ou de rayonnement intercommunal » de niveau 2** pour l'accueil de PME/PMI, en priorité dans le pôle de centralité et à proximité des axes - **Des « zones d'activités de proximité » de niveau 3** pour l'accueil d'artisans locaux, en priorité en lien avec l'existant	et limités de **65 à 80 ha bruts** pour la CCPF en 20 ans (env.) - Soit **3,25 à 4 ha par an** - Soit **32,5 à 40 ha** au total pour la durée du PLUi-H (10 ans env.)

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- Identifier **les potentialités en intensification des ZAe existantes** (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) puis les besoins en extension ;
- Identifier **les entreprises « isolées » en milieu rural et leurs besoins** (possibilité d'évolution sous réserve = STECAL) ;
- **Renforcer la mixité fonctionnelle** et la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat, en lien avec le développement des **communications numériques HD ou THD**.

b) Le tissu économique

ATOUTS	FAIBLESSES

- La ville de La Flèche :
  - **27%** des commerces et services du PVL
  - **76%** des commerces et services de la CCPF
- Une offre commerciale qui participe à **l'animation** du pôle de centralité et répond **aux besoins du quotidien** des habitants
- Des enseignes nationales « **locomotives** » en centre-ville (Cache-Cache, Ambiance & Styles, Bonobo, etc…)
	- Une offre **peu diversifiée** en termes de gammes et d'enseignes, source **d'évasion commerciale** sur les métropoles voisines
	- Une activité portée principalement par le pôle de La Flèche, des **difficultés** pour maintenir le commerce dans les centres-bourgs
	- Une **vacance commerciale** dans le centre-ville et une croissance de la **concurrence des achats « en ligne »**

OPPORTUNITES	**LIMITES**
- **Des projets de confortement des zones commerciales existantes** permettant un élargissement de l'offre - **Le projet de SCoT :** - **Dans le pôle de centralité de la Flèche :** Répondre à toutes les fréquences d'achats, y compris exceptionnels (éviter l'évasion commerciale) - **Dans les pôles de proximité et ruraux** : Maintenir les commerces et services de proximité (achats quotidiens) la diversité commerciale	- La concurrence de métropoles régionales **accessibles en moins de 50 minutes** qui proposent une offre complète

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

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

c) Le tourisme

ATOUTS	FAIBLESSES
- Une offre d'hébergement **diversifiée, qualitative et accessible** (un rapport qualité-prix favorable) - Un élément moteur du tourisme local : le **Zoo de la Flèche** au rayonnement national	- Une offre d'hébergement de **capacité insuffisante** et parfois **vieillissante**

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Des filières touristiques **riches et diversifiées** : o Culture et patrimoine (Prytanée, Châteaux, Eglises…) o Activités de nature, fluviales, sportives et de plein air (Vallée du Loir, marais, jardins…) o Randonnée pédestre et cyclable (Loir à vélo, GR365, boucles communales…) o Gastronomie et produits du terroir (la Sablésienne, les rillettes…) o Festivités et animations (Festival Les Affranchis, La Folle Journée…)	- Un **manque de notoriété et de valorisation** du patrimoine (fermé au public ou ouvert sur rendez-vous, lors des journées du patrimoine) - Une Vallée du Loir et ses affluents **non navigables** (hors embarcations non motorisées) **et peu accessibles** en dehors des bourgs qu'elle traverse - Une **discontinuité du lien** entre les sites touristiques, de visites et d'hébergement et les chemins de randonnées et cyclables
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- **La création de l'OTVL**, structure porteuse du développement de la stratégie et de la **promotion** touristique - Une **stratégie de communication** en développement (Guide du Routard Vallée du Loir paru en avril 2018) - Une **hausse de la demande globale en hébergement atypique ou insolite** en lien avec la nature et l'environnement - Une clientèle majoritairement **de proximité** en excursion et de court séjour, en transit, en étape ou en visite	- Une offre en communes encore **peu mise en réseau** et profitant assez peu de la valorisation d'un site de référence tel que le Zoo de la Flèche
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
- Identifier et afficher un **positionnement touristique attractif**, en lien avec une image révélatrice de **l'identité du territoire** mais aussi avec le rôle de **« locomotive » touristique** du **Zoo de la Flèche** ; - Favoriser **l'accès à l'offre** existante et à venir, et **la compléter** en améliorant la communication et la signalétique des sites touristiques ; - Favoriser l'identification et la **mise en réseau des opportunités touristiques** qui associent les sites d'intérêt, les hébergements et les itinéraires de randonnées et cyclables.	

4. L'agriculture

ATOUTS	FAIBLESSES
- L'agriculture : **13%** de l'activité économique de la CCPF (INSEE 2014) - **Un lien fort entre l'industrie agro-alimentaire** et l'agriculture sur le territoire - Systèmes diversifiés : présence de l'ensemble des filières végétales (grandes cultures) et animales (bovins viande, lait, volailles) - Une augmentation de la taille des exploitations qui ont presque triplé en 20 ans (SAU moyenne **64 ha** / 53 ha en France) - Présence marquée de l'irrigation, notamment en vallée du Loir	- Un territoire agricole assez **fragmenté,** soumis à diverses contraintes : accessibilité, morcellement, mitage, pression urbaine - Une diminution du nombre d'exploitants sur le territoire (-69% en 20 ans) - **Une diminution de la SAU globale** sur le territoire, à un rythme régulier depuis 20 ans (-18%) - **Un vieillissement global** des exploitants agricoles : des problématiques de succession / transmission / reprise des EA - Une production et une qualité fourragère des prairies dépendantes du maintien des **barrages** - RD306 et RD323 : quelques portions **dangereuses** et traversées de Bazouges-sur-le-Loir et Villaines-sous-Malicorne **complexes**
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- **Un Schéma Prospectif Agricole** établi dans le cadre du SCOT, à l'échelle du Pays Vallée du Loir - Un diagnostic agricole réalisé sur le territoire de la CCPF, en parallèle du PLUi-H Ce que dit le projet de SCoT :	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Un objectif de réduction d'au moins 50% à 60% de la consommation d'espace (/2005-2013) : - Une application au PLUi-H du principe « éviter, réduire, compenser » en préalable à toute extension urbaine - Un principe d'interdiction de construction neuves isolées en zone agricole et forestière - Une possibilité pour le PLUi-H d'encadrer les changements de destination des bâtiments (sous réserve) - Une possibilité pour le PLUi-H d'identifier certains hameaux en tant que STECAL (optimisation de l'existant) - Un principe d'espaces « tampons » ou de transition entre bâtiments agricoles et habitations / zones U et AU - Une considération à porter dans le PLUi-H sur les impacts des projets sur les circulations agricoles - Une autorisation dans le PLUi-H de développer les activités accessoires à l'activité agricole	

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- **Prendre en compte les enjeux du Schéma prospectif agricole :**
  - Enjeux de protection des outils agricoles et nécessité de contenir l'urbanisation
  - Enjeux autour de la gestion de l'eau (drainage/irrigation, barrages et retenues),
  - Enjeux autour de mesures agroenvironnementales et climatiques (MAEC) adaptées en veillant à la cohérence des systèmes
  - Enjeux de la cohésion entre les acteurs du territoire
- Prendre en compte les objectifs du **Schéma prospectif agricole** :
  - *Axe 1 : Développer l'innovation et la valeur ajoutée*
  - *Axe 2 : Aménager et préserver le territoire et les ressources*
  - *Axe 3 : Contribuer à la dynamique locale et valoriser l'agriculture*
  - *+ les objectifs opérationnels et propositions / pistes d'actions*
- Prendre en compte les dispositions du SCoT qui favorisent **la limitation de la consommation d'espaces agricoles ou forestiers** et le maintien / le développement de l'activité agricole
- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve)
- Identifier les lieux-dits pouvant faire l'objet d'une optimisation, répondant aux caractéristiques d'un **STECAL**.

5. La sylviculture[1]

ATOUTS	FAIBLESSES
- La forêt : un atout pour l'attractivité des territoires : - **Espace ouvert au public**, lorsqu'elle est de gestion publique, elle participe à la multiplicité de l'offre touristique ; - **Refuge pour la biodiversité** et élément identitaire du paysage, elle contribue à la valeur patrimoniale du territoire ; - **Ressource économique**, d'activité et d'emplois (+ de 37 000 en Pays de la Loire) ; - Réponse aux besoins d'innovation et aux ambitions de **transition écologique**, de développement de matériau biosourcé, du	- Face à une demande croissante : la gestion et l'exploitation de la ressource reste tributaire de la **multiplicité des acteurs**. - Deux secteurs traditionnels **en pleine mutation** : - la fabrication de meubles qui doit faire face à une concurrence accrue pour maintenir ses emplois salariés - la construction en bois qui se développe du fait de l'envolée nationale de la demande

[1] *Ce tableau a été ajouté entre l'arrêt du projet de PLUi-H et l'approbation afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées issus de la Consultation.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

plan climat air-énergie, ou d'économie bas carbone.	
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- Un **accroissement de la récolte de bois** résultant des demandes, **simultanées et concurrentielles**, de la trituration et du bois énergie. Ce que dit le projet de SCoT : - Un principe d'interdiction de construction neuves isolées en zone agricole et forestière - Une considération à porter dans le PLUi sur les impacts des projets sur les circulations sylvicoles - Un encouragement au développement d'une filière bois locale et à son exploitation	- Une ressource en bois interrégionale qui ne permettra pas de répondre à l'accroissement de cette forte demande en bois énergie. Une interrogation quant à la réponse à cette demande par l'importation. - Une interrogation quant à l'augmentation potentielle des conflits d'usage entre le bois matière première et le bois énergie dans le cadre d'une demande croissante.
ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES	
- La prise en compte des 4 dimensions de la forêt : économie, écologie, loisirs et résilience du territoire face aux changements climatiques, impliquant : - La gestion durable des forêts permettant de garantir leur renouvellement et leur vitalité ; - La participation et le soutien à l'économie locale ; - La sécurisation des approvisionnement en matière première bois face à la demande croissante ; - La préservation de l'environnement.	

6. Le patrimoine

ATOUTS	**FAIBLESSES**
- Un patrimoine **historique et architectural** de qualité et d'intérêt témoin de l'identité du territoire et hiérarchisé : o Des sites inscrits (urbains et naturels) o Des monuments Historiques classés et inscrits (Châteaux, églises…) o Une ZPPAUP / *SPR* (La Flèche) o Des monuments remarquables (Manoirs, presbytères…) o Du patrimoine rural (Fermes, granges…) o Du patrimoine vernaculaire (Lavoirs, fours…) - Des cœurs de ville et de bourgs composés d'ensembles patrimoniaux à la fois « **monumentaux** » et témoignant de la **vie rurale d'autrefois** - Des rénovations et réhabilitations menées en majorité dans les « **règles de l'art** » - Des lieux **touristiques et culturels** liés à la présence du patrimoine (dont parcs, jardins, expositions) - Des espaces **naturels et ruraux** et une trame **bocagère** qui contribuent à **l'intégration** du bâti d'intérêt dans les paysages - Une **unité dans la matérialité et la couleur** des éléments du patrimoine contribuant à l'image et l'ambiance du territoire	- Une offre touristique et culturelle liée au patrimoine encore **confidentielle** et **peu maillée** sur le territoire, mais **en développement** - Une **concentration** des éléments patrimoniaux, historiques et lieux d'animation culturelle sur La Flèche - Des quartiers ou des construction contemporaines parfois **en rupture** avec le tissu bâti ancien et la trame paysagère qui les encadre. - Une **banalisation de l'architecture et de la composition urbaine** dans les formes plus contemporaines d'habitat - Un bâti traditionnel qui ne répond parfois plus aux attentes et besoins des accédants, source de **vacance** potentielle
UNITES	**LIMITES**
- Une offre touristique et culturelle lié au patrimoine **qui se développe** (parution du guide du routard Vallée du Loir) Un projet de SCOT :	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Une identification dans le PLUi-H des éléments **remarquables** de patrimoine bâti, paysager et naturel en vue de leur valorisation - Une possibilité pour le PLUi-H d'encadrer les **changements de destination des bâtiments** (sous réserve) - Un développement des sites et hébergements **touristiques** (et insolites) dans le respect du patrimoine bâti.	

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- Identifier **les éléments remarquables du patrimoine bâti** en vue d'une valorisation culturelle, y compris touristique
- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve)
- Identifier les **éléments d'un maillage touristique structurant** (nature-patrimoine), liant hébergement et itinéraires de découverte.

7. L'aménagement de l'espace

ATOUTS	FAIBLESSES

- Une armature urbaine composée d'un **pôle de centralité** : La Flèche et de **pôles ruraux complémentaires** : autres communes
- Des morphologies et typologies urbaines **distinctes** :
  - La ville centre
  - Les bourgs
  - Les extensions contemporaines (collectif et/ou pavillonnaire)
  - Les hameaux ruraux et écarts agricoles ponctuant le territoire
- Un tissu urbain en **évolution** : un processus de densification identifié sur le territoire (division parcellaire)
- Centres-**bourgs** denses, regroupés, et aérés avec des espaces de respiration
- Des travaux de **requalification** des immeubles collectifs, les façades sont retravaillées.
	- Une évolution urbaine **exponentielle** depuis 30 ans, traduite par un processus de **périurbanisation** et de **mitage** de l'espace rural
	- Une évolution annuelle des espaces urbanisés de **18,9 ha/an** (entre 2005 et 2013) pour la CCPF
	- Des **contraintes physiques, naturelles et fonctionnelles** qui compartimentent le territoire et influencent son développement
	- Une tissu urbain **monolithique**
	- **Faible diversification** architecturale avec prédominance de maisons individuelles standardisées
	- Des bourgs soumis aux nuisances des **RD** avec la circulation de poids-lourds
	- Une nette croissance de la **vacance**, notamment dans le centre-ville de La Flèche
	- Mauvaise intégration paysagère des **bâtiments agricoles**

OPPORTUNITES	**LIMITES**

Le **projet de SCoT** :
- La possibilité au PLUi-H de définir un **3ème niveau** d'armature urbaine : le **pôle de proximité** (intermédiaire entre pôle rural < 2000 hab. et pôle relais 3000<>5000 hab.) = critères définis par le SCoT
- La possibilité au PLUi-H d'imposer **une taille maximale de parcelles** pour répondre aux objectifs de densité
- Une **réduction d'au moins 50% à 60% de la consommation d'espace** (/2005-2013)
	- Les **zones d'activités** en développement ou en projet sont susceptibles de consommer du foncier et d'avoir un impact visuel conséquent
	Le **projet de SCoT** :
	- De réaliser à minima **40% des besoins** en logements **dans l'enveloppe urbaine**, **à l'échelle de la CCPF**
	- De limiter la part de logements individuels purs (pavillonnaires) à **66%** pour le **pôle de centralité**, **90%** pour les **pôles de proximité**
	- De respecter en **renouvellement urbain** et en **extension** les densités moyennes brutes différenciées :
	  - 25 log./ha sur le pôle de centralité de La Flèche
	  - 15 à 18 log./ha sur les pôles de proximité
	  - 15 log./ha sur les pôles ruraux

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	- Des objectifs de **modération de la consommation foncière** fixés par le SCoT et **limités** pour la CCPF à :
	  - 9,8 ha/an au total
	  - Dont 5,8 ha/an pour l'habitat et les équipements
	  - Dont 4,0 ha /an pour l'activité économique

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- **Identifier une armature territoriale** apte à porter le projet communautaire et à le décliner dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale
- **Identifier les « enveloppes urbaines »** et leurs potentialités en intensification (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) et les besoins en extension
- Pour les futures **zones d'activités :** Privilégier la diversité des formes et favoriser la présence d'alignements d'arbres.
- **Anticiper le développement du territoire communautaire** pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT
- Prendre en compte les dispositions du SCoT qui favorisent **la limitation de la consommation d'espaces**

8. La mobilité, les déplacements et la communication

ATOUTS	FAIBLESSES
- **Une position favorable** au cœur d'un triangle Le Mans-Angers-Tours composé d'axes routiers et ferroviaires **d'importance régionale** - **Un réseau hiérarchisé : primaire** (A11, RD306, RD323, RD308) + 2 échangeurs, **secondaire** (R8, RD12, RD13, RD23, RD24), **tertiaire** (autres RD, voies communales) - Une position à **30 min env. du TGV** Paris-Montparnasse, des TER Le Mans-Angers-Nantes et Nantes-Angers-Laval-Rennes depuis le PEM de Sablé-sur-Sarthe + **une gare routière** à La Flèche - **Une convergence vers La Flèche** : un atout en termes d'emplois, d'équipements et de services pour le développement de la polarité - Des **opérations de requalification de voiries** menées dans des centre-bourgs améliorant le trafic, la sécurité et le confort des usagers - Un territoire **desservi par des TC** : 2 lignes de bus + TAD du TIS, le réseau Mobili'TIS, une ligne d'autocar régionale /TER vers Saumur - **8 aires de covoiturage « balisées »** identifiées sur le territoire de la CCPF - **Des liaisons douces d'intérêt régional** identifiées au PDIPR : GR365, Sarthe et Loir à vélo + des boucles locales en communes - **Un réseau cyclable** important et développé : La Flèche : **label « Territoire vélo »** - **Aérodrome de La Flèche** (usage de loisirs actuellement)	- Une organisation « en étoile » qui accentue, avec **l'augmentation du trafic** et la périurbanisation, les phénomènes « d'entonnoirs » aux carrefours des RD323/RD306/RD8, d'insécurité des franchissement… - Des routes départementales qui enregistrent des trafics importants de véhicules légers et **de poids lourds en traversée de bourg** (Bazouges, Crosmières, Clermont) - Un passage des **convois exceptionnels** (RD323, RD306, RD308) qui atténue les bénéfices des aménagements réalisés en centre-bourgs - Une perception des **entrées de ville** impactée par la traversée de ces voies, notamment aux abords des **zones d'activités économiques** - Des **liaisons inter-quartiers** et des **alternatives** aux routes départementales pour d'autres modes de déplacements peu présentes - Un usage à **90% de la voiture particulière** pour les déplacements domicile-travail, voire les déplacements de courtes distances - Un usage des transports en commun très faible (**1%**) : une inadéquation entre la fréquence et les horaires de desserte et les besoins des actifs - Un réseau de communication numérique **en cours** de déploiement, qui ne dessert pas encore toutes les communes
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- **Un Schéma routier départemental** actualisé et adopté en 2016 déclinant les principaux projets et le programme des opérations à venir sur les RD - **Un Schéma Directeur d'Aménagement du Numérique** (SDTAN) qui fixe les orientations et objectifs de développement du THD en Sarthe	- **Une absence de ligne de bus urbain** sur la ville de La Flèche - **Une inadéquation** entre le profil des actifs (horaires décalés) et le cadençage et la fréquence des bus : un **frein** au développement des usages des transports en communs

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- L'intégration de **la multimodalité / l'intermodalité** dans les réflexions sur les nouvelles opérations d'aménagement
  - Pour le **pôle de centralité de la Flèche** : le recours à d'autres modes de transports que la voiture
  - Pour les **pôles de proximité et ruraux** : les liaisons vers les pôles de centralité et les gares
	- **Un isolement et un frein à l'accès à l'emploi** des personnes non motorisées (jeunes, séniors, demandeurs d'emplois)

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- Identifier **les besoins en matière de mobilité et d'aménagements de voiries** : élargissements, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, liaisons douces, stationnements, covoiturage…
- Prendre en compte **les nuisances sonores** liées au bruit des infrastructures de transports et **les contraintes** d'aménagement liées aux autoroutes et voies classées à grande circulation (RD306/308/323 et A11)
- Prendre en compte au préalable de tout aménagement, les capacités de stationnement (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et les **possibilités de mutualisation de ces capacités**
- Encourager les mesures en faveur de la **diminution des obligations de déplacements motorisés** et d'utilisation de **transports alternatifs** à l'usage individuel de l'automobile
- Identifier les potentialités en centralités et dans les nouvelles opérations de réaliser **un maillage cohérent de liaisons douces** favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC…
- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de **cheminements à vocation touristique**, de loisirs, de découverte…
- Permettre la poursuite des actions en faveur du **déploiement des communications électroniques et numériques** HD et THD

9. Les équipements et services

ATOUTS	FAIBLESSES
- Des équipements **scolaires du premier degré** bien représentés (24 écoles, dont 10 sur la ville de la Flèche. 1 commune n'en dispose pas : Arthezé. 1 commune dispose de 2 écoles : Oizé) - Des équipements **scolaires du second degré** uniquement présents sur la ville de La Flèche : 3 collèges et 4 lycées - Une offre de **formation** technique, commerciale, de santé et militaire sur la ville de La Flèche - Des structures d'accueil pour les **personnes âgées** essentiellement concentrées sur la ville de la Flèche - Des structures d'accueil pour les **personnes en situation de handicap** concentrées sur la Flèche + pôle santé Sarthe et Loir - Le **pôle santé Sarthe et Loir** au Bailleul, un équipement fédérateur source d'emplois à l'échelle intercommunautaire - Une **maison de santé pluridisciplinaire** sur la Flèche et 3 autres communes - Des équipements **sportifs et de loisirs** diversifiés, présents dans toutes les communes (dont La Monnerie à La Flèche) - Un **tissu associatif** très développé sur le territoire qui **anime la vie sociale** en relais de la politique publique	- Des structures d'accueil pour la **petite enfance** (crèches ou multi-accueils) **peu développées** sur le territoire hors ville de la Flèche - Une absence de structures / logements / foyers de vie adaptés pour les **personnes âgées non dépendantes** en communes - Un territoire concerné par les **difficultés** à attirer et retenir des **médecins et spécialistes** sur son territoire - Des équipements **culturels** en majorité concentrés sur la ville de La Flèche, et présents dans 6 autres communes
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- Des projets d'accueil pour les **personnes âgées** en logements adaptés sur **4 communes**	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Une étude en cours sur la **population scolaire** (La Flèche) (conclusions nov.2018) Le **projet de SCoT** : - Pour le **pôle de centralité** de La Flèche : **Maintenir**, faire évoluer et **renforcer** les grands équipements structurants à l'échelle de la CCPF - Pour les **pôles de proximité** : A **privilégier** en cas de mutualisation des équipements - Pour les **pôles ruraux : Mutualiser** les équipements avec les autres pôles	

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- **Anticiper le développement du territoire communautaire** pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services
- **Identifier une armature territoriale** apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci **d'équilibre et de solidarité** territoriale

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

1. Le socle territorial

CONSTATS

- Un climat chaud tempérée, une pluviométrie assez marquée tout au long de l'année
- Un relief composé de zones basses des vallées du Loir et de l'Argance, des buttes au sud et un plateau au nord.
- Une géologie hétérogène, composée d'alluvions anciens et modernes de la vallée du Loir, de Sables et grès, et plus localement de Marnes à Huîtres et Craies et Tuffeaux.
- L'occupation du sol du territoire est dominée par des formations herbacées à 59% (cultures, prairies) et les forêts (35 %)
- 285 kilomètres de cours d'eau, deux bassins versants (Loir et Sarthe aval) appartenant au SDAGE Loire-Bretagne. L'Argance, Le Verdun, le Ruisseau des Cartes et le Loir inscrit en cours d'eau Liste 1 ou Liste 2 du SDAGE.

TENDANCES D'EVOLUTION

- **Climat :** à l'horizon 2030, une augmentation des températures moyennes annuelles est attendu (de +0,8° à +1,4°C) par rapport à la température moyenne de référence de la période 1971-2000. Cette hausse des températures devrait être davantage marquée durant la période estivale. Les phénomènes exceptionnels (tels que vagues de froid devraient se maintenir (Artelia Eau et Environnement, 2018). Dans le Nord-Ouest, la hausse des températures prévue sera légèrement atténuée par l'influence océanique (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010)

- **Précipitations :** changement de pluviométrie (en valeur absolue et variabilité) avec des prévisions bien moins certaines que celles des températures (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010). Ce changement de pluviométrie s'incarnera au niveau national par une tendance à la diminution sur ensemble du territoire français et une diminution marquée dans l'Ouest pour la période 2070-2099 (suite à une baisse plus marquée dans le Sud de 2020 à 2049).

- **Occupation du sol :** le changement climatique devrait apporter une série de changements sur le type d'occupation des sols. La productivité de l'élevage devrait ainsi diminuer et les problèmes de santé des élevages devraient se multiplier (en raison de la dépendance de l'élevage à la production végétale locale influencée par les conditions climatiques) (Artelia Eau et Environnement). Les cultures vont connaître des effets positifs sous l'influence du changement climatique (hausse des rendements dû à la hausse des températures et de la présence de CO2 dans l'atmosphère) qui seront probablement annulés à terme par la dépendance et la vulnérabilité à la ressource en eau (stress hydrique et thermique) (Artelia Eau et Environnement, 2018). Le changement climatique va également occasionner une modification des

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

calendriers culturaux avec des stades phénologiques anticipés (maïs, tournesol, vigne) (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010).

- **La forêt** peut voir sa vulnérabilité future progresser néanmoins les capacités de prévisions sur la forêt restent limitées en raison des incertitudes existantes quant à la prévision des précipitations. Divers programmes d'étude ont obtenu les résultats suivant concernant les effets du changement climatique sur les peuplements forestiers : modification de la phénologie observée sur un temps court, dépérissement (combinaison de facteurs dont climat) du chêne pédonculé et de chênaies (dont les forêts privés du Pays de la Loire), baisse du bocage forestier, mortalité suite à des évènements climatiques extrêmes (sensibilité du chêne pédonculé), prolifération de pathogènes (chenille processionnaire, champignons forestiers pathogènes) (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010)

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

2. Le cadre naturel et paysager

ATOUTS	FAIBLESSES
- Un territoire composé de **4 unités paysagères** proposant une **diversité de paysages** et de milieux : vallées boisées, plateaux agricoles, bocage - Un territoire au relief **vallonné** et marqué par la **vallée du Loir**, dans un écrin naturel et paysager offrant **des perspectives visuelles diverses** - Un **maillage bocager** encore lisible sur certaines parties du territoire - Un territoire façonné par **l'activité agricole**, la culture, l'élevage, l'arboriculture et la présence d'un habitat rural dispersé - Un dynamisme agricole permettant l'entretien du paysage - Des **espaces verts** contribuant à la qualité du cadre de vie, supports potentiels de développement du tourisme et de loisirs à proximité	- Des **pressions** exercées sur les paysages par **l'urbanisation et l'agriculture** - Un développement urbain participant au **mitage** et à la **banalisation** des paysages urbanisés - Une **disparition** du bocage et de la trame paysagère qui encadrait le bâti traditionnel - Une mise en valeur du Loir uniquement au sein des espaces urbanisés - Une **fermeture des paysages** et notamment de la vallée du Loir par les peupleraies - Un moindre traitement des **franges urbaines** récentes, des zones d'activités et commerciales, et des entrées de villes qui peuvent dénaturer le paysage
OPPORTUNITES	**LIMITES**
Le projet de SCoT : - De préserver les **panoramas** et la « vitrine paysagère » depuis les axes routiers, les **vues** depuis les principaux cheminements doux - Une possibilité de ne pas urbaniser certains espaces non bâtis en enveloppe urbaine pour des motifs **paysagers ou récréatifs** - Veiller à l'insertion **paysagère** des nouvelles opérations (**innovation** urbaine, qualité **environnementale**, intégration **paysagère**) - D'autoriser les **nouveaux matériaux de construction** tout en veillant à leur insertion architecturale et paysagère - De viser une **meilleure qualité urbaine** des zones d'activités et commerciales, ainsi que des entrées de villes par l'aménagement et l'intégration paysagère - De tenir compte de la **Charte Architecturale et Paysagère** du PETR Pays Vallée du Loir (2013)	Le projet de SCoT : - Une possibilité d'implanter de nouvelles **constructions agricoles** en recherchant une bonne intégration architecturale et paysagère - D'autoriser les **changements de destination** et les **STECAL** sous réserve d'insertion et de cohérence architecturale, urbaine et paysagère - D'autoriser les **extensions des bâtiments en zones A ou N** sous réserve d'insertion et de cohérence architecturale, urbaine, paysagère **et environnementale** - Un **ajustement** des règles de protection des espaces boisés et des haies en fonction de leur intérêt paysager, environnemental et économique et des protections règlementaires **déjà existantes** - **De proscrire le mitage**

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	- **D'interdire, hors enveloppe urbaine**, toute extension de l'urbanisation des flancs et crêtes de coteaux pour préserver les silhouettes urbaines

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- Préserver et valoriser la **diversité paysagère** et l'**équilibre** entre les différents milieux (clairières, bocage, boisements, etc.)
- Limiter la **simplification des paysages** dû au développement d'activités agricoles monospécifiques et au développement urbain
- Encourager des modes de **traitement paysagers** et **environnementaux qualitatifs** des franges situées en continuité des espaces ruraux
- Identifier les **éléments d'intérêt paysagers** participant au respect de **l'identité** et de **l'attractivité** du territoire
- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser **un maillage cohérent** de **cheminements** permettant l'accès aux **paysages** et à la **nature**

3. Le patrimoine naturel

ATOUTS	CONTRAINTES
- **Des milieux diversifiés** (landes, boisement, bocages, côteaux calcaires, pelouses sèches, marais), source d'une importante **biodiversité** - La vallée du **Loir** et celle du Ruisseau des **Cartes** sont des éléments **remarquables** - **Les boisements et les forêts** d'intérêt régional présentant localement des milieux rares (landes humides, clairières marécageuses).	- Desserrement du maillage bocager - Grandes **disparités** dans la gestion des boisements - L'urbanisation et les infrastructures de transport qui **fragmentent** les milieux naturels - Peu de corridors inter-vallées
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- La présence d'une **réserve naturelle**, d'un site **Natura 2000** et les prescriptions du SCoT en ce qui concerne les **réservoirs de biodiversité et corridors écologiques** devraient permettre de préserver les espaces remarquables de la Communauté de Communes - Un projet de SCoT qui a tracé les bases et lignes principales de la **TVB** à l'échelle du Pays	- Beaucoup de boisements privés - Des SAGE qui définissent le **devenir des zones humides** - Un projet de Scot qui vise l'établissement de **zones tampons** autours des cours d'eau supérieures à **5 mètres** quand les enjeux le justifient - Des **points de rupture et pressions** qui peuvent remettre en cause les fonctionnalités écologiques des milieux

TENDANCES D'EVOLUTION

- Les milieux humides et les cours d'eau sont les milieux parmi les plus sensibles au changement climatique (Artelia Eau et Environnement, 2018)
- **Flore :** le catalogue de la flore vasculaire des **Pays de la Loire** a signalé un phénomène important d'érosion de la biodiversité végétale qui a conduit à définir une liste rouge régionale comptant 715 espèces rares ou menacées soit **44% de la flore régionale** « en situation précaire » (SRCE, 2015)
- **Faune :** la faune des **Pays de la Loire** connaît un phénomène d'érosion identique avec les espèces menacées qui représentent 65% des amphibiens, 50% des reptiles, 37% des mammifères connus, 35% des poissons d'eau douce répertoriés, 34% des oiseaux nicheurs identifiés (SRCE, 2015)
- L'expansion humaine modifie les comportements des **mammifères** qui sont nombreux à adopter un **mode de vie plus nocturne** (leurs activités nocturnes augmentent d'un facteur de 1,36 à proximité des Hommes. Ces modifications comportementales ont des conséquences sur la condition physique, la persistance de la population, les interactions communautaires et l'évolution (K GAYNOR & *al.*,2018)
- Le SCoT de la Vallée du Loir dans sa version provisoire de 2017 protège les **réservoirs de biodiversité** de la TVB de toute urbanisation (sauf équipements publics d'intérêt général, équipements nécessaires à l'activité agricole et forestière, équipements nécessaires à l'accueil du public pour des projets à vocation éducative, pédagogique, scientifique, touristique et de loisirs, l'extension de bâtiments existants). Il

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

prévoit également que certaines dents creuses ne pourront être urbanisées pour des motifs écologiques (préservation des continuités écologiques…)

- L'inventaire communale des **zones humides** est devenu une exigence des SAGE Loir et Sarthe Aval. Le SCoT dans sa version provisoire de 2017 prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte les zones humides au sein des espaces urbanisés, que certaines dents creuses ne pourront être urbanisées pour des motifs écologiques (zones humides…). Le SDAGE Loire-Bretagne prévoit la réalisation d'un inventaire des zones humides.

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

- Identifier et prendre en compte la nature ordinaire et la nature en ville
- Identifier localement les **réservoirs de biodiversité** et les **corridors écologiques** participant à la déclinaison de la **TVB**
- Identifier et prendre en compte **les zones humides** notamment dans les zones de projet
- Identifier les zones à enjeux **autours des cours d'eau**
- S'interroger sur l'intégration de la **biodiversité de proximité** dans chaque nouveau projet

4. Les ressources naturelles

ATOUTS	CONTRAINTES
- **Ressource en eau** importante (Le Loir/ la nappe du Cénomanien) - Sous-sol sable/gravières - **Eaux usées :** assainissement collectif dans toute les communes et stations d'épuration conformes	- **Pollution généralisée** des **eaux de surface** (aucun des 12 cours d'eau en bon état) et des **eaux souterraines** dans une moindre mesure (seules 3 sur 8 sont en bon état), - **Vigilance** quant au développement des **carrières** sur le territoire - **Secteurs consommateurs d'eau** de l'intercommunalité en 2015 **:** irrigation (59%), eau potable (39%), industrie (2%) et prélèvements d'eau en majorité sur les eaux souterraines (3/4 des prélèvements) - **Eau potable : prélèvements souterrains** menacés par **baisse** régulière du niveau d'eau de la **nappe** du Cénomanien et **prélèvements de surface** soumis au risque de **pollutions diverses** (matières organiques, pesticides) - **Eaux usées : assainissement non collectif** concerne 2298 installations dont 14% ayant un bilan sanitaire défavorable en 2016
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- Plusieurs **carrières et projets** sur le territoire (Schéma départemental des carrières approuvé en 2017 / remplacé par le futur Schéma régional des carrières / Pays de la Loire à venir)	- Les prélèvements d'eau souterrains au niveau de la nappe du Cénomanien sont encadrés par des volumes prélevables maximums fixés par le SDAGE et précisés dans les SAGE. Ces prélèvements d'eau sont à affecter en priorité à l'eau potable. Au niveau de la nappe et en raison de son classement en ZRE, les prélèvements souterrains sont concernés par un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements

TENDANCES D'EVOLUTION

- Baisse de la pluviométrie (tendance nationale) aura un effet double : baisse disponibilité en eau pour consommation des plantes (**sécheresse édaphique**) et baisse restitution en eau au milieu (**sécheresse hydrologique**) (CESB, 2012)
- L'exposition au manque d'eau peut être davantage significative avec le changement climatique. La région Grand Ouest connaît actuellement des moyennes de précipitation annuelles (notamment les précipitations efficaces) inférieures à la moyenne nationale. En période estivale, cette situation s'incarne

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

par une disponibilité réduite des ressources en eau (baisse du débit des eaux de surface et baisse du niveau d'eau des nappes). Cette situation devrait participer à exacerber les conflits d'usage (du fait de l'évolution des besoins en eau sous l'effet du changement climatique) (Artelia Eau et Environnement, 2018)

- Les prélèvements d'eau[2] de 2015 étaient destinés en majorité à l'irrigation (59%), à l'alimentation en eau potable (39%) et à l'industrie (2%) (BNPE, 2015). L'exposition au manque d'eau favorisée par le changement climatique à venir devrait participer à exacerber les conflits d'usage d'autant plus que le secteur agricole effectuant les prélèvements les plus importants en volume ne sera pas prioritaire avec le classement du SAGE
- Sol : pas d'étude démontrant le lien entre évolution des sols et changement climatique (CESB, 2012) mais les facteurs de vulnérabilité du sol face aux variations du climat sont connus : précipitations extrêmes (effet potentiel sur la capture de carbone organique amoindrie), hausses de température combinée à concentration en C02 ou biodégradation matière organique (effet potentiel sur la capture de carbone organique décuplée), sécheresse et incendie de forêt (modification du cycle de différents éléments : minéraux, azote, carbone organique…) (CESB, 2012)
- L'exploitation des ressources de granulats dans le département de la Sarthe aura un solde négatif dès 2020 (- 470 000 tonnes[3]). Dès 2020, il n'y aura donc pas assez de carrières autorisées sur le département pour satisfaire les besoins de la consommation (SDC, 2017)

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES
- Prendre en compte l'importance nationale de la **nappe du Cénomanien** - Interroger tout nouveau projet d'urbanisation ou d'activités susceptibles d'entrainer des **pollutions** au regard **des périmètres de protection des captages** pour l'alimentation en eau potable - Anticiper les **capacités de traitement des eaux usées** des stations d'épurations et réseaux sur le territoire - S'interroger sur **le devenir des carrières** en fin d'exploitation - Assurer un **approvisionnement en eau** de proximité en tenant compte des nuisances générées

5. Les risques, les pollutions et les nuisances

ATOUTS	CONTRAINTES
- **Peu** de nuisances et pollutions - Un risque inondation bien identifié - Baisse constante de la quantité d'ordures ménagères et des déchets recyclables	- Un territoire soumis à divers **risques naturels** : un **risque inondation important** (2 PPRi aléa débordement cours d'eau et inondation par remontée de nappe (jusqu'à fort à très fort), un **risque feux de forêt étendu** (7 communes), un **risque mouvement de terrain fort** (4 communes) - Des **risques technologiques** présents : une commune soumise au **risque technologique** (Alsetex / Seveso : La Chapelle-d'Aligné), **risque transport de matières dangereuses** avéré (diffus pour le risque routier, étendu pour le réseau de canalisations (6 communes), **risque environnemental industriel** (27 ICPE) - Déchets : hausse du tonnage de verre et de la production totale de déchets (+4% entre 2013-2015) - **Bruit** : la majorité des communes est particulièrement concernée par le bruit des infrastructures routières (9/15 communes) avec une concentration du bruit sur La Flèche et la Chapelle d'Aligné

[2] Prélèvements dont le volume annuel d'eau supérieur à 10 000 m3 d'eau (ou 7 000 m3 dans les zones dites de répartition des eaux)

[3] Hors imports de la carrière de Voutré et exports (dont ceux en direction de l'Indre et Loire)

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	- **Lumière** : qualité du ciel et de l'environnement nocturne **moyenne à médiocre** (ANPCEN) avec une pollution lumineuse accrue sur La Flèche et le long de l'axe Ouest (la Chapelle d'Alignée) -Est (Thorée-les-Pins) - **Qualité de l'air** : pollution par l'ozone modérée à forte - **Sites et sols pollués** : 2 sites pollués nécessitant la mise en œuvre de mesures spécifiques, 104 sites de pollution potentielle en majorité sur la Flèche
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- Un cadre de vie préservé - Une **connaissance** des risques locaux : 2 PPRNi, 1 PPRt (Alsetex / Seveso) - Certains risques naturels de faible étendue sur le territoire (mouvement de terrain, pente instable, retrait et gonflement des argiles (seules 4 communes) ou de faible ampleur (risque sismique)	- Des PPR qui **conditionnent** l'urbanisation

TENDANCES D'EVOLUTION

- Le secteur Est de la région Pays de la Loire se caractérise par une présence plus importante d'argile qui accroit l'exposition au **risque retrait et gonflement des argiles**. Les évolutions climatiques futures avec la hausse des périodes de sécheresse qui l'accompagneront renforceront potentiellement l'exposition des secteurs déjà exposés à ce risque (Artelia Eau et Environnement, 2018)
- Actuellement, la sensibilité au **risque feux de forêt** est importante du fait de la faible adaptation des espèces à cet aléa. La hausse prévue des températures et de l'intensité des sécheresses, participera certainement à augmenter cet aléa (Artelia Eau et Environnement, 2018). La relation de ce risque avec le changement climatique n'est pas démontrée néanmoins la baisse annoncée des précipitations estivales et l'augmentation des températures risquent d'avoir un impact direct sur le nombre de feux de forêt (Roman-Amat, 2007)
- Une étude portant notamment sur le Pays de la Loire a révélé une **diminution de la fréquence vents violents** de 1951 à 1997 expliquée par la variation de la circulation atmosphérique (Pirazzoli et al, 2004)
- **Déchets** : Le développement des activités et l'accroissement de la population intercommunale auront tendance à accroitre la production totale de déchets. Cette augmentation de déchets pourrait progressivement être compensée sous l'impulsion notamment des lois. On peut citer la loi NoTRE de 2015 avec la compétence des Régions d'élaborer un plan régional de prévention et gestion des déchets qui intègre en Pays de la Loire un plan d'actions économie circulaire, et la loi TECV[4] qui encourage la production d'énergie renouvelable (via notamment la méthanisation des déchets)
- **Nuisances sonores :** Au niveau national, plusieurs réglementations s'appliquent concernant les gênes occasionnées par le bruit. Il s'agit de la loi du 31 décembre 1992[5], de la directive européenne 2002/49/CE, et du Grenelle de l'Environnement. Trois sources de bruit sont identifiées : le transport, le voisinage et les activités. Ces règlementations concernent tout particulièrement le bruit émis par le transport. Elles posent le cadre d'une politique de prévention et de traitement du bruit sur les secteurs surexposés (classification du réseau routier et prescriptions urbanistiques associées notamment). Les bruits générés par les activités sont identifiés par le code civil (responsabilité civile des entreprises par rapport au bruit), le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement, le code de la santé publique. Ces codes ont fixé une valeur seuil et/ou des normes d'isolation acoustique pour les différents bâtis

[4] Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015
[5] Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

d'activité. Des projets cherchant à articuler PCAET et Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE en cours dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) initié par l'ADEME en 2016.

- **Pollution lumineuse** : La pollution lumineuse a été évoquée au travers de 3 lois (Grenelle I[6], Grenelle II[7], loi Biodiversité[8]). Des décrets et arrêtés ont instauré des restrictions concernant la pollution lumineuse (sur les enseignes de publicité, les façades et vitrines de bureaux et commerces, au sein des d'espaces naturels classés et de sites astronomiques. Les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) instaurés par la loi de transition énergétique ont la possibilité d'agir sur l'éclairage public dans le cas où l'intercommunalité portant le PCAET a la compétence en termes d'éclairage.
- **Pollution atmosphérique** : La Sarthe qui est plus exposée aux influences continentales est donc plus exposée aux pollutions produites en Ile-de-France. Le changement climatique qui favorisera la concentration en C02 dans l'atmosphère augmentera de ce fait l'exposition à ces pollutions (Artelia Eau et Environnement, 2018)
- L'évolution du climat participe à augmenter le temps d'exposition des populations aux **pollens** associée à une remontée vers le nord de la France de certaines espèces allergènes (ambroisie…) (Artelia Eau et Environnement, 2018)

ENJEUX

- S'interroger sur l'urbanisation des secteurs soumis à de **forts aléas** (inondation, remontée de nappe, risque technologique) aussi bien dans les zones AU que dans les zones U
- S'interroger sur les éléments concourant à **limiter le ruissellement** des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies…
- Identifier des zones tampons autour des boisements soumis à l'aléa fort de feux de forêt
- Prendre en compte les **canalisations de gaz**
- Réfléchir à l'implantation des futures zones à urbaniser à vocation d'habitat en fonction des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des **nuisances sonores**

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

ATOUTS	CONTRAINTES
- **Potentiel fort** bois énergie (2 sites), méthanisation, exploitation potentiel solaire (267 installations sur bâti) - Plusieurs véloroutes - **26 km** de pistes cyclables	- Secteur le plus consommateur d'énergie sur le SCoT Pays Vallée du Loir : chauffage (50% de l'énergie consommée en 2014), la source d'énergie principale sur le SCoT est l'électricité (48% en 2014) - **Secteurs les plus émetteurs de GES** sur Pays Vallée du Loir (PCAET, 2016) : activités agricoles (29%), résidentiel (13%), déplacements des résidents (13%) - Filière bois énergie peu développée - Un bâti ancien **énergivore** - Pas de site **éolien** - Pas de parc photovoltaïque - Pas de site de **méthanisation**
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- Agenda 21, PCAET bien engagé - Développement de projet de méthanisation (Mareil-sur-Loir) - Projet de parc photovoltaïque (Thorée-les-Pins) et éolien (8 machines à l'étude sur 4 communes)	- Des contraintes environnementales et de servitudes vis-à-vis des importants projets d'ENR (notamment éoliens liées à des servitudes aéronautiques)
TENDANCES D'EVOLUTION	

[6] Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
[7] Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
[8] Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Le développement de l'intercommunalité et la croissance démographique seront à l'origine d'une demande énergétique résidentielle accrue (chauffage, éclairage…). Cette demande énergétique et les émissions de GES en hausse qui l'accompagneront seront davantage encadrés par des documents d'aménagements ou d'urbanisme traitant la thématique de l'énergie (SRADDET, SCoT, PCAET, PLUi-H). Des initiatives locales permettront également d'agir sur la consommation énergétique et de réduire l'émission de GES (Agenda 21…)
- Une OAP « Energie renouvelable » est en projet en 2020 (à l'échelle du SCoT).
- La production d'énergie renouvelable (objectif affiché de la loi TECV de 20159) est également abordée par ces différents documents qui devraient à terme favoriser sa production

ENJEUX

- S'interroger sur la mise en place **d'Emplacements Réservés** pour l'intensification du développement des modes de déplacements doux
- Réfléchir à créer de nouveaux logements intégrant des **innovations architecturales** permettant des **économies** d'énergie et l'utilisation des énergies **renouvelables**
- Anticiper les projets dédiés au **énergies renouvelables**

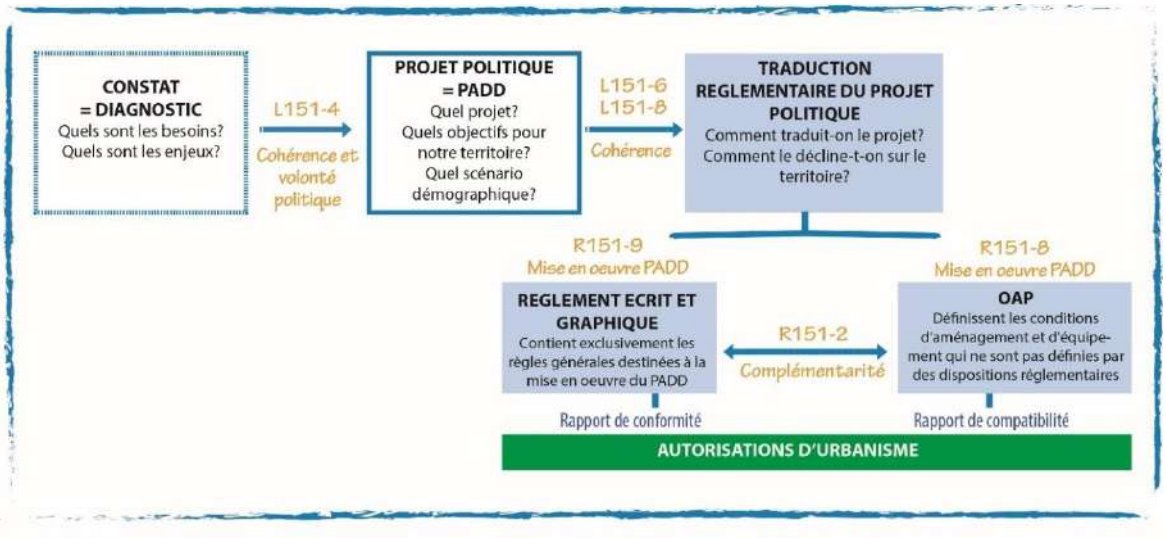
[9] *Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

CHAPITRE VI : JUSTIFICATION DES CHOIX

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

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



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

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

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

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

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

EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD
- **A. Une démarche de co-construction avec les 14 maires**
- **B. Le choix du scénario démographique**
- **C. La traduction politique en orientations des enjeux issus du diagnostic**

EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT
- **A. La mise en œuvre du PADD**
- **B. La délimitation des zones**
- **C. Les éléments complémentaires du zonage du PLU**

EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP
- **A. La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre du PADD à l'échelle opérationnelle**
- **B. La complémentarité des OAP avec le règlement**
- **C. Le choix des secteurs d'OAP**

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

A. Une démarche de co-construction

Le PADD du PLUi-H de la Communauté de communes du Pays Fléchois a été élaboré en co-construction avec les 14 communes et avec la participation des citoyens et des acteurs du territoire, en étroite relation notamment avec **l'État, le PETR** du Pays Vallée du Loir**, les Personnes Publiques Associées** et la Communauté de Communes voisine de **Sablé-sur-Sarthe**.

L'analyse et le partage des dynamiques de développement récentes et des enjeux des territoires a fait l'objet d'une première série de **rencontres et de balades communales** en début d'année 2018, puis d'une série de **groupes de travail thématiques** (population, habitat, armature territoriale, environnement, paysage, tourisme, patrimoine, …) au cours de l'année 2018, et d'une série d'**ateliers d'écriture** du PADD en fin d'année 2018. Le personnel de mairie a été rencontré à chaque phase d'élaboration du PLUi-H afin d'être familiarisé avec les enjeux portés par le PLUi-H et les outils de ce dernier mis à leur disposition (règlement écrit, règlement graphique, OAP). Les orientations du PADD ont été débattues au sein des conseils municipaux des 14 communes en début d'année 2019. Courant 2019, des **réunions de travail politiques** (comité de pilotage, bureau communautaire) **et techniques** (comité technique) associant les communes se sont poursuivies pour affiner la territorialisation et effectuer les choix sur les secteurs à enjeux de développement.

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

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

Photographies des groupes de travail et des balades communales



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. Le choix du scénario démographique et de production de logements

1. Rappel des hypothèses du SCoT

Les 3 scenarios de développement suivants ont été analysés dans le cadre d'un atelier thématique organisé en phase d'élaboration du PADD 28 juin 2018.

- SCOT : Une croissance annuelle du Pays de 330 à 400 habitants, pour une population totale de l'ordre de 75 100 habitants :

- Soit un taux de croissance annuel variant entre +0,44% et +0,53%
- Croissance annuelle (2009-2014) : **CCPF : +0,3%**
  (Sarthe : +0,3% Région : +0,8% France : +0,5% Insee Flash n°59, Janvier 2017)
- Croissance annuelle (2010-2015) : **CCPF : +0,2%**
  (Sarthe : +0,2% Région : +0,8% France : +0,5% Insee Analyse PDL n°59, Décembre 2017)

- SCOT : Une croissance entre 142 et 172 habitants annuels pour la CCPF (sur la base de 43% des objectifs correspondant au poids de la CCPF dans les objectifs du SCoT)

- Cette augmentation du nombre d'habitants ne pourra être linéaire et régulière, elle est calculée « théoriquement » sur la période du SCoT
- Sur la période 2019-2029, le nombre d'habitants supplémentaires annuels varie :
  - **De 150 à 123** selon les hypothèses du SCoT
  - **À 83** en retenant la croissance départementale / CCPF (2009-2014)

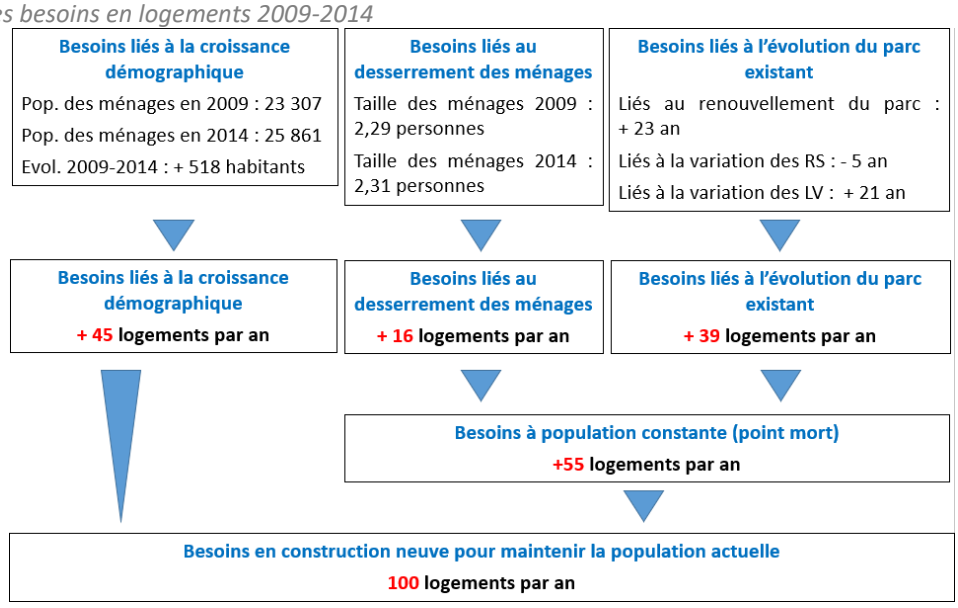
- SCOT : Un besoin en logements estimés entre 130 et 150 pour la CCPF

- Une répartition **à parité** entre La Flèche et les autres communes de la CCPF (50%/50% de la production) soit de **65 à 75 logements annuels** par ensembles

2. Les simulations de croissance issues du SCoT

	Evolution CCPF 2009-2014	Hypothèse basse SCoT	Hypothèse haute SCoT
Taux de croissance population	+ 0,3% / an (Insee)	+0,44% /an	+0,53% /an
Nb d'hab. annuels en + (RP)	+104 hab. / an (+0,4%)	+142 habitants	+172 habitants
Nombre de logements / an	+ 107 logements - (Sitadel)	+130 logements	+150 logements
Nombre logements La Flèche	+ 57 logements - (Sitadel)	+65 logements	+75 logements
Nombre logements reste CCPF	+ 50 logements - (Sitadel)	+65 logements	+75 logements

Rappel des besoins en logements 2009-2014



Hypothèses de production de logements > 2030

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Estimations du nombre de logements annuels à produire *	
« Point mort »	≈ 55 logements
Accueil de nouveaux habitants	
« Hypothèse croissance haute » 0,53% annuelle	≈ 65 à 71 logements
« Hypothèse croissance moyenne » 0,44% annuelle	≈ 54 à 59 logements
« Hypothèse croissance modérée » 0,30% annuelle	≈ 36 à 39 logements
Besoins estimés : environ 100 logements	
Préconisations du SCoT entre 130 et 150 logements	

**Les différences avec les estimations PLH sont liées à la période prise en compte : l'augmentation étant plus importante sur 10 ans que sur 6 ans, le nombre de logements annuels à produire est légèrement supérieur*

Etant admis d'une manière générale, qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements, le taux de vacance à 7% sur le territoire de la Communauté de Communes n'a pas engagé de travaux particuliers à ce sujet, mais reste à surveiller.

Pour les 3 scénarios :

- Un desserrement des ménages + imp. augmentant les besoins à environ 20 logts
- Evolution du parc : ≈ 40 logements
- ⧫ **≈ 60 logements**

- Scénario « croissance forte » :

- Une croissance démographique de 150 à 172 habitants annuels
- Des besoins en logements annuels de l'ordre de **140 à 150 logements**
  - +172 hab. : 75 logements si 2,3 pers. / mén. et 82 logements si 2,1 pers.
  - +142 hab. : 65 logements si 2,3 pers. / mén. et 71 logements si 2,1 pers.

- Scénario « croissance intermédiaire » :

- Une croissance démographique entre 123 et 142 habitants annuels
- Des besoins en logements annuels de l'ordre de **120 à 130 logements**
  - +142 hab. : 62 logements si 2,3 pers. / mén. et 68 logements si 2,1 pers.
  - +123 hab. : 54 logements si 2,3 pers. / mén. et 59 logements si 2,1 pers.

- Scénario « croissance modérée » :

Une croissance démographique entre 83 et 95 habitants annuels
Des besoins en logements annuels de l'ordre de **96 à 105 logements**

- +95 hab. : 41 logements si 2,3 pers. / mén. et 45 logements si 2,1 pers.
- +83 hab. : 36 logements si 2,3 pers. / mén. et 40 logements si 2,1 pers.

Le scénario « croissance forte » a été retenu par les élus, en tant que scénario volontariste.

Ce scénario a été retenu en tenant compte du fait que la production de logements est davantage liée à la croissance du nombre de ménages que du nombre d'habitants (population). La poursuite du vieillissement est en partie responsable de cet accroissement du nombre de ménages et des besoins en logement qui s'additionne à ceux issus de l'augmentation du nombre d'habitants. Par ailleurs, en ce qui concerne les hypothèses de croissance démographique, les dernières statistiques INSEE de 2017 indiquent un taux de variation annuel de la population entre 2012 et 2017 toujours positif, que le projet politique vise à consolider et renforcer via les orientations de projet du présent PLUi-H.

3. La déclinaison territoriale du projet

Les 5 scenarios de développement suivants ont été analysés dans le cadre d'un atelier thématique organisé en phase d'élaboration du PADD le 11 juillet 2018. L'objet de cet atelier était de définir la clé de répartition de la production de logement en fonction de l'armature territoriale choisie.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Le DOO du SCoT offrait en effet la possibilité au PLUi-H d'identifier des « pôles de proximité » éventuels, selon des critères qu'il définissait, intermédiaires entre les pôles relais (absent du territoire de la CCPF) et pôles ruraux. Cette hypothèse a donc été testée dans les scénarios suivants.

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

a) Scénario 0

Scénario 0 « Au fil de l'eau » = Une reconduction des dernières évolutions socio-démographiques	Les + : Une facilité de consensus, d'arbitrage, de justification… Les - : - Un risque de baisse démographique dans un contexte de vieillissement de la population et de desserrement des ménages - Une absence de réponse aux objectifs et enjeux du futur - Un projet apolitique sans cap commun

b) Scénario 1

Scénario 1 = basé sur le **poids démographique** des communes **dans la CCPF**	Ce scenario correspond à un référentiel de comparaison des autres scénarios Les + : traduit le poids démographique actuel des communes dans la CC Les - : ne tient pas compte de la répartition à 50/50 des objectifs du SCoT

		POPULATION	EQUIPEMENT	LOGEMENTS	SCENARIO 1							
Communes	Pôles SCOT	Population INSEE 2015	Présence équipements (coeff.)	Nombre de logements INSEE 2015	Nombre de logements supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre de logements supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Parc de logements Tendance "basse" 2030	Parc de logements Tendance "haute" 2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Population Tendance "basse" 2030	Population Tendance "haute" 2030
La Flèche	Pôle de centralité	15 185	9	7 711	72	83	8 794	8 960	79	96	16 368	16 618
Arthezé	Pôles ruraux	406	1	161	2	2	190	194	2	3	438	444
Bazouges-Cré-sur-Loir		2 070	7	995	10	11	1 143	1 165	11	13	2 231	2 265
Bousse		435	1	201	2	2	232	237	2	3	469	476
Clermont-Créans		1 279	5	591	6	7	682	696	7	8	1 379	1 400
Courcelles-la-Forêt		409	2	199	2	2	228	233	2	3	441	448
Crosmières		1 045	6	421	5	6	496	507	5	7	1 126	1 144
La Chapelle-d'Aligné		1 660	7	727	8	9	845	864	9	10	1 789	1 817
La Fontaine-Saint-Martin		619	2	272	3	3	316	323	3	4	667	677
Ligron		505	1	217	2	3	253	259	3	3	544	553
Mareil-sur-Loir		657	0	310	3	4	357	364	3	4	708	719
Oizé		1 325	6	523	6	7	617	632	7	8	1 428	1 450
Thorée-les-Pins		719	3	362	3	4	413	421	4	5	775	787
Villaines-sous-Malicorne		1 031	7	426	5	6	500	511	5	6	1 111	1 128
TOTAL		27 345		13 116	130	150	15 066	15 366	142	172	29 475	29 925
%												
par an		129		93	130	150			142	172		

c) Scénario 2

Scénario 2 = basé sur le **poids démographique** des communes selon **2 ensembles** (pôle de centralité / pôles ruraux = SCoT)	Les + : - traduit le poids démographique actuel des communes par polarités - tient compte de la répartition à 50/50 des objectifs du SCoT Les - : ne tient pas compte de la participation des communes « intermédiaires » à la croissance

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

		POPULATION	EQUIPEMENT	LOGEMENTS	SCENARIO 2							
Communes	Pôles SCOT	Population INSEE 2015	Présence équipements (coeff.)	Nombre de logements INSEE 2015	Nombre de logements supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre de logements supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Parc de logements Tendance "basse" 2030	Parc de logements Tendance "haute" 2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Population Tendance "basse" 2030	Population Tendance "haute" 2030
La Flèche	Pôle de centralité	15 185	9	7 711	65	75	8 686	8 836	71	86	16 250	16 475
Bazouges-Cré-sur-Loir		2 070	7	995	11	13	1 161	1 187	12	15	2 251	2 290
La Chapelle-d'Aligné		1 660	7	727	9	10	860	881	10	12	1 805	1 836
Oizé		1 325	6	523	7	8	629	646	8	9	1 441	1 466
Clermont-Créans		1 279	5	591	7	8	694	709	7	9	1 391	1 415
Crosmières		1 045	6	421	6	6	505	518	6	7	1 137	1 156
Villaines-sous-Malicorne		1 031	7	426	6	6	509	521	6	7	1 121	1 140
Thorée-les-Pins	Pôles ruraux	719	3	362	4	4	420	429	4	5	782	795
Mareil-sur-Loir		657	0	310	4	4	363	371	4	5	715	727
La Fontaine-Saint-Martin		619	2	272	3	4	322	329	4	4	673	685
Ligron		505	1	217	3	3	257	264	3	4	549	559
Bousse		435	1	201	2	3	236	241	3	3	473	481
Courcelles-la-Forêt		409	2	199	2	3	232	237	2	3	445	452
Arthezé		406	1	161	2	3	194	199	2	3	442	449
TOTAL		27 345		13 116	130	150	15 066	15 366	142	172	29 475	29 925
%												
par an		129		93	130	150			142	172		
					65	75			71	86		

d) *Scénario 3*

Scénario 3 = basé sur **le poids démographique** des communes selon **3 ensembles** (pôle de centralité / pôles de proximité / pôles ruraux (Possibilité offerte par le SCoT)	Les + : - traduit le poids démographique actuel des communes par polarités - tient compte de la répartition à 50/50 des objectifs du SCoT - tient compte de la participation des communes « intermédiaires » à la croissance (possibilité offerte par le SCoT) Les - : traduit une reconduction des tendances observées : quels enjeux à long terme ?

		POPULATION	EQUIPEMENT	LOGEMENTS	SCENARIO 3							
Communes	Pôles PLUi-H	Population INSEE 2015	Présence équipements (coeff.)	Nombre de logements INSEE 2015	Nombre de logements supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre de logements supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Parc de logements Tendance "basse" 2030	Parc de logements Tendance "haute" 2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Population Tendance "basse" 2030	Population Tendance "haute" 2030
La Flèche	Pôle de centralité	15 185	9	7 711	65	75	8 686	8 836	71	86	16 250	16 475
Bazouges-Cré-sur-Loir		2 070	7	995	11	13	1 161	1 186	12	15	2 251	2 289
La Chapelle-d'Aligné		1 660	7	727	9	10	860	880	10	12	1 805	1 836
Oizé	Pôles de proximité	1 325	6	523	7	8	629	645	8	9	1 441	1 465
Clermont-Créans		1 279	5	591	7	8	693	709	7	9	1 391	1 414
Crosmières		1 045	6	421	6	6	505	517	6	7	1 136	1 156
Villaines-sous-Malicorne		1 031	7	426	5	6	508	521	6	7	1 121	1 140
Thorée-les-Pins		719	3	362	4	4	420	429	4	5	782	796
Mareil-sur-Loir		657	0	310	4	4	363	371	4	5	715	727
La Fontaine-Saint-Martin		619	2	272	3	4	322	330	4	4	673	685
Ligron	Pôles ruraux	505	1	217	3	3	258	264	3	4	549	559
Bousse		435	1	201	2	3	236	241	3	3	473	481
Courcelles-la-Forêt		409	2	199	2	3	232	237	2	3	445	453
Arthezé		406	1	161	2	3	194	199	2	3	442	449
TOTAL		27 345		13 116	130	150	15 066	15 366	142	172	29 475	29 925
%												
par an		129		93	130	150			142	172		
					45	52			49	59		
					20	23			22	27		

e) *Scénario 4*

Scénario 4 basé sur la **participation** des communes dans la **répartition** des équipements, services, commerces, activités, desserte… dans la CCPF selon **3 ensembles** (pôle de centralité / pôles de proximité / pôles ruraux (Possibilité offerte par le SCoT)	le scénario 4 introduit la possibilité pour les élus de transformer les scénarios précédents en scénario de projet. En introduisant la participation de certaines communes à la croissance (et non plus seulement au poids démographique), il est possible d'ajuster la part du projet affecté aux « pôles de proximité » ou aux « pôles ruraux ». Les + : - traduit le poids démographique des communes dans la CC - tient compte de la répartition à 50/50 des objectifs du SCoT - renforce la participation des « pôles intermédiaires » à la croissance

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

		POPULATION	EQUIPEMENT	LOGEMENTS	SCENARIO 4							
Communes	Pôles PLUi-H	Population INSEE 2015	Présence équipements (coeff.)	Nombre de logements INSEE 2015	Nombre de logements supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre de logements supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Parc de logements Tendance "basse" 2030	Parc de logements Tendance "haute" 2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Population Tendance "basse" 2030	Population Tendance "haute" 2030
La Flèche	Pôle de centralité	15 185	9	7 711	65	75	8 686	8 836	71	86	16 250	16 475
Bazouges-Cré-sur-Loir	Pôles de proximité	2 070	7	995	11	13	1 163	1 189	12	15	2 251	2 289
La Chapelle-d'Aligné		1 660	7	727	9	10	862	882	10	12	1 805	1 836
Oizé		1 325	6	523	7	8	631	647	8	9	1 441	1 465
Clermont-Créans		1 279	5	591	7	8	695	711	7	9	1 391	1 414
Crosmières		1 045	6	421	6	7	506	519	6	7	1 136	1 156
Villaines-sous-Malicorne		1 031	7	426	6	6	510	523	6	7	1 121	1 140
Thorée-les-Pins	Pôles ruraux	719	3	362	4	4	418	427	4	5	782	796
Mareil-sur-Loir		657	0	310	3	4	361	369	4	5	715	727
La Fontaine-Saint-Martin		619	2	272	3	4	320	328	4	4	673	685
Ligron		505	1	217	3	3	256	262	3	4	549	559
Bousse		435	1	201	2	3	235	240	3	3	473	481
Courcelles-la-Forêt		409	2	199	2	2	231	236	2	3	445	453
Arthezé		406	1	161	2	2	193	198	2	3	442	449
TOTAL		27 345		13 116	130	150	15 066	15 366	142	172	29 475	29 925
%												
par an		129		93	130	150			142	172		
					46	53			50	60		
					20	23			21	26		

f) *Synthèse des scénarios vis-à-vis du nombre d'habitants supplémentaires*

		POPULATION		SCENARIO 2		SCENARIO 3		SCENARIO 4	
Communes	Pôles PLUi-H	Population INSEE 2015	Habitants supp annuels 2010-2015 INSEE	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "haute" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "basse" 2015-2030	Nombre d'habitants supp annuel Tendance "haute" 2015-2030
La Flèche	Pôle de centralité	15 185	20	71	86	71	86	71	86
Bazouges-Cré-sur-Loir	Pôles de proximité	2 070	14	12	15	12	15	12	15
La Chapelle-d'Aligné		1 660	23	10	12	10	12	10	12
Oizé		1 325	25	8	9	8	9	8	9
Clermont-Créans		1 279	5	7	9	7	9	7	9
Crosmières		1 045	15	6	7	6	7	6	7
Villaines-sous-Malicorne		1 031	6	6	7	6	7	6	7
Thorée-les-Pins	Pôles ruraux	719	7	4	5	4	5	4	5
Mareil-sur-Loir		657	7	4	5	4	5	4	5
La Fontaine-Saint-Martin		619	1	4	4	4	4	4	4
Ligron		505	5	3	4	3	4	3	4
Bousse		435	-1	3	3	3	3	3	3
Courcelles-la-Forêt		409	-3	2	3	2	3	2	3
Arthezé		406	6	2	3	2	3	2	3
TOTAL		27 345	129	142	172	142	172	142	172
%									
par an		129		142	172	142	172	142	172
				71	86	49	59	50	60
						22	27	21	26

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

g) *Synthèse des scénarios vis-à-vis du nombre de logements supplémentaires*

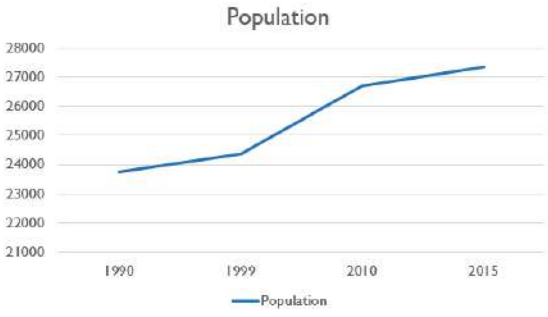
		LOGEMENTS		SCENARIO 2		SCENARIO 3		SCENARIO 4	
Communes	**Pôles PLUi-H**	**Nombre de logements INSEE 2015**	**Logements supp annuels 2010-2015 INSEE**	**Nombre de logements supp annuel Tendance "basse" 2015-2030**	**Nombre de logements supp annuel Tendance "haute" 2015-2030**	**Nombre de logements supp annuel Tendance "basse" 2015-2030**	**Nombre de logements supp annuel Tendance "haute" 2015-2030**	**Nombre de logements supp annuel Tendance "basse" 2015-2030**	**Nombre de logements supp annuel Tendance "haute" 2015-2030**
La Flèche	Pôle de centralité	7 711	47	65	75	65	75	65	75
Bazouges-Cré-sur-Loir	Pôles de proximité	995	6	11	13	11	13	11	13
La Chapelle-d'Aligné		727	6	9	10	9	10	9	10
Oizé		523	10	7	8	7	8	7	8
Clermont-Créans		591	6	7	8	7	8	7	8
Crosmières		421	8	6	6	6	6	6	7
Villaines-sous-Malicorne		426	3	6	6	5	6	6	6
Thorée-les-Pins	Pôles ruraux	362	0	4	4	4	4	4	4
Mareil-sur-Loir		310	2	4	4	4	4	3	4
La Fontaine-Saint-Martin		272	1	3	4	3	4	3	4
Ligron		217	1	3	3	3	3	3	3
Bousse		201	0	2	3	2	3	2	3
Courcelles-la-Forêt		199	1	2	3	2	3	2	2
Arthezé		161	2	2	3	2	3	2	2
TOTAL		13 116	93	130	150	130	150	130	150
%									
par an		93		130	150	130	150	130	150
				65	75	45	52	46	53
						20	23	20	23

Il a été décidé de conserver **le scénario 2** sans faire référence à la possibilité pour certaines communes d'appartenir aux « pôles de proximité ». En effet, les communes les mieux dotées en équipements se situent en majorité en périphérie immédiate de La Flèche et ne constituent pas un échelon intermédiaire suffisant pour porter une stratégie de « délégation » ou de « relai » dans l'animation territoriale, la proximité avec la ville de la Flèche ne le justifiant pas.

4. L'hypothèse sélectionnée

L'hypothèse sélectionnée est le **scénario 2** jugé **réaliste**, compatible avec les objectifs du **SCOT** et tenant compte du **poids démographique des communes** au sein de la Communauté de communes.

- POPULATION & HABITAT | Scénario retenu

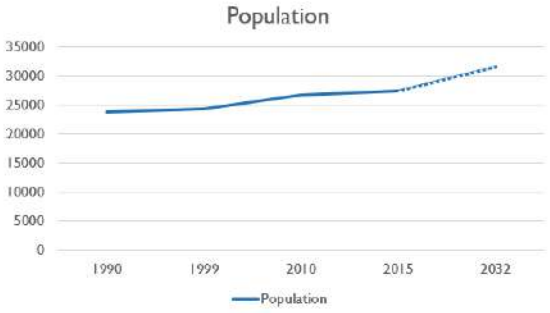


Le diagnostic :

- **Entre 2009 et 2014 : Une hausse de la population**
  - + 0,3% par an (INSEE)
  - + 104 hab. / an (pop des résidences principales)
  - + 107 logements / an
  - Pour une population de 27 350 habitants en 2015
- **Analyse des besoins entre 2009 et 2014 :**
  - + 55 logements / an à population constante
  - + 45 log. / an liés à la croissance démographique
  - **= 100 log./an** pour maintenir la population actuelle

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

POPULATION & HABITAT | Scénario retenu & répartition par polarités





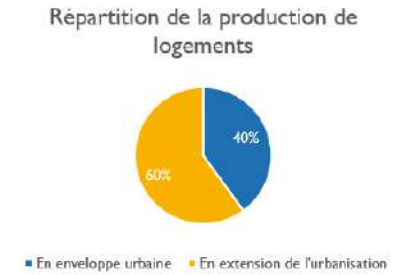
Scénario retenu :

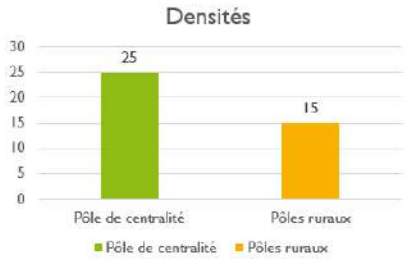
- **+ 300 à 350 habitants / an** soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 200 habitants en 12 ans.
- **+ 130-150** logements / an soit 1 500 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans.

Répartition par polarités :

- **Pôle de Centralité : 50%** de la production de logement soit **65 à 75** logements annuels pour La Flèche ;
- **Pôles ruraux : 50%** de la production de logement soit **65 à 75** logements annuels pour les communes.

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





Production en enveloppe urbaine :

- **Pour toutes les communes :**
  - 40% de la production en enveloppe urbaine

Production en extension de l'urbanisation :

- **Pour toutes les communes :**
  - 60% de la production en extension de l'urbanisation

Densités :

- **Pôle de Centralité : 25 log./ha**
- **Pôles ruraux : 15 log./ha**

Objectifs de maitrise de la consommation foncière :

- Les objectifs du SCOT
  - 116 ha d'ici 2040
  - Soit 5,8 ha / an

ECONOMIE | Objectifs de développement & consommation foncière

Développement et valorisation des Zae communautaires :

- **Parc d'intérêt régional « Ouest Park »**
- **Parcs d'intérêt intercommunal**
- **Parcs de proximité**

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

- Maintien des zones commerciales existantes sur le pôle de centralité de La Flèche
- Maintien et renforcement des centralités commerciales des pôles ruraux

Objectifs de maitrise de la consommation foncière :

- Les objectifs du SCoT :
  - 8 ha d'ici 2040
  - Soit 4,0 ha / an

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

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

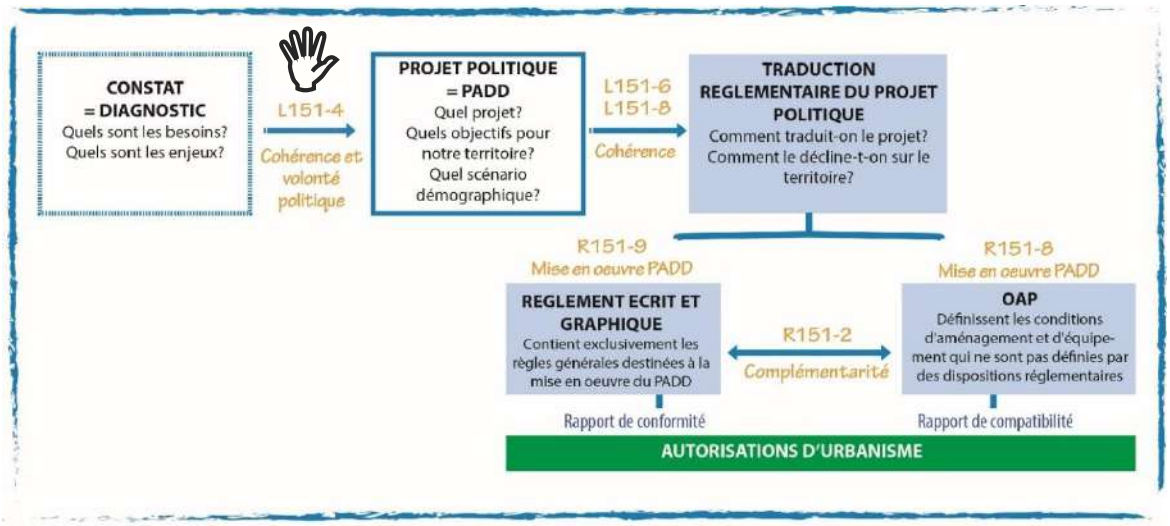
Le PADD fait également écho **au Programme d'Orientations et d'Actions du Programme Local de l'Habitat** intégré au présent PLUi-H, et notamment au volet « orientations » du POA.

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

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

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

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



Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
POPULATION	**3° | ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE**
Accueillir la population **à l'échelle du territoire**, avec une vigilance particulière pour la ville centre	**Conforter l'attractivité résidentielle en maintenant les équilibres du territoire** - Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services : - **Pôle de centralité** « locomotive du territoire » : La Flèche

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
	- **Pôles ruraux** « pôles de services » : Autres communes
Maintenir l'accueil de la population dans sa **diversité** (types de ménages, mixité générationnelle et sociale…) en répondant aux besoins spécifiques et favorisant les **parcours résidentiels**	- Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle de **300 à 350 habitants par an** pour la Communauté de Communes, soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 200 habitants en 12 ans - Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population **Les Orientations du POA du PLH :** Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire : - Relancer la production de logements - Développer une offre de logements diversifiée
Accompagner / anticiper le **vieillissement** de la population	- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population **Les Orientations du POA du PLH :** Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques : - Poursuivre l'adaptation des logements PMR et mieux répondre aux besoins en habitat des séniors
HABITAT	**3° | ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE**
Prendre en compte la **diversité des besoins** en logements pour répondre aux besoins (taille, forme, statut, gamme…)	- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population **Les Orientations du POA du PLH :** Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire : - Relancer la production de logements - Développer une offre de logements diversifiée
Permettre les **parcours résidentiels** à toutes les étapes du cycle de vie	- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population **Les Orientations du POA du PLH :** Conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire : - Développer une offre de logements diversifiée - Développer une offre de terrains adaptés à l'évolution des attentes des habitants et des parcours résidentiels (maisons et appartements)
Adapter des logements aux **besoins spécifiques** (séniors, PMR…)	- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population **Les Orientations du POA du PLH :** Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques : - Développer une offre de logements sociaux et très sociaux - Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux - Poursuivre l'adaptation des logements PMR et mieux répondre aux besoins en habitat des séniors - Favoriser l'accès au logement des jeunes - Répondre aux préconisations du SDAHGV - Mise en place d'un PPGDLSID

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA

Relancer le rythme de production de logements en extension urbaine et/ou en renouvellement urbain	- Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir :
	  - Un besoin estimé entre **130 et 150 logements par an** pour la Communauté de Communes, soit 1 500 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans
	- Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu :
	  - Une répartition à **50/50** entre le pôle de centralité et des pôles ruraux :
	  - **65 à 75 logts/an** pour La Flèche
	  - **65 à 75 logts/an** pour les autres communes
	Organiser les espaces résidentiels pour maitriser la consommation d'espace
	Les Orientations du POA du PLH :
	Promouvoir un habitat durable et économe en foncier sur le territoire :
	- Produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière résidentielle
	- Promouvoir une stratégie foncière en lien avec le PLUi-H
	- Promouvoir un partenariat et le conventionnement avec le futur EPFL
	- Développer une offre de terrains adaptés à l'évolution des attentes des habitants et des parcours résidentiels

Contenir la **vacance** et lutter contre l'inconfort	- Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs :
	  - en contenant la vacance ;
	  - en encourageant la réhabilitation et la rénovation du parc de logements en mauvais état, facteur de vacance ;
	  - en encourageant la densification et le renouvellement urbain (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties, réhabilitation des friches).
	Les Orientations du POA du PLH :
	Mobiliser et valoriser le parc de logements existants :
	- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
	- Mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat
	- Lutter contre la vacance de logements

ECONOMIE	**2°| MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI**
Identifier **les potentialités en intensification** des ZAe existantes (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) puis les besoins en extension	**Organiser les espaces économiques pour maitriser la consommation d'espace** - Mettre en valeur les atouts économiques du territoire ; - Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
Identifier **les entreprises « isolées »** en milieu rural et leurs besoins (possibilité d'évolution sous réserve = STECAL)	une offre différenciée répondant à la diversité des besoins ; - Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique, notamment en entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire ; - Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques
	- Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant : - Le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants ; - Le renouvellement (réhabilitation des friches) et la densification des zones d'activités économiques et commerciales (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties) ; - Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes - Des objectifs de maitrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés dans le PADD à hauteur de 50 à 60% par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT.
Renforcer la mixité fonctionnelle et la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat, en lien avec le développement des **communications numériques HD ou THD.**	- Favoriser l'innovation, anticiper et accompagner les mutations économiques et la transition énergétique
COMMERCE	**Maintenir les activités commerciales et tertiaires**
Accueillir de nouveaux habitants et créer de nouveaux logements dans les centralités afin de **renforcer l'offre commerciale et en services** en centre-ville ou centre-bourgs	- Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire en renforçant en priorité les centralités : - **Le pôle de centralité (La Flèche)** : Offre diversifiée en cœur de ville ; - **Les pôles ruraux :** Offre complémentaire et de proximité en cœur de bourg ; - A titre exceptionnel : N'autoriser les zones d'activités commerciales le long des axes principaux, que sous réserve de ne pas déséquilibrer le fonctionnement du centre-ville et des centres bourgs. - Conforter le commerce en centre-ville et en centres-bourgs en priorité
Dans le pôle de centralité de La Flèche : permettre la diversification des commerces pour répondre à d'avantage de fréquences d'achats, hors quotidien, pour limiter l'évasion commerciale	- Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire en renforçant en priorité les centralités : - **Le pôle de centralité (La Flèche)** : Offre diversifiée en cœur de ville ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA

Dans les pôles de proximité et ruraux : Favoriser le maintien et l'accueil de commerces et services en centre-bourgs en tant que localisations préférentielles, notamment pour les achats du quotidien	- Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire en renforçant en priorité les centralités :
	  - **Les pôles ruraux :** Offre complémentaire et de proximité en cœur de bourg ;
	- Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité :
	  - Dans les zones d'activités commerciales ;
	  - En cœur de ville et cœurs de bourgs.

TOURISME	**Dynamiser les activités touristiques**
Identifier et afficher **un positionnement touristique attractif**, en lien avec une image révélatrice de l'identité du territoire mais aussi avec le rôle de **« locomotive » touristique du Zoo de la Flèche**	- Déployer à partir de la « porte d'entrée touristique » du territoire une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire
Favoriser **l'accès à l'offre** existante et à venir, et **la compléter** en améliorant la communication et la signalétique des sites touristiques	- Identifier les sites et points d'intérêt à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées) - Valoriser la Vallée du Loir en tant que support de l'armature touristique - Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire
Favoriser l'identification et la **mise en réseau des opportunités touristiques** qui associent les sites d'intérêt, les hébergements et les itinéraires de randonnées et cyclables	- Développer et mettre en réseau les itinéraires de découverte associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval…) - Valoriser les paysages et le patrimoine au profit du développement du tourisme
AGRICULTURE	**Valoriser l'économie agricole**
Prendre en compte les enjeux du **Schéma prospectif agricole**	- Affirmer la vocation des espaces agricoles et forestiers
Prendre en compte les dispositions du **SCoT** qui favorisent la limitation de la consommation d'espaces agricoles ou forestiers et le maintien / le développement de l'activité agricole	- Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages - Accompagner les initiatives agricoles en permettant le développement d'activités connexes - Des objectifs de maitrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés dans le PADD à hauteur de 50 à 60% par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT.
Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve)	- Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles - En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination
Identifier les hameaux pouvant faire l'objet d'une optimisation, répondant aux caractéristiques d'un **STECAL.**	- En dehors des centralités : Certains hameaux pourront être identifiés en STECAL

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
SYLVICULTURE[10]	**Valoriser l'économie agricole**
La prise en compte des 4 dimensions de la forêt : économie, écologie, loisirs et résilience du territoire face aux changements climatiques, impliquant :	- Affirmer la vocation des espaces agricoles et forestiers
- La gestion durable des forêts permettant de garantir leur renouvellement et leur vitalité	- Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages
- La participation et le soutien à l'économie locale	- Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) - Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagements
- La sécurisation des approvisionnement en matière première bois face à la demande croissante	- Accompagner les initiatives agricoles en permettant le développement d'activités connexes : Production d'énergies renouvelables (bois énergie…)
- La préservation de l'environnement	- Définir une trame verte et bleue pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (Forêts et coteaux boisés) - S'inscrire en faveur de la transition énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables)
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	**1°| VALORISER L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE**
Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT	- Consolider le rôle de **Pôle de Centralité** du Pays Fléchois au sein du Pays Vallée du Loir en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population - Renforcer la position stratégique du territoire dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, Angers, Laval et Tours, et valoriser les atouts du territoire - Renforcer les liens avec les pôles limitrophes notamment Sablé-sur-Sarthe, Les pôles de la Vallée du Loir, Les autres pôles secondaires

Identifier une **armature territoriale** apte à porter le projet communautaire et à le décliner dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale	- Confirmer les liens entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle :
	  - **De La Flèche** en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale ;
	  - **Des communes rurales** en tant que relais dans l'animation globale du territoire
	- Appuyer le développement territorial sur les **éléments « repères »** :
	  - La vallée du Loir
	  - Le Zoo de la Flèche et le Prytanée National Militaire
	  - Le Pôle Santé / Ouest Park

[10] *Cet item a été ajouté entre l'arrêt du projet de PLUi-H et l'approbation afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées issus de la Consultation.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
Identifier les « **enveloppes urbaines** » et leurs potentialités en intensification (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) et les besoins en extension	- Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs (40% de la production de logements dans l'enveloppe urbaine) : - en contenant la vacance ; - en encourageant la réhabilitation et la rénovation du parc de logements en mauvais état, facteur de vacance ; - en encourageant la densification et le renouvellement urbain (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties, réhabilitation des friches). **Les Orientations du POA du PLH :** Mobiliser et valoriser le parc de logements existants : - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé - Mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat - Lutter contre la vacance de logements
Prendre en compte les **dispositions du SCoT** qui favorisent la limitation de la consommation d'espaces	- Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier (60% de la production de logements en extension de l'urbanisation) : - En travaillant sur les densités : **25 log./ha** pour le pôle de centralité (La Flèche) **15 log./ha** pour les pôles ruraux (autres communes) - En travaillant sur la diversité des formes urbaines : Pour le pôle de centralité (La Flèche) : 66% d'individuel pur maximum Pour les pôles ruraux : éviter le « tout pavillonnaire ». - En travaillant en continuité des enveloppes urbaines existantes - Des objectifs de maitrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés dans le PADD à hauteur de 50 à 60% par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le Scot. **Les Orientations du POA du PLH :** Promouvoir un habitat durable et économe en foncier sur le territoire : - Produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière résidentielle - Promouvoir une stratégie foncière en lien avec le PLUi-H - Promouvoir un partenariat et le conventionnement avec le futur EPFL - Développer une offre de terrains adaptés à l'évolution des attentes des habitants et des parcours résidentiels (maisons et appartements)
MOBILITE, DEPLACEMENTS ET LA COMMUNICATION	**4 | CONJUGUER DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET MOBILITES**
Identifier les besoins des communes en **aménagements de voiries** : élargissements de voie, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, stationnements, covoiturage, etc. (ER)	**Améliorer les moyens de connexion** - Renforcer les liens avec les **pôles limitrophes** - Participer à la maitrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale, et en valorisant :

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
	- La gare routière du pôle de centralité de La Flèche - Le développement du numérique
Prendre en compte les **nuisances sonores** liées au bruit des infrastructures de transports et les contraintes liées aux autoroutes et voies classées à grande circulation (Loi Barnier)	- Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.)
Prendre en compte au préalable de tout aménagement, les capacités de stationnement (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et les **possibilités de mutualisation de ces capacités**	*(Traduction réglementaire)*
Encourager les mesures en faveur de la **diminution des obligations de déplacements motorisés** et d'utilisation de **transports alternatifs** à l'usage individuel de l'automobile	**Développer les mobilités alternatives** - Développer l'offre **de transports en communs** et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière
Identifier les potentialités en centralités et dans les nouvelles opérations de réaliser **un maillage cohérent de liaisons douces** favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC…	- Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie : - Les déplacements doux de proximité et du quotidien permettant de relier les quartiers d'habitat et les cœurs de bourgs, les commerces, équipements et services, mais aussi les centralités entre elles ;
Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de **cheminements à vocation touristique**, de loisirs, de découverte…	- Les déplacements doux touristiques et de loisirs permettant les liaisons entre sites touristiques depuis les itinéraires structurants existants, mais aussi le franchissement des cours d'eau, des grandes infrastructures, etc.
Permettre la poursuite des actions en faveur du **déploiement des communications électroniques et numériques** HD et THD	- Poursuivre le développement du numérique, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés
EQUIPEMENTS ET SERVICES	**5° | VALORISER LE CADRE DE VIE (…)**
- **Anticiper le développement du territoire communautaire** pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services	- Consolider le rôle de Pôle de Centralité du Pays Fléchois au sein du Pays Vallée du Loir en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population.
- **Identifier une armature territoriale** apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci **d'équilibre et de solidarité** territoriale	- Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services : - Pôle de centralité « locomotive du territoire » : La Flèche - Pôles ruraux « pôles de services » : Autres communes - Favoriser le maintien d'une offre diversifiée d'équipements et de services sur le territoire afin de prendre en compte : - Les besoins du quotidien (commerces, écoles…) ; - La recherche d'une mutualisation entre communes. - Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
	lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique.
HISTOIRE ET PATRIMOINE	**5° | VALORISER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS DES RICHESSES (…) PATRIMONIALES**

- Identifier les **éléments remarquables du patrimoine bâti** en vue d'une valorisation culturelle, y compris touristique	**Mettre en valeur les paysages et le patrimoine**
	- Valoriser la Vallée du Loir en tant que support de l'armature touristique :
	  - **Le patrimoine naturel :** La vallée du Loir, l'eau, la nature, les continuités de cheminements doux le long du cours d'eau et ses aménagements ;
	  - **Le patrimoine bâti :** Site Patrimonial Remarquable de La Flèche, châteaux, maisons de caractère, patrimoine vernaculaire, etc. ;
	- Mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles
	- Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage

- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve)	- En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination
- Identifier les **éléments d'un maillage touristique structurant** (nature-patrimoine), liant hébergement et itinéraires de découverte	**Dynamiser les activités touristiques** - Valoriser les paysages et le patrimoine au profit du développement du tourisme
PATRIMOINE NATUREL	**5° | VALORISER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES (…)**

- Identifier et prendre en compte la nature ordinaire et la nature en ville
- S'interroger sur l'intégration de la **biodiversité de proximité** dans chaque nouveau projet
	- Intégrer la question de la biodiversité dans les opérations d'aménagement urbain :
	  - Promouvoir la « **nature en ville** »
	  - Prendre en compte la **trame noire**

- Identifier localement les **réservoirs de biodiversité** et les **corridors écologiques** participant à la déclinaison de la TVB	**Préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue**
	- Définir une trame verte et bleue pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
	- Afficher la vallée du Loir comme continuité structurante du projet environnemental
	  - Prendre en compte la trame sèche
	  - Donner une visibilité aux bords du Loir
	- Préserver la mosaïque de milieux

- Identifier et prendre en compte **les zones humides** notamment dans les zones de projet
- Identifier les zones à enjeux **autours des cours d'eau**
	- **Prendre en compte la trame verte et bleue** et protéger les éléments qui la composent :
	  - Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ;
	  - Forêts et coteaux boisés ;
	  - Complexes bocagers des milieux agricoles ;

PAYSAGES	**5° | VALORISER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS DES RICHESSES (…) PAYSAGERES (…)**
Préserver et valoriser la **diversité paysagère** et **l'équilibre** entre les différents milieux (clairières, bocage, boisements, etc.)	**Mettre en valeur les paysages et le patrimoine** - Préserver la mosaïque de milieux : - Entretenir et mettre en valeur la qualité de vie du territoire ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
	- Lutter contre la banalisation des paysages.
Limiter la **simplification des paysages** dû au développement d'activités agricoles monospécifiques et au développement urbain	- Améliorer la qualité urbaine et paysagère : - Des centres-villes / centres-bourgs et des espaces publics afin de renforcer leur attractivité à la fois résidentielle et touristique ; - Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer. - Des entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire.
Encourager des modes de **traitement paysagers et environnementaux qualitatifs** des franges situées en continuité des espaces ruraux	- Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage : - Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ; - Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.
Identifier les **éléments d'intérêt paysagers** participant au respect de **l'identité** et de **l'attractivité** du territoire	- Mettre en valeur les paysages et **le patrimoine** en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles - Valoriser les paysages et le patrimoine au profit du développement du tourisme
Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un **maillage cohérent de cheminements** permettant l'accès aux paysages et à la nature	- Veiller à la **qualité paysagère et environnementale**, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité
RESSOURCES NATURELLES	**GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES**
- Prendre en compte l'importance nationale de la **nappe du Cénomanien**	**Préserver la ressource en eau**
- Interroger tout nouveau projet d'urbanisation ou d'activités susceptibles d'entrainer des **pollutions** au regard des **périmètres de protection des captages** pour l'alimentation en **eau potable**	- Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable
- Anticiper les **capacités de traitement des eaux usées** des stations d'épurations et réseaux sur le territoire	- Adapter le projet de développement aux performances des dispositifs d'assainissement des eaux usées, aux réseaux et équipements existants ou à prévoir, et/ou à l'aptitude des sols - Encourager les filières innovantes ou écologiques de gestion des eaux usées : phytoépuration, méthanisation - Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols
- S'interroger sur le devenir des **carrières** en fin d'exploitation	- Etudier l'évolution des carrières sous réserve de remise en état et de renouvellement des ressources

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
- Assurer un **approvisionnement en eau** de proximité en tenant compte des nuisances générées	- Contribuer à l'objectif de préservation de la ressource en eau, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue
RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES	**PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES**
- S'interroger sur l'urbanisation des secteurs soumis à de forts **aléas** (inondation, remontée de nappe, risque technologique) aussi bien dans les zones AU que dans les zones U	- Lutter contre le changement climatique, s'adapter à ce changement, en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens : - Prendre en compte les secteurs soumis à aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets
- S'interroger sur les éléments concourant à limiter le ruissellement des **eaux pluviales** et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies…	- Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols
- Identifier des **zones tampons** autour des boisements soumis à l'aléa fort de feux de forêt	- Prendre en compte les secteurs soumis à aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets
- Prendre en compte les canalisations de **gaz**	- Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.)
- Réfléchir à **l'implantation des futures zones à urbaniser** à vocation d'habitat en fonction des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.)	- Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.) :
ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	**GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES**
- S'interroger sur la mise en place **d'Emplacements Réservés** pour l'intensification du développement des modes de déplacements doux	- S'inscrire en faveur de la **transition énergétique** (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables) : - Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier et une approche multifonctionnelle des centralités ; - Créer les conditions d'une limitation / mutualisation des déplacements : densité du bâti, numérique, transports en commun, covoiturage, modes doux ; - Accompagner le développement de modes de transports « propres » : développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos… ;
- Réfléchir à créer de nouveaux logements intégrant des innovations architecturales permettant des **économies d'énergie** et l'utilisation des **énergies renouvelables**	- Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagements ; - Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Enjeux et besoins issus du Diagnostic	Traduction en orientations de projet | PADD & « Orientations » du POA
	- Favoriser les filières en lien avec la transition et l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc… ; - Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation ;
- Anticiper les **projets** dédiés au énergies renouvelables	- Accompagner les initiatives agricoles en permettant le développement d'activités connexes : - Production d'énergies renouvelables (solaire, méthanisation, bois énergie…)

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

A. Une démarche de co-construction

Les pièces réglementaires du PLUi-H ont été élaborées en co-construction avec les 14 communes et avec la participation des acteurs du territoire. L'élaboration de ces pièces a suivi, comme pour le PADD, une démarche itérative entre l'échelle communautaire et l'échelle communale permettant de tenir compte des spécificités locales et des problématiques propres à chaque commune, tout en garantissant une cohérence à l'échelle de l'intercommunalité. Ainsi, les échanges conduits lors de divers comités de pilotage ou techniques rassemblant les communes, ont porté sur les différentes composantes du socle réglementaire du PLUi-H pour être ensuite débattues, appropriées et complétées dans chaque commune avant d'alimenter et d'enrichir de nouveau la réflexion collective. Plus précisément, 3 grandes étapes ont structuré le processus de co-écriture des règles graphiques et littérales :

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

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

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



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. L'esprit de la règle

- Une harmonisation réglementaire à l'échelle de toutes les communes

➲ Un langage commun.

- Une simplification et une clarification de la règle

➲ Un règlement écrit qui comporte des dispositions générales, des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions particulières à chaque zone.

➲ L'instruction des autorisations du droit des sols sera facilitée par l'intégration dans le règlement du PLUi-H d'un lexique comprenant de nouvelles définitions et des illustrations.

- Une volonté de faire émerger des projets qualitatifs, contextualisés

➲ Le règlement écrit est associé aux OAP thématiques et sectorielles, traduisant les objectifs à atteindre en termes de qualité urbaine, de fonctionnalité, d'intégration architecturale et paysagère, etc.

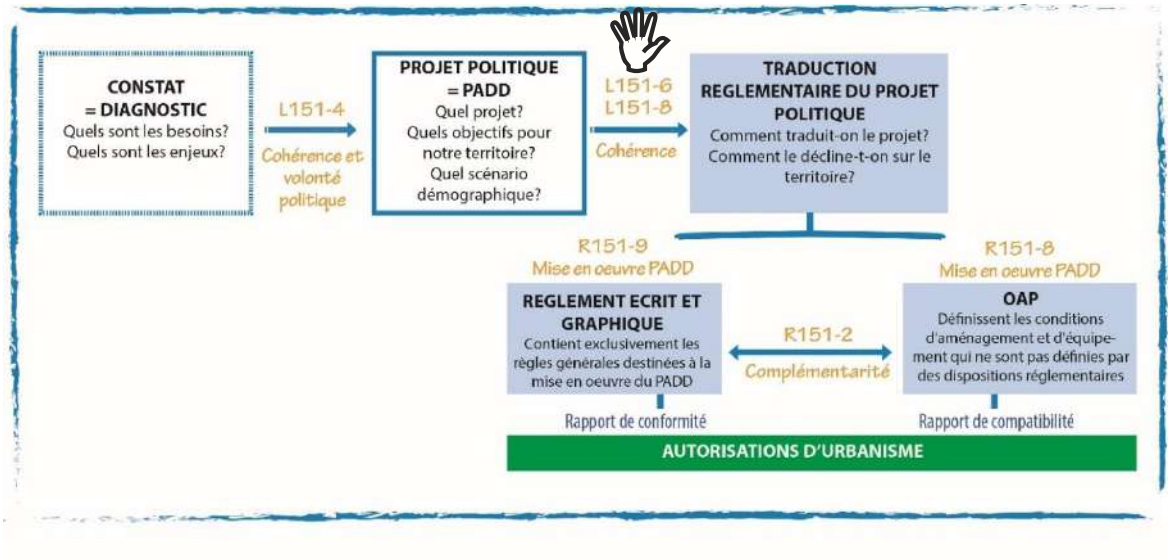
C. La traduction réglementaire du PADD



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

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

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise également que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone » ;



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
1 | VALORISER L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE		
Parole d'habitant : « Historiquement les bourgs du territoire se sont installés près des vallées, soit proche des gués ou en hauteur sur les côteaux. »		
Consolider le rôle de **Pôle de Centralité du Pays Fléchois** au sein du Pays Vallée du Loir en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population.	- Chaque polarité (pôle de centralité / pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU pour la réalisation des projets futurs. - Les zones U et AU comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat, mais également des secteurs à vocation principale d'activités économiques et d'équipements à même d'asseoir le rôle du pôle de La Flèche comme « locomotive » du PETR et à une échelle élargie. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.
Renforcer la position stratégique du territoire dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, Angers, Laval et Tours et valoriser les atouts du territoire	- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : Ouest Park identifié en zones d'activités d'intérêt régional (Ua/AUa) (sur le territoire du Pays Sabolien), zonage dédié au Zoo de la Flèche, définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.	
Confirmer les **liens** entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle : - **De La Flèche** en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale ; - **Des communes rurales** en tant que relais dans l'animation globale du territoire.	- Les zones U et AU déclinent les mêmes sous-secteurs au sein du pôle de centralité / pôles ruraux. - La définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte du territoire prévoit le renforcement des liens entre le pôle de centralité et les autres communes	
Appuyer le développement territorial sur les **éléments « repères »** : La vallée du Loir, le Zoo de la Flèche et le Prytanée	- Les éléments repères sont identifiés via un zonage dédié	- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation)

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
National Militaire, le Pôle Santé / Ouest Park		
Renforcer les **liens avec les pôles limitrophes** notamment : - Sablé-sur-Sarthe, en tant que partenaire économique et bipole du projet Cœur de ville, en connexion avec des infrastructures de communication majeures - Les pôles de la Vallée du Loir - Les autres pôles secondaires	- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : Ouest Park identifié en zones d'activités d'intérêt régional (Ua/AUa) (sur le territoire du Pays Sabolien), zonage dédié au Zoo de la Flèche, définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
2| MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI		
Parole d'habitant : « Les atouts du territoire en matière d'économie présentielle ont été soulignés par le diagnostic territorial »		
Organiser les espaces économiques pour maitriser la consommation d'espace		
Mettre en valeur **les atouts économiques** du territoire - Maintenir une base productive forte - Tirer parti de la situation géographique stratégique	- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa)	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation. - En complément des zonages dédiés, les activités économiques dont la nature est compatible avec la proximité de l'habitat, sont autorisées dans les zones Uh/AUh.
Favoriser **l'innovation,** anticiper et accompagner les **mutations** économiques et la transition énergétique - Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire - Encourager le développement de la formation et de la qualification professionnelle - Proposer un maillage d'équipements et de services innovants	- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa)	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation. Il veille à favoriser la transition énergétique au sein des zones d'habitat, d'activités économiques et d'équipements, mais aussi en zones agricoles (de manière exceptionnelle et réglementée).
Poursuivre le développement et la **valorisation des zones d'activités économiques** afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins entre : - Zone d'Activités économiques « d'intérêt régional » Ouest Park - Zones d'Activités économiques « d'intérêt intercommunal » - Zones d'Activités économiques « de proximité »	- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa). - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.
Veiller à la **limitation** de la **consommation d'espaces** à vocation économique	- Les surfaces des zones Ua et AUa (extensions urbaines à vocation d'activités économiques) ont été réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs dans le respect des objectifs fixés par le SCOT et définis au PADD.	- Le règlement écrit des zones Ua et AUa permettent la densification des zones d'activités.
Les besoins en **extension** de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) visent une **réduction de 50 à 60% de la consommation foncière** par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT	- Des objectifs de maitrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés par le PADD. - Les surfaces des zones AUa (extensions urbaines économiques) sont réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs des	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
	communes conformément aux objectifs du PADD.	
Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique, notamment en **entrées de ville**, en tant que « vitrines » du territoire	- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
Veiller à **ne pas augmenter** les **risques** et les **nuisances** vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques	- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique.
Dynamiser les activités touristiques		
Déployer à partir de la « porte d'entrée touristique » du territoire une **stratégie de développement** axée sur les atouts du territoire (Zoo de La Flèche, Prytanée National Militaire, les Lacs de la Monnerie)	- Via l'identification de secteurs Nt et Ntz (Zoo), STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif. - Via l'identification de zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) le règlement graphique concoure à cet objectif.	- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation). - Le règlement des zones A permet la diversification des activités des exploitations agricoles vers l'hébergement et le tourisme. - Le changement de destination autorise l'hébergement touristique
Identifier les sites et points d'intérêt à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées) : le Loir à Vélo, les itinéraires de randonnées, les boucles locales, la voie verte en projet, …	- Via l'identification de secteurs Nt et Ntz (Zoo), STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif. - Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs. - Le règlement graphique identifie les éléments à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les arbres isolés, les cheminements doux, les haies et les boisements. - Il prévoit des emplacements réservés si nécessaire pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.	- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation). - Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées au éléments à protéger ou à préserver.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
Valoriser la **Vallée du Loir** en tant que support de l'armature touristique : - Le patrimoine naturel - Le patrimoine bâti	- La Vallée du Loir a fait l'objet d'un classement en zone Np protégée sur l'ensemble de son parcours, élargi ou doublé en zone N sur certaines parties du territoire. - Les installations dédiées au tourisme le long de son cours ont fait l'objet d'un classement en zone Nt.	- Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif.
Développer, diversifier et **améliorer l'offre** et la gamme d'**hébergement** en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire	- Via l'identification de secteurs Nt, STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif.	- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation). - Le règlement des zones A permet la diversification des activités des exploitations agricoles vers l'hébergement et le tourisme. - Le changement de destination autorise l'hébergement touristique
Développer et mettre en réseau les **itinéraires de découverte** associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval…)	- Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.	
Valoriser l'économie agricole		
Affirmer la vocation des espaces **agricoles et forestiers**	- Le règlement graphique veille à préserver les zones agricoles via un zonage dédié A. - Le règlement graphique veille à préserver les zones forestières via un zonage dédié N.	- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles. - Le règlement des zones N permet le maintien et le développement de l'activité forestière.
Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages	- La délimitation des zones U et AU tient compte du diagnostic agricole comme outil d'aide à la décision	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.
Accompagner les initiatives agricoles en permettant le développement d'**activités connexes** (ex : production d'énergies renouvelables, tourisme, commerce, …)	- Le règlement graphique veille à préserver les zones agricoles via un zonage dédié A. - Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les projets concernés.	- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles. - Les activités liées au développement des énergies

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
		renouvelables sont autorisées (de manière exceptionnelle et réglementée).
Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles	- Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. - Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les bâtiments agricoles vacants.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent un paragraphe dédié au changement de destination. - Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N du changement de destination (destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.). - Le règlement des zones A comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles.
Maintenir les activités commerciales et tertiaires		
Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire en **renforçant en priorité les centralités**	- Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat. - Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de centralité ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville.	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation. - Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale ».
Conforter le commerce en centre-ville et en centres-bourgs **en priorité**	- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité. - Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat. - Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de centralité ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville.	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation. - Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale ».
Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la	- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
convivialité des aménagements, en tant que **facteurs d'attractivité**	projet et concourent à atteindre cet objectif.	par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
3| ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE		
Parole d'habitant : « Le territoire doit pouvoir accueillir de nouveaux habitants, surtout des jeunes, avec une vigilance particulière pour la ville-centre ! Il va pourtant falloir consommer moins d'espace »		
Conforter l'attractivité résidentielle en maintenant les équilibres du territoire		
Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services : - **Pôle de centralité** « locomotive du territoire » : La Flèche - **Pôles ruraux** « pôles de services » : Autres communes	- Chaque polarité (pôle de centralité / pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de l'armature territoriale pour la réalisation des projets futurs. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.
Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle : - De **300 à 350** habitants par an	- Chaque polarité (Pôle de centralité / Pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison du scénario démographique pour la réalisation des projets futurs.	
Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir : - Un besoin estimé entre **130 et 150** logements par an	- Chaque polarité (pôle de centralité / pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus.	- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat) - Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.

Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu :
- Une répartition à **50/50** entre le pôle de centralité et des pôles ruraux :
  - **65 à 75 logts/an** pour La Flèche
  - **65 à 75 logts/an** pour les autres communes
	- Chaque polarité (pôle de centralité / pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs.
	- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus.
		- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat)
		- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
Répondre à la diversité des **parcours résidentiels** et des besoins de la population	- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'une production diversifiée (diversité des formes urbaines, mixité sociale…). - Le POA consolide ces orientations en termes de diversification du parc de logements notamment en faveur des besoins particuliers	- Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat) - Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.
Organiser les espaces résidentiels pour maitriser la consommation d'espace		
Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs : - **40%** de la production de logements dans l'enveloppe urbaine	- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en enveloppe urbaine.	- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et réhabilitation. - L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs. - Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.
Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier **:** - **60%** de la production de logements en **extension** de l'urbanisation : - En travaillant sur les **densités : 25 logts/ha** pour le pôle de centralité (La Flèche), **15 logts/ha** pour les pôles ruraux (autres communes - En travaillant sur la **diversité des formes urbaines** : Pour le pôle de centralité (La Flèche) : 66% d'individuel pur maximum. Pour les pôles ruraux : éviter le « tout pavillonnaire ». - En travaillant **en continuité** des enveloppes urbaines existantes	- Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU. L'ensemble des secteurs 1AU bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en extension de l'urbanisation.	- Le règlement écrit des zones AU favorise l'optimisation et la densification. - Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.
En dehors des centralités : Certains hameaux pourront être identifiés en **STECAL**	- Le règlement graphique identifie les STECAL à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements, et de tourisme.	- Les dispositions communes du règlement écrit veillent à fixer les conditions de hauteur, de densité et d'implantation au sein des STECAL.
En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un **changement de destination**	- Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent un paragraphe dédié au changement de destination.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
		- Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N du changement de destination (destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.).
Les besoins en **extension** de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures liés) visent une **réduction de 50 à 60% de la consommation foncière** par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT.	- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs. - Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU, en continuité immédiate des zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.	- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation. - L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs.
Favoriser le **maintien d'une offre diversifiée** d'équipements et de services	- Le règlement graphique localise des zones Ue et AUe, mais aussi NL dédiées aux équipements et équipements de loisirs.	- Le règlement écrit de chaque zone est adapté à sa vocation.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
4| CONJUGUER DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET MOBILITES		
Parole d'habitant : « il faudrait favoriser les aménagements qui permettent de délaisser la voiture individuelle »		
Améliorer les moyens de connexion		
Renforcer les liens avec les pôles limitrophes	- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire. - Il identifie également les cheminements doux à préserver.	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc.
Participer à la maitrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale et en valorisant la **gare routière** du pôle de centralité de La Flèche et le **développement du numérique**.	- La gare routière de La Flèche est intégrée en zone U, permettant sa valorisation. - Les liens entre la gare routière et les communes de Bazouges-Cré et Clermont-Créans ont été renforcés par le biais d'emplacements réservés destinés à assurer un parcours continu des centralités des communes vers la gare, en s'appuyant sur la continuité du Loir et de la Monnerie (puis vers le Zoo de la Flèche)	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
Développer les mobilités alternatives		
Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière	- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire, notamment en termes de continuités douces. - Il identifie également les cheminements doux à préserver en dehors des centralités.	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc.
Replacer **le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion** dans les aménagements de voirie (en centre-ville et centres bourgs notamment, mais aussi à plus grande échelle)		
Poursuivre le développement du **numérique**, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés		Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
5 | VALORISER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES		
Parole d'habitant : « La forte demande sociale de végétal connue à l'échelle nationale s'est confirmée localement dans toutes les démarches de participation citoyenne »		
Préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue		
Définir une **trame verte et bleue** pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques Préserver la mosaïque de milieux	- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.
Afficher la **vallée du Loir** comme continuité structurante	- La Vallée du Loir a fait l'objet d'un classement en zone Np protégée sur l'ensemble de son parcours, élargi ou doublé en zone N sur certaines parties du territoire.	- Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif.
Intégrer la question de la **biodiversité** dans les **opérations** d'aménagement : promouvoir la **nature en ville** et prendre en compte la **trame noire**	- Des zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) ont été identifiées et intégrées aux zones U. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.
Mettre en valeur les paysages et le patrimoine		
Mettre en valeur les **paysages** et le **patrimoine** en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles	- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs. - Le règlement graphique identifie les éléments patrimoniaux à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine.	- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation). - Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées au éléments à protéger ou à préserver. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
	- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments patrimoniaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.	qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.
Préserver les **perspectives** paysagères et patrimoniales sur le grand paysage	- La délimitation des zones A et N concoure à ces objectifs, notamment en zone Np protégée. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments végétaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.	- Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
Améliorer la **qualité** urbaine et paysagère	- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments végétaux et bâtis à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale environnementale et paysagère des projets.	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
Valoriser les paysages et le patrimoine au profit du développement du **tourisme**	- Les installations dédiées au tourisme ont fait l'objet d'un classement en zone Nt et Ntz. - Via l'identification de secteurs Nt et Ntz, STECAL à vocation de tourisme et Zoo, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif. - Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.	- Les caractéristiques des zones dédiées sont adaptées à leur vocation (soit de préservation, soit de valorisation).
Gérer durablement les ressources		
Préserver la ressource en **eau**	- Les zones humides à protéger sont identifiées sur le règlement graphique	- Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau.
S'inscrire en faveur de la **transition énergétique** (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables)		- Les dispositions du règlement écrit en zones U et AU autorisent le recours aux énergies renouvelables. - Les dispositions communes permettent l'isolation des

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction règlement graphique	Traduction règlement écrit
		bâtiments par l'extérieur et le recours aux énergies renouvelables. - Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée). - Les dispositions générales du règlement écrit précisent la règlementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.
Prendre en compte les risques		
Lutter contre le changement climatique, s'adapter à ce changement, en veillant à **ne pas augmenter les risques et les nuisances** vis-à-vis des personnes et des biens	- La délimitation des zones U et AU, des STECAL et changements de destination tient compte des risques et nuisances portés à la connaissance du territoire. - Les principaux risques ne faisant pas l'objet de Plan de Prévention des Risques et ne valant pas Servitudes d'Utilité Publiques telles que les mines et cavités souterraines, ont été reportés au règlement graphique à titre d'information des pétitionnaires.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

D. Le choix de la structure du règlement écrit

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

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

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

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

E. La délimitation des zones

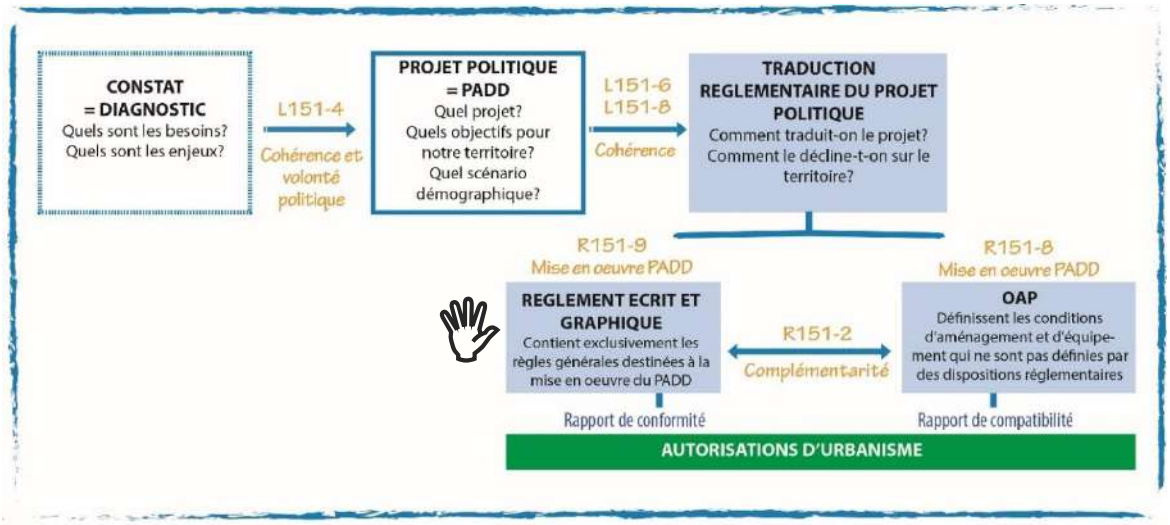


L'article R151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement **contient exclusivement** les règles générales et servitudes d'utilisation des sols **destinées à la mise en œuvre** du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation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

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

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

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



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

1. La zone U

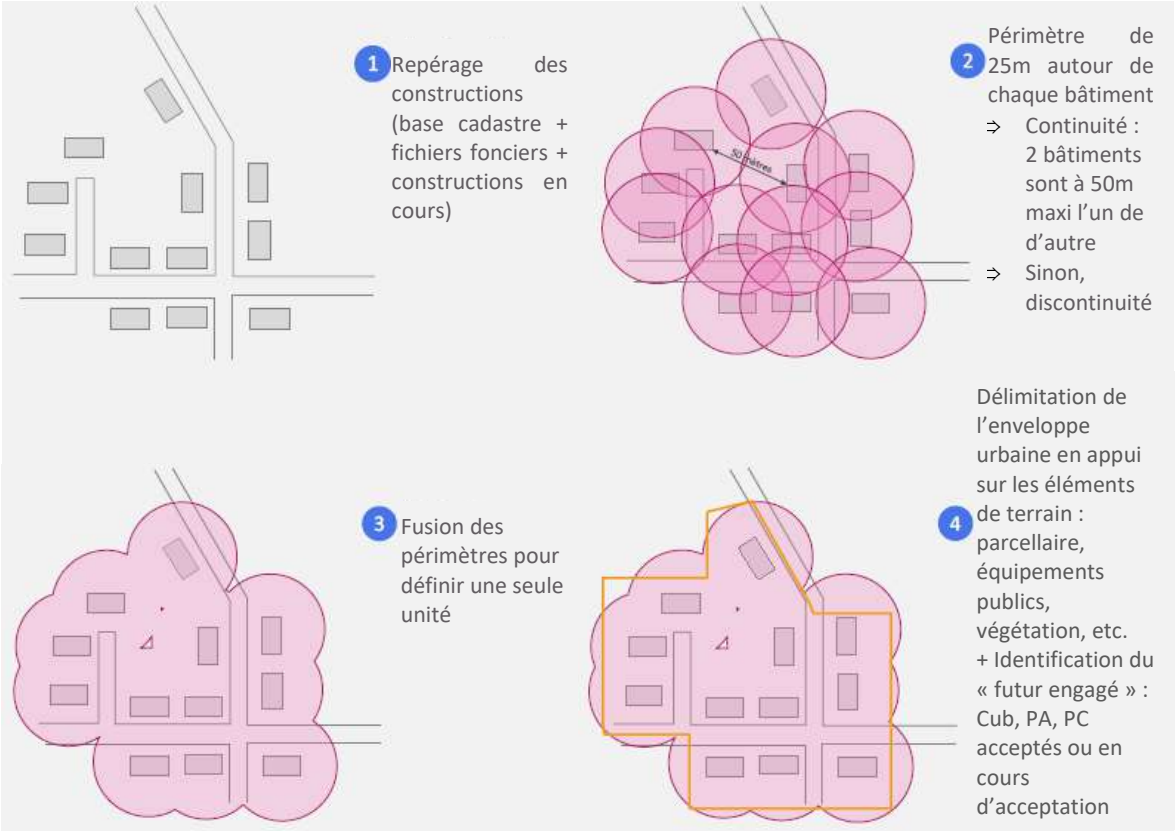
a) *Caractéristiques générales*

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

La zone U correspond aux **enveloppes urbaines** identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en compatibilité avec les dispositions du SCOT du Pays Vallée du Loir. Ce dernier dispose que l'enveloppe urbaine correspond à l'ensemble des espaces bâtis y compris les autorisations d'urbanisme accordées exception faite des écarts et hameaux et des enclaves non bâties supérieures à 1 ha à l'intérieur des espaces urbanisés.

L'enveloppe a été établie dans le cadre du PLUi-H sur la base des informations disponibles les plus récentes à la date de l'arrêt de projet du SCoT, à savoir le cadastre au 1er janvier 2017 (mis à jour avec les autorisations d'urbanisme accordées jusqu'à la date de l'arrêt de projet SCoT / données ADS) et la photo aérienne 2016.

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



b) *Objectifs poursuivis*

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

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
Uh	- **Sous-secteur Uhc** : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale	Toutes
	- **Sous-secteur Uhp** : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire	Toutes
Ue	- Zone urbaine à vocation principale d'**équipements** (scolaires, sports, loisirs, culture, santé…)	Clermont-Créans, Crosmières, La Flèche, Ligron, Mareil-sur-Loir, Oizé, Thorée-les-Pins, Villaines-sous-Malicorne
Ua	Zone urbaine à vocation principale d'**activités** (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux…). Elle englobe les zones d'activités suivantes : **Zones d'intérêt intercommunal (niveau 2)** La Flèche — ZI et ZA Ouest La Flèche — ZI des Quatre Journaux La Flèche — ZA Avenue Rhin et Danube La Flèche — ZA Route d'Angers La Flèche — Centre commercial E. Leclerc La Flèche — Zone commerciale des Arches La Flèche — ZA de la Monnerie La Flèche — ZA Route des Molans La Flèche — PA de l'Espérance La Flèche — ZA de la Jalêtre Villaines-sous-Malicorne — PA de la Bertraie Bazouges-sur-le-Loir — ZA communales (au nombre de 2) La Chapelle d'Aligné — PA de l'Aubrière Crosmières Clermont-Créans — ZA de Clermont-Créans **Zones d'activités de proximité (niveau 3)** La Flèche — ZI Sud Villaines-sous-Malicorne — PA de la Gare Cré-sur-Loir — ZA Les Grands Champs	Bazouges-Cré-sur-Loir, Clermont-Créans, Crosmières, La Chapelle d'Aligné, La Flèche, Mareil-sur-Loir, Villaines-sous-Malicorne

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Secteur Uh | Sous-secteur Uhc

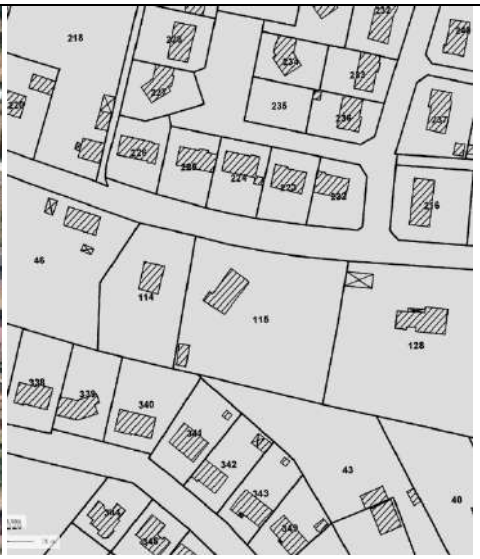
Présentation de la zone	Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale. Elle peut aussi recevoir, en complément de l'habitat, des activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif. Elle possède une dimension touristique élevée. Pour les secteurs concernés par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) / Ex AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) / Ex ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), le PLUi-H ne prévoit pas de zonage spécifique dans la mesure où ces éléments constituent des Servitudes d'Utilité Publique.
Exemple : Centre-ville de La Flèche	  
Fait écho à ces orientations du PADD	- *Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité* - *Valoriser le cadre de vie au travers des richesses patrimoniales*
Objectifs poursuivis par le règlement	- Préserver l'identité historique des centralités - Valoriser le patrimoine bâti ancien, maisons de ville, maisons de bourgs, édifices… - Maintenir la diversité des fonctions et des usages, en renforçant notamment les activités commerciales et en soutenant le commerce de proximité - Permettre le renouvellement urbain pour contenir la vacance et la dégradation du bâti - Améliorer l'efficacité énergétique et permettre le recours aux énergies renouvelables - Valoriser les espaces publics et promouvoir les déplacements doux
Principales caractéristiques réglementaires	- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : préférentiellement à **l'alignement** (prise en compte des constructions existantes). - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : préférentiellement **en limite** latérale (prise en compte des constructions existantes). - Emprise au sol : non réglementée. - Hauteur des constructions : RDC + 2 étages + Combles ou Attique **(13 mètres)**. Les constructions peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé de l'ilot auquel la construction se rapporte ou de la rue à laquelle elle fait face, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

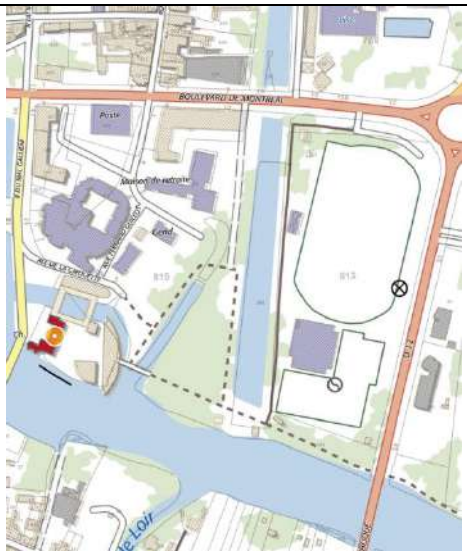
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Secteur Uh | Sous-secteur Uhp

Présentation de la zone	Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire. Elle peut aussi recevoir, en complément de l'habitat, des activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif.
Exemple : La Chapelle d'Aligné	  
Fait écho à ces orientations du PADD	- *Accueillir la population dans sa diversité*
Objectifs poursuivis par le règlement	- Permettre une recomposition de la trame urbaine en favorisant l'implantation de logements intermédiaires, de petits collectifs en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant, tenant compte des capacités d'optimisation et de densification « spontanée » du bâti (divisions parcellaires) (hors OAP sectorielles) - Permettre le développement d'activités compatibles avec l'habitat - Valoriser les équipements et espaces publics - Promouvoir les déplacements doux
Principales caractéristiques réglementaires	- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'**alignement ou en retrait** (prise en compte des constructions existantes) - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **en limite** latérale ou **en retrait** (prise en compte des constructions existantes) - Emprise au sol : non réglementée - Hauteur des constructions : Pour le logement individuel : RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres), Pour le logement collectif ou intermédiaire : RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres) - Coefficient de biotope : **0,2.**

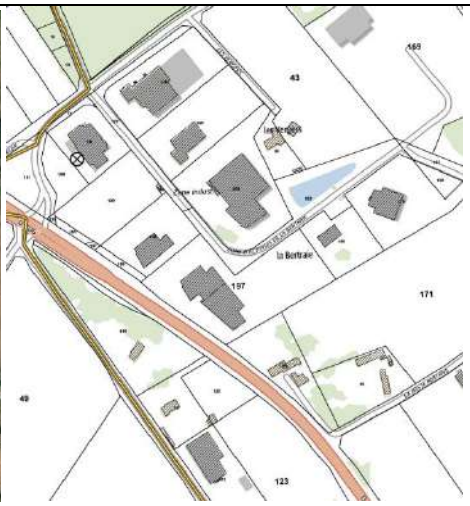
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Zone Ue

Présentation de la zone	Zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé…). Les assiettes foncières qui accueillent ces installations et constructions sont généralement vastes et situées au sein ou aux pourtours des centralités. Ces secteurs sont caractérisés par leur mono fonctionnalité.
Exemple : La Flèche (Mairie, écoles, piscine, maison de retraite, stade, …)	  
Fait écho à ces orientations du PADD	- Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité - Accueillir la population dans sa diversité
Objectifs poursuivis par le règlement	- Pérenniser les équipements existants et permettre leur renforcement en cohérence avec l'accueil de nouveaux habitants - Autoriser des constructions innovantes qui peuvent, sous conditions, s'écarter du dispositif réglementaire commun - Intégrer harmonieusement dans leur environnement des constructions qui peuvent être imposantes - Préserver le cadre de vie des habitants
Principales caractéristiques réglementaires	- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : **en recul au moins égal à 5m** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **en retrait au moins égal à 5m** - Emprise au sol : non réglementée - Hauteur des constructions : **13 mètres**. Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres. - Coefficient de biotope : **0,2.**

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Secteur Ua

Présentation de la zone	Zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux…). Les assiettes foncières qui accueillent ces activités et entreprises sont généralement vastes et situées au sein ou aux pourtours des centralités. Ces secteurs sont caractérisés par leur mono fonctionnalité.
Exemple : ZA de la Bertraie, commune de Villaines-sous-Malicorne	  
Fait écho à ces orientations du PADD	- *Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité* - *Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi*
Objectifs poursuivis par le règlement	- Pérenniser les activités existants et permettre leur développement en cohérence avec l'accueil de nouveaux habitants - Permettre l'optimisation, la densification et le renouvellement urbain des zones d'activités en cohérence avec la prise en compte de l'environnement - Autoriser des constructions innovantes qui peuvent, sous conditions, s'écarter du dispositif réglementaire commun - Intégrer harmonieusement dans leur environnement des constructions qui peuvent être imposantes
Principales caractéristiques réglementaires	- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : **en recul au moins égal à 5m** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **en retrait au moins égal à 5m** - Emprise au sol : non réglementée - Hauteur des constructions : **13 mètres**. Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres. - Coefficient de biotope : **0,2.**

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. La zone AU

a) *Caractéristiques générales*

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

b) *Objectifs poursuivis*

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

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

Les zones 1AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement
- Soit pour partie sous réserve de la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLUi-H comporte les secteurs 1AU suivantes :

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
1AUh	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d'**habitat** bénéficiant d'OAP. Elles répondent aux objectifs suivants : - Atteinte des objectifs démographiques fixés dans le PADD dans le respect de la déclinaison du projet selon l'armature territoriale et dans un souci de maitrise de la consommation d'espace - Production de logements diversifiés (diversité des formes urbaines, mixité sociale…) - Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines - Intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	Toutes les communes
1AUe	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d'**équipements** bénéficiant d'OAP Elles répondent aux objectifs suivants : Permettre la réalisation sur le site d'équipement existant de nouvelles installations sportives et de loisirs	La Flèche
1AUa	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale d'**activités** bénéficiant d'OAP Elles répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement des activités économiques déjà présentes sur site - Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur des secteurs situés à proximité immédiate de l'existant - Permettre la consolidation et l'extension des ZAe Ouest et de la Monnerie plus particulièrement Dans le détail : - Le secteur « Les Landes » à La Chapelle d'Aligné répond au projet d'extension de l'entreprise LPC Pomanjou, opérateur privé sur le marché de la pomme, dans la distribution aux industriels de l'agro-alimentaire (tartes, compotes...) ; - Le secteur « Les Lilas à Villaines-sous-Malicorne » concerne des réserves foncières communautaires, de	Crosmières, La Chapelle d'Aligné, La Flèche, Villaines-sous-Malicorne

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	maitrise publique. Il fait l'objet d'une AOT pour l'entreprise LACME, fabricant de clôture électrique, de compresseurs et de chargeurs de batteries pour les professionnels agricoles et les particuliers, qui procède à des tests sur site. Le site est en lien avec un axe de déplacement structurant de la CdC. - Le secteur « Chemin de l'Espérance » à La Flèche constitue le prolongement de la zone d'activités existante, sur laquelle se développent des projets (réserves foncières d'entreprises ou lots en cours de commercialisation, viabilisés). La stratégie est et a toujours été d'occuper les cellules vacantes, puis de combler et commercialiser les dents creuses. Aujourd'hui le processus a atteint son but et la collectivité a besoin de ZAe de maitrise publique en lien avec les réseaux existants pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans les années à venir. - Le secteur « Voie de la Liberté » à La Flèche constitue le prolongement de la zone d'activités existante. Elle constitue la locomotive du territoire, dont la zone de chalandise dépasse largement les limites communautaires. Il s'agit d'une zone très concurrentielle, qui a pour objectif d'accueillir des activités commerciales qui n'auraient pas leur place en centre-ville/centre-bourgs, de par leur typologie ou leur surface (bricolage, mobilier, salle de sport...). Les cellules commerciales de centre-ville ne sont pas adaptées à ces besoins. Cette zone bénéficie même de l'attractivité du marché le mercredi sur le centre-ville de La Flèche, y compris pour les GMS. Par ailleurs la maitrise foncière du secteur implique la mise en œuvre du DPU. Cette stratégie foncière est complémentaire à l'opération « Cœur de ville », et non concurrente. Le 1er pôle commercial de La Flèche reste son centre-ville. - Le secteur « Route du Lude » à La Flèche concerne des réserves foncières de l'entreprise Hannecard, fournisseur européen de garnissages pour rouleaux et sleeves en caoutchoucs, polyuréthanes, matériaux composites et carbures à destination des secteurs industriels. Le secteur ne peut accueillir que les constructions et installations liées à l'activité existante. Aucune autre nouvelle activité ne peut être implantée sur le secteur.	

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

Les zones 2AU : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone.

Le présent PLUi-H ne comporte pas de zones 2AU, l'ensemble des zones à urbaniser identifiées répondant aux caractéristiques de zones desservies par des voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement.

3. La zone A

a) Caractéristiques générales

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral. Le règlement écrit du PLUi-H distingue les constructions nouvelles autorisées des constructions entreprises sur les bâtiments existants.

b) *Objectifs poursuivis*

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

Le principe :

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

Le PLUi-H comporte les secteurs A suivants :

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
A	Zone agricole	Toutes
Ah	STECAL localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale **d'habitat** Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement de l'habitat qu'un zonage A strict ne pourrait autoriser. Si certains secteurs ne présentent pas de potentialités de constructions nouvelles, ils permettent néanmoins des évolutions du bâti plus aisées qu'en zone A. Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concernés.	Bazouges-Cré-sur-Loir, Clermont-Créans, Courcelles-la-Forêt, Crosmières, La Chapelle d'Aligné, Ligron, Oizé, Thorée-les-Pins
Ae	STECAL localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale **d'équipements**. Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'équipements dédiés qu'un zonage A strict ne pourrait autoriser. Ce secteur concerne le réaménagement de la déchetterie publique située route de Mansigné à Oizé.	Oizé
Aa	STECAL localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale **d'activités.** Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales ou de sites d'activités en milieu rural Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concernés.	Bazouges-Cré-sur-Loir, Courcelles-la-Forêt, La Chapelle d'Aligné, La Flèche, La Fontaine-Saint-Martin, Oizé
Acl	Secteurs agricoles **à constructibilité limitée** dont la vocation pourrait évoluer au terme du PLUi-H et être réinterrogées dans le cadre d'une révision du présent document d'urbanisme. Ils répondent aux objectifs suivants : - Identifier des secteurs qui avaient été classés en zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme en vigueur antérieurs au présent PLUi-H, sur lesquels : - Des projets d'aménagement publics et privés ont été développés à long terme, qui ont parfois fait l'objet d'une acquisition foncière publique, et qui ont prévu un phasage dont les dernières tranches n'ont pu être retenues au présent PLUi-H au regard des objectifs de maitrise de la consommation foncière.	Arthezé, Bazouges-Cré-sur-Loir, Bousse, Clermont-Créans, Courcelles-la-Forêt, Crosmières, La Fontaine-Saint-Martin, Ligron, Mareil-sur-Loir, Thorée-les-Pins, Villaines-sous-Malicorne

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	- Des projets d'aménagement avaient pu être envisagés mais qui ne sont pas parvenus à maturité et qui ont fait l'objet d'un arbitrage au profit de projets plus avancés au regard des objectifs de maitrise de la consommation foncière. - Le diagnostic agricole concerté a permis d'identifier les sites agricoles : Un périmètre de 100 m a été appliqué autour des bâtiments agricoles et aucun n'impacte une zone Acl. Il a également permis d'identifier les projets envisagés par les agriculteurs. Aucun de ces projets n'est situé en zone Acl. Ces secteurs affichent les intentions d'extension potentielle de l'urbanisation **au-delà des termes du présent PLUi-H**, nécessitant une révision du document d'urbanisme. Ce fléchage a également pour vocation d'informer la profession agricole des évolutions possibles de l'aménagement du territoire à long terme. Dans l'immédiat ces secteurs : - Peuvent faire l'objet d'un échange entre zones 1AU et Acl dans le cas où des secteurs 1AU situés en continuité immédiate des enveloppes urbaines ne pourraient être urbanisés (rétention foncière), mais à superficies équivalentes et dans le cadre d'une modification/révision du document d'urbanisme impliquant la réalisation d'une notice explicative justifiant le projet et sa compatibilité avec le PADD et les orientations supra communales, la consultation des Personnes Publique Associées, les saisines et une enquête publique. - Ne peuvent faire l'objet que d'une constructibilité limitée à vocation agricole.	

4. La zone N

a) Caractéristiques générales

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

b) Objectifs poursuivis

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

Le principe :

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

Le PLUi-H comporte les secteurs N suivantes :

Secteurs	Caractéristiques	Communes concernées
N	Zone naturelle	Toutes
Nenr	Secteur à vocation principale **de production d'énergie renouvelable** Il répond aux objectifs suivants : - Permettre les aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien de ces installations	Thorée-les-Pins

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	Ce secteur concerne la requalification de l'ancienne décharge publique située au Bois Douvreau en centrale solaire au sol.	
Nt	STECAL localisés dans les espaces naturels et forestiers, à vocation principale **de tourisme** Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'activités de tourisme compatibles avec la zone naturelle. Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concernés.	Bazouges-Cré-sur-Loir, Courcelles-la-Forêt, La Flèche, La Fontaine-Saint-Martin, Oizé, Thorée-les-Pins
Ntz	STECAL localisés dans les espaces naturels et forestiers, à vocation principale **de tourisme et dédié au Zoo de La Flèche** Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'activités de tourisme de rayonnement régional compatibles avec la zone naturelle. Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concernés.	La Flèche
Ngv	STECAL à vocation d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les **gens du voyage** Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et l'aménagement de l'aire d'accueil communautaire. Le chapitre suivant présente les caractéristiques de chacun des STECAL concernés.	La Flèche
Nj	Secteurs à vocation de **jardins** privés ou partagés (familiaux, collectifs, etc.) Ils répondent aux objectifs suivants : - Prendre en compte la déclinaison de la trame verte et bleue en offrant des espaces de « respiration » et de nature en ville en enveloppe urbaine / en centralités - Reconnaitre le rôle historique des jardins partagés dans l'animation de la vie locale et de quartier et maintenir le parcellaire en lanière identitaire de ces pratiques - En franges urbaines, maitriser l'urbanisation en drapeau ou en 2ème rideau, notamment lorsque celle-ci vient jouxter une zone agricole ou naturelle afin de préserver un front végétal et paysager cohérent Dans l'immédiat ces secteurs : - Ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation. Seuls les abris de jardins sont autorisés.	Arthezé, Bazouges-Cré-sur-Loir, Bousse, Courcelles-la-Forêt, Crosmières, La Chapelle d'Aligné, La Flèche, Ligron, La Fontaine-Saint-Martin, Oizé, Thorée-les-Pins, Villaines-sous-Malicorne
NL	Secteurs à vocation **d'équipements** de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère) Ils répondent aux objectifs suivants : - Permettre le maintien et le développement d'équipements de plein air et d'espaces de nature en ville aménagés pour la déambulation, le loisir, le jeu de plein air, le sport, etc. Dans l'immédiat ces secteurs : - Ne peuvent faire l'objet que de la réalisation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.	Bazouges-Cré-sur-Loir, Bousse, Clermont-Créans, Crosmières, La Chapelle d'Aligné, La Flèche, La Fontaine-Saint-Martin, Mareil-sur-Loir, Oizé, Thorée-les-Pins, Villaines-sous-Malicorne
Nca	Secteurs à vocation d'exploitation des **carrières**. Ils répondent aux objectifs suivants : - Prendre en compte les carrières existantes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter et les projets de création ou d'extension dont les dossiers de demande d'exploiter sont en cours, et ont fait l'objet d'une étude d'impact associée.	Bazouges-Cré-sur-Loir, Courcelles-la-Forêt, La Flèche, Thorée-les-Pins
Np	Secteurs à vocation de **protection des paysages** Ils répondent aux objectifs suivants :	Bazouges-Cré-sur-Loir, Bousse, Clermont-Créans, Crosmières, La

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	- Prendre en compte les éléments de paysage et perspectives paysagères à protéger notamment les berges de la vallée du Loir et ses affluents, les côteaux boisés ou pâturés, les zones sensibles aux risques. Dans l'immédiat ces secteurs : - Ne peuvent faire l'objet que d'une évolution mesurée des constructions existantes.	Chapelle d'Aligné, La Flèche, Ligron, Mareil-sur-Loir, Thorée-les-Pins, Villaines-sous-Malicorne

F. Les STECAL

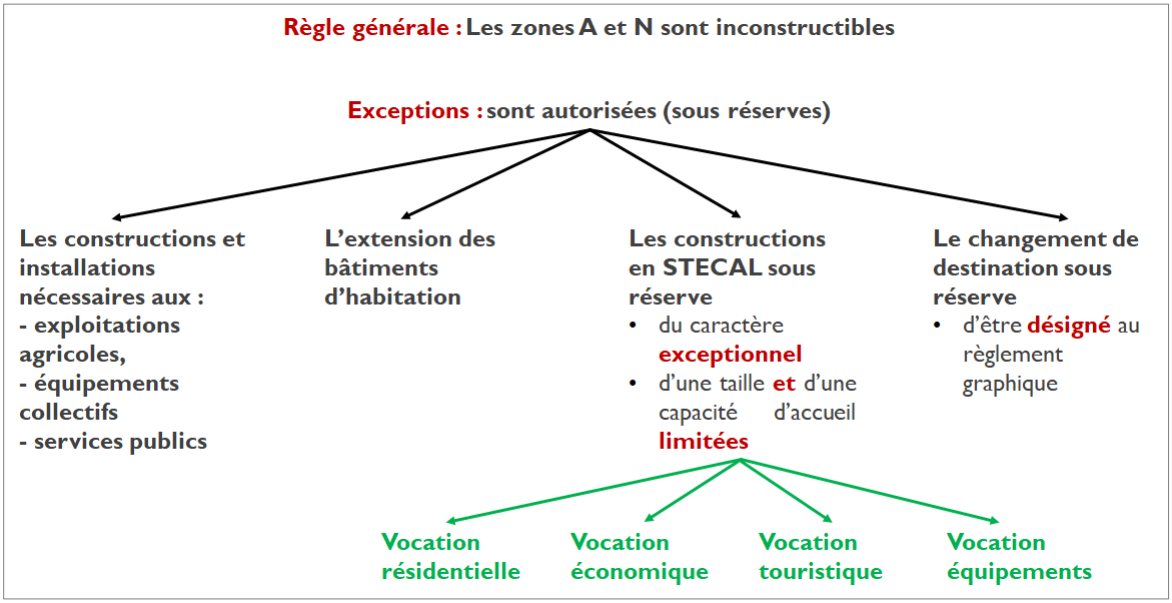
1. Méthodologie

a) Dispositions réglementaires

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

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

Cadre réglementaire en zones A et N



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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

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

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

b) *Détermination des STECAL*

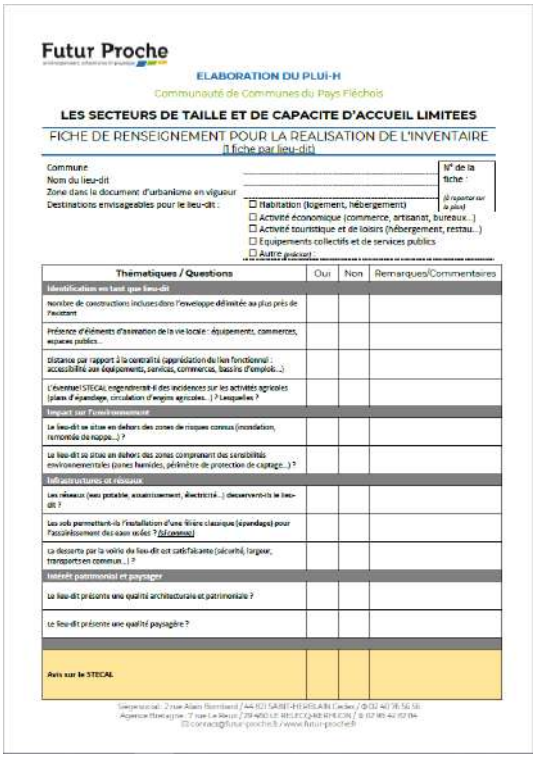
Il a donc été question de s'interroger sur les lieux-dits du territoire afin de déterminer s'ils pouvaient être identifiés en tant que « STECAL » dans le PLUi-H.
Quel développement souhaité hors espaces bâtis ?
Objectif : Proposer une méthode commune pour l'identification de ces lieux-dits pouvant faire l'objet d'un classement en STECAL.

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

1er cas : Une extension limitée de l'enveloppe + optimisation du foncier + extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Hors centralités : Correspond aux villages identifiés en tant que « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » (peuvent être classés U) (exemple : bourgs des anciennes communes fusionnées en commune nouvelle).
2ème cas : Optimisation du foncier + extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Correspond aux **STECAL** identifiés à titre exceptionnel (peuvent être classés A ou N avec un indice précisant leur spécialité.
3ème cas : Seule extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Correspond aux lieux-dits demeurant en zones A et N strictes.

- Sur quels critères ?

Une fiche de renseignement a été réalisé pour chaque STECAL sur la base des problématiques suivantes :
1 / Quels sont les enjeux sur ces lieux-dits ? Offrent-ils des potentialités en logements que le projet en centralité ou dans les villages (optimisation foncière en tissu urbanisé + extensions de l'urbanisation) ne peut satisfaire ?
Critère de choix possible > 1 : projet en tissu urbain existant puis 2 : projet en extension de l'urbanisation et si les besoins en logements ne sont pas satisfaits alors 3 : projet en STECAL (en complément).
2 / Ces lieux dits sont-ils concernés par des risques et/ou des contraintes ?
Critère de choix > Ne pas être situé dans un périmètre de risques ou de contraintes : inondation, chute de blocs, captage, site classé… Ne pas occasionner de gêne à l'activité agricole : périmètre sanitaire…
3 / Ces lieux-dits sont-ils équipés et situés à une distance favorable des équipements / services / commerces ?
Critère de choix possible > Favoriser l'accès aux commodités des centralités, maîtriser le coût des équipements, des réseaux.


Futur Proche

ELABORATION DU PLUi-H

Communauté de Communes du Pays Fléchois

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

FICHE DE RENSEIGNEMENT POUR LA REALISATION DE L'INVENTAIRE

(1 fiche par lieu-dit)

Commune
Nom du lieu-dit
Zone dans le document d'urbanisme en vigueur
Destinations envisageables pour le lieu-dit :

N° de la fiche :

☐ Habitation (logement, hébergement)
☐ Activité économique (commerce, artisanat, bureaux…)
☐ Activité touristique et de loisirs (hébergement, restau…)
☐ Equipements collectifs et de services publics
☐ Autre (préciser) :

Thématiques / Questions	Oui	Non	Remarques/Commentaires
Identification en tant que lieu-dit			
nombre de constructions incluses dans l'enveloppe délimitée au plus près de l'existant			
Présence d'éléments d'animation de la vie locale : équipements, commerces, espaces publics…			
Distance par rapport à la centralité (appréciation du lien fonctionnel : accessibilité aux équipements, services, commerces, bassins d'emplois…)			
L'éventuel STECAL engendrera-t-il des incidences sur les activités agricoles (plans d'épandage, circulation d'engins agricoles…) ? Lesquelles ?			
Impact sur l'environnement			
Le lieu-dit se situe en dehors des zones de risques connus (inondation, remontée de nappe…) ?			
Le lieu-dit se situe en dehors des zones comprenant des sensibilités environnementales (zones humides, périmètre de protection de captage…) ?			
Infrastructures et réseaux			
Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité…) desservent-ils le lieu-dit ?			
Les sols permettent-ils l'installation d'une filière classique (épandage) pour l'assainissement des eaux usées ? (à compléter)			
La desserte par la voirie du lieu-dit est satisfaisante (sécurité, largeur, transport en commun…) ?			
Intérêt patrimonial et paysager			
Le lieu-dit présente une qualité architecturale et patrimoniale ?			
Le lieu-dit présente une qualité paysagère ?			
Avis sur le STECAL			

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 800 SAINT-HERBLAIN Cedex / 02 40 16 56 56
Agence Bretagne : 7 rue Le Rheu / 29 450 LE RELECQ-KERHUON / 02 98 42 62 04
contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

4 / Ces lieux-dits sont-ils situés sur un axe de déplacement adéquate, soit pour bénéficier d'une desserte en TC favorable, soit pour rejoindre les bassins d'emploi, etc. ?
Critère de choix possible > Diminuer les obligations de déplacements et favoriser l'usage des TC.
Concernant les lieux-dits abritant des activités :

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

5 / Les artisans situés dans ces lieux-dits ont-ils des besoins que leur situation en zones A et N ne peut satisfaire ? Ont-ils ou non la possibilité de s'installer en zones d'activités ?
Critères de choix possible > Permettre l'activité des artisans en zones A et N, sous réserve du point 2.

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

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

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

En zone A :

Ah	STECAL à vocation principale **d'habitat**
Ae	STECAL à vocation principale **d'équipements**
Aa	STECAL à vocation principale **d'activités.**

En zone N :

Nt	STECAL à vocation principale **de tourisme**
Ntz	STECAL à vocation principale **de tourisme et dédié au Zoo de La Flèche**
Ngv	STECAL à vocation d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les **gens du voyage**

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

En zone A :

STECAL	Vocation	Hauteur, implantation et densité	Justification
Ah	**Habitat**	**Hauteur :** Pour la sous-destination Logement : RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres) **Implantation :** Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Sur limites séparatives latérales : Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m. **Densité :** l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.	Le règlement permet le maintien et le développement des activités artisanales, sites d'activités isolés et équipements existants en milieu rural dans le respect des morphologies et typologies des bâtiments existants et en veillant à une intégration harmonieuse dans leur environnement à dominante agricole.
Ae	**Equipements**	**Hauteur :** Pour les constructions à usage d'activités relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres **Implantation :** Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

		Densité : l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.	
Aa	**Activités**	**Hauteur :** Pour les constructions à usage d'activités relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres **Implantation :** Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives **Densité :** l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.	

En zone N :

STECAL	Vocation	Hauteur, implantation et densité	Justification
Nt	**Tourisme**	**Hauteur :** Pour la sous-destination Hébergement : RDC + Comble ou Attique (7 mètres) **Implantation :** Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Sur limites séparatives latérales ou avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m. **Densité :** l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3. Il est à noter qu'un secteur Nt bénéficie d'une OAP sectorielle multisite sur la commune de La Fontaine Saint-Martin, permettant d'encadrer le projet.	Le règlement autorise le maintien et le développement des activités touristiques existantes ou en projet en milieu rural dans le respect des morphologies et typologies des bâtiments existants et en veillant à une intégration harmonieuse dans leur environnement à dominante naturelle Le règlement permet le maintien et l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
Ntz	**Tourisme / Zoo de La Flèche**	**Hauteur :** Pour la sous-destination Hébergement : RDC + Comble ou Attique (7 mètres) **Implantation :** Recul de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, Sur limites séparatives latérales ou avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m. **Densité :** l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.	
Ngv	**Gens du voyage**	**Hauteur :** les bâtiments autorisés dans le secteur répondant aux caractéristiques des équipements d'intérêts collectifs et de	

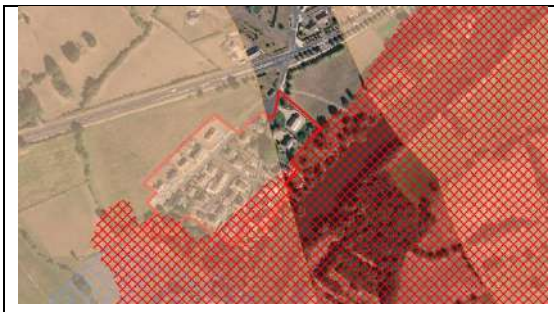
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

		services publics leur hauteur n'est pas réglementée. Pour les annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres. **Implantation :** les bâtiments autorisés dans le secteur répondant aux caractéristiques des équipements d'intérêts collectifs et de services publics leur implantation n'est pas réglementée afin de répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. **Densité :** l'emprise au sol des constructions est limitée au respect du coefficient de biotope par surface de 0.3.	

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Les STECAL Habitat (Ah)



Commune	Bazouges-sur-le-Loir
Lieu-dit	Chemin des Futaies
Caractéristiques générales	
Surface	2,85 ha
Nombre de constructions existantes	~35
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Site classé /PPRN
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	0



Commune	Clermont-Créans
Lieu-dit	La Monnerie
Caractéristiques générales	
Surface	5,19 ha
Nombre de constructions existantes	~35
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	PPRN
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	7



Commune	Courcelles-la-Forêt
Lieu-dit	La Maison Neuve
Caractéristiques générales	
Surface	2,99 ha
Nombre de constructions existantes	12
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	4



Commune	Crosmières
Lieu-dit	La Fertellière
Caractéristiques générales	
Surface	0,06 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	1



Echelle : 1 : 5 000

Commune	La Chapelle-d'Aligné
Lieu-dit	Les Richardières
Caractéristiques générales	
Surface	15,68 ha
Nombre de constructions existantes	~80
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles (DP de division ou CUb en cours)	20

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Ligron
Lieu-dit	La Croix
Caractéristiques générales	
Surface	1,72 ha
Nombre de constructions existantes	~30
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	0



Commune	Ligron
Lieu-dit	Belouze
Caractéristiques générales	
Surface	2,35 ha
Nombre de constructions existantes	~35
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	1



Commune	Oizé
Lieu-dit	Malforge
Caractéristiques générales	
Surface	2,42 ha
Nombre de constructions existantes	~25
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	0



Commune	Oizé
Lieu-dit	Bel Beurre
Caractéristiques générales	
Surface	2,73 ha
Nombre de constructions existantes	~25
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Oui
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	0



Echelle : 1 : 5 000

Commune	Oizé
Lieu-dit	Le Petit Bordage
Caractéristiques générales	
Surface	8,04 ha
Nombre de constructions existantes	~45
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles (DP de division ou CUb en cours)	7

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Oizé
Lieu-dit	Montaupin
Caractéristiques générales	
Surface	3,20 ha
Nombre de constructions existantes	~15
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Site classé
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles (PC accordés)	2



Commune	Thorée-les-Pins
Lieu-dit	Les Cartes
Caractéristiques générales	
Surface	9,21 ha
Nombre de constructions existantes	~75
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Nbre de constructions nouvelles potentielles	8

3. Les STECAL Activités (Aa)



Commune	Bazouges-sur-le-Loir
Lieu-dit	La Petite Periche
Caractéristiques générales	
Surface	0,41 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Reflex'Etiquettes
Type de bâtiments existants	Activité
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Projet d'extension



Commune	Bazouges-sur-le-Loir
Lieu-dit	La Masselière
Caractéristiques générales	
Surface	1,65 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Artisan St Besnard
Type de bâtiments existants	Activité
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle4	Non
Projet potentiel	Projet de développement en cours

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Bazouges-sur-le-Loir
Lieu-dit	La Masselière
Caractéristiques générales	
Surface	2,04 ha
Nombre de constructions existantes	4
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Adapei IME
Type de bâtiments existants	Activité
Nombre d'emplois	20-50
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien



Commune	Bazouges-sur-le-Loir
Lieu-dit	La Masselière
Caractéristiques générales	
Surface	3,68 ha
Nombre de constructions existantes	10
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'équipement existant	Adapei IME
Type de bâtiments existants	Hébergement et activité
Nombre d'emplois	Vacant
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Renouvellement / en mutation



Commune	Bazouges-sur-le-Loir
Lieu-dit	La Vetillere
Caractéristiques générales	
Surface	1,14 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Site classé
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Efilog
Type de bâtiments existants	Stockage
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Projet de développement en cours

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Chapelle-d'Aligné
Lieu-dit	L'Epinglerie
Caractéristiques générales	
Surface	2,52 ha
Nombre de constructions existantes	3
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Lindsay Europe Fabrication et stockage machines agricoles
Type de bâtiments existants	Entrepôt - Activité
Nombre d'emplois	20-50
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site



Commune	La Chapelle-d'Aligné
Lieu-dit	Les Daguenetières
Caractéristiques générales	
Surface	0,55 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Discothèque Aqualimba
Type de bâtiments existants	Activité
Nombre d'emplois	- 5
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien



Commune	La Flèche
Lieu-dit	Route du Lude
Caractéristiques générales	
Surface	2,07 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Captage eau potable
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Industrie
Type de bâtiments existants	Usinage et transformation
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Flèche
Lieu-dit	Route du Lude
Caractéristiques générales	
Surface	2,51 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité	Logistique
Type de bâtiments existants	Stockage
Nombre d'emplois	Vacant
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien



Commune	La Flèche
Lieu-dit	Route du Lude
Caractéristiques générales	
Surface	3,32 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité	Agroalimentaire
Type de bâtiments existants	Transformation et conservation
Nombre d'emplois	Vacant
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site



Commune	La Flèche
Lieu-dit	Route du Mans
Caractéristiques générales	
Surface	0,44 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Paysagiste
Type de bâtiments existants	Activité
Nombre d'emplois	Environ 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Extension de l'activité existante

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin
Lieu-dit	Les Fouillus
Caractéristiques générales	
Surface	0,59 ha
Nombre de constructions existantes	4
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Pension pour animaux
Type de bâtiments existants	Abris
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien et développement sur site



Commune	La Fontaine-Saint-Martin
Lieu-dit	Les Maisons Rouges
Caractéristiques générales	
Surface	0,92 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	
Type de bâtiments existants	
Nombre d'emplois	
Accueil de public ou de clientèle	
Projet potentiel	



Commune	Oizé
Lieu-dit	Château Gaillard
Caractéristiques générales	
Surface	1,68 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Captage eau potable
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Bois / scierie
Type de bâtiments existants	Stockage
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Projet regroupement d'activités

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Oizé
Lieu-dit	Château Gaillard
Caractéristiques générales	
Surface	1,08 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Captage eau potable
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Discothèque
Type de bâtiments existants	Activité
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Réaménagement vers de l'événementiel, festivités et séminaires



Commune	Oizé
Lieu-dit	La Pièce de l'Aire
Caractéristiques générales	
Surface	0,20 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Paysagiste
Type de bâtiments existants	Entrepôt
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Extension

STECAL issus de la modification n°1 du PLUi– approuvé le 24/02/2022 :



Commune	Bousse
Lieu-dit	La Pervègnerie (ZD97)
Caractéristiques générales	
Surface	0,07 ha
Emprise constructible	250 m²
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Menuisier
Type de bâtiments existants	Habitation + Atelier
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Courcelles-la-Forêt
Lieu-dit	L'Étang Chaud (B348;B349)
Caractéristiques générales	
Surface	0,41 ha
Emprise constructible	500 m²
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Charpentier couvreur
Type de bâtiments existants	Atelier + stockage
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site

Extension du STECAL par rapport au PLUi approuvé en date du 14/01/2021



Commune	La Flèche
Lieu-dit	Bourg Joli (ZC29;ZC43)
Caractéristiques générales	
Surface	0,98 ha
Emprise constructible	405 m²
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Maçonnerie
Type de bâtiments existants	Stockage
Nombre d'emplois	+10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site – création hangar de stockage



Commune	Thorée-les-Pins
Lieu-dit	La Lande Plate (A87;A88;A90)
Caractéristiques générales	
Surface	0,3 ha
Emprise constructible	1 300 m²
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Recyclage
Type de bâtiments existants	Bureau
Nombre d'emplois	-10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site – Création hangar stockage

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Villaines-sous-Malicorne
Lieu-dit	La Pichardière (ZN104)
Caractéristiques générales	
Surface	0,1 ha
Emprise constructible	300 m²
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Plomberie
Type de bâtiments existants	Hangar
Nombre d'emplois	-5
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site



Commune	Villaines-sous-Malicorne
Lieu-dit	Le Grand Tessé (ZN92)
Caractéristiques générales	
Surface	0,02 ha
Emprise constructible	50 m²
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Maçonnerie
Type de bâtiments existants	Atelier
Nombre d'emplois	-5
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Création bureau



Commune	Villaines-sous-Malicorne
Lieu-dit	Le Petit Vaugirault (ZE60)
Caractéristiques générales	
Surface	0,07 ha
Emprise constructible	200 m²
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Paysagiste
Type de bâtiments existants	Stockage
Nombre d'emplois	-5
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Maintien et développement sur site – création hangar de stockage

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

4. Les STECAL Equipements (Ae)



Commune	Oizé
Lieu-dit	Route de Mansigné
Caractéristiques générales	
Surface	0,91 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'équipement existant	Déchetterie **publique**
Type de bâtiments existants	Stockage
Nombre d'emplois	0
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Réaménagement

5. Les STECAL Tourisme (Nt)



Commune	Bazouges-sur-le-Loir
Lieu-dit	Le Pré de la Boisardière
Caractéristiques générales	
Surface	0,89 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Site classé/PPRN
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Aire de camping-car
Type de bâtiments existants	Sanitaires
Nombre d'emplois	0
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien



Echelle : 1 : 5 000

Commune	Courcelles-la-Forêt
Lieu-dit	Les Croix
Caractéristiques générales	
Surface	0,80 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Hôtellerie
Type de bâtiments existants	Hébergement
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien et développement sur site

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Cré-sur-Loir
Lieu-dit	Le Clos Bougreau
Caractéristiques générales	
Surface	0,62 ha
Nombre de constructions existantes	2
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	
Type de bâtiments existants	
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Hébergement insolite



Echelle : 1 : 5 000

Commune	La Flèche
Lieu-dit	Allée du Camping
Caractéristiques générales	
Surface	7,07 ha
Nombre d'emplacements	2
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	PPRN
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Camping
Type de bâtiments existants	Sanitaires
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien



Commune	La Flèche
Lieu-dit	Cour au Roi
Caractéristiques générales	
Surface	0,67 ha
Nombre de constructions existantes	4
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Gîte
Type de bâtiments existants	Hébergement
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Hébergement en lien avec le Zoo à moins de 1 km

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Echelle : 1 : 10 000

Commune	La Flèche
Lieu-dit	Route du Lude
Caractéristiques générales	
Surface	36,10 ha
Nombre de constructions existantes	~35
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Parc zoologique
Type de bâtiments existants	Restauration / Hébergement / Commerce / Stockage / Activité
Nombre d'emplois	50-100
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien et développement sur site



Commune	Oizé
Lieu-dit	Montaupin
Caractéristiques générales	
Surface	0,38 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Site classé
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Néant
Type de bâtiments existants	Manoir
Nombre d'emplois	0
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Hébergement /Restauration



Commune	Thorée-les-Pins
Lieu-dit	Le Pré Pourri
Caractéristiques générales	
Surface	1,03 ha
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	PPRN
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Guinguette
Type de bâtiments existants	Sanitaires
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Maintien

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

STECAL issus de la modification n°1 du PLUi– approuvé le 24/02/2022 :



Commune	Clermont-Créans
Lieu-dit	Château d'Oyré (ZK96)
Caractéristiques générales	
Surface	0,03 ha
Emprise constructible	250 m²
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Evènementiel / hôtellerie
Type de bâtiments existants	Château
Nombre d'emplois	-10
Accueil de public ou de clientèle	Non
Projet potentiel	Création salle de réception / orangeraie



Commune	La Flèche
Lieu-dit	La Barillerie (ZT128)
Caractéristiques générales	
Surface	0,04 ha
Emprise constructible	150 m²
Nombre de constructions existantes	1
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Hébergement
Type de bâtiments existants	Hangar
Nombre d'emplois	NC
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Hébergement touristique



Commune	La Fontaine Saint Martin
Lieu-dit	Le Choquet (3 sites)
Caractéristiques générales	
Surface	7,30 ha
Emprise constructible	1,5 ha
Nombre de constructions existantes	3
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Site classé
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Logistique / Néant
Type de bâtiments existants	Stockage et entrepôt / Néant
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Non / Oui
Projet potentiel	Maintien / Formation aux arts du cirque *cf. OAP sectorielle*

Modification d'implantation du STECAL par rapport au PLUi approuvé en date du 14/01/2021

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Oizé
Lieu-dit	Le Moulin de Rouveau (D145;D146;D264;D265)
Caractéristiques générales	
Surface	0,5 ha
Emprise constructible	300 m²
Nombre de constructions existantes	3
Desserte par les réseaux	ANC
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type d'activité existante	Hébergement
Type de bâtiments existants	Hébergement
Nombre d'emplois	- 10
Accueil de public ou de clientèle	Oui
Projet potentiel	Hébergement touristique

6. Le STECAL Accueil des gens du voyage (Ngv)



Commune	La Flèche
Lieu-dit	D104
Caractéristiques générales	
Surface	3,08 ha
Capacité d'accueil existante	12 places
Desserte par les réseaux	0
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non
Caractéristique du STECAL	
Type de bâtiments existants	Sanitaires
Projet potentiel	Maintien

Synthèse des STECAL dans la CC du Pays Fléchois :

Commune	Lieu-dit	Type de STECAL	Surface (en hectares)
Bazouges-sur-le-Loir	La Petite Periche	Aa	0,41
Bazouges-sur-le-Loir	La Masselière	Aa	1,65
Bazouges-sur-le-Loir	La Masselière	Aa	2,04
Bazouges-sur-le-Loir	La Masselière	Aa	3,68
Bazouges-sur-le-Loir	La Vetillere	Aa	1,14
Bazouges-sur-le-Loir	Chemin des Futaies	Ah	2,85
Bazouges-sur-le-Loir	Pré de la Boisardière	Nt	0,89
Bousse	La Pervègnerie	Aa	0,07
Clermont-Créans	La Monnerie	Ah	5,19
Clermont-Créans	Château d'Oyré	Nt	0,03
Courcelles-la-Forêt	L'Etang Chaud	Aa	0,41
Courcelles-la-Forêt	La Maison Neuve	Ah	2,99
Courcelles-la-Forêt	Les Croix	Nt	0,80
Cré-sur-Loir	Le Clos Bougreau	Nt	0,62
Crosmières	La Fertellière	Ah	0,06
La Chapelle-d'Aligné	Les Daguenetières	Aa	0,55
La Chapelle-d'Aligné	L'Epinglerie	Aa	2,52
La Chapelle-d'Aligné	Les Richardières	Ah	15,68
La Flèche	Route du Lude	Aa	2,07

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

La Flèche	Route du Lude	Aa	2,51
La Flèche	Route du Lude	Aa	3,32
La Flèche	Route du Mans	Aa	0,44
La Flèche	Bourg Joli	Aa	0,98
La Flèche	D104	Ngv	3,08
La Flèche	Route du Lude	Ntz	36,10
La Flèche	Allée du Camping	Nt	7,07
La Flèche	Cour au Roi	Nt	0,67
La Flèche	La Barillerie	Nt	0,04
La Fontaine-Saint-Martin	Les Fouillus	Aa	0,59
La Fontaine-Saint-Martin	Les Maisons Rouges	Aa	0,92
La Fontaine-Saint-Martin	Le Choquet (3 sites)	Nt	7,30
Ligron	Belouze	Ah	2,35
Ligron	La Croix	Ah	1,72
Oizé	Château Gaillard	Aa	1,68
Oizé	Château Gaillard	Aa	1,08
Oizé	La Pièce de l'Aire	Aa	0,20
Oizé	Route de Mansigné	Ae	0,91
Oizé	Montaupin	Ah	3,20
Oizé	Le Petit Bordage	Ah	8,04
Oizé	Malforge	Ah	2,42
Oizé	Bel Beurre	Ah	2,73
Oizé	Montaupin	Nt	0,38
Oizé	Le Moulin de Rouveau	Nt	0,50
Thorée-Les-Pins	Les Cartes	Ah	9,21
Thorée-les-Pins	La Lande Plate	Aa	0,30
Thorée-Les-Pins	Le Pré Pourri	Nt	1,03
Villaines-sous-Malicorne	La Pichardière	Aa	0,10
Villaines-sous-Malicorne	Le Grand Tessé	Aa	0,02
Villaines-sous-Malicorne	Le Petit Vaugirault	Aa	0,07
		En nombre	**En surface**
Total	Aa	23	26,75
	Ae	1	0,91
	Ah	12	56,47
	Ngv	1	3,08
	Nt	11	19,33
	Ntz	1	36,10
	Total	**49**	**142,64**

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

G. Les dispositions se superposant au zonage

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

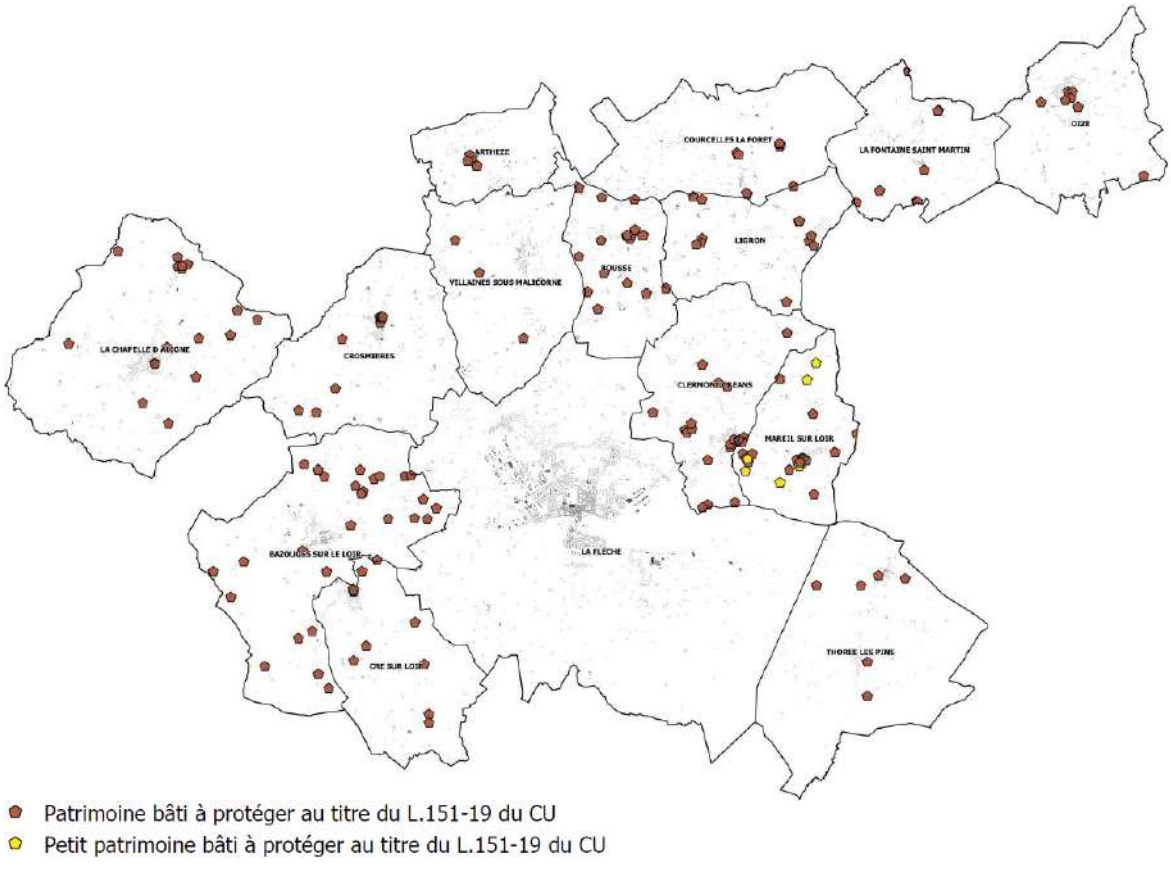
1. Les prescriptions ponctuelles

a) Le patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU[11]

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

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

Nombre d'éléments identifiés : **150**



- Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU

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

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

[11] *Le dispositif Cœur de Ville pour lequel la ville de La Flèche est retenue permettra d'affiner l'inventaire du patrimoine bâti sur la ville centre.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

Nombre d'éléments identifiés : **27**

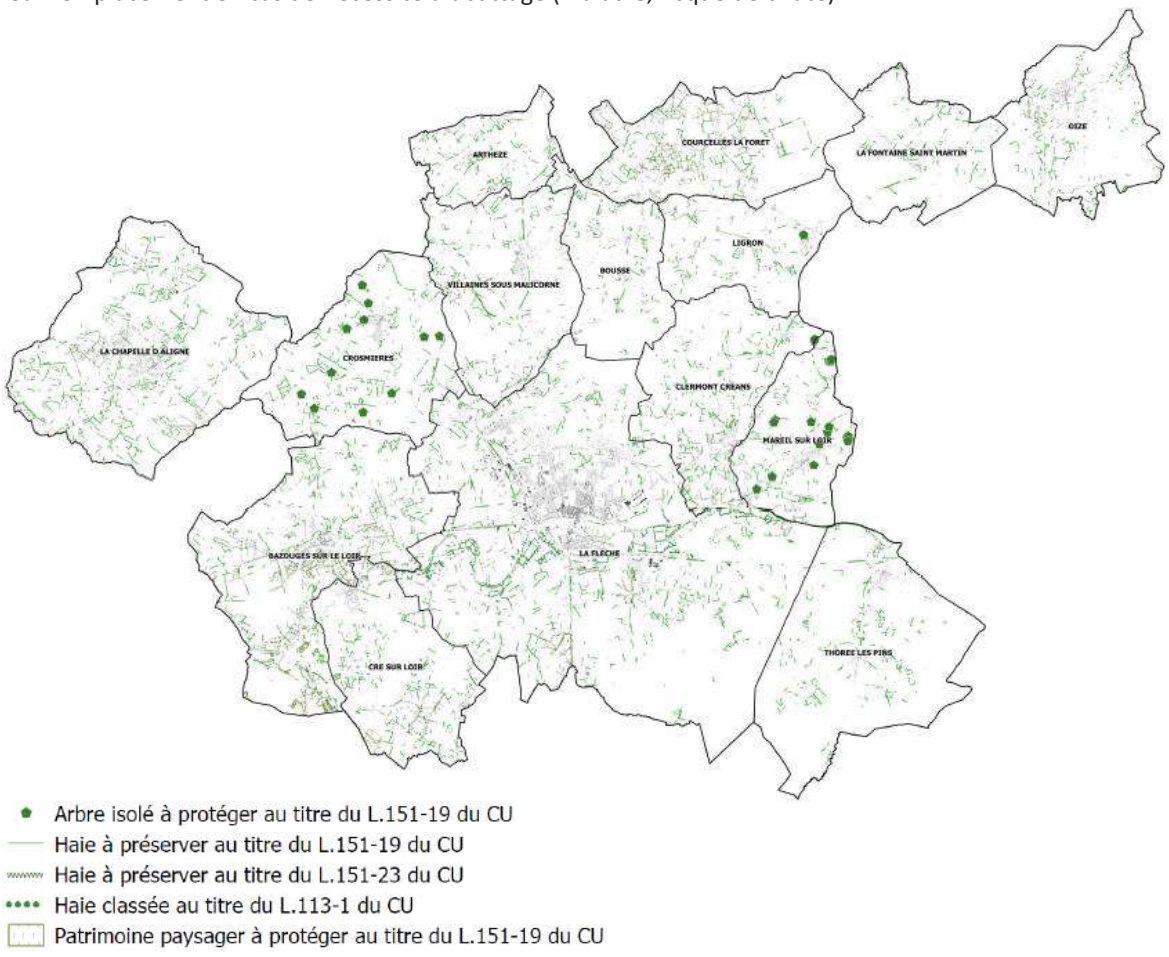
c) *Les arbres isolés à protéger au titre du L.151-19 du CU*[12]

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



Exemple : arbres situés en hauteur autour du cimetière de LIGRON.

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



[12] *Le dispositif Territoire Engagé pour la Nature, porté par la Région Pays de la Loire, pour lequel la Communauté de Communes est retenue permettra d'affiner l'inventaire du patrimoine végétal, notamment dans le cadre de la réalisation d'un atlas de la biodiversité communautaire (ABC).*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Nombre d'éléments identifiés : **36**

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

En application des articles L151-11 et R151-35, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

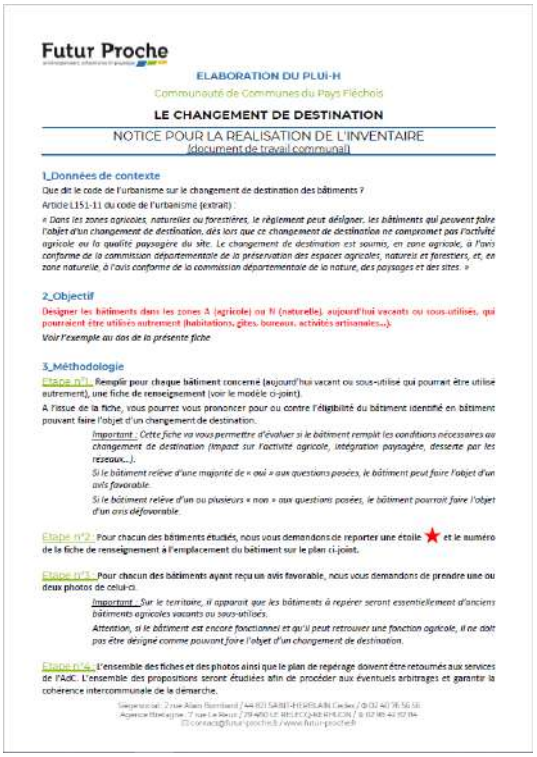
Une fiche de renseignement a également été réalisé pour chaque **Changement de destination**, prenant entre autres en compte les recommandations de la Charte Agriculture & Urbanisme, sur la base des problématiques suivantes :

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

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

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

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



Futur Proche

ELABORATION DU PLUi-H

Communauté de Communes du Pays Fléchois

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

NOTICE POUR LA REALISATION DE L'INVENTAIRE

(document de travail communal)

1_Données de contexte

Que dit le code de l'urbanisme sur le changement de destination des bâtiments ?

Article L151-11 du code de l'urbanisme (extrait) :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

2_Objectif

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

Voir l'exemple au dos de la présente fiche

3_Méthodologie

Etape n°1 : Remplir pour chaque bâtiment concerné (aujourd'hui vacant ou sous-utilisé qui pourrait être utilisé autrement), une fiche de renseignement (voir le modèle ci-joint).

A l'issue de la fiche, vous pourrez vous prononcer pour ou contre l'éligibilité du bâtiment identifié en bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Important : Cette fiche va vous permettre d'évaluer si le bâtiment remplit les conditions nécessaires au changement de destination (impact sur l'activité agricole, intégration paysagère, dessertes par les réseaux…).

Si le bâtiment relève d'une majorité de « oui » aux questions posées, le bâtiment peut faire l'objet d'un avis favorable.

Si le bâtiment relève d'un ou plusieurs « non » aux questions posées, le bâtiment pourrait faire l'objet d'un avis défavorable.

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

Etape n°3 : Pour chacun des bâtiments ayant reçu un avis favorable, nous vous demandons de prendre une ou deux photos de celui-ci.

Important : Sur le territoire, il apparait que les bâtiments à repérer seront essentiellement d'anciens bâtiments agricoles vacants ou sous-utilisés.

Attention, si le bâtiment est encore fonctionnel et qu'il peut retrouver une fonction agricole, il ne doit pas être désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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



Futur Proche

ELABORATION DU PLUi-H

Communauté de Communes du Pays Fléchois

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

FICHE DE RENSEIGNEMENT POUR LA REALISATION DE L'INVENTAIRE

(1 fiche par bâtiment + 1 photo)

Commune

Zone dans le document d'urbanisme en vigueur

Adresse

N° de parcelle

Type de bâtiment (ancienne grange, ancienne étable…)

N° de la fiche :

(à reporter sur le plan à cibler sur l'écran)

Destinations envisageables pour le bâtiment :

☐ Habitation (logement, hébergement)
☐ Activité économique (commerce, artisanat, bureaux…)
☐ Activité touristique et de loisirs (hébergement, restau…)
☐ Equipements collectifs et de services publics
☐ Autre (préciser)

Thématiques / Questions	Oui	Non	Remarques/Commentaires
Impact sur l'agriculture			
Le bâtiment se situe à plus de 100m d'un bâtiment et/ou d'une installation agricole en activité ?			
Le bâtiment se situe à proximité d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou d'activité (moins de 200m) ?			
L'éventuel changement de destination du bâtiment engendrerait-il des incidences sur les activités agricoles (plans d'épandage, circulation d'engins agricoles…) ? Lesquelles ?			
Impact sur l'environnement			
Le bâtiment se situe en dehors des zones de risques connus (inondation, remontée de nappe…) ?			
Le bâtiment se situe en dehors des zones comprenant des sensibilités environnementales (zones humides, périmètre de protection de captage…) ?			
Infrastructures et réseaux			
Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité…) se situent à proximité du terrain du bâtiment ?			
La desserte par la voirie du bâtiment est satisfaisante (sécurité, largeur…) ?			
Les sols à proximité du bâtiment permettent-ils l'installation d'une filière classique (épandage) pour l'assainissement des eaux usées ? (si connue)			
Qualité du bâtiment			
Le bâtiment présente un potentiel de rénovation (état général, surface…) ?			
Le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale ? (si la destination envisagée est la création d'un logement, d'un gîte ou d'un bureau…)			
Le bâtiment est fonctionnel (volume, état des structures, aires de manœuvre à proximité…) ? (si la destination envisagée est la création d'une activité artisanale, d'un bâtiment de stockage…)			
Avis sur le changement de destination			

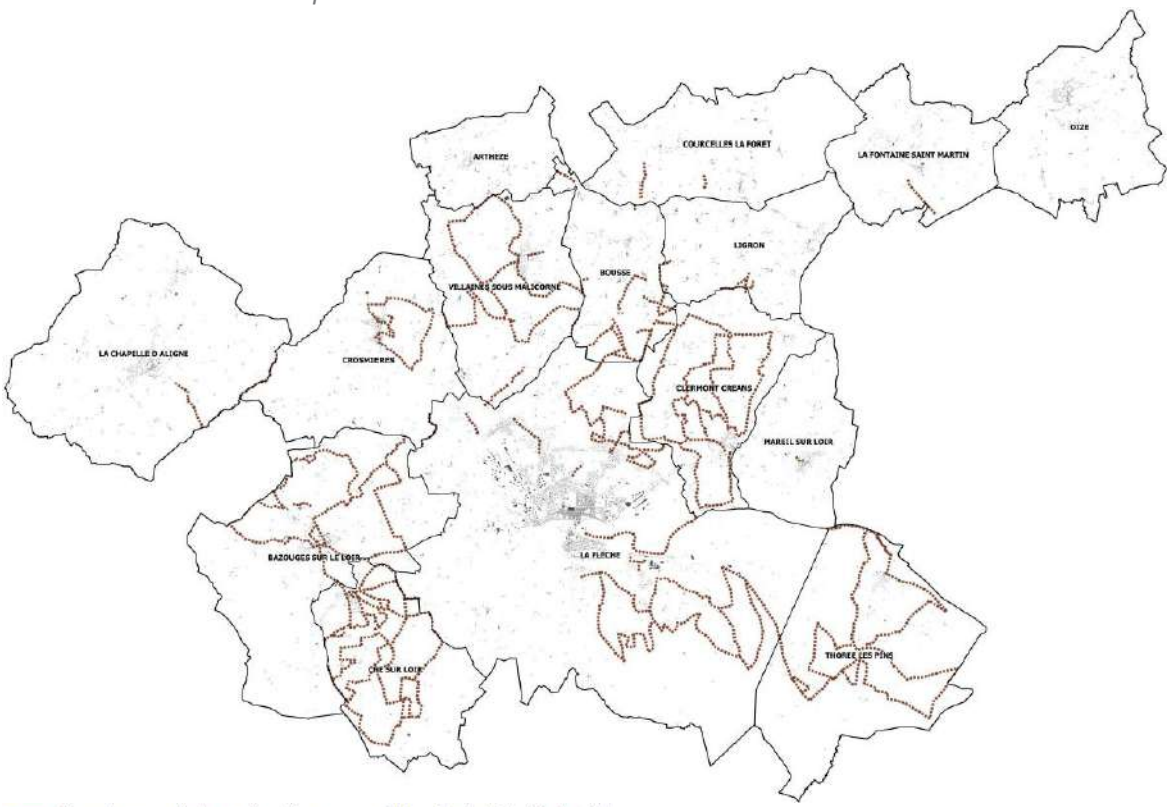
L'inventaire détaillé des changements de destination figure en annexe du présent Tome 3 du Rapport de Présentation.

Nombre d'éléments identifiés : **67**

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Les prescriptions linéaires

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



Cheminement doux à préserver au titre du L.151-19 du CU

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

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

Nombre de km identifiés : **221 km**

b) Les haies à préserver au titre du L.151-19 du CU[13]

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

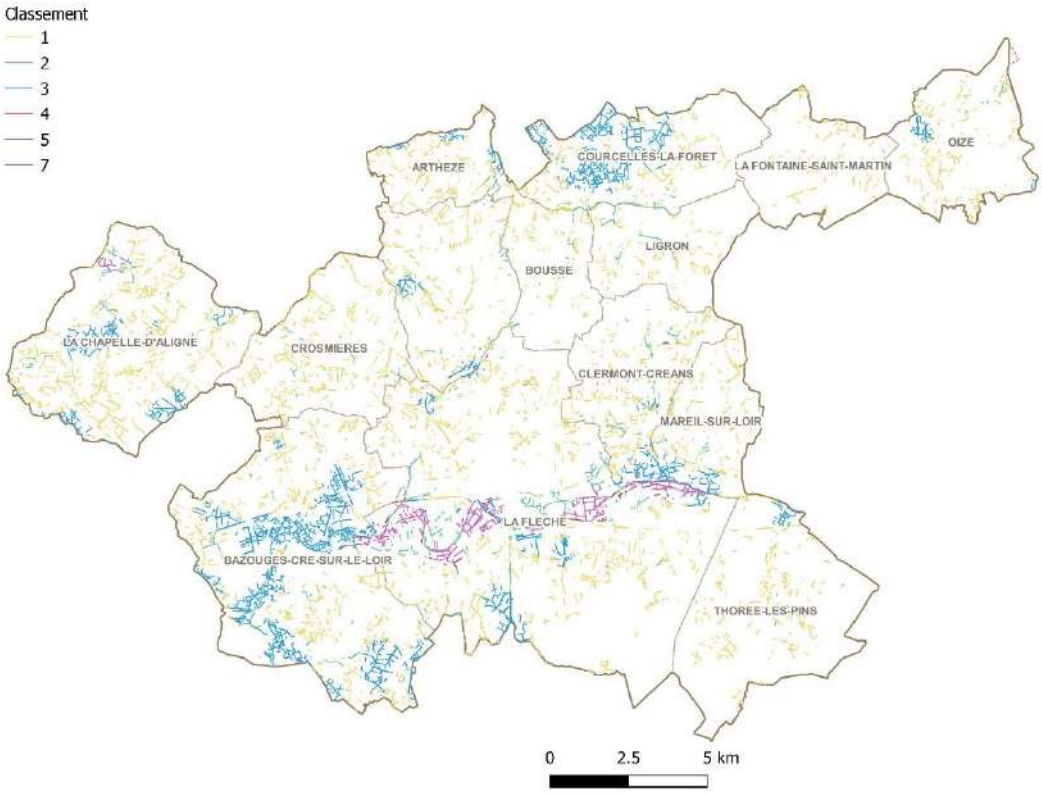
Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant leur préservation, leur mise en valeur, et prévoyant leur remplacement en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute). Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés,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

[13] *Le dispositif Territoire Engagé pour la Nature, porté par la Région Pays de la Loire, pour lequel la Communauté de Communes est retenue permettra d'affiner l'inventaire du patrimoine végétal, notamment dans le cadre de la réalisation d'un atlas de la biodiversité communautaire (ABC).*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Nombre de km identifiés : **429 km**

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



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

Sur l'ensemble des haies identifiées ci-avant représentant **un linéaire de 783 km**, un classement a été réalisé permettant une hiérarchisation des linéaires, selon les critères suivants :

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

Les résultats obtenus sont les suivants :

Niveau d'intérêt	Linéaire en km	% du linéaire total	Proposition de classement	Linéaire en km	% du linéaire total
1	437,20	56%	L.151.19 du CU	429	55%
2	66,96	9%	L.151.23 du CU	298	39%
3	232,76	30%			
4	3,97	< 1%			
5	42,26	5%	L.113.1 du CU	46	6%

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

6	0,00	0%			
7	0,05	< 1%			
TOTAL	783,20	100%		773	100%

Le classement ci-avant a permis de proposer une traduction réglementaire la mieux adaptée aux enjeux de préservation du bocage. Ainsi **773 km de haies** ont été retenus dans le cadre du présent PLUi-H (soit **98.7%** des haies objet de l'inventaire) :

- Les haies de niveau 1 ont été classées au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent un linéaire de 429 km, soit 55% des haies objet d'un classement ;
- Les haies de niveaux 2 à 4 ont été classées au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent un linéaire de 298 km, soit 39% des haies objet d'un classement ;
- Les haies de niveaux 5 à 7 ont été classées au titre des EBC, article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. Elles représentent un linéaire de 46 km, soit 6% des haies objet d'un classement.

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

Nombre de km identifiés : **298 km**

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

Cette disposition concerne les éléments de paysage de type **alignements d'arbres et haies aux fonctions cumulées paysagères et écologiques** dont l'intérêt réside à la fois dans leur essence, leur âge, leur silhouette et leur contribution à l'animation du paysage, des perspectives paysagères ou à l'intégration du bâti et dans leur situation en périmètre de risque ou de sensibilité écologique, leur rôle hydraulique ou leur contribution à la trame verte et bleue. L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains réalisées par un environnementaliste et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation. Cette démarche est donc issue de celle détaillée au « c » ci-avant.
Le règlement écrit prévoit des dispositions interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Nombre de km identifiés : **46 km**

3. Les prescriptions surfaciques

a) Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151.19 du CU[14]

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

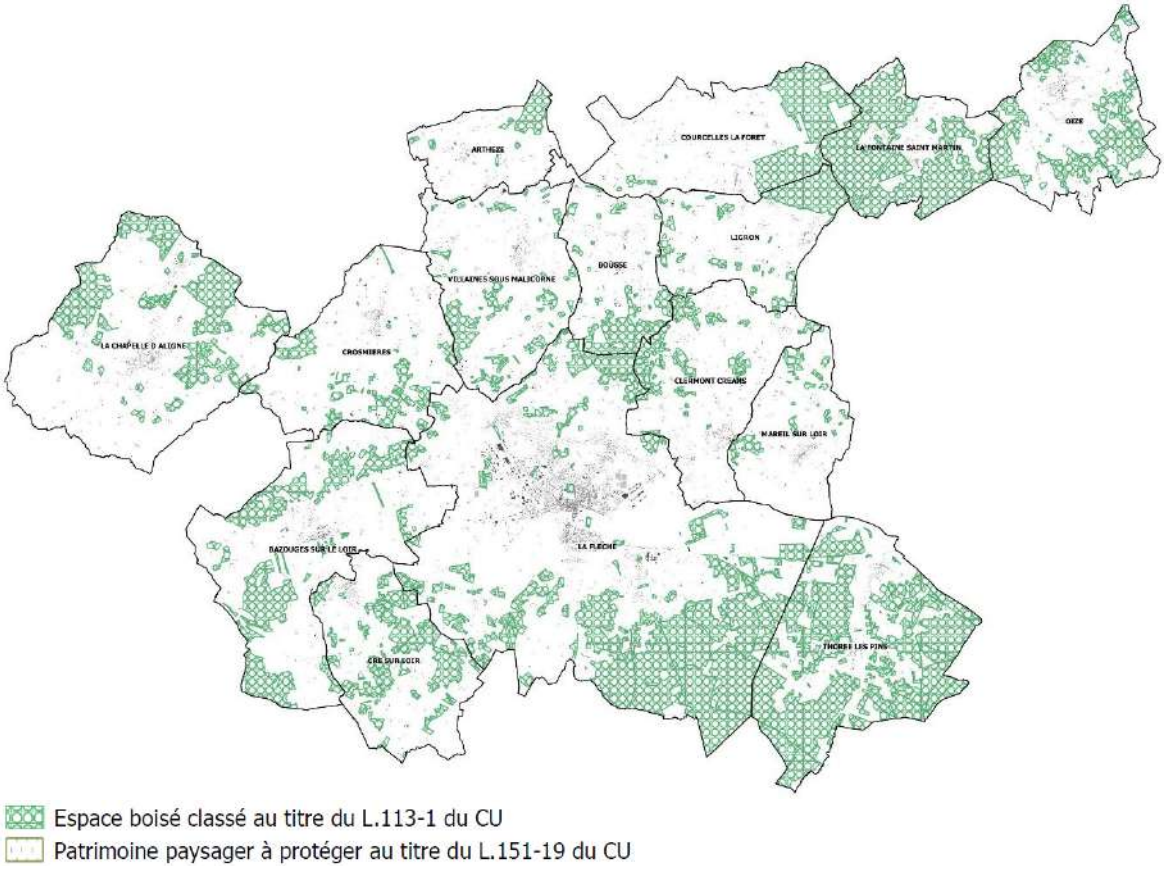
Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant leur préservation et leur mise en valeur. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de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

[14] Le dispositif Territoire Engagé pour la Nature, porté par la Région Pays de la Loire, pour lequel la Communauté de Communes est retenue, permettra d'affiner l'inventaire du patrimoine végétal, notamment dans le cadre de la réalisation d'un atlas de la biodiversité communautaire (ABC).

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Surface identifiée : **8 ha**

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



La propriété forestière privée représente 9 790 ha sur le territoire de la CCPF, dont 55% soit 5 400 ha environ dotés de documents de gestion durable. De fait, 2 828 ha de forêts dotées de documents de gestion durable sont couverts dans le présent PLUi-H par un EBC, soit 52% de la superficie. Sur l'ensemble du territoire communautaire, les Espaces Boisés Classés figurant au règlement graphique du PLUi-H représentent 8 551 ha environ, soit 87 % de la superficie totale des boisements du territoire.

Cette disposition concerne les éléments de paysage de type **espaces boisés aux fonctions cumulées paysagères et écologiques** dont l'intérêt réside à la fois dans leur essence, leur qualité, leur silhouette et leur contribution à l'animation du paysage, des perspectives paysagères ou à l'intégration du bâti et de leur contribution à la trame verte et bleue, elle -même issue du SCoT, déclinée à l'échelle communautaire.

L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains réalisées par un environnementaliste et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation. En conséquence, ont été retenus en EBC les sous-trames « espaces boisés » composant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, l'ensemble formant les continuités écologiques du territoire, réinterrogées et pondérées à l'aune des arbitrages locaux et des choix des communes.

Le règlement écrit rappelle les dispositions de l'article L.113.1 du CU interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Le règlement écrit rappelle que par exception à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L124-1 et L313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.

Enfin le Règlement écrit précise à des fins pédagogiques les prescriptions de l'article L341-2-4 du code forestier ainsi que l'instruction technique du MAAF suite à l'application de la Loi LAAF du 13 octobre 2014 qui précise notamment la possibilité de : Création de places de dépôt pour le stockage temporaire des bois débardés et le chargement des grumiers ; Création de desserte en lien avec la mise en valeur et la protection des bois et forêts ; Création d'équipements de défense des forêts contre l'incendie (DFCI).

Ces dispositions de l'article L133-1 s'inscrivent pour ces raisons en cohérence avec les documents de gestion durable des forêts, permettant d'assurer les quatre rôles conjoints et interdépendants de la forêt :

- L'entretien, la gestion et l'exploitation des boisements, leur renouvellement et leur vitalité ;
- La participation et le soutien à l'économie locale ;
- La sécurisation des approvisionnement en matière première bois face à la demande croissante ;
- La préservation de l'environnement.

Surface identifiée : **8 551 ha**

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

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

L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des données de pré-localisation disponibles (DREAL, INRA et agro campus) puis de prospections de terrains. Dans le cadre d'une démarche concertée d'élaboration de l'inventaire, des sous-commissions « zones humides » ont été organisées en communes, rassemblant élus, agriculteurs, habitants ayant connaissance du territoire et de ces thématiques, ou membres d'associations locales de la nature, de la randonnée, de la chasse, de la pêche. Ces sous-commissions ont guidé les prospections, accompagné les environnementalistes et participé à la validation de l'inventaire.

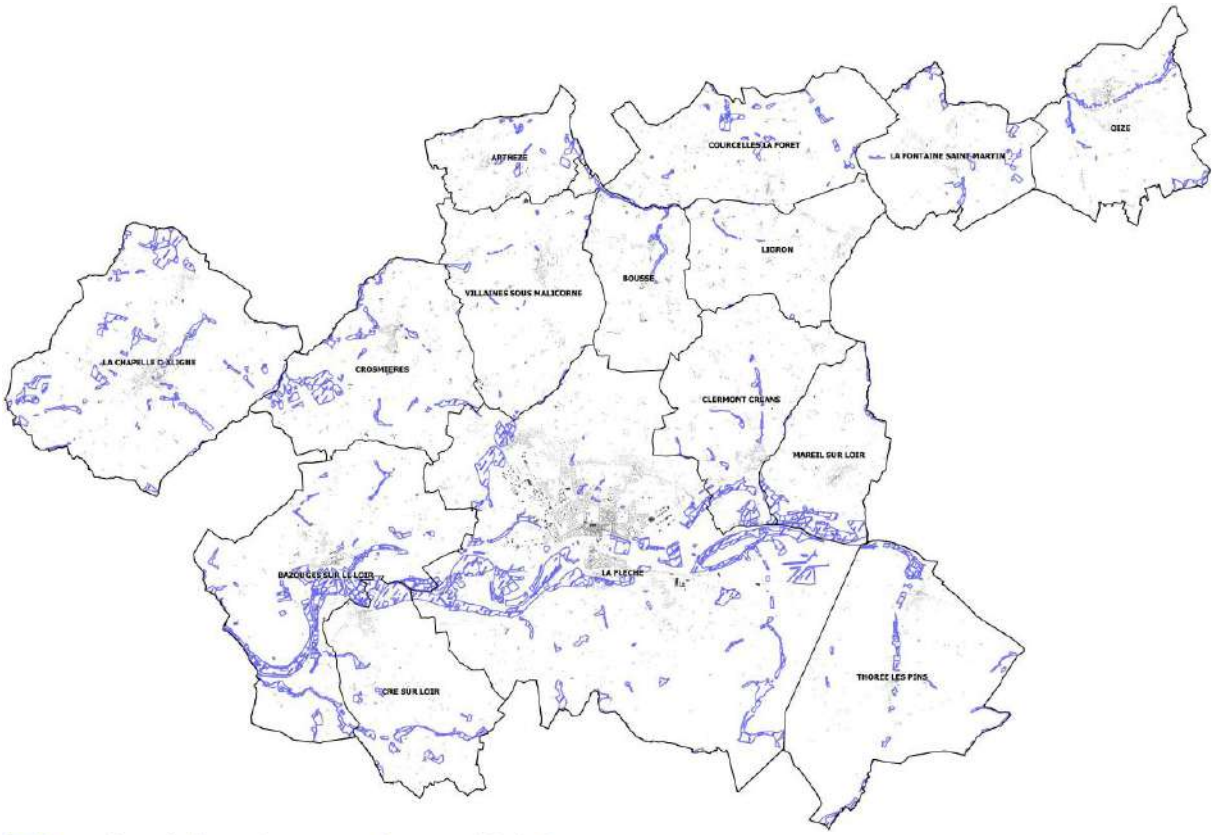
Plus de 12 000 hectares de zones humides ont été prospectés en deux temps. Dans un premier temps les 12 000 hectares ont été expertisés (entre mai et aout 2017 puis entre avril et mai 2018), puis les résultats ont été présentés aux acteurs locaux et mis à disposition en communes. Dans un second temps de nouvelles expertises de terrain ont permis de lever les doutes et d'affiner l'inventaire. Trois réunions de consultation (avant les inventaires, après les inventaires et une de restitution) ont été tenues, notamment auprès des agriculteurs.

Sur les 12 000 hectares prospectés 3 650 zones humides ont été identifiées. Les zones humides ont ensuite été hiérarchisées selon 7 critères suivants : 3 critères sur les rôles hydrauliques qu'elle peut jouer, 3 critères sur les rôles écologiques qu'elle peut remplir et un dernier critère sur son importance relative dans le territoire :

- La connexion de la zone humide à un cours d'eau
- Le rôle de zone tampon des crues
- Le bon état hydraulique, c'est-à-dire la bonne circulation de l'eau sur la zone humide
- L'identification d'un habitat humide sur le terrain (prairie humide, roselière, boisement humide etc.)
- L'appartenance de tout ou partie de la zone humide à un périmètre de protection ou de mise en valeur écologique (ZNIEFF ou Natura 2000)
- Le bon état de l'habitat (critère dévalué par la mise en culture de la parcelle, la fermeture du milieu, des remblais etc.).
- Importance relative (taille, emplacement, rôle dans la Trame Verte et Bleue, espèce protégée…)

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Les zones humides ont été notées de 0 à 7, celles dont la note est supérieure ou égale 4 sont reportées au règlement graphique. Le règlement écrit prévoit des dispositions interdisant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblais de zones humides ou de marais en application du Code de l'environnement sur les communes concernées par le SAGE Sarthe Aval, et en application de la Loi sur l'Eau sur les autres communes.



Surface identifiée : **2 051 ha**

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

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

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

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

Nombre d'OAP : **53** Surface : **156 ha ≈**

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

Le règlement écrit prévoit des dispositions interdisant

- Tout changement de destination en secteur 1 ;
- Tout changement de destination vers l'habitat en secteur 2.



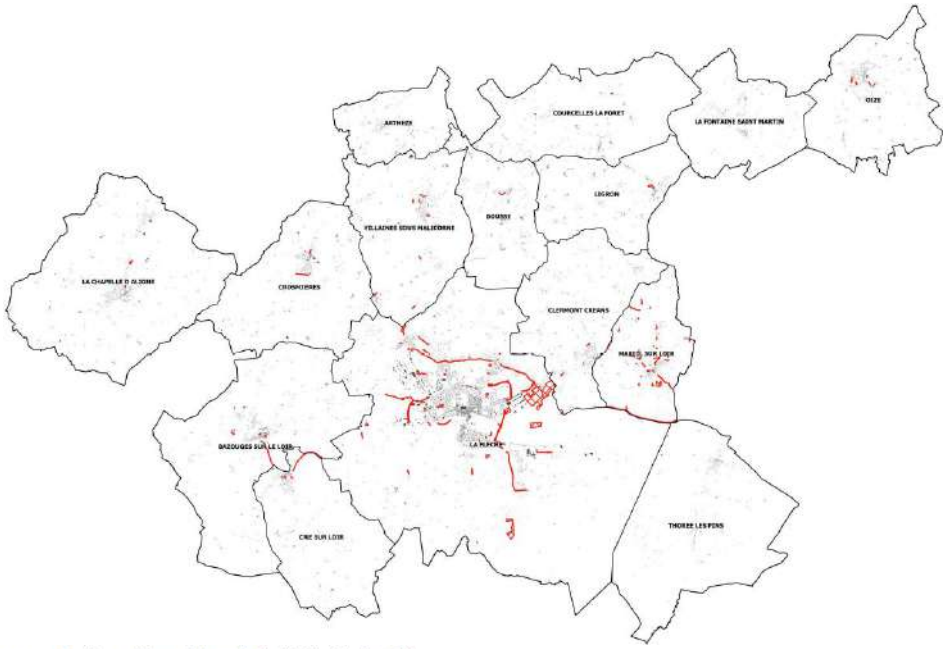
Nombre d'entités : **3** Surface : **7 ha ≈**

Ce dispositif a été proposé à l'ensemble des élus lors de l'élaboration du projet, et chacun s'est prononcé au cas par cas. Le dispositif n'a pas été jugé opportun en dehors du centre-ville de La Flèche afin de ne pas « figer » la vacance commerciale dans les bourgs où le commerce est déjà très fragile, avec peu de chance de reprise. Il s'agit de ne pas mettre en difficulté les propriétaires fonciers déjà en difficulté et leur permettre de valoriser leurs biens.

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

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



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

Nombre d'emplacements réservés : **100**

Liste des emplacements réservés :

Numéro ER	LIBELLE	TERRITOIRE	SURFACE (m²)
1	Création d'une place publique	Bazouges-sur-le-Loir	431
2	Création voirie	Bazouges-sur-le-Loir	221
3	Création cheminement doux du pont de Bazouges jusqu'à l'entrée de Cré	Bazouges-sur-le-Loir	5244
4	Création d'un parking	Bazouges-sur-le-Loir	2525
5	Création cheminement doux	Bazouges-sur-le-Loir	761
6	Création cheminement doux	Bousse	1195
7	Entretien d'un collecteur - 6m de large	Clermont-Créans	931
8	Création cheminement doux	Clermont-Créans	101
9	Entretien d'un collecteur - 6m de large	Clermont-Créans	1048
10	Création cheminement doux - 5m de large	Cré-sur-Loir	9549
11	Création cheminement doux - 3m de large	Cré-sur-Loir	124
12	Création cheminement doux - 3m de large	Cré-sur-Loir	243
13	Elargissement de la rue du Bourg Joly	Cré-sur-Loir	253
14	Extension du cimetière	Cré-sur-Loir	799
15	Création cheminement doux	Crosmières	57
16	Création cheminement doux	Crosmières	661
17	Création voirie (contournement bourg)	Crosmières	6095
20	Création d'un jardin public	Crosmières	755
18	Création de voie ou aménagement public	La Chapelle-d'Aligné	1532
19	Création de voie ou aménagement public	La Chapelle-d'Aligné	4667
21	Création voirie	La Chapelle-d'Aligné	697
22	Aménagement Base de Plein Air et Loisirs la Monnerie	La Flèche	55150
23	Voie structurante Nord (extension bd du Québec) - 30m de large	La Flèche	13199
24	Bassin de rétention (Faucillette, cimetière St-Thomas) et passage piètons	La Flèche	7993
25	Déviation RD 306 entre rond-point route du Lude et RD 323 - 30m de large	La Flèche	29161
26	Site moto verte	La Flèche	59415

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

27	Elargissement VC 4 route des Mollans - 15m de large	La Flèche	984
28	Elargissement VC 135 dans zone industrielle Sud - 10m de large	La Flèche	2456
29	Elargissement VC 12 entre Verron et RD 323 (Relais Henri IV)	La Flèche	209
30	Redressement RD 41 à Verron	La Flèche	583
31	Elargissement chemin des Rottes - 12m de large	La Flèche	2383
32	Elargissement Rue Marcel Veau - 10m de large	La Flèche	1975
33	Aménagement d'entrée de ville, Verron	La Flèche	196
34	Bassin de rétention l'Arche route d Angers	La Flèche	5929
35	Extension du cimetière Ste-Colombe	La Flèche	590
36	Accès pêcheurs au Loir Pré de la Durandière - 10m de large	La Flèche	2627
37	Création cheminement doux 6m de large	La Flèche	6736
38	Aménagement du carrefour route des Cartes	La Flèche	1037
39	Bassin de rétention la Prée proche de St-Germain	La Flèche	5598
40	Voirie (du site de la gare à l'avenue Estournelles de Constant) - 12m de large	La Flèche	171
41	Aménagement d'une voie à la Girouardière-la-Pie - 12m de large	La Flèche	8023
42	Création cheminement doux 6m de large	La Flèche	1564
43	Accès pêcheurs au Loir (berge Sud) - 10m de large	La Flèche	1490
44	Bassin de rétention et voie (rue de Léard)	La Flèche	4199
45	Bassin de rétention Les Grandes Pilletières	La Flèche	5140
46	Bassin de rétention Les Rigaudières	La Flèche	4411
47	Bassin de rétention Verron le Boir RD 41	La Flèche	6447
48	Prolongement bd du Québec vers les Mollans - 20m de large	La Flèche	4810
49	Bassin de rétention rue de Vieez	La Flèche	2816
50	Accès pêcheurs au Loir Les Gravaux - 10m de large	La Flèche	928
51	Requalification de l'entrée de ville et création d'un équipement public	La Flèche	1816
52	Bd de desserte entre la route d Angers (RD 323) et la zone d'activités Route des Molans	La Flèche	28727
53	Elargissement du CR 119 dit du Ruau - 12m de large	La Flèche	1220
54	Aménagement du carrefour	La Flèche	391
55	Elargissement de la voie	La Flèche	249
56	Aménagement d'une déviation	La Flèche	4914
57	Extension du cimetière	Ligron	2502
58	Extension de la station d'épuration	Ligron	8191
59	Création d'un rond point	Ligron	157
60	Elargissement du tracé sur la VC 3	Mareil-sur-Loir	1175
61	Rectification du tracé sur le chemin le Petit Pontquoi et sur du CR 5	Mareil-sur-Loir	688
62	Rectification du tracé sur le Chemin rural du Coteau	Mareil-sur-Loir	913
63	Aménagement du carrefour VC 4/CR 12/CR 13 et rectification du tracé VC 4	Mareil-sur-Loir	1154
64	Amenagement du carrefour VC 4 et VC 5	Mareil-sur-Loir	570
65	Rectification du tracé VC 5	Mareil-sur-Loir	209
66	Rectification du tracé VC 5	Mareil-sur-Loir	209
67	Aménagement du carrefour VC 5/CR 2 et rectification d'un virage sur le CR 2	Mareil-sur-Loir	65
68	Rectification du tracé VC 4 et carrefour avec le CR 31	Mareil-sur-Loir	164
69	Elargissement VC 4 et carrefour au lieu-dit Les Gauteries	Mareil-sur-Loir	1013

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

70	Aménagement du carrefour VC 4/VC 6 au lieu-dit Argeray	Mareil-sur-Loir	200
71	Elargissement de la VC 6 au lieu dit La Bolinière	Mareil-sur-Loir	581
72	Elargissement de la VC 6 et carrefour au lieu-dit Le Champ de la Tannerie	Mareil-sur-Loir	2376
73	Rectification du tracé du CR 2	Mareil-sur-Loir	4560
74	Aménagement du carrefour RD 13 à la voie communale	Mareil-sur-Loir	1189
75	Création cheminement doux - 7m de large	Mareil-sur-Loir	17628
76	Création d'un parking devant l'école	Mareil-sur-Loir	157
77	Création cheminement doux - 3 m de large	Mareil-sur-Loir	143
78	Création cheminement doux - 3m de large	Mareil-sur-Loir	211
79	Extension de la lagune au lieu-dit Vielle Rue	Mareil-sur-Loir	24593
80	Création cheminement doux - 3m de large	Mareil-sur-Loir	542
81	Redressement de voirie le long du chemin rural au Nord du bourg	Mareil-sur-Loir	52
82	Création cheminement doux - 3m de large	Mareil-sur-Loir	659
83	Elargissement du chemin d'exploitation au Nord de la RD 13 reliant au CR 34	Mareil-sur-Loir	1316
84	Création cheminement doux - 3m de large	Mareil-sur-Loir	576
85	Rectification du tracé VC 4 au lieu dit La Chupinière	Mareil-sur-Loir	1353
86	Création cheminement doux - 3m de large	Mareil-sur-Loir	1663
87	Réalisation d'un mur de soutènement le long de la rue de l'école	Mareil-sur-Loir	335
88	Création cheminement doux	Oizé	297
89	Création cheminement doux	Oizé	4840
90	Création voirie (accès)	Oizé	1667
91	Création cheminement doux	Oizé	1770
100	Continuité cheminement doux et création parking	Oizé	1440
92	Bassin de rétention	Villaines-sous-Malicorne	4449
93	Création cheminement doux	Villaines-sous-Malicorne	338
94	Création cheminement doux	Villaines-sous-Malicorne	424
95	Création cheminement doux	Villaines-sous-Malicorne	516
96	Création voirie (accès)	Villaines-sous-Malicorne	993
97	Création cheminement doux	Villaines-sous-Malicorne	1127
98	Création voirie	Villaines-sous-Malicorne	2771
99	Passage de canalisations	Villaines-sous-Malicorne	1301

4. Les informations et obligations diverses.

Les informations et obligations diverses telles que :

- Les secteurs de présomption archéologiques ;
- Les secteurs soumis à l'application de la Loi Barnier ;
- Les secteurs soumis à nuisances sonores ;
- Les secteurs soumis à risques de mouvements de terrains / miniers

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

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

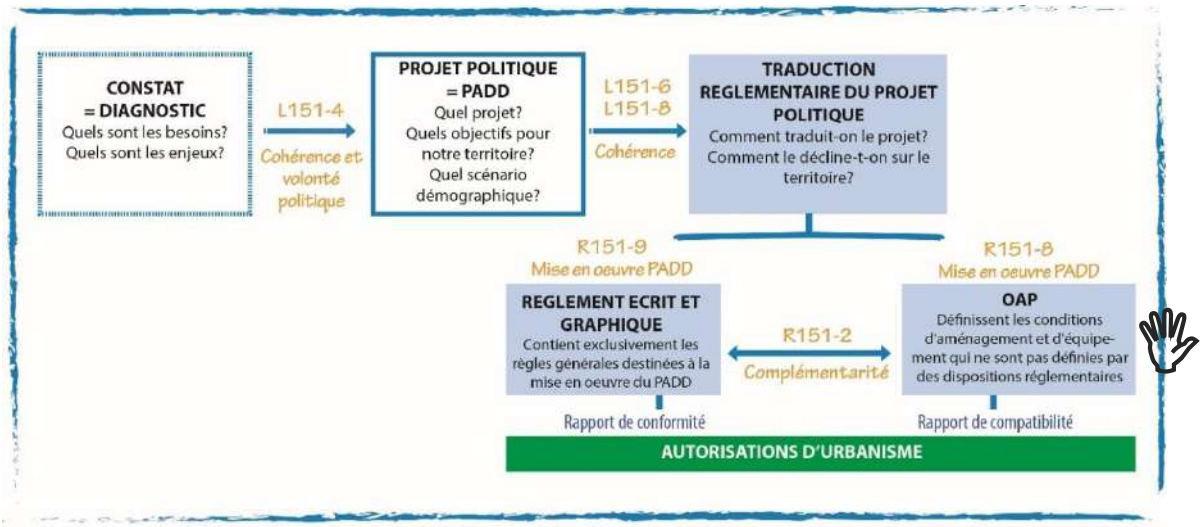
L'article L151-6 du code de l'urbanisme précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

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

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que « *le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (…)* »

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

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



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
1| VALORISER L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE	
Consolider le rôle de **Pôle de Centralité du Pays Fléchois** au sein du Pays Vallée du Loir en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population.	- Les OAP sectorielles et le POA déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat, d'économie, de déplacements, d'équipements… sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.
Renforcer la position stratégique du territoire dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, Angers, Laval et Tours et valoriser les atouts du territoire	
Confirmer les **liens** entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle : - **De La Flèche** en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale ; - **Des communes rurales** en tant que relais dans l'animation globale du territoire.	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. - Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.
Appuyer le développement territorial sur les **éléments « repères »** : La vallée du Loir, le Zoo de la Flèche et le Prytanée National Militaire, le Pôle Santé / Ouest Park	
Renforcer les **liens avec les pôles limitrophes** notamment : - Sablé-sur-Sarthe, en tant que partenaire économique et bipole du projet Cœur de ville, en connexion avec des infrastructures de communication majeures - Les pôles de la Vallée du Loir - Les autres pôles secondaires	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. Certaines de ces liaisons, telles qu'en relation avec la vallée du Loir ou Sablé-sur-Sarthe concourent à renforcer le lien avec les communes limitrophes.
2| MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI	
Organiser les espaces économiques pour maitriser la consommation d'espace	
Mettre en valeur **les atouts économiques** du territoire - Maintenir une base productive forte - Tirer parti de la situation géographique stratégique	- La réalisation de d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.
Favoriser **l'innovation,** anticiper et accompagner les **mutations** économiques et la transition énergétique - Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire - Encourager le développement de la formation et de la qualification professionnelle - Proposer un maillage d'équipements et de services innovants	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.
Poursuivre le développement et la **valorisation des zones d'activités économiques** afin de proposer une	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
offre différenciée répondant à la diversité des besoins entre : - Zone d'Activités économiques « d'intérêt régional » Ouest Park - Zones d'Activités économiques « d'intérêt intercommunal » - Zones d'Activités économiques « de proximité »	économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.
Veiller à la **limitation** de la **consommation d'espaces** à vocation économique	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.
Les besoins en **extension** de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) visent une **réduction de 50 à 60% de la consommation foncière** par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.
Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique, notamment en **entrée de ville**, en tant que « vitrines » du territoire	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines. - Sur La Flèche, une OAP prévoit la possibilité de réaliser une étude loi Barnier afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.
Veiller à **ne pas augmenter** les **risques** et les **nuisances** vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques	- Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.
Dynamiser les activités touristiques	
Déployer à partir de la « porte d'entrée touristique » du territoire une **stratégie de développement** axée sur les atouts du territoire (Zoo de La Flèche, Prytanée National Militaire, les Lacs de la Monnerie)	
Identifier les sites et points d'intérêt à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées) : le Loir à Vélo, les itinéraires de randonnées, les boucles locales, la voie verte en projet, …	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères. - Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
	- Sur La Fontaine-Saint-Martin, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement touristique en lien avec les arts du cirque prévu en STECAL.
Valoriser la **Vallée du Loir** en tant que support de l'armature touristique : - Le patrimoine naturel - Le patrimoine bâti	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. Certaines de ces liaisons, telles qu'en relation avec la vallée du Loir concourent à valoriser cette orientation.
Développer, diversifier et **améliorer l'offre** et la gamme d'**hébergement** en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire	
Développer et mettre en réseau les **itinéraires de découverte** associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval…)	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les cheminements doux et itinéraires de randonnée.
Valoriser l'économie agricole	
Affirmer la vocation des espaces **agricoles et forestiers**	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent une zone agricole ou naturelle.
Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent une zone agricole ou naturelle.
Accompagner les initiatives agricoles en permettant le développement d'**activités connexes** (ex : production d'énergies renouvelables, tourisme, commerce, …)	
Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles	
Maintenir les activités commerciales et tertiaires	
Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire en **renforçant en priorité les centralités**	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.
Conforter le commerce en centre-ville et en centres-bourgs **en priorité**	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.
Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que **facteurs d'attractivité**	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
	perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères. - Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces.
3| ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE	
Conforter l'attractivité résidentielle en maintenant les équilibres du territoire	
Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services : - **Pôle de centralité** « locomotive du territoire » : La Flèche - **Pôles ruraux** « pôles de services » : Autres communes	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. **Les Actions du POA du PLH :** - Conforter l'attractivité des pôles ruraux et du pôle de centralité
Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle : - De 300 à 350 habitants par an	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. **Les Actions du POA du PLH :** - Accueillir 300 à 350 habitants / an (1 800 habitants à 2 100 habitants sur 6 ans)
Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir : - Un besoin estimé entre **130 et 150** logements par an	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. **Les Actions du POA du PLH :** - Produire 130 à 150 logements par an (+780 à +900 logements en 6 ans sur la durée du PLH)
Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu : - Une répartition à **50/50** entre le pôle de centralité et des pôles ruraux : - **65 à 75 logts/an** pour La Flèche - **65 à 75 logts/an** pour les autres communes	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de répartition équilibrée et solidaire de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.
- Répondre à la diversité des **parcours résidentiels** et des besoins de la population	- Les OAP sectorielles et le volet « Actions » du POA, déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de mixité et de diversité de la production de logement, prévue au PADD, qui permettent de proposer une offre de logements favorisant les parcours résidentiels. **Les Actions du POA du PLH :** - Assurer une diversité dans les typologies et les statuts d'occupation des logements, notamment en locatif privé

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA

	- Orienter une partie de la production vers des logements de tailles petites et moyennes
	- Privilégier une localisation proche des services et des équipements (maisons de ville en centres bourgs / collectifs en centre-ville)
	- Produire une offre foncière répondant à l'évolution des attentes des habitants en individuel (moindre surface, meilleur agencement, réduction de la co-visibilité, etc.) mais aussi en logement collectif ou logement intermédiaire (jeunes, séniors, couples, familles…)
	- Encourager la production de logements en centre-ville et centre bourg, en accession et en locatif (public ou privé)
	- Développer l'offre de logements sociaux et /ou très sociaux (publics et privés) à coût abordable pour accompagner les parcours résidentiels des ménages disposant de ressources modestes ou très modestes, ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans leur logement
	- Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs :
	  - Maintenir l'offre actuelle de logements PLUS-PLAI à l'échelle intercommunale (15,3% des RP)
	  - Mettre en œuvre une programmation communautaire pluriannuelle de production des logements sociaux
	  - Anticiper et compenser la réduction de l'offre conventionnée liée aux ventes Hlm
	- Poursuivre l'adaptation des logements à la mobilité réduite et anticiper les besoins liés au vieillissement
	- Améliorer l'accessibilité des logements dans le parc privé et public
	- Favoriser le parcours logement des jeunes dans leur diversité, faciliter les mobilités liées à l'insertion sociale et/ou professionnelle, la formation, l'alternance, la décohabitation juvénile, étapes du cycle de vie…
	- Expérimenter une offre « dédiée » au logement des jeunes
	- Mutualiser avec d'autres territoires ? (PETR ? CCSS ?)
	- Gérer l'aire d'accueil des gens du voyage
	- Répondre aux éventuels besoins en habitat des gens du voyage
	- Mettre en place une aire de grand passage
	- Prévoir la mise en place d'un Plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) à l'issue de l'approbation du PLH

Organiser les espaces résidentiels pour maitriser la consommation d'espace	
Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs : - **40%** de la production de logements dans l'enveloppe urbaine	- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
	en « dents creuses », « grandes parcelles bâties » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. - L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maitrise foncière publique. **Les Actions du POA du PLH :** - Participer à la démarche initiée par la DDT 72 dans le cadre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne - Animation locale et suivi du dispositif PDLHI - Accompagnement des communes dans le suivi des situations - Engager une OPAH-RU en lien avec le dispositif « Action Cœur de ville » sur la ville de La Flèche - Engager des opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur d'autres communes en fonction des besoins repérés - Participation au Programme d'intérêt général Habitat indigne départemental (PIG HI) - Participation au Programme d'intérêt général Rénovation énergétique (PIG RE) du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) « Pays Vallée du Loir » - Mieux connaître la vacance des logements dans le cadre de l'observatoire de l'habitat pour mieux la réduire - Identifier les secteurs stratégiques dans les communes - Maintenir la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) - Développer la production de logements dans les enveloppes urbaines - Densifier en valorisant les dents creuses, en optimisant les grandes parcelles bâties dans les centralités - Promouvoir des formes urbaines et un habitat durables en mobilisant des équipes de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaires - Mobiliser les partenaires pour le conseil (CAUE, DDT 72…°
Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier **:** - **60%** de la production de logements en **extension** de l'urbanisation : - En travaillant sur les **densités : 25 logts/ha** pour le pôle de centralité (La Flèche), **15 logts/ha** pour les pôles ruraux (autres communes - En travaillant sur la **diversité des formes urbaines** : Pour le pôle de centralité (La Flèche) : 66% d'individuel pur maximum. Pour les pôles ruraux : éviter le « tout pavillonnaire ».	- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement et de maitrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. - Le volet « Actions » du POA, décline la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de mixité et de

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
- En travaillant **en continuité** des enveloppes urbaines existantes	diversité de la production de logement, prévue au PADD, qui permettent de proposer une offre de logements favorisant les parcours résidentiels.
En dehors des centralités : Certains hameaux pourront être identifiés en **STECAL**	
En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un **changement de destination**	
Les besoins en **extension** de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures liés) visent une **réduction de 50 à 60% de la consommation foncière** par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT	- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en « dents creuses » de plus de 1 ha et en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de maitrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. **Les Actions du POA du PLH :** - Développer la production de logements dans les enveloppes urbaines - Densifier en valorisant les dents creuses, en optimisant les grandes parcelles bâties dans les centralités - Promouvoir des formes urbaines et un habitat durables en mobilisant des équipes de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaires - Mobiliser les partenaires pour le conseil (CAUE, DDT 72…° - Promouvoir une stratégie foncière en mettant en place un référentiel foncier issu du PLUi-H. L'objectif du référentiel foncier est d'identifier et de qualifier les gisements fonciers afin de répondre aux objectifs de production de logements dans les enveloppes urbaines et de faciliter le renouvellement urbain (construction en dents creuses, reconstruction de biens très dégradés…) - Préparer/anticiper un éventuel conventionnement avec le futur EPFL
Favoriser le **maintien d'une offre diversifiée** d'équipements et de services	- Sur La Flèche, une OAP sectorielle prévoit la possibilité de réaliser un équipement.
4| CONJUGUER DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET MOBILITES	
Améliorer les moyens de connexion	
Renforcer les liens avec les pôles limitrophes	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. Certaines de ces liaisons, telles qu'en relation avec la vallée du Loir ou Sablé-sur-Sarthe concourent à renforcer le lien avec les communes limitrophes.
Participer à la maitrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale et en valorisant la **gare routière** du pôle	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
de centralité de La Flèche et le **développement du numérique**.	des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne, et les liens avec les équipements structurants.
Développer les mobilités alternatives	
Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière	- Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.
Replacer **le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion** dans les aménagements de voirie (en centre-ville et centres bourgs notamment, mais aussi à plus grande échelle)	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les cheminements doux et itinéraires de randonnée.
Poursuivre le développement du **numérique**, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés	
5 | VALORISER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES	
Préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue	
Définir une **trame verte et bleue** pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques Préserver la mosaïque de milieux	- *Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H.* - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
Afficher la **vallée du Loir** comme continuité structurante	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent les coteaux ou la vallée du Loir.
Intégrer la question de la **biodiversité** dans les **opérations** d'aménagement : promouvoir la **nature en ville** et prendre en compte la **trame noire**	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
Mettre en valeur les paysages et le patrimoine	
Mettre en valeur les **paysages** et le **patrimoine** en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles	- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants »

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
	du territoire à prendre en compte, dont la présence de sites et de monuments objets d'inventaires patrimoniaux ou architecturaux.
Préserver les **perspectives** paysagères et patrimoniales sur le grand paysage	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et patrimoniale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères mais aussi des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.
Améliorer la **qualité** urbaine et paysagère	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité urbaine et paysagère, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères mais aussi des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines. - Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces qui concourent à améliorer la fonctionnalité urbaine.
Valoriser les paysages et le patrimoine au profit du développement du **tourisme**	- Une OAP sectorielle dédiée au tourisme et aux arts du cirque a été définie sur la commune de La Fontaine Saint-Martin.
Gérer durablement les ressources	
Préserver la ressource en **eau**	- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de mars, zones humides, périmètres de captage, etc.
S'inscrire en faveur de la **transition énergétique** (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables)	- *Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H.* - Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité et de maitrise de la consommation d'espace. A leur échelles, elles concourent à la compacité des formes urbaines, moins consommatrices d'énergie et à la valorisation des mobilités douces de courte distance encourageant la limitation de l'utilisation de la voiture.
Prendre en compte les risques	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP & « Actions » du POA
- **Lutter contre le changement climatique**, s'adapter à ce changement, en veillant à **ne pas augmenter les risques et les nuisances** vis-à-vis des personnes et des biens	- Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.

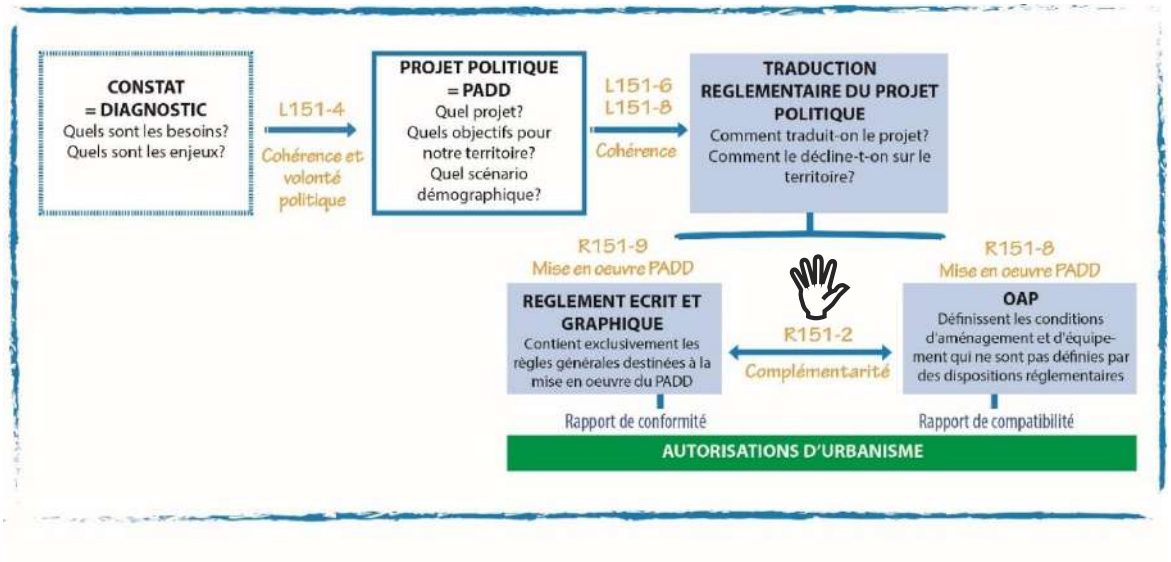
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. La complémentarité des OAP avec le règlement

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

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

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



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

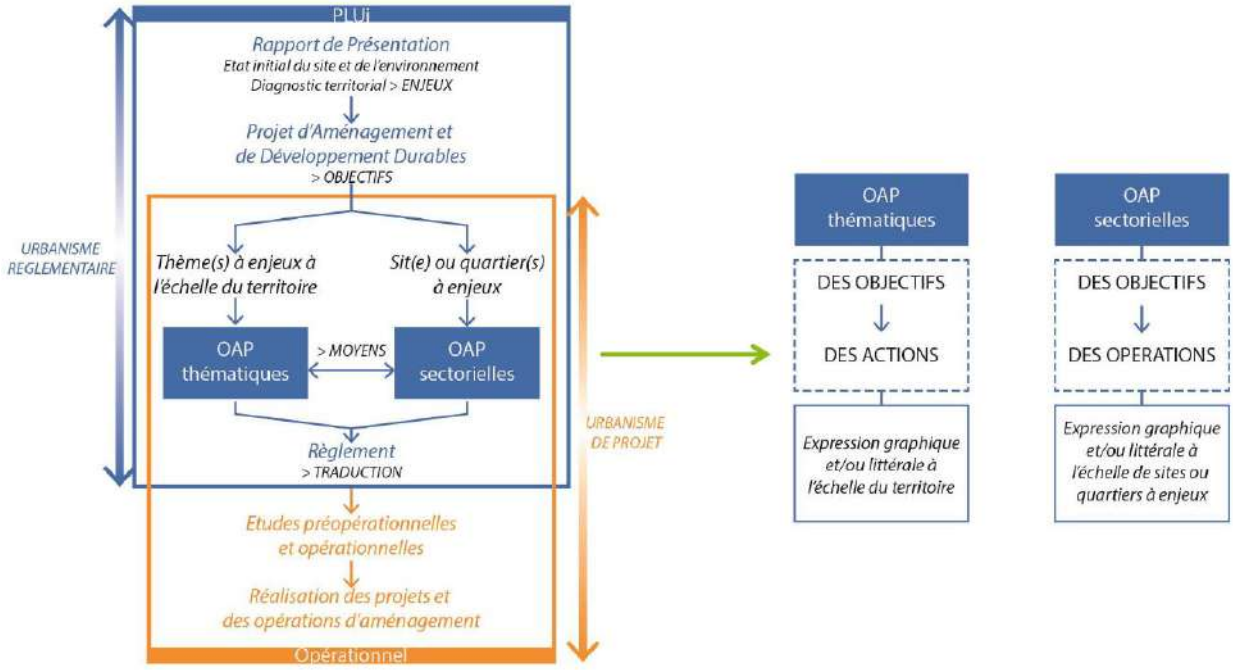
Types d'OAP	
OAP T1	OAP thématique "Optimisation foncière"
OAP T2	OAP thématique "Mobilités douces"
POA	POA volet "Orientations et Actions du PLH"
OAP S1	OAP sectorielles en "Tous secteurs"

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. Deux types d'OAP proposées

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



1. Les OAP thématiques

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

Le PLUi-H propose les OAP thématiques suivantes :

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

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

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

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

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

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

2. Les OAP sectorielles

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

- Quels sont les secteurs qui bénéficient d'OAP ?

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

- Quel est le contenu des OAP sectorielles ?

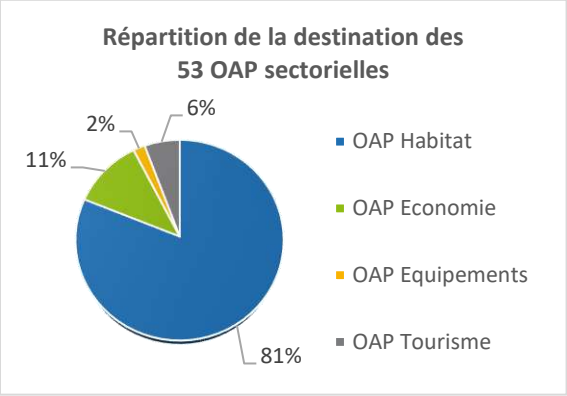
Les OAP sectorielles portent au moins sur tout ou partie des éléments suivants, selon leur situation, leur contexte et les objectifs attendus :

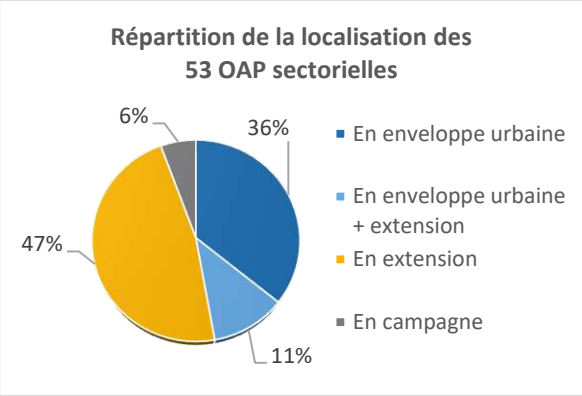
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Quelle est la répartition des OAP ?

Le PLUi-H propose 53 OAP sectorielles réparties de la manière suivante :





Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Synthèse des OAP dans la CCPF

Commune	Nom de l'OAP	Type	Zone	Surface (en hectares)	Densité	Nombre de Log. min.
Arthezé	Les lilas	habitat extension	AU	0,87	15	13
Bazouges-sur-le-Loir	La Jarrière	habitat extension	AU	1,11	15	17
Bazouges-sur-le-Loir	Rue du Maine 2	habitat env urbaine	U	1,29	15	19
Bazouges-sur-le-Loir	Rue du Maine 1	habitat extension	AU	0,76	15	11
Bazouges-sur-le-Loir	Rue du Onze Novembre 2	habitat env urbaine	U	0,78	15	12
Bazouges-sur-le-Loir	Rue du Onze Novembre 1	habitat extension	AU	0,75	15	11
Bousse	Rue le Royer de la Dauversière 2	habitat env urbaine	U	0,20	15	3
Bousse	Rue le Royer de la Dauversière 1	habitat extension	AU	1,34	15	20
Clermont-Créans	Rue Nationale	habitat env urbaine	U	2,43	15	36
Clermont-Créans	Les Ruaux	habitat extension	AU	2,62	15	39
Courcelles-la-Forêt	Impasse des Muriers 1	habitat env urbaine	U	0,38	15	6
Courcelles-la-Forêt	Impasse des Muriers 2	habitat extension	AU	1,15	15	17
Cré-sur-Loir	Rue du Général de Gaulle 2	habitat extension	AU + U	1,81	15	27
Cré-sur-Loir	Rue du Général de Gaulle 1	habitat env urbaine	U	0,62	15	9
Cré-sur-Loir	Rue des Bois	habitat extension	AU	0,89	15	13
Crosmières	Rue Nationale 2	habitat env urbaine	U	1,02	15	15
Crosmières	Rue Nationale 3	activités éco extension	AU + U	4,54	/	0
Crosmières	Rue Nationale 1	habitat extension	AU + U	3,52	15	53
La Chapelle-d'Aligné	Rue de la Cosnilleraye 2	habitat extension	AU	0,55	15	8
La Chapelle-d'Aligné	Rue de la Cosnilleraye 1	habitat extension	AU	2,28	15	34
La Chapelle-d'Aligné	Chanteloup 1	habitat env urbaine	U	1,16	15	17
La Chapelle-d'Aligné	Chanteloup 2	habitat extension	AU	1,47	15	22
La Chapelle-d'Aligné	Les Landes	activités éco extension	AU	9,69	/	0
La Chapelle-d'Aligné	Rue de Bertin 1	habitat env urbaine	U	0,94	15	14
La Chapelle-d'Aligné	Rue de Bertin 2	habitat extension	AU	0,61	15	9
La Chapelle-d'Aligné	Rue de la Liberté	habitat env urbaine	U	1,51	15	23
La Flèche	Rue Julien Lebosse	habitat extension	AU	2,34	25	59
La Flèche	Quartier Gare	habitat env urbaine	U	8,07	*A définir*	*A définir*
La Flèche	Chemin de l'espérance	activités éco extension	AU	23,06	/	0
La Flèche	Route de Bethete	équipement extension	AU	3,27	/	0
La Flèche	Route du barreau	habitat env urbaine	U	2,16	15	32
La Flèche	Rue de Léard 3	habitat extension	AU + U	1,90	25	48
La Flèche	Rue de Léard 1	habitat extension	AU	6,59	25	165
La Flèche	Rue de Léard 2	habitat env urbaine	AU + U	7,92	25	198
La Flèche	Route du Lude	activités éco env urbaine	U	13,32	/	0
La Flèche	Voie de la Liberté	activités éco extension	AU	7,21	/	0
La Fontaine-Saint-Martin	Beaulieu	habitat extension	AU	2,01	15	30
La Fontaine-Saint-Martin	Route principale 1	Cirque	Nt	2,40	/	0
La Fontaine-Saint-Martin	Route principale 3	Cirque	Nt	0,59	/	0
La Fontaine-Saint-Martin	Route principale 2	Cirque	Nt	4,31	/	0
Ligron	Rue François Tricaud 1	habitat env urbaine	U	0,48	15	7
Ligron	Rue François Tricaud 2	habitat extension	AU	1,66	15	25
Ligron	Rue Jacques Gallet	habitat env urbaine	U	0,70	15	11
Mareil-sur-Loir	Rue du Puit Guyard 1	habitat env urbaine	U	0,21	15	3
Mareil-sur-Loir	Rue du Puit Guyard 2	habitat extension	AU	1,45	15	22
Oizé	Rue du Fessard 2	habitat env urbaine	U	0,58	15	9
Oizé	Rue du Fessard 1	habitat extension	AU	0,70	15	11
Oizé	Rue des Châtaigniers 1	habitat env urbaine	U	2,24	15	34
Oizé	Rue des Châtaigniers 2	habitat extension	AU + U	2,14	15	32
Thorée-les-Pins	Rue des Primevères	habitat extension	AU	2,34	15	35
Villaines-sous-Malicorne	Rue de la Gare	habitat env urbaine	U	3,85	15	58
Villaines-sous-Malicorne	Les Lilas	activités éco extension	AU	7,8	/	0
Villaines-sous-Malicorne	Rue du Maine	habitat extension	AU	2,61	15	39

	En nombre		En surface	En nombre de logements
TOTAL	AU	25	85,13	601
	U	19	41,94	308
	U + AU	6	21,83	358
	Nt	3	7,30	0
	Total	**53**	**156,20**	**1 267**

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

D. La portée des principes des OAP

1. Les principes « écrits »

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

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

Elles peuvent comporter une programmation de l'aménagement.
Elles présentent également des éléments de contexte à prendre en compte dont la légende des schémas est rappelée en amont des principes graphiques.

2. Les principes « graphiques »

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

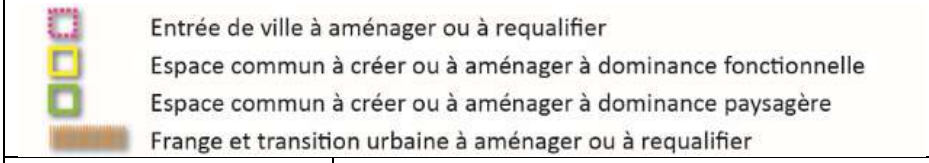
La légende de ces schémas est interprétée dans l'introduction du dossier d'OAP. Chaque symbole est expliqué. Elle permet une lisibilité claire, des schémas complémentaires, le développement d'une **trame de projet.**

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

	réserve d'être compatibles avec la destination principale du secteur, mais la création d'activités ou d'équipements n'est pas obligatoire.
Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs	*Les localisations préférentielles à vocation de logements intermédiaires et/ou collectifs sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte.* *Ces constructions s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement.*

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

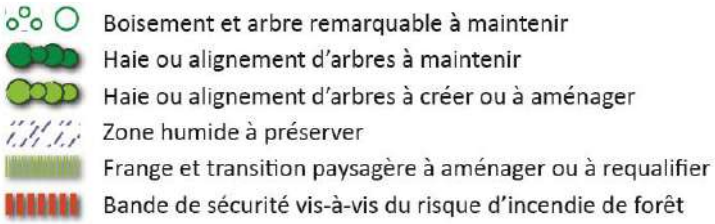


Entrée de ville à aménager ou à requalifier	*Les entrées de ville sont des lieux marquants et caractérisant les abords d'une agglomération, d'une ville, d'un village ou d'un bourg depuis les voies principales, à aménager ou à requalifier. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse… Ces aménagements sont nécessaires dans les secteurs où les flux piétons et cyclistes sont importants, ou dans les secteurs à enjeu pour le territoire (site touristique, entrée d'une agglomération…).*  *Traitement en entrée de ville et de zone d'activités*
Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier	*Le bâti d'intérêt qualifie une construction ou un ensemble de constructions (édifice, mur…) dont les caractéristiques (époque, style, matériaux, implantation, etc.) participent à la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère de l'ilot ou de la rue, à préserver ou à requalifier.* *Toute opération de démolition et/ou reconstruction prévue dans le cadre du projet est justifiée. Le projet démontre également qu'il contribue à préserver ou améliorer la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère initiale de l'ilot ou de la rue.*
Secteur patrimonial	*La commune de La Flèche est concernée par une ZPPAUP valant Servitude d'Utilité Publique dont le règlement se superpose aux principes définis par l'OAP.*
Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	*Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours…) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.*  *Espace vert*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation ou leur rôle dans l'armature urbaine, présentent des enjeux de « couture », de transition urbaine ou de visibilité nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).*
Marge de recul de 75m en vertu de l'article L-111-6 du CU	*Les marges de recul au titre de l'article L-111-6 du Code de l'urbanisme (« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif.*

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



Coupure verte à créer ou à aménager / Boisement et arbre remarquable à maintenir Haie ou alignement d'arbres à maintenir / Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager / Cours d'eau, mare à préserver / Zone humide à préserver /	*En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).* *Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.* *Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement dans le respect du principe ERC.*  *Aménagement paysager d'une zone humide*
Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager	*Au sein de chaque secteur, le principe d'une pré-localisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales peut être indiqué, sans faire obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que le projet respecte la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales et que ces dispositifs s'intègrent qualitativement dans le paysage et l'environnement. Limiter les espaces imperméabilisés dans les aménagements permet de gérer plus aisément les eaux pluviales.*  *Bassin tampon*

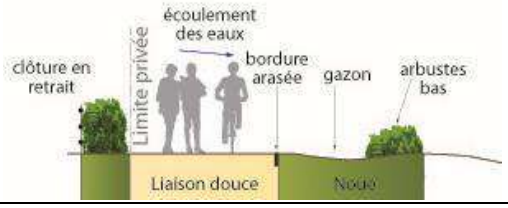
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).* *Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.*  *Intégration d'un lotissement dans le paysage*  *Intégration paysagère des constructions neuves*
Bande de sécurité vis-à-vis du risque d'incendie de forêt	*Certains secteurs, par leur localisation en franges d'espaces boisés, présentent des enjeux vis-à-vis du risque incendie nécessitant une vigilance particulière. Toute opération nouvelle d'aménagement doit prévoir dans son périmètre une bande de terrain inconstructible à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des formations végétales inflammables et combustibles.*
ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT Voie de desserte à conforter ou à créer Accès principal à créer Accès secondaire à créer Accès à la parcelle à créer Carrefour à créer ou à aménager Espace de stationnement à créer ou à aménager	
Voie structurante à conforter ou à créer / Voie de desserte à conforter ou à créer / Accès principal à créer / Accès secondaire à créer / Accès à la parcelle à créer / Carrefour à créer ou à aménager / Espace de stationnement à créer ou à aménager / Liaison douce à créer ou à aménager	*Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.* *Les accès créés pour desservir les nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales devront disposer au minimum des distances de visibilité mentionnées dans le Règlement de la Voirie Départementale (RVD). Ils devront disposer des caractéristiques géométriques suffisantes pour assurer la sécurité des usagers.* *Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).* *Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :* - *une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.* - *une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.* *Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

V. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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

a) La définition de zones spécialisées

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

b) La non-extension des hameaux

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passe également par la non-extension des hameaux dont les délimitations ont fait l'objet d'un travail avec les communes afin de respecter la définition du projet de SCoT Pays Vallée du Loir qui reconnaît comme un hameau « *une entité bâtie en discontinuité du bourg, d'au moins dix constructions existantes à usage d'habitation (hors annexes) présentant un tissu relativement dense et continu et des parcelles bâties contigües (bâti en mitoyenneté, à l'alignement)* ». Les hameaux constructibles identifiés en tant que STECAL le sont à titre exceptionnel et leur constructibilité est encadré par les conditions d'implantation, de densité et de hauteur.

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

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

La production de logements est portée par :

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

2. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

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

a) Au sein des OAP

- OAP « Optimisation foncière » : Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 800 ou 1 000m² toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.
- Application d'une densité minimum pour les secteurs d'OAP Habitat.
- Identification des secteurs zonés U et AU qui bénéficient d'OAP.

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

Pour ce qui concerne les objectifs du SCoT encadrant la production de logements individuels, les densités prévues en OAP ne sont pas compatibles avec du « tout pavillonnaire » et obligeront les aménageurs, opérateurs et porteurs de projet à diversifier les typologies de logements collectifs / individuels au sein de

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

chaque opération pour atteindre les objectifs de densité attendus. La majorité des opérations étant publiques, l'objectif est de viser le projet le mieux adapté à la demande. En cas d'opération privée, l'objectif est de pouvoir discuter avec les opérateurs privés.
Pour ce qui concerne les objectifs du SCoT encadrant la production de logements sociaux, un quota a été fixé dans le PLH à 20%. Le POA, pièce n°3 du PLUi-H, précise la répartition par communes (idem au SCoT). S'il n'y a pas de retranscription de ces objectifs du POA dans les OAP, les deux documents se complètent et doivent être étudiés de concert.

b) A sein du POA

E-72-MRAe-32 : Le POA décline les orientations et actions en faveur de la résorption de la vacance. Considérant que cet objectif nécessite des moyens financiers pour la collectivité notamment pour remettre des logements anciens et dégradés sur le marché :

- Le POA précise dans son orientations 3 les objectifs de mobilisation et de valorisation de logements existants et notamment en point 2-2 les actions d'amélioration de l'habitat et en 2-3 les actions de lutte contre la vacance
- Cette orientation est dotée d'un budget de près de 600 K€ pour atteindre les objectifs, il s'agit de la 2ème orientation la plus dotée dans le budget PLH (40% du budget total)
- Cette orientation est complétée en points 3-2 et 3-3 par des actions en faveurs de la mobilisation du foncier (observatoire, partenariat avec l'EPFL)

c) Au sein du règlement graphique

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

d) Au sein du règlement écrit

- Optimisation de la largeur des voies et accès au sein des zones U et AU.
- Implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives au sein des zones U et AU.
- Fixation de hauteurs qui permettent d'autoriser des extensions verticales.
- Fixation de conditions de hauteur, implantation et densité pour les STECAL.
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 800 ou 1 000m², toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.
- Emploi du coefficient de biotope par surface (CBS) : Par cette disposition, le règlement entend favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et diminuer les surfaces imperméables au profit d'aménagement aux fonctions écologiques (rôle pour la biodiversité, hydraulique et paysager). Cette disposition entend également inciter les opérateurs et aménageurs à travailler sur des dispositifs architecturaux plus écologiques éligibles aux surfaces éco-aménageables. Ainsi une toiture végétale permet d'augmenter l'emprise au sol de la construction. Plus le dispositif environnemental est vertueux, plus l'unité foncière ou la parcelle peut être densifiée. Cette disposition est une alternative à haute valeur ajoutée environnementale à l'emprise au sol. Elle permet une densification du tissu urbain, tout en contribuant aux objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, du ruissellement, de renforcement de la place du végétal dans la ville, de réduction des ilots de chaleur, etc.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

VI. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES & TABLEAUX RECAPITULATIFS

Les tableaux récapitulatifs suivant permettre d'apprécier la concordance entre les objectifs fixés initialement et les résultats du PLUi-H. Les tableaux présentés au chapitre VI.II.A et au présent chapitre VI.VI.A.1 et B.1 ci-après sont une transposition des objectifs du SCOT à atteindre tandis que les tableaux du présent chapitre A.2 et suivants et B.2 et suivants présentent les résultats de l'application du projet de PLUi-H. La très légère différence entre les chiffres permet d'apprécier la compatibilité (et non la conformité) du projet avec les objectifs du SCoT (issue d'une nécessaire adaptation locale). Ces tableaux permettent de vérifier l'adéquation entre les objectifs du SCoT et le PLUi-H à l'échelle communautaire.

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

1. Rappel des objectifs

Pour produire 130 à 150 logements par an, répartis à équité entre Pôle de centralité et Pôles ruraux, à raison d'une proportion 40%-60% entre enveloppe urbaine et extension de l'urbanisation, et d'une densité comprise entre 25 logements à l'hectare pour La Flèche et de 15 logements à l'hectare pour les autres communes, l'objectif de consommation d'espace était fixé à 58 hectares, soit une consommation annuelle de 4,8 hectares par an, respectant ainsi le cadre prévu par le SCoT.

		PRODUCTION DE LOGEMENTS / 130-150 log./an				OBJECTIFS SCOT Gestion de l'espace					
Communes	Pôles SCOT	Production annuelle de logements par communes / Hyp.basse	Production annuelle de logements par communes / Hyp.haute	Production totale de logements sur 12 ans PLUIH / Hyp.basse	Production totale de logements sur 12 ans PLUIH / Hyp.haute	En enveloppe urbaine en %	En enveloppe urbaine en nombre	En extension en %	En extension en nombre	Densité en nombre de log./ha	Superficies en extension de l'urbanisation sur 12 ans
La Flèche	Pôle de centralité	65	75	780	900	40	360	60	540	25	21,6
Arthezé	Pôles ruraux	2	2	26	30	40	12	60	18	15	1,2
Bazouges-Cré-sur-Loir		11	13	133	154	40	61	60	92	15	6,1
Bousse		2	3	28	32	40	13	60	19	15	1,3
Clermont-Créans		7	8	82	95	40	38	60	57	15	3,8
Courcelles-la-Forêt		2	3	26	30	40	12	60	18	15	1,2
Crosmières		6	6	67	78	40	31	60	47	15	3,1
La Chapelle-d'Aligné		9	10	107	123	40	49	60	74	15	4,9
La Fontaine-Saint-Martin		3	4	39	45	40	18	60	27	15	1,8
Ligron		3	3	32	37	40	15	60	22	15	1,5
Mareil-sur-Loir		3	4	42	48	40	19	60	29	15	1,9
Oizé		7	8	85	98	40	39	60	59	15	3,9
Thorée-les-Pins		4	4	46	53	40	21	60	32	15	2,1
Villaines-sous-Malicorne		6	6	66	77	40	31	60	46	15	3,1
TOTAL		130	150	1 560	1 800		720		1 080	19	57,6
%							40		60		
par an		130	150	130	150		60		90		4,8

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

Objectif 1 : 40% de la production en enveloppes urbaines = 720 logements

- **36.73 ha objets d'OAP en enveloppes urbaines**
- Permettant de réaliser **720 logements** environ (objectif atteint)

Objectif 2 : 60% de la production en extension de l'urbanisation = 1 080 logements

- **46,48 ha objets d'OAP en extension de l'urbanisation** (zones à urbaniser habitat + équipements)
- Soit une consommation de **3,9 ha / an**
- Permettant de réaliser **770 logements** environ (objectif partiellement atteint)

A cette étape, il reste donc potentiellement **310 logements** à produire pour atteindre les objectifs fixés.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Objectif 3 : Le « restant » à produire intégrant le « futur engagé » : c'est-à-dire la mobilisation des potentialités incluses en enveloppes urbaines (Cub, PA, PC acceptés, en cours d'acceptation ou en cours de réalisation) qui n'ont pas fait l'objet d'OAP mais qui participent au calcul de la consommation d'espace.

- Permettant de réaliser **240 logements** environ.

La production de **960 logements** sur 51,4 hectares de potentialités en enveloppe urbaine a permis de mobiliser **22% du potentiel foncier identifié** (194 ha) (cf. Tome 1 du Rapport de présentation, chap. 5 « analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ») :

- En dents creuses (64,8 ha) ;
- En grandes parcelles bâties (104,6 ha)
- En STECAL (9,4 ha)
- Et en « futur engagé » (14,7 ha)

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

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

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

- Si **1 parcelle sur 4 ne mutait pas** dans la prochaine décennie, alors la Communauté de Communes mobiliserait par son projet, **33% des potentialités identifiées en tissu urbain**.
- Si **1 parcelle sur 2 ne mutait pas** dans la prochaine décennie, alors la Communauté de Communes mobiliserait par son projet, **50% des potentialités identifiées en tissu urbain**.

		BILAN DU PROJET					
Communes	Pôles SCOT	Superficie des OAP en enveloppes urbaines (zone U) en ha	Nombre de logements potentiels en OAP enveloppes urbaines	Superficies des OAP en zones à urbaniser (1AU/OAP) à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels en extension de l'urbanisation	Nombre de logements compris dans le "futur engagé"	Total de logements attendus sur 12 ans
La Flèche	Pôle de centralité	16,90	423	12,21	305	41	768
Arthezé	Pôles ruraux	0,00	0	0,87	13	0	13
Bazouges-Cré-sur-Loir		2,83	42	5,06	76	28	147
Bousse		0,20	3	1,35	20	0	23
Clermont-Créans		2,43	36	2,62	39	22	98
Courcelles-la-Forêt		0,38	6	1,15	17	0	23
Crosmières		2,06	31	2,48	37	16	84
La Chapelle-d'Aligné		3,62	54	4,91	74	33	161
La Fontaine-Saint-Martin		0,00	0	2,01	30	0	30
Ligron		1,18	18	1,66	25	6	48
Mareil-sur-Loir		0,21	3	1,46	22	13	38
Oizé		3,18	48	2,48	37	34	119
Thorée-les-Pins		0,00	0	2,34	35	8	43
Villaines-sous-Malicorne		3,74	56	2,61	39	36	132
TOTAL		36,73	720	43,21	770	236	1 727
%			42		45	14	
par an			60		64	20	144

Objectif 4 : Outre la mobilisation de 22% du potentiel foncier identifié en dents creuses, en grandes parcelles bâties, en STECAL et en « futur engagé », des potentialités pourraient également être offerte par le changement de destination. Néanmoins, il a été fait le choix de ne pas comptabiliser ce potentiel : il s'agit d'une possibilité réglementaire offerte par le Code de l'Urbanisme, et non la composante du projet urbain, et il n'est pas certain que ces changements de destination soient affectés uniquement à l'habitat. Il est par ailleurs soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Néanmoins, l'addition potentielle des **75 logements** pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourraient permettre d'attendre une production de 1 805 logements environ au total sur 1 800 logements environ projetés.

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

	Répartition par polarité		Répartition spatiale	
	Pôle de centralité	Pôles ruraux	Pour toutes les communes	
Objectif SCOT	50%	50%	40% Env Urb	60% Ext. Urb.
	65 à 75 log./an	65 à 75 log./an	720 log. Env.	1 080 log. Env.
Bilan PLUI-H	44%	56%	55%	45%
	Soit 64 log./an env.	Soit 80 log./a env.	956 log. Env.	770 log. Env.

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

		Vérification SCoT/PLUi-H / HABITAT & EQUIPEMENTS							
		SCOT	Analyse globale Hab. & Equ.		SCOT	PLUi-H Hab. & Equ.			
Communes	Pôles SCOT	Consommation annuelle des espaces urbanisés 2005-2013	Consommation totale en extension 2008-2018	Consommation annuelle en extension 2008-2018	Objectifs de consommation 2018-2040 (sur 20 ans)	Consommation par extension de l'EU du 05.07.18 au 31.12.19	Consommation par extension au 31.12.19	Total consommation espace du 05.07.18 à 2030	Bilan SCOT-PLUiH
La Flèche	Pôle de centralité		80,82	8,08		1,62	15,48	17,10	
Arthezé	Pôles ruraux		1,77	0,18		0,00	0,87	0,87	
Bazouges-Cré-sur-Loir			6,14	0,61		1,89	5,06	6,95	
Bousse			1,62	0,16		0,00	1,35	1,35	
Clermont-Créans			14,19	1,42		1,48	2,62	4,10	
Courcelles-la-Forêt			0,17	0,02		0,00	1,15	1,15	
Crosmières			9,86	0,99		1,04	2,48	3,52	
La Chapelle-d'Aligné			20,54	2,05		2,20	4,91	7,11	
La Fontaine-Saint-Martin			0,59	0,06		0,00	2,01	2,01	
Ligron			5,53	0,55		0,39	1,66	2,05	
Mareil-sur-Loir			9,43	0,94		0,88	1,46	2,34	
Oizé			14,01	1,40		2,24	2,48	4,72	
Thorée-les-Pins			7,06	0,71		0,52	2,34	2,86	
Villaines-sous-Malicorne			5,48	0,55		2,42	2,61	5,03	
TOTAL			177,21	17,72	116,0	14,68	46,48	61,16	-54,84
%									
par an		18,9	17,72	17,72	5,8		3,9	5,1	-4,6

Entre 2008 et 2018, la Communauté de Communes a consommé 177,2 ha de foncier pour la réalisation de logements et d'équipements associées, soit une consommation de **17,7 ha par an**.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCOT (de 50 à 60% par rapport à la période de référence 2005-2013) permettaient d'envisager une enveloppe de 116 ha pour l'habitat et l'équipement associé d'ici 2040, soit une consommation de **5,8 ha par an**.

Le DOO du SCoT indique le point de départ de la consommation foncière : « Une extension urbaine correspond à un développement à l'extérieur de l'enveloppe urbaine [L'enveloppe urbaine (t0) sera établie sur la base des informations disponibles les plus récentes **à la date de l'arrêt de projet du SCoT**]. Elle est prise en compte dans le calcul de la consommation foncière ». Le 05 juillet 2018 est donc la date retenue comme point de départ des calculs pour le présent PLUi-H.

Entre la date d'arrêt du SCoT du 05 juillet 2018 et l'arrêt du projet de PLUi-H du 19 décembre 2019, la Communauté de Communes aura consommé **14,7 ha** de foncier dédiés à la prise en compte de son « futur

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

engagé » inclus en enveloppes urbaines. A ce résultat, sont ajoutés **46,5 ha** de zones en extension de l'urbanisation comprenant les dents creuses de plus de 1 ha et les zones à urbaniser, ayant fait l'objet d'OAP, soit un total de **61,2 ha de consommation d'espace** prévu sur la durée du PLUi-H, soit une consommation de **5,1 ha par an**.

Si la Communauté de Communes, par ce résultat, consommerait au cours de la prochaine décennie 52,7% de l'enveloppe dédiée par le SCoT jusqu'en 2040, le rythme de consommation annuel (5,1 ha/an) reste néanmoins en deçà des objectifs prévus par le SCoT (5,8 ha/an).

La Communauté de Communes aura donc **réduit sa consommation d'espace annuelle de 71%** pour l'habitat et l'équipement associé **par rapport à la dernière décennie**.

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

1. Rappel des objectifs

Pour réaliser ses objectifs en termes de maintien et de développement de son tissu économique, des activités et entreprises existantes, de stratégie d'accueil de nouvelles activités et entreprises, une enveloppe globale était prévue par le SCoT de 80 ha d'ici 2040, soit une consommation annuelle de 4,0 hectares par an.

La collectivité a également mené un travail d'identification des potentialités en enveloppe urbaine à vocation économiques qui a permis de mobiliser **69% du potentiel foncier « brut » identifié** (20,9 ha) (cf. Tome 1 du Rapport de présentation, chap. 5 « analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis »).

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

		Vérification SCoT/PLUi-H / ACTIVITES ECONOMIQUES							
		SCOT	Analyse globale Act. Eco		SCOT	PLUi-H Act. Eco			
Communes	**Pôles SCOT**	Consommation annuelle des espaces urbanisés 2005-2013	Consommation totale en extension 2008-2018	Consommation annuelle en extension 2008-2018	Objectifs de consommation **2018-2040 (sur 20 ans)**	**Consommation par extension de l'EU du 05.07.18 au 31.12.19**	**Consommation par extension au 31.12.19**	**Total consommation espace du 05.07.18 à 2030**	**Bilan SCOT-PLUiH**
La Flèche	Pôle de centralité		33,70	3,37		16,55	27,82	44,37	
Arthezé	Pôles ruraux		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Bazouges-Cré-sur-Loir			5,31	0,53		1,90	0,00	1,90	
Bousse			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Clermont-Créans			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Courcelles-la-Forêt			0,14	0,01		0,00	0,00	0,00	
Crosmières			0,55	0,06		0,00	1,31	1,31	
La Chapelle-d'Aligné			2,47	0,25		0,94	9,70	10,64	
La Fontaine-Saint-Martin			0,35	0,04		0,00	0,00	0,00	
Ligron			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Mareil-sur-Loir			0,50	0,05		0,00	0,00	0,00	
Oizé			0,46	0,05		0,00	0,00	0,00	
Thorée-les-Pins			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
Villaines-sous-Malicorne			2,54	0,25		1,55	7,81	9,36	
TOTAL			46,02	4,60	80,0	20,94	46,64	67,58	-12,42
%									
par an		18,9	4,6	4,6	4,0		3,9	5,6	-1,0

Entre 2008 et 2018, la Communauté de Communes a consommé 46,0 ha de foncier pour l'accueil d'activités économiques, soit une consommation de **4,6 ha par an**.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCOT (de 50 à 60% par rapport à la période de référence 2005-2013) permettaient d'envisager une enveloppe de 80 ha pour l'activité économique d'ici 2040, soit une consommation de **4,0 ha par an**.

Entre la date d'arrêt du SCoT du 05 juillet 2018 et l'arrêt du projet de PLUi-H du 19 décembre 2019, la Communauté de Communes aura consommé **20,9 ha** de foncier dédiés à la prise en compte des disponibilités en zones d'activités existantes et incluses en enveloppes urbaines à vocation d'activités. A ce résultat, sont

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

ajoutés **46,6 ha** de zones en extension de l'urbanisation comprenant les zones à urbaniser, ayant fait l'objet d'OAP, soit un total de **67,6 ha de consommation d'espace** prévu sur la durée du PLUi-H, soit une consommation de **5,6 ha par an**.

Si la Communauté de Communes, par ce résultat, consommerait au cours de la prochaine décennie 84,5% de l'enveloppe dédiée par le SCoT jusqu'en 2040, il s'agit de gérer une temporalité différente. En effet, le temps de l'aménagement économique est plus long que celui de l'habitat et nécessite des projections à long terme permettant d'anticiper les besoins souvent rapides des entreprises. Le fait d'identifier ces zones sur le long terme permet aussi à la collectivité de bénéficier des outils financiers et fonciers lui permettant de mettre en œuvre sa stratégie : droit de préemption urbain permettant acquisitions foncières, équipements de la zone, etc. Aussi est-il nécessaire de pondérer ce résultat, qui permettrait par le biais d'une gestion attentive des espaces de viser effectivement d'atteindre les objectifs du SCoT en 2040.

Néanmoins, la Communauté de Communes aura **réduit sa consommation d'espace annuelle de 15%** en extension de l'urbanisation pour l'activité économique **par rapport à la dernière décennie**.

Ainsi, entre habitat, équipement et activité économique, la Communauté de Communes aura **réduit sa consommation d'espace annuelle de 52,8% par rapport à la dernière décennie**.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. Tableau des surfaces

Projet de PLUi-H					PLUs en vigueur et POS caduque			Evolution de la représentativité sur le territoire
Zones	Secteurs	Surface (ha)	Surface de la zone (ha)	% du territoire de CCPF	Secteurs	Surface de la zone (ha)	% du territoire de CCPF (hors RNU)	
U	Uh	1 036,63	1 352,14	3,94	U	709	2,46	**-2%**
	Ue	63,96						
	Ua	251,55						
AU	1AU	93,12	93,12	0,27	1 AU	235	0,81	**-0.6 %**
	2AU	0,00			2 AU	82	0,28	**-0.3%**
A	A	19 094,86	19 199,47	55,96	A	14 202	49,20	**7,30%**
	Acl	22,16						
	Aa*	25,07						
	Ah*	56,47						
	Ae*	0,91						
N	N	6 999,65	13 667,56	39,83	N	12 428	43,05	**-3.5%**
	Np	5 896,29						
	Nl	372,94						
	Nt/Ntz*	54,89			Nh	211	0,73	
	Nj	29,59						
	Nenr	19,88						
	Nca	291,24						
	Ngv*	3,08						
Total		34 312,28	34 312,28	100%	Total	28 866,00	100%	
Espaces Boisés Classés		8 551,23		24,92	4 931		17,80%	**7,88%**
Boisement en Loi Paysage (l. 151-19)		8,43		0,02	0		0,00%	
Haies protégées		45,82 km en EBC			0 km en EBC			
		298,20 km en L151-23			22,24 km de haies protégés			**88%**
		429,33 km en L151-19						

Les communes soumises au RNU n'ont pas été comptabilisées dans le bilan des documents d'urbanisme en vigueur (POS et PLU).

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

CHAPITRE VII : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

I. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

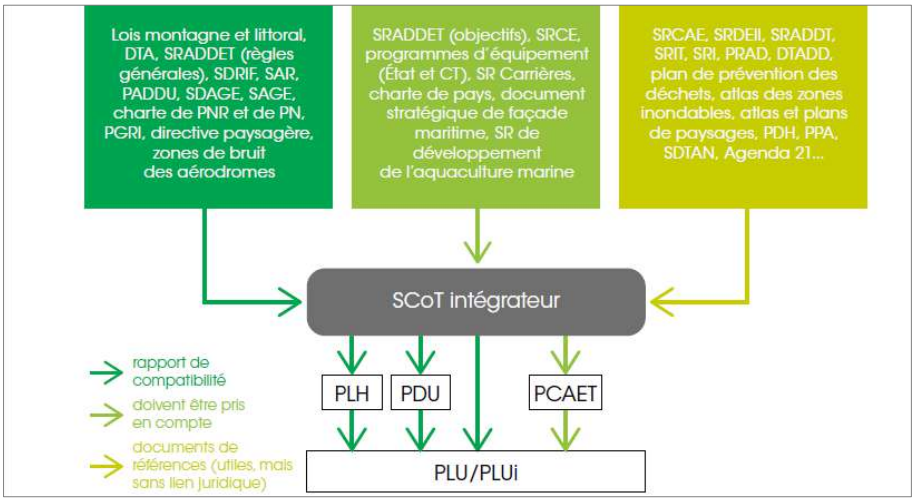
Le PLUi-H de la CC du Pays Fléchois doit être compatible avec :

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

Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Fléchois doit prendre en compte :

- Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de Loire** adopté le 30 octobre 2015 par arrêté préfectoral ;
- Le **Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** adopté le 18 avril et publié le 21 mai 2014 ;
- Le **Plan Climat Énergie Territorial** Vallée du Loir lancé en 2012, et approuvé le 20 octobre 2016 ;
- Le **Plan Départemental de l'Habitat 2017-2022** adopté lors de l'assemblée plénière du Conseil Départemental du 20 et 21 mars 2017 ;

Avec la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié l'article L131-1 et suivants du code de l'urbanisme, le SCOT est désormais un « **SCOT intégrateur** » selon le principe expliqué dans le schéma ci-dessous. Toutefois, certains documents supra communaux ont été élaborés après l'approbation du SCOT. Le PLU/PLUi doit donc les prendre en compte selon les rapports de compatibilité ou de prise en compte définis dans le schéma ci-dessous. **Dans ce cas, il s'agit de démontrer la compatibilité du projet de PLUi-H avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de la vallée du Loir approuvé le 9 mai 2019.**



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

II. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
1 Favoriser l'attractivité de la vallée du Loir grâce à la qualité de son cadre de vie		
1.1 Maintenir et favoriser l'accessibilité du territoire		
1.1.1 Disposer d'un réseau d'infrastructures routières adapté aux besoins		
Priorité donnée à l'axe Est-Ouest, en particulier pour les poids lourds (contournement de Bazouges-sur-le-Loir), pour connecter les ZAE éloignées des axes autoroutiers à La Flèche.		- Les liens entre la gare routière et les communes de Bazouges-Cré et Clermont-Créans ont été renforcés par le biais d'emplacements réservés destinés à assurer un parcours continu des centralités des communes vers la gare, en s'appuyant sur la continuité du Loir et de la Monnerie (puis vers le Zoo de la Flèche)
La sécurisation des entrées et traversées de bourgs passera par une coordination accrue entre les instances concernées (afin d'identifier les bourgs prioritaires et la nature des aménagements).	Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique, notamment en entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire ; Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines. - Sur La Flèche, une OAP prévoit la possibilité de réaliser une étude loi Barnier afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.
Les besoins de voies nouvelles devront être intégrés lors des réflexions sur la localisation des espaces de développement, afin de permettre leur réalisation. (Les documents d'urbanisme devront permettre la réalisation des projets d'infrastructures d'amélioration et de sécurisation des déplacements vers les pôles extérieurs ; par l'inscription d'emplacements réservés pour les projets suffisamment aboutis. Les nouvelles infrastructures ne doivent pas porter atteinte à la conservation des habitats et des espèces ou feront l'objet d'une étude d'incidences Natura 2000).	Renforcer les liens avec les pôles limitrophes	- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire. - L'évaluation environnementale du PLUi-H a porté sur la définition des emplacements réservés dans le cadre d'une démarche itérative, et en tant qu'outil d'aide à la décision.
Le stationnement des poids-lourds sera pris en compte (notamment		- Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
sur la redynamisation des centres et les entrées d'agglomération).		orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces.
1.1.2 Faire de l'accès au réseau numérique une priorité		
Dans le déploiement du THD, la priorité sera donnée à la couverture des ZAE existantes et à la résorption des « zones blanches ». La programmation de nouvelles zones d'activités devra prendre en compte les possibilités de raccordement au THD. (Ouverture à l'urbanisation conditionnée)	Renforcer la mixité fonctionnelle et la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat, en lien avec le développement des communications numériques HD ou THD.	
Les documents d'urbanisme devront favoriser le déploiement de la fibre.	Poursuivre le développement du numérique, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés.	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
La réalisation de nouvelles infrastructures routières ou ferroviaires devra s'accompagner, quand c'est opportun, de la pose de fourreaux.	Poursuivre le développement du numérique, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés.	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent le déploiement numérique par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
(De manière générale la couverture et les projets d'aménagement numériques sont à prendre en compte, la possibilité de mutualisation sera recherchée et le développement d'espaces collaboratifs connectés dans les centres est à favoriser.)	Proposer un maillage d'équipements et de services innovants aux entreprises et à la population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique.	
1.2 Valoriser les paysages et préserver leur diversité		
1.2.1 Préserver la diversité des paysages		
La prise en compte des caractéristiques et des enjeux de chacune des onze unités paysagères identifiées dans l'Atlas des paysages des Pays de la Loire permettra d'assurer le respect de l'identité et de l'attractivité du territoire. (La Charte architecturale et paysagère 2013 constituera un guide)	Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage Valoriser la Vallée du Loir en tant que support de l'armature touristique : - Le patrimoine naturel : La vallée du Loir, l'eau, la nature, les continuités de cheminements doux le long du cours d'eau et ses aménagements ; - Le patrimoine bâti : Site Patrimonial Remarquable de La Flèche, châteaux, maisons de caractère, patrimoine vernaculaire, etc.	- La délimitation des zones A et N concoure à ces objectifs, notamment en zone Np protégée. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments végétaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets. - Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement prendront en considération : - La préservation et la mise en valeur des formes urbaines traditionnelles ; - La lutte contre l'abandon des centres ; - Une conception des extensions urbaines en accord avec l'identité du territoire et les structures urbaines existantes ; - La promotion d'une architecture de qualité.	Mettre en valeur les **paysages** et le **patrimoine** en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagements ;	- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs. - Le règlement graphique identifie les éléments patrimoniaux à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments patrimoniaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets. - Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées au éléments à protéger ou à préserver. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.
1.2.2 Préserver les éléments remarquables		
Les documents d'urbanisme respecteront les règlementations concernant les sites classés et inscrits et les monuments historiques classés ou inscrits.	Mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles.	- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs. - Le règlement graphique identifie les éléments patrimoniaux à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments patrimoniaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		- La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de sites et de monuments objets d'inventaires patrimoniaux ou architecturaux.
(Les documents d'urbanisme prendront en considération la diversité des formes prises par l'eau, les vallées, les vignes, etc. Il s'agira de les valoriser ce patrimoine ainsi que son attractivité touristique. Les éléments de paysage qui méritent d'être protégés, conservés, mis en valeur ou requalifiés pourront faire l'objet de dispositions particulières.)	Mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles. Valoriser la Vallée du Loir en tant que support de l'armature touristique : - Le patrimoine naturel : La vallée du Loir, l'eau, la nature, les continuités de cheminements doux le long du cours d'eau et ses aménagements ; - Le patrimoine bâti : Site Patrimonial Remarquable de La Flèche, châteaux, maisons de caractère, patrimoine vernaculaire, etc. ; Afficher la vallée du Loir comme continuité structurante du projet environnemental - Prendre en compte la trame sèche - Donner une visibilité aux bords du Loir Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : - Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ; - Forêts et coteaux boisés ; - Complexes bocagers des milieux agricoles	- La Vallée du Loir a fait l'objet d'un classement en zone Np protégée sur l'ensemble de son parcours, élargi ou doublé en zone N sur certaines parties du territoire. - Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif. - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent les coteaux ou la vallée du Loir.
Hors enveloppe urbaine, toute extension de l'urbanisation des flancs et crêtes des coteaux sera interdite (notamment pour préserver les silhouettes urbaines).	**Prendre en compte la trame verte et bleue** et protéger les éléments qui la composent : - Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ; - Forêts et coteaux boisés ; - Complexes bocagers des milieux agricoles ; Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage :	- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone d'urbanisation des flans et coteaux - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes des

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	- Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux.	boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent les coteaux ou la vallée du Loir.
1.2.3 Veiller à la qualité des espaces urbains		
Outre le respect de protection des monuments historiques classés ou inscrits, les documents d'urbanisme : - Identifieront les éléments remarquables de patrimoine bâti à préserver ; - Encourageront les démarches de valorisation d'ensembles bâtis (notamment par la création de Site patrimonial remarquable) ; - Valoriseront le patrimoine bâti (dans le cadre des projets de revitalisation des centres) ; - Chercheront à restructurer les unités foncières (pour les adapter à l'habitabilité pour regrouper l'offre commerciale dans les îlots urbains sélectionnés avec des espaces publics revisités).	Mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles. Valoriser la Vallée du Loir en tant que support de l'armature touristique : - Le patrimoine naturel : La vallée du Loir, l'eau, la nature, les continuités de cheminements doux le long du cours d'eau et ses aménagements ; - Le patrimoine bâti : Site Patrimonial Remarquable de La Flèche, châteaux, maisons de caractère, patrimoine vernaculaire, etc. ; Améliorer la qualité urbaine et paysagère : - Des centres-villes / centres-bourgs et des espaces publics afin de renforcer leur attractivité à la fois résidentielle et touristique ;	- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs. - Le règlement graphique identifie les éléments patrimoniaux à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments patrimoniaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de sites et de monuments objets d'inventaires patrimoniaux ou architecturaux. - Le règlement écrit comporte des dispositions générales et communes dédiées au éléments à protéger ou à préserver. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.
La requalification des entrées de villes et de bourgs devra considérer les objectifs suivants : - Traiter les ZAE ou les zones commerciales aux abords des villes sur le plan paysager et réinvestir les friches ; - Préserver les cônes de vue en entrée de ville/bourg ; - Réduire l'impact visuel des enseignes publicitaires par le	Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique, notamment en entrée de ville, en tant que « vitrines » du territoire Améliorer la qualité urbaine et paysagère : - Des centres-villes / centres-bourgs et des espaces publics afin de renforcer leur attractivité	- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
biais de règlements locaux de publicité.	à la fois résidentielle et touristique ; - Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer. - Des entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire. Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage : - Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ; - Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.	« Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ». - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines. - Sur La Flèche, une OAP prévoit la possibilité de réaliser une étude loi Barnier afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.
(Porter attention à l'insertion paysagère des nouvelles opérations de renouvellement urbain.)	Idem ci-avant	Idem ci-avant
Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagements contribueront au développement de la nature dans les espaces urbanisés en : - Favorisant l'aménagement et la connexion vers des espaces de biodiversité, des lieux récréatifs ou parcs publics dans les opérations d'urbanisme ; - Favorisant le développement de jardins familiaux ou partagés ; - Considérant l'eau non pas comme une contrainte, mais comme une opportunité et un support d'aménagements de qualité.	Intégrer la question de la biodiversité dans les opérations d'aménagement : promouvoir la nature en ville et prendre en compte la trame noire	- Des zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) ont été identifiées et intégrées aux zones U. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets. - Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides. - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
1.2.5 Garantir la lisibilité des grands paysages		
Afin de promouvoir la perception des paysages, il conviendra : - D'identifier et de préserver les principaux panoramas existants le long des infrastructures routières, constituant la « vitrine » paysagère des itinéraires routiers ; - De préserver, améliorer, voire créer des vues, depuis les grands itinéraires cyclables à vocation touristique et pédestres ; - D'améliorer les qualités paysagères des entrées de ville ; - De préserver l'alternance bourgs / campagne agricole / espaces naturels (en proscrivant le mitage) ; - D'encadrer l'urbanisation des coteaux.	Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage - Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ; - Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.	- La délimitation des zones A et N concoure à ces objectifs, notamment en zone Np protégée. - Le règlement écrit de la zone N et du secteur Np concoure à atteindre cet objectif. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ». - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments végétaux à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration urbaine, architecturale et/ou paysagère des projets.
(Certains objectifs pourront aussi être recherchés notamment à travers l'élaboration d'une OAP thématique comme éviter les fermetures de vue sur les paysages lointains, garantir l'identité paysagère locale, etc.)		- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et patrimoniale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères mais aussi des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines.
1.3 Développer le tourisme « nature-patrimoine »		
1.3.1 Développer un maillage touristique structurant		
Les sites touristiques et de loisirs seront protégés, valorisés et développés (en particulier le zoo de La Flèche dont les besoins d'évolution constituent un enjeu majeur du territoire, à considérer	Déployer à partir de la « porte d'entrée touristique » du territoire une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire : - Le Zoo de la Flèche - Le Prytanée National Militaire	- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : Ouest Park identifié en zones d'activités d'intérêt

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
dans les documents d'urbanisme et les aménagements qui y sont liés). Si nécessaire, il faudra prévoir des capacités de développement sur place de ces sites (y compris activités complémentaires au tourisme, dans le respect des milieux naturels, etc.).	- Les Lacs de la Monnerie.	régional (Ua/AUa) (sur le territoire du Pays Sabolien), zonage dédié au Zoo de la Flèche, définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire. - Via l'identification de secteurs Nt et Ntz (Zoo), STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif.
La valorisation des sites et de leurs abords passera par des aménagements de qualité (respectant l'esprit des lieux et conçus dans un souci d'intégration à l'environnement, aux paysages ruraux et bâtis). Ils considèreront : - Le maintien des repères visuels structurants ; - Le soin à apporter au traitement de l'espace public, au mobilier urbain, à la signalétique, etc. ; - La problématique des accès, des capacités d'accueil, du stationnement, avec une priorité aux modes actifs et aux Personnes à Mobilité Réduite.	Appuyer le développement territorial sur les éléments « repères » : La vallée du Loir, le Zoo de la Flèche et le Prytanée National Militaire, le Pôle Santé / Ouest Park	- Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs. - Le règlement graphique identifie les éléments à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les arbres isolés, les cheminements doux, les haies et les boisements. - Il prévoit des emplacements réservés si nécessaire pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.
Il conviendra également de favoriser les animations culturelles et touristiques, notamment en préservant des espaces libres ou adaptables à des manifestations de plein-air (en particulier dans les centres). Ces espaces seront à considérer au moment d'établir les capacités de renouvellement urbain.	Identifier les sites et points d'intérêt à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées) Valoriser la Vallée du Loir en tant que support de l'armature touristique Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire	- Sur La Fontaine-Saint-Martin, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement touristique en lien avec les arts du cirque prévu en STECAL. - Via l'identification de secteurs Nt et Ntz (Zoo), STECAL à vocation de tourisme, en complément des zones U et AU mixtes autorisant ces usages, le règlement graphique concoure à atteindre cet objectif. - Le règlement graphique identifie les zones naturelle et les paysages identitaires du territoire, mais également les espaces de loisirs. - Le règlement graphique identifie les éléments à protéger ou préserver : le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les arbres isolés, les cheminements doux, les haies et les boisements.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		- Il prévoit des emplacements réservés si nécessaire pour la poursuite du maillage doux à l'échelle du territoire.
Les portes d'entrées touristiques du territoire (Bazouges/La Flèche) seront en particulier valorisées ; - Qualité des infrastructures et des aménagements, notamment dans le cadre des réhabilitations de centres anciens ; - Informations et signalétique vers les sites et activités proches, notamment en lien avec les infrastructures routières et ferroviaires.	Déployer à partir de la « porte d'entrée touristique » du territoire une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire	- Les liens entre la gare routière et les communes de Bazouges-Cré et Clermont-Créans ont été renforcés par le biais d'emplacements réservés destinés à assurer un parcours continu des centralités des communes vers la gare, en s'appuyant sur la continuité du Loir et de la Monnerie (puis vers le Zoo de la Flèche)
Dans l'offre de mobilité, il conviendra de considérer les touristes non motorisés afin de favoriser les itinéraires et les accès aux sites touristiques et de loisirs, notamment depuis les gares et haltes routières et ferroviaires.	Développer et mettre en réseau les itinéraires de découverte associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval…) Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie : - Les déplacements doux touristiques et de loisirs permettant les liaisons entre sites touristiques depuis les itinéraires structurants existants, mais aussi le franchissement des cours d'eau, des grandes infrastructures, etc.	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne. - Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.
1.3.2 Développer l'hébergement touristique		
Le développement des hébergements touristiques s'effectuera dans le respect des milieux naturels, des paysages, du patrimoine bâti et en considérant les risques.	Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire.	- L'identification des STECAL et changements de destination concourant à cet objectifs ont été identifiés sur la base de critères tenant compte des incidences environnementales, agricoles et/ou patrimoniales
La reprise et la réhabilitation du bâti existant seront privilégiées pour tout projet d'hébergement ou d'aménagement touristiques. En zone agricole, naturelle et forestière, des bâtiments, désignés par le règlement pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité	Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination : - Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ; - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.	- L'identification des STECAL et changements de destination concourant à cet objectifs ont été identifiés sur la base de critères tenant compte des incidences environnementales, agricoles et/ou patrimoniales - Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N du changement de destination (destination, sous-destination,

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
paysagère du site. Les sites s'inscriront dans des démarches qualité, environnementales et d'accessibilité des PMR.		extension, annexes, réhabilitation, etc.).
La diversification touristique des exploitations agricoles sera permise et encouragée (sous réserve de rester accessoire à l'activité agricole et de prioriser la reprise et la réhabilitation du bâti existant).	Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles En dehors des centralités : Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination	- Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. - Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les bâtiments agricoles vacants. - Le règlement des zones A permet la diversification des activités des exploitations agricoles vers l'hébergement et le tourisme. - Le changement de destination autorise l'hébergement touristique
Des règles d'intégration paysagère et patrimoniale seront définies à travers le règlement ou les OAP (dans certains milieux naturels, il conviendra de s'assurer du caractère réversible des hébergements).		- Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N du changement de destination (destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.) - Sur La Fontaine-Saint-Martin, une OAP sectorielle encadre le projet d'aménagement touristique en lien avec les arts du cirque prévu en STECAL.
1.3.3 Valoriser les itinéraires de découverte et de tourisme permettant l'accès aux paysages et à la nature		
Les itinéraires et axes touristiques seront identifiés pour les valoriser et, le cas échéant, les compléter ou les améliorer (il conviendra de veiller à raccorder les boucles locales aux grands itinéraires pédestres et cyclistes en synergie avec les territoires voisins.	Développer et mettre en réseau les itinéraires de découverte associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval…)	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les cheminements doux et itinéraires de randonnée.
Il conviendra également de maintenir les chemins ruraux et de protéger et améliorer les itinéraires entre communes (en concertation avec le CDRP).	Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie : - Les déplacements doux touristiques et de loisirs permettant les liaisons entre sites touristiques depuis les itinéraires structurants existants, mais aussi le franchissement des cours d'eau, des grandes infrastructures, etc.	- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire. - Il identifie également les cheminements doux à préserver.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
Les emprises des anciennes voies ferrées seront préservées afin d'envisager leur reconversion en voie verte ou leur réutilisation à des fins économiques.		- La voie verte parcourant l'ancienne voie ferrée a été identifiée au titre des emplacements réservés
Dans le respect des milieux naturels, des paysages, du patrimoine bâti et en considérant les risques, des possibilités d'aménagement des parcours cyclables, pédestres et équestres existants ou à venir seront à prévoir (leur réalisation en site propre sera privilégiée, passeront dans les centres et intégreront des connexions).	Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie : - Les déplacements doux de proximité et du quotidien permettant de relier les quartiers d'habitat et les cœurs de bourgs, les commerces, équipements et services, mais aussi les centralités entre elles ;	- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire. - Il identifie également les cheminements doux à préserver.
Les aires de camping-car existantes seront à améliorer (sur le plan fonctionnel et sur le plan paysager). Le déploiement de nouvelles aires se fera en cohérence avec les campings.		- Le règlement graphique identifie des STECAL à vocation de camping et d'aires d'accueil de camping-car.
Les aménagements à vocation touristique, de loisirs et de détente seront autorisés en bord de Loire et de ses affluents (notamment pour les itinéraires nautiques et aux parcours de pêche). La continuité des liaisons à proximité des cours d'eau est également à rechercher et une politique de maîtrise foncière est à envisager.	Valoriser la Vallée du Loir en tant que support de l'armature touristique : - Le patrimoine naturel : La vallée du Loir, l'eau, la nature, les continuités de cheminements doux le long du cours d'eau et ses aménagements ; - Le patrimoine bâti : Site Patrimonial Remarquable de La Flèche, châteaux, maisons de caractère, patrimoine vernaculaire, etc.	- La Vallée du Loir a fait l'objet d'un classement en zone Np protégée sur l'ensemble de son parcours, élargi ou doublé en zone N sur certaines parties du territoire. - Les installations dédiées au tourisme le long de son cours ont fait l'objet d'un classement en zone Nt.
Les projets de réhabilitation d'anciens campings devront considérer l'opportunité d'accès du public aux bords du Loir et de ses affluents et la création d'espaces de respiration multi-usages (dans la mesure du possible, les campings seront reliés au centre par des aménagements dédiés aux modes actifs).		- Le règlement graphique identifie des STECAL à vocation de camping et d'aires d'accueil de camping-car. - Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire. - Il identifie également les cheminements doux à préserver.
2. Organiser le territoire au service des habitants		
2.1 Organiser le maillage territorial dans sa diversité pour répondre aux besoins des habitants		
Afin de s'adapter à chaque territoire, les documents d'urbanisme intercommunaux pourront identifier, parmi les pôles ruraux des « pôles de proximité »,	*Il a été décidé de ne pas faire référence à la possibilité pour certaines communes d'appartenir aux « pôles de proximité ». En effet, les communes les mieux dotées en équipements se situent en majorité en périphérie immédiate de La Flèche et ne constituent pas un échelon intermédiaire suffisant pour porter une stratégie de « délégation » ou de*	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
intermédiaires entre les pôles ruraux et les pôles relais. Leur définition s'appuiera sur des critères indicatifs comme les équipements, services, commerces, nombre d'emplois, accessibilité, etc.	*« relai » dans l'animation territoriale, la proximité avec la ville de la Flèche ne le justifiant pas.*	
2.2 Renforcer l'attractivité résidentielle et intensifier le développement		
2.2.1 Accompagner l'accroissement démographique et rechercher l'équilibre entre les trois territoires		
Les documents d'urbanisme déclineront les besoins en logements par commune en respectant la répartition définie dans le SCoT.	Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu : - Une répartition à **50/50** entre le pôle de centralité et des pôles ruraux : - 65 à 75 logts/an pour La Flèche - 65 à 75 logts/an pour les autres communes	- Chaque polarité (pôle de centralité / pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus. - Le règlement écrit des zones U et AU précise la destination des zones (notamment à vocation d'habitat) - Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP.
2.2.2 Organiser un développement résidentiel économe en foncier		
2.2.2.1 Donner la priorité à la création et à la reprise de logements dans l'enveloppe urbaine		
Les documents d'urbanisme définiront l'enveloppe urbaine des villes et des bourgs. L'objectif est de réaliser à minima 40% des besoins en logements dans l'enveloppe urbaine à l'échelle de chaque EPCI.	Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs (40% de la production de logements dans l'enveloppe urbaine).	Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en enveloppe urbaine.
En réponse aux besoins en logements, les documents d'urbanisme étudieront en priorité les potentiels à mobiliser dans l'enveloppe urbaine existante, à savoir : - Les logements vacants ; - Les potentiels liés au renouvellement urbain (« dent creuse », division parcellaire, etc.).	Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs (40% de la production de logements dans l'enveloppe urbaine) : - En contenant la vacance ; - En encourageant la réhabilitation et la rénovation du parc de logements en mauvais état, facteur de vacance ;	- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de production en enveloppe urbaine. - Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et réhabilitation.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
Le niveau de 40% pourra être modulé entre les communes et selon les niveaux de pôles au sein de chaque EPCI.	- En encourageant la densification et le renouvellement urbain (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties, réhabilitation des friches). **Les Orientations du POA du PLH :** - Mobiliser et valoriser le parc de logements existants : - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé - Mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat - Lutter contre la vacance de logements	- Le règlement écrit fait référence à l'application des OAP sectorielles qui précisent les intentions de projet : Tout projet doit être compatible avec les OAP. - Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles bâties » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. - L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maitrise foncière publique.
Les extensions à vocation d'habitat (zones AU) seront établies par les documents d'urbanisme en cohérence avec les potentiels estimés dans l'enveloppe urbaine et la capacité effective à les mobiliser (ils privilégieront une localisation au plus près du centre, garante d'une certaine densité et visant une forme plus compacte de l'enveloppe urbaine).		- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs. - Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU, en continuité immédiate des zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs. - Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation. - L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs.
Le mitage ou l'urbanisation diffuse seront proscrits.		- Le règlement graphique ne prévoit aucun mitage ou urbanisation diffuse
2.2.2.2 Résorber la vacance des logements et mener des opérations de renouvellement dans l'enveloppe urbaine		
(La mise en œuvre de politiques d'habitat par les intercommunalités sera à promouvoir.)	*Le choix de mettre en œuvre un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat concoure à répondre à cet objectif.*	
Les opérations de réhabilitation de logements et de renouvellement	Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs :	- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
urbain s'envisageront en cohérence avec une politique plus globale de revitalisation des centres. Elles devront donc considérer les éléments suivants : - La cohérence avec les éléments patrimoniaux et la silhouette générale des centres tout en laissant place à des possibilités d'innovation et d'architecture contemporaine ; - Les besoins en stationnement, pour faciliter la reprise du bâti ; - La possibilité de quelques démolitions pour recréer de l'habitabilité, des espaces publics, ou des espaces privatifs ; - La préservation des caractéristiques urbaines. Cet objectif ne devra pas compromettre la qualité de vie et la fonctionnalité des centres. (Pour des motifs écologiques, environnementaux, paysagers ou récréatifs il conviendra de ne pas urbaniser certaines « dents creuses ».)	- en contenant la vacance ; - en encourageant la réhabilitation et la rénovation du parc de logements en mauvais état, facteur de vacance ; - en encourageant la densification et le renouvellement urbain (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties, réhabilitation des friches). **Les Orientations du POA du PLH :** - Mobiliser et valoriser le parc de logements existants : - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé - Mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat - Lutter contre la vacance de logements	projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles bâties » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. - L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maitrise foncière publique.
(Les documents d'urbanisme pourront identifier des zones d'intervention prioritaire dans l'enveloppe urbaine qui feront l'objet d'OAP.)		- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles bâties » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.
Les « dents creuses » constructibles supérieures à 5 000 m² devront faire l'objet d'une OAP.		- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en « dents creuses » de plus de 1 ha et en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de maitrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. - L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maitrise foncière publique.
2.2.2.3 Renforcer la construction de logements peu consommateurs de foncier		
(Pour optimiser le foncier, des formes d'habitat permettant une densité accrue seront développées.)		- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en enveloppe urbaine sur l'ensemble des sites à enjeux identifiés en « dents creuses », « grandes parcelles bâties » et « renouvellement urbain » en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. - L'OAP « Optimisation foncière » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la densification du tissu urbanisé notamment lorsqu'elle s'effectue « au coup par coup », hors maitrise foncière publique.
Pour cela les documents d'urbanisme devront limiter la part de logements individuels purs dans la construction neuve (de manière différenciée selon le niveau de pôle) : - Un maximum de 66% pour les pôles de centralité ; - Un maximum de 80% pour les pôles relais ; - Un maximum de 90% pour les pôles de proximité. Les documents d'urbanisme porteront une attention particulière à l'implantation des constructions. Ils pourront imposer des tailles maximales de parcelles (ajustées selon les secteurs).	Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier (60% de la production de logements en extension de l'urbanisation) : En travaillant sur la diversité des formes urbaines : - Pour le pôle de centralité (La Flèche) : 66% d'individuel pur maximum ; - Pour les pôles ruraux : éviter le « tout pavillonnaire ».	- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement et de maitrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT. - Le volet « Actions » du POA, décline la stratégie de déploiement du projet d'habitat sur le territoire en tenant compte des objectifs de mixité et de diversité de la production de logement, prévue au PADD, qui permettent de proposer une offre de logements favorisant les parcours résidentiels.
Les nouvelles opérations d'habitat de chaque commune, devront respecter une densité moyenne brute, différenciée selon les pôles : - Pôle de centralité de La Flèche : 25 logements/ha ; - Pôles relais : 18 logements/ha ; - Pôles ruraux : 15 logements/ha.	Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier (60% de la production de logements en extension de l'urbanisation) : En travaillant sur les densités : - 25 log./ha pour le pôle de centralité (La Flèche) ;	- Chaque polarité (pôle de centralité / pôles ruraux) a été identifiée au règlement graphique en zone U et présente des zones AU adaptées à la déclinaison de la production de logements pour la réalisation des projets futurs.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
La densité moyenne signifie que cela peut varier d'un site à un autre, cependant le seuil de 15 logements/ha constituera un minimum applicable à toute extension urbaine (sauf contraintes liées à l'environnement). L'effort sur la densité s'accompagnera d'une vigilance sur la qualité architecturale.	- 15 log./ha pour les pôles ruraux (autres communes).	- Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les densités minimales à atteindre permettant la réalisation d'un nombre de logements attendus.
2.2.3 Diversifier l'offre de logements pour répondre à tous les besoins		
Pour répondre aux besoins de diversité et de mixité en matière d'habitat, une part de la réponse aux besoins globaux en logement sera assurée par la réalisation ou la construction de logements locatifs sociaux à minima de 20% pour les pôles de centralité et 10% pour les pôles relais. L'accession sociale sera également favorisée pour faciliter les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes et intermédiaires.	Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population **Les Orientations du POA du PLH :** Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques : - Développer une offre de logements sociaux et très sociaux - Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux - Poursuivre l'adaptation des logements PMR et mieux répondre aux besoins en habitat des séniors - Favoriser l'accès au logement des jeunes - Répondre aux préconisations du SDAHGV - Mise en place d'un PPGDLSID	**Les Actions du POA du PLH :** Développer l'offre de logements sociaux et /ou très sociaux (publics et privés) à coût abordable pour accompagner les parcours résidentiels des ménages disposant de ressources modestes ou très modestes, ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans leur logement Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs : - Maintenir l'offre actuelle de logements PLUS-PLAI à l'échelle intercommunale (15,3% des RP) - Mettre en œuvre une programmation communautaire pluriannuelle de production des logements sociaux - Anticiper et compenser la réduction de l'offre conventionnée liée aux ventes Hlm
Les objectifs de développement du parc résidentiel seront adaptés aux besoins identifiés pour les publics spécifiques. (Ils viseront à favoriser l'adaptation des logements pour les personnes âgées et en situation de handicap, améliorer l'hébergement des saisonniers et accompagner les besoins d'accueil des gens du voyage.)	**Les Orientations du POA du PLH :** Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques : - Développer une offre de logements sociaux et très sociaux - Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux - Poursuivre l'adaptation des logements PMR et mieux répondre aux besoins en habitat des séniors - Favoriser l'accès au logement des jeunes - Répondre aux préconisations du SDAHGV - Mise en place d'un PPGDLSID	**Les Actions du POA du PLH :** Poursuivre l'adaptation des logements à la mobilité réduite et anticiper les besoins liés au vieillissement Améliorer l'accessibilité des logements dans le parc privé et public Favoriser le parcours logement des jeunes dans leur diversité, faciliter les mobilités liées à l'insertion sociale et/ou professionnelle, la formation, l'alternance, la décohabitation juvénile, étapes du cycle de vie… Expérimenter une offre « dédiée » au logement des jeunes Mutualiser avec d'autres territoires ? (PETR ? CCSS ?)

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		Gérer l'aire d'accueil des gens du voyage Répondre aux éventuels besoins en habitat des gens du voyage Mettre en place une aire de grand passage Prévoir la mise en place d'un Plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) à l'issue de l'approbation du PLH
La Localisation de l'offre en logements locatifs sociaux et pour les publics spécifiques sera privilégiée dans l'enveloppe urbaine. Les opérations de mixité sociale et intergénérationnelle y seront également privilégiées.	**Les Orientations du POA du PLH :** Mieux répondre aux besoins des populations spécifiques : - Développer une offre de logements sociaux et très sociaux - Mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux - Poursuivre l'adaptation des logements PMR et mieux répondre aux besoins en habitat des séniors - Favoriser l'accès au logement des jeunes - Répondre aux préconisations du SDAHGV Mise en place d'un PPGDLSID	**Les Actions du POA du PLH :** Assurer une diversité dans les typologies et les statuts d'occupation des logements, notamment en locatif privé Orienter une partie de la production vers des logements de tailles petites et moyennes Privilégier une localisation proche des services et des équipements (maisons de ville en centres bourgs / collectifs en centre-ville) Produire une offre foncière répondant à l'évolution des attentes des habitants en individuel (moindre surface, meilleur agencement, réduction de la co-visibilité, etc.) mais aussi en logement collectif ou logement intermédiaire (jeunes, séniors, couples, familles…) Encourager la production de logements en centre-ville et centre bourg, en accession et en locatif (public ou privé)
2.2.4 Concilier développement urbain et enjeux environnementaux		
Des critères de qualité seront à intégrer lors des réflexions et des productions d'opérations nouvelles de logements : - Rechercher la mitoyenneté et la compacité de l'habitat ; - Rendre les logements performants sur le plan énergétique ; - Permettre le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables ; - Veiller à la fonction, à la qualité, au dimensionnement et à l'entretien des espaces publics ; - Concevoir des espaces verts de qualité	S'inscrire en faveur de la transition énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables) - Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier et une approche multifonctionnelle des centralités ; - Créer les conditions d'une limitation / mutualisation des déplacements : densité du bâti, numérique, transports en commun, covoiturage, modes doux ;	*Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H.* - Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité et de maitrise de la consommation d'espace. A leur échelles, elles concourent à la

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
- Gérer les eaux pluviales en surface ; - Veiller à la qualité paysagère des opérations ; - Favoriser les modes actifs et les itinéraires PMR ; - Prévoir la desserte numérique ; - Limiter et trier les déchets. Les OAP devront considérer ces critères.	- Accompagner le développement de modes de transports « propres » : développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos… ; - Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagements ; - Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ; - Favoriser les filières en lien avec la transition et l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc… ; - Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation ;	compacité des formes urbaines, moins consommatrices d'énergie et à la valorisation des mobilités douces de courte distance encourageant la limitation de l'utilisation de la voiture.
3 Assurer la mobilité et le développement économique de demain		
3.1 Diversifier les modes de déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre		
3.1.1 Coordonner développement urbain et mobilité		
3.1.1.1 Urbaniser en priorité les secteurs centraux accessibles		
Les choix de localisation du développement urbain tiendront compte de la proximité des pôles générateurs de déplacements, de l'offre en transport en commun et de la desserte en modes actifs.		- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : Ouest Park identifié en zones d'activités d'intérêt régional (Ua/AUa) (sur le territoire du Pays Sabolien), zonage dédié au Zoo de la Flèche, définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire.
Le développement urbain à proximité directe des principaux pôles d'échanges sera privilégié (particulièrement dans un rayon de 500m autour des gares, haltes routières et ferroviaires).	Participer à la maitrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale et en valorisant la gare routière du pôle de centralité de La Flèche et le développement du numérique.	- Les liens entre la gare routière et les communes de Bazouges-Cré et Clermont-Créans ont été renforcés par le biais d'emplacements réservés destinés à assurer un parcours continu des centralités des communes vers la gare, en s'appuyant sur la continuité du Loir et de la Monnerie (puis vers le Zoo de la Flèche)
Toute opération d'aménagement devra intégrer la question des modes actifs. L'ouverture d'une	Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie (en	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
nouvelle zone à urbaniser sera conditionnée à l'existence ou à l'aménagement d'une liaison sécurisée pour les modes actifs et les PMR.	centre-ville et centres bourgs notamment, mais aussi à plus grande échelle).	du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne, et les liens avec les équipements structurants.
Eviter les extensions individuelles linéaires permettra de ne pas aggraver les problématiques de vitesse et de sécurité dans le tissu urbain.		- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone d'extension linéaire de l'urbanisation
3.1.1.2 Améliorer la qualité urbaine au service des modes alternatifs à la voiture		
Les nouvelles opérations d'aménagement devront intégrer dans leur réflexion les différents modes de déplacements (dans l'ordre suivant : piétons et PMR, vélos, transport collectifs, livraisons de marchandises, deux-roues motorisés, autres véhicules motorisés).	Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie : - Les déplacements doux de proximité et du quotidien permettant de relier les quartiers d'habitat et les cœurs de bourgs, les commerces, équipements et services, mais aussi les centralités entre elles ;	- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire, notamment en termes de continuités douces. - Il identifie également les cheminements doux à préserver en dehors des centralités. - L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les cheminements doux et itinéraires de randonnée.
(Le stationnement des vélos sera prévu au plus près des lieux à desservir et pour faire cohabiter ces différents modes, la sécurisation des espaces publics sera recherchée.)		- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient le stationnement des vélos par le biais de l'article 7 « stationnement ».
3.1.2 Favoriser les usages collectifs et les modes actifs de déplacements		
3.1.2.1 Faciliter la pratique des modes actifs		
Les collectivités seront fortement incitées à élaborer des schémas modes actifs ou des plans de déplacements locaux.	*La ville de La Flèche étant déjà engagée dans le label « Territoire Vélo », l'objectif est de poursuivre les engagements du territoire en faveur de cette démarche, voire de pouvoir à plus long terme l'étendre sur les autres communes de la CCPF.*	
L'aménagement de liaisons cyclables et piétonnes dans l'enveloppe urbaine sera recherché (en tenant compte du PDD et en privilégiant les liaisons en site propre ou les voies peu fréquentées par les véhicules motorisés).	Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie (en centre-ville et centres bourgs notamment, mais aussi à plus grande échelle).	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		renforcer les liens villes-campagne, et les liens avec les équipements structurants.
(Les aménagements sur routes départementales hors agglomération seront étudiés et le déploiement d'une offre de stationnement vélo sera recherché.)		
Des services associés aux modes doux peuvent être développés (pédibus, vélobus et actions de promotion du vélo, incitation à la pratique du vélo à assistance électrique, services couplant vélos/transports pour les loisirs et le tourisme).	Accompagner le développement de modes de transports « propres » : développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos…	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne, et les liens avec les équipements structurants.
La réutilisation et la valorisation des anciennes voies ferrées seront étudiées.		- La voie verte parcourant l'ancienne voie ferrée a été identifiée au titre des emplacements réservés
3.1.2.2 Encourager le développement des Transports Collectifs		
Le maintien des dessertes en transport en commun sera favorisé par un renforcement de l'habitat à proximité des principaux arrêts de transports en commun. Le développement urbain prendra en compte l'accessibilité tous modes à ces gares et haltes. L'amélioration des principales lignes de transport en commun sera étudiée.	Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière.	- Le règlement graphique prévoit la définition d'emplacements réservés visant à améliorer la desserte et la fonctionnalité du territoire, notamment en termes de continuités douces. - Il identifie également les cheminements doux à préserver en dehors des centralités. - L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc.
L'usage des lignes de transport en commun sera favorisé par la valorisation de l'intermodalité en gare et halte routière et ferroviaire (il conviendra de veiller à la qualité des accès et des pôles d'échanges, réhabiliter les bâtiments ferroviaires fermés et privilégier l'urbanisation à proximité des gares et haltes ferroviaires et routières).	Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant : les transports en communs « propres » et notamment le transport à la demande qui permet un accès des pôles ruraux aux commerces, équipements et services du pôle de centralité notamment (Maisons de santé, Mairie, etc.).	- Les OAP sectorielles définissent à leur échelle les moyens de créer ou renforcer les liaisons douces dans les opérations d'aménagement prévues, mais également en perméabilité avec les quartiers environnants et en lien avec les quartiers périphériques des centralités.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
L'organisation d'une offre de Transport A la Demande en lien avec la Région devra considérer le rabattement vers le centre, la desserte des équipements intercommunaux et des arrêts des lignes de transport en commun.	Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant : les transports en communs « propres » et notamment le transport à la demande qui permet un accès des pôles ruraux aux commerces, équipements et services du pôle de centralité notamment (Maisons de santé, Mairie, etc.).	- L'OAP « Mobilités douces » participe à l'objectif de favoriser dans les aménagements la place du vélo et du piéton, la continuité des parcours, le confort et la sécurité des usagers, etc. y compris en dehors des centralités afin de renforcer les liens villes-campagne, et les liens avec les équipements structurants.
(Des services de transports urbains pourront également être développés et toute initiative de transports locaux originaux sera envisagée).	Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant.	- La gare routière de La Flèche est intégrée en zone U, permettant sa valorisation.
3.1.2.2 Agir en faveur de la « voiture autrement »		
Les usagers seront incités à la pratique du covoiturage et à la mobilité électrique. Le déploiement d'un maillage d'aires de covoiturage sera à prévoir (les aires de stationnement déjà existantes seront privilégiées et les documents d'urbanisme pourront indiquer des positionnements de principe des futures aires de co-voiturage).	Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant les aires de covoiturage à proximité des bourgs et des axes structurants, en améliorant leurs lisibilité, conditions d'accès, stationnements, etc. notamment pour les déplacements domicile-travail.	- La gare routière de La Flèche est intégrée en zone U, permettant sa valorisation.
(Le déploiement des infrastructures de recharge pour véhicules électriques devra être envisagé, de préférence dans les centres.)	Accompagner le développement de modes de transports « propres » : - Développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos…	
Le dimensionnement de l'offre de stationnement devra tenir compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation.		- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de mutualisation et de foisonnement du stationnement par le biais de l'article 7 « stationnement ».
L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation favorisera le regroupement du stationnement (dans le but de créer des quartiers « apaisés »).		- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de mutualisation et de foisonnement du stationnement par le biais de l'article 7 « stationnement ».
Le stationnement dans les centres devra considérer l'ensemble des usages (notamment commerciaux et permettre si nécessaire une rotation).		- Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de réalisation du stationnement en cas de changement de destination ou de renouvellement urbain

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		commerce/habitat par le biais de l'article 7 « stationnement ».
3.2 Préserver les activités agricoles et forestières		
3.2.1 Maîtriser les extensions urbaines		
Les documents d'urbanisme appliqueront le principe « Eviter, Réduire, Compenser » à toute extension urbain (afin de préserver les activités agricoles et sylvicoles et les espaces naturels). Le choix des zones à urbaniser considèrera notamment : - L'intérêt et la localisation de la zone à urbaniser (proximité avec le centre et forme de l'enveloppe urbaine) ; - Les impacts environnementaux ; - La prise en compte des risques ; - L'impact sur l'activité agricole et sylvicole.		*Cf. chap. 5 Dispositions qui favorisent la lutte contre l'étalement urbain*
Le phasage dans le temps des zones à urbaniser permettra d'apporter une visibilité aux agriculteurs, de contrôler le rythme d'urbanisation par rapport aux équipements et investissement publics et d'éviter une offre foncière trop importante ou au contraire insuffisante.		*Le présent PLUi-H ne comporte pas de zones 2AU, l'ensemble des zones à urbaniser identifiées répondant aux caractéristiques de zones desservies par des voies ouvertes au public et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement.*
3.2.2 Valoriser la production agricole et sylvicole		
3.2.2.1 Limiter les constructions en zone naturelle, agricole et forestière		
Les constructions neuves principales seront interdites en zone naturelle, agricole et forestière à l'exception des constructions à vocation agricole ou forestière et d'équipements collectifs.	Affirmer la vocation des espaces agricoles et forestiers	- Le règlement graphique veille à préserver les zones agricoles via un zonage dédié A. - Le règlement graphique veille à préserver les zones forestières via un zonage dédié N. - Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles. - Le règlement des zones N permet le maintien et le développement de l'activité forestière.
(L'implantation des nouvelles constructions agricoles, y compris accessoires à l'activité principale sera privilégiée en continuité des		- Le règlement écrit définit les conditions en zones A et N de construction par destination, sous-destination, extension, annexes, réhabilitation, etc.).

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
bâtiments d'exploitation existants.)		
Les documents d'urbanisme encadreront les changements de destination des bâtiments existants. Le changement de destination sera autorisé, sous réserve : - D'un intérêt patrimonial ou architectural des bâtiments ; - D'insertion et de cohérence paysagère et urbaine ; - De ne pas compromettre l'activité agricole ou sylvicole.	Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination : - Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ; - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.	- Le règlement graphique identifie en zones A et N les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. - Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les changements de destination en tenant compte des intentions du SCoT.
A titre exceptionnel, certains hameaux pourront être identifiés en STECAL, afin que les « dents creuses » y soient constructibles et/ou qu'une extension soit possible sous réserve : - De ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ; - Que le hameau soit desservi par un assainissement semi-collectif ou collectif, ou que les terrains soient en capacité d'accueillir un assainissement autonome ; - Que les accès y soient sécurisés ; - De veiller à une insertion paysagère et architecturale réussie des constructions ; - Et pour les extensions, uniquement lorsque l'enveloppe urbaine du centre est contrainte par des risques ou par des considérations d'insertion urbaine, paysagère ou environnementale. Il reviendra aux documents d'urbanisme de justifier les STECAL retenus et leur nécessité dans les conditions ci-dessus, ainsi que leur caractère exceptionnel.	En dehors des centralités, certains hameaux pourront être identifiés en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) : - A titre exceptionnel ; - Uniquement à des fins de densification.	- Le règlement graphique identifie les STECAL à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements, et de tourisme. - Les dispositions communes du règlement écrit veillent à fixer les conditions de hauteur, de densité et d'implantation au sein des STECAL.
3.2.2.2 Rendre compatibles les besoins fonctionnels des exploitations agricoles et sylvicoles et le cadre de vie des habitants		
Afin de ne pas limiter le développement d'un site agricole pérenne d'une part et d'autre part, d'éviter les conflits d'usages entre les agriculteurs et habitants, il sera nécessaire de définir un espace « tampon » ou de transition suffisant entre les bâtiments agricoles et les bâtiments à usage d'habitation.	Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages	- La délimitation des zones U et AU tient compte du diagnostic agricole comme outil d'aide à la décision

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
Il conviendra de maintenir, dans la mesure du possible, les sites d'exploitations agricoles existantes dans l'enveloppe urbaine.		*Non concernée*
Les documents d'urbanisme considèreront les impacts des projets sur les circulations agricoles et sylvicoles. L'accès aux vallées inondables à enjeux environnementaux et paysagers, valorisées par l'agriculture, constituera également une préoccupation.	Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages	- La délimitation des zones U et AU tient compte du diagnostic agricole comme outil d'aide à la décision - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères, notamment lorsqu'elles jouxtent une zone agricole ou naturelle.
3.2.2.3 Permettre le développement d'activités accessoires à l'exploitation agricole		
Les documents d'urbanisme permettront l'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole. Pour leurs besoins en locaux et installations, ces activités utiliseront en priorité des bâtiments existants ou pourront s'installer dans les centres en cas de locaux mutualisés.		- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles. - Le diagnostic agricole, par le biais d'un questionnaire transmis aux exploitants, a permis d'identifier les projets concernés.
3.2.2.4 Favoriser l'utilisation du bois local		
Les aménagements et les installations nécessaires à l'exploitation du bois seront autorisées dans les zones naturelles.	Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagements ; Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;	- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée). - Les dispositions générales du règlement écrit précisent la règlementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
Les règles de protection des espaces boisés et des haies seront ajustées.		Les dispositions générales du règlement écrit précisent la règlementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.
(L'innovation et le développement de nouveaux débouchés, notamment industriels, devront être recherchés.)	Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagements ; Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;	
Les documents d'urbanisme devront permettre le recours aux nouveaux matériaux de construction (en veillant à leur insertion paysagère et architecturale et en préconisant les moins polluantes).	Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagements ; Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5.
3.3 Développer les activités économiques		
3.3.1 Organiser le foncier économique du territoire		
Ouestpark (zone d'intérêt régional de niveau 1) sera prioritaire pour l'accueil de grandes entreprises industrielles et logistiques et sera propice à la mutualisation des besoins des entreprises.	Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins entre : - La Zone d'Activités économiques « d'intérêt régional » Ouest Park (La Flèche-Sablé-sur-Sarthe) ;	- Par la définition d'un zonage adapté aux choix de développement, le PLUi-H concoure globalement à cet objectif : Ouest Park identifié en zones d'activités d'intérêt régional (Ua/AUa) (sur le territoire du Pays Sabolien),
Des zones d'intérêt ou de rayonnement intercommunal (de niveau 2) seront définies dans les documents d'urbanisme. Elles permettront de répondre aux besoins d'accueil des PME/PMI. (Pour les ZAE existantes, la priorité sera donnée à la poursuite de la commercialisation de ces espaces puis à leur extension. Les nouvelles ZAE de niveau 2 se positionneront en priorité dans les pôles de centralité et les pôles relais et/ou le long des axes principaux.	Les Zones d'Activités économiques « d'intérêt intercommunal » : - Pôle de centralité de La Flèche ; - Axes de développement La Flèche-Le Mans ; - Axes de développement La Flèche-A11 ;	- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa). - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.
Des zones d'activités de proximité (de niveau 3) répondront aux besoins des artisans locaux. Les documents d'urbanisme identifieront les zones de proximité existantes, les	Les Zones d'Activités économiques « de proximité » mutualisées à l'échelle des communes.	- Les zones d'activités sont identifiées via des zones dédiées (Ua/AUa). - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
extensions ou les nouvelles zones de proximité éventuelles.		
La création d'une nouvelle zone d'activités de proximité devra s'envisager au regard des éléments suivants : - Des projets et des besoins artisanaux avérés (par exemple une délocalisation hors d'un centre) ; - Une possibilité de mutualisation ; - Une localisation en continuité d'une activité existante.	Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant : - Le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants ; - Le renouvellement (réhabilitation des friches) et la densification des zones d'activités économiques et commerciales (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties) ; - Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes.	- Les surfaces des zones Ua et AUa (extensions urbaines à vocation d'activités économiques) ont été réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs dans le respect des objectifs fixés par le SCOT et définis au PADD. - Le règlement écrit des zones Ua et AUa permettent la densification des zones d'activités. - La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.
3.3.2 Gérer de manière économe et rationnelle les espaces d'activités et créer de bonnes conditions d'accueil		
3.3.2.1 Optimiser le foncier économique existant		
Les documents d'urbanisme mobiliseront en priorité les potentiels dans les espaces d'activités économiques existants.	Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.
Les nouvelles implantations industrielles ne seront pas possibles hors des ZAE (pour mettre fin au « mitage »). Les nouvelles activités artisanales s'implanteront dans l'enveloppe urbaine ou dans les ZAE de niveau 2 ou 3 et il conviendra d'inciter au regroupement d'activités artisanales. Les possibilités d'extension sur place des activités artisanales sont cependant permises.	Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins entre : - Zone d'Activités économiques « d'intérêt régional » Ouest Park - Zones d'Activités économiques « d'intérêt intercommunal » - Zones d'Activités économiques « de proximité »	- Les surfaces des zones Ua et AUa (extensions urbaines à vocation d'activités économiques) ont été réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs dans le respect des objectifs fixés par le SCOT et définis au PADD. - Le règlement écrit des zones Ua et AUa permettent la densification des zones d'activités. - La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire concoure à atteindre cet objectif.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
Pour les entreprises « isolées » en place, des extensions appropriées et justifiées seront possibles.	En dehors des centralités, certains hameaux pourront être identifiés en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) : - A titre exceptionnel ; - Uniquement à des fins de densification.	- Le règlement graphique identifie les STECAL à vocation d'activités. - Les dispositions communes du règlement écrit veillent à fixer les conditions de hauteur, de densité et d'implantation au sein des STECAL.
3.3.2.2 Anticiper l'avenir		
Pour la consommation foncière économique, il est prévu entre 65 à 80 ha de foncier économique brut d'ici à 2040 (pour la CCPF). Cette offre nouvelle concernera les besoins de niveau 2 et 3.	Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) visent une **réduction de 50 à 60% de la consommation foncière** par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT	- Les surfaces des zones AU (extensions urbaines) sont réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs des communes conformément aux objectifs du PADD. - La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.
Une enveloppe supplémentaire de 40 ha (2 ha/an), à l'échelle de l'ensemble du territoire pourra être mobilisée (l'EPCI devra justifier de la réhabilitation effective, de l'optimisation de l'espace dans les ZAE existantes et d'un rythme de commercialisation plus rapide que celui observé entre 2005-2015).		- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone d'extension supplémentaire
La priorité sera donnée à l'extension des ZAE existantes (ou à la création de nouvelles ZAE en continuité d'espaces d'activités économiques existants). (Les EPCI pourront développer une offre immobilière à destination des entreprises.)	Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique	- Les surfaces des zones AUa (extensions urbaines économiques) sont réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs des communes conformément aux objectifs du PADD.
3.3.2.3 Promouvoir la qualité et l'économie d'espace dans les opérations économiques		
Les collectivités seront attentives à l'apparition et au développement de friches économiques, afin d'anticiper leur requalification progressive. Elles devront veiller également au maintien de l'attractivité des ZAE existantes.	Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant : - Le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants ; - Le renouvellement (réhabilitation des friches) et la densification des zones d'activités économiques et	- La réalisation d'OAP sectorielles dédiées au maintien et au développement de l'offre économique sur le territoire, associant zone urbaine et zone à urbaniser concoure à atteindre cet objectif et veillent à respecter les orientations du PADD en termes de limitation de la consommation foncière.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	commerciales (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties) ; - Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes	
Les extensions et les nouvelles ZAE viseront une meilleure qualité urbaine.	Améliorer la qualité urbaine et paysagère : - Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer. - Des entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire.	- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ». - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la composition et de la qualité urbaine notamment la prise en compte des entrées de ville, des continuités bâties, des franges et transitions urbaines. - Sur La Flèche, une OAP prévoit la possibilité de réaliser une étude loi Barnier afin d'optimiser le foncier et d'améliorer les perspectives paysagères en entrée de ville.
Les schémas d'aménagement viseront à optimiser l'espace (en adaptant la taille des parcelles aux réels besoins des entreprises, en recherchant la mutualisation des accès, en minimisant les bandes inconstructibles et les retraits et en permettant des possibilités d'élévation des bâtiments en hauteur).		- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
3.3.3 Améliorer la circulation des marchandises		
La priorité sera donnée à l'amélioration de l'axe transversal		- Les liens entre la gare routière et les communes de Bazouges-Cré

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
Est-Ouest, en particulier pour la circulation des poids-lourds (contournement de Bazouges-sur-le-Loir).		et Clermont-Créans ont été renforcés par le biais d'emplacements réservés destinés à assurer un parcours continu des centralités des communes vers la gare, en s'appuyant sur la continuité du Loir et de la Monnerie (puis vers le Zoo de la Flèche)
3.4 Préserver les activités commerciales		
3.4.1 Organiser l'offre et la diversité commerciale		
Le maintien des commerces et des services de proximité ainsi que la diversité commerciale seront recherchés.	Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire en renforçant en priorité les centralités : - **Le pôle de centralité (La Flèche)** : Offre diversifiée en cœur de ville ; - **Les pôles ruraux :** Offre complémentaire et de proximité en cœur de bourg.	
Les pôles relais devront répondre à des fréquences d'achats occasionnels.		
3.4.2 Conforter le commerce de proximité dans les centres		
L'offre commerciale de proximité s'implantera prioritairement dans les centres.	Conforter le commerce en centre-ville et en centres-bourgs en priorité.	- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité. - Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat. - Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de centralité ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville.
Les interventions en matière commerciale seront analysées et programmées dans le cadre d'une réflexion intercommunale (avec une complémentarité entre les bourgs).	A titre exceptionnel : N'autoriser les zones d'activités commerciales le long des axes principaux, que sous réserve de ne pas déséquilibrer le fonctionnement du centre-ville et des centres bourgs.	- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité. - Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat. - Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de centralité ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville. - Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale ».
(Le regroupement de petites cellules commerciales sera recherché et la transformation de locaux commerciaux vacants en logements pourra être étudiée).		- Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de centralité ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville. - Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale ».
Le développement des circuits courts de proximité de productions agricoles ou agro-alimentaires sera à promouvoir de façon complémentaire au maintien du commerce de proximité.	- Accompagner les initiatives agricoles en permettant le développement d'activités connexes	- Le règlement des zones A permet le maintien et de développement de l'activité agricole. Il comporte des dispositions permettant également la diversification des activités des exploitations agricoles.
3.4.2.1 Favoriser un environnement urbain de qualité propice au développement du commerce		
La question du maintien et du développement commercial dans les centres s'envisagera dans le cadre d'une politique plus générale de restructuration, de redynamisation et d'animation des centres.	Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité.	- Les extensions urbaines à vocation d'activités identifiées en 1AUa bénéficient d'OAP qui précisent les intentions de projet et concourent à atteindre cet objectif. - Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
Les aménagements urbains participeront à l'attractivité commerciale et à la vie sociale des centres en proposant des espaces publics de qualité (facilitant les achats).	Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité.	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		franges et transitions paysagères. - Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces.
La mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti et l'intégration qualitative des façades et devantures commerciales participeront aussi à l'attractivité des centres.	Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité.	- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
Les aménagements urbains devront également prendre en considération l'installation des commerces ambulants et le fonctionnement des marchés.		- Les dispositions communes du règlement écrit favorisent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par le biais de l'article 5 et 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».
3.4.2.2 Encadrer les implantations périphériques pour une complémentarité avec le centre		
Il conviendra de maintenir le niveau d'équipements en Grandes et Moyennes Surfaces alimentaires et de limiter les extensions des GMS (et des galeries marchandes situées hors des centres).	A titre exceptionnel : N'autoriser les zones d'activités commerciales le long des axes principaux, que sous réserve de ne pas déséquilibrer le fonctionnement du centre-ville et des centres bourgs.	- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité. - Les zones U et AU des pôles ruraux comportent des secteurs à vocation principale d'habitat autorisant une mixité des usages à vocation économique, commerciale ou de service lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat. - Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de centralité ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville. - Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale ».
Les drives pourront s'implanter uniquement accolés aux GMS en	A titre exceptionnel : N'autoriser les zones d'activités commerciales le long des axes principaux, que	- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
recherchant une mutualisation du stationnement.	sous réserve de ne pas déséquilibrer le fonctionnement du centre-ville et des centres bourgs.	des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité.
Les nouvelles implantations commerciales périphériques seront autorisées sous conditions : - Uniquement pour les unités commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² ; - Lorsque leur implantation est incompatible avec un positionnement dans le centre ; - Qu'elles respectent certains critères qualitatifs.	A titre exceptionnel : N'autoriser les zones d'activités commerciales le long des axes principaux, que sous réserve de ne pas déséquilibrer le fonctionnement du centre-ville et des centres bourgs.	- Le règlement graphique ne prévoit aucune zone commerciale nouvelle en dehors des zones existantes, principalement localisées sur le pôle de Centralité.
3.4.3 Optimiser l'utilisation de l'espace et la qualité des zones commerciales		
La réutilisation de locaux commerciaux vacants, la reprise de friches d'activités et le positionnement dans les centres sont à favoriser pour l'implantation de nouvelles activités commerciales.		- Les linéaires de commerces à préserver dans le pôle de centralité ont été étudiés dans le cadre de l'appel à projet Cœur de ville. - Les dispositions communes du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à la « Diversité commerciale ».
Les nouvelles implantations commerciales périphériques seront subordonnées à des critères qualitatifs (la mise en place de liaisons sécurisées pour les modes actifs, la recherche de mutualisation des accès et du stationnement, etc.).	Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité.	- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale, notamment la prise en compte des cônes de vue ou perspective, des coupure verte, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des franges et transitions paysagères. - Les OAP sectorielles déclinent également sous forme de schémas de principe des orientations en faveur l'accessibilité, de la mobilité et du stationnement, notamment la prise en compte des liaisons douces.
4 Valoriser les qualités environnementales		
4.1 Protéger la biodiversité et la mosaïque des milieux		
4.1.1 Conserver et rétablir les continuités écologiques		
La Trame verte et bleue sera déclinée à l'échelle locale et complétée afin d'optimiser le fonctionnement écologique de tous les milieux.	Définir une trame verte et bleue pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Préserver la mosaïque de milieux	- *Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H. - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
Les réservoirs de biodiversité seront reportés selon le périmètre d'inventaire et/ou de protection (ces réservoirs seront protégés de toute urbanisation sauf pour des équipements publics et d'intérêt général, des équipements nécessaires à l'activité agricole et forestière, des équipements nécessaires à l'accueil du public pour des projets à vocation éducative, pédagogique, scientifique, touristique et de loisirs ou l'extension des bâtiments existants). Ils pourront être complétés par des réservoirs écologiques locaux.	Définir une trame verte et bleue pour préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : - Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ; - Forêts et coteaux boisés ; - Complexes bocagers des milieux agricoles ;	- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets. - Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.
Le tracé et l'épaisseur des corridors écologiques seront précisés dans les documents d'urbanisme (en veillant à la continuité avec les réservoirs). Pour les corridors en zone urbaine, les projets d'aménagement peuvent être autorisés par le biais des OAP.	- Le PADD comporte une carte des principes de la Trame verte et bleue	- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers. - Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
(Les extensions ou les nouveaux sites de carrières seront possibles dans la Trame verte et bleue, sous réserve de justification des besoins. Dans le cas où des corridors écologiques devraient être interceptés par des infrastructures de transport, ceux-ci devront être rétablis dans le cadre du projet.)	Etudier l'évolution des carrières sous réserve de remise en état et de renouvellement des ressources	- Les règlement graphique identifie les carrières existantes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter et les projets de création ou d'extension dont les dossiers de demande d'exploiter sont en cours, et ont fait l'objet d'une étude d'impact associée.
Les documents d'urbanisme identifieront des éléments paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique.		- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers.
(Pour les cours d'eau, et en cohérence avec les deux SAGE, il conviendra de limiter l'impact des ouvrages hydrauliques sur la circulation piscicole et sédimentaire. Il s'agira également de restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et d'améliorer la qualité des eaux brutes.)		- Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont la présence de mars, zones humides, périmètres de captage, etc.
4.1.2 Favoriser la biodiversité en ville		
Afin de permettre le développement de la biodiversité dans les espaces urbanisés, seront recherchés : - Des connexions entre les espaces urbains de nature et la TVB ; - Un renforcement de la TVB ; - La préservation des espaces de jardinage existants et leur développement au sein ou à proximité des zones urbaines.	Intégrer la question de la biodiversité dans les opérations d'aménagement urbain : - Promouvoir la « nature en ville » - Prendre en compte la trame noire	- Des zones naturelles (N), de jardins (Nj), de loisirs (NL) ont été identifiées et intégrées aux zones U. - Les OAP précisent les intentions de projet sur les secteurs à enjeux et notamment les éléments de traduction de la TVB à l'échelle locale à prendre en compte, préserver ou valoriser, participant à l'intégration environnementale et/ou paysagère des projets. - Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.
(Les documents d'urbanisme pourront définir des OAP pour favoriser les espaces de nature accessibles aux habitants. La réalisation de « plans verts » peut également être envisagé.)		- Les OAP sectorielles déclinent sous forme de schémas de principe des orientations en faveur de la qualité environnementale, notamment la prise en compte des coupures vertes, des boisements, haies ou alignements d'arbres, des mares et zones humides qui participent au maillage des continuités écologiques à l'échelle des opérations d'aménagement prévues.
4.2 Limiter la consommation d'espaces agricoles, sylvicoles et naturels		
Pour réduire la consommation d'espace, le développement urbain se fera : - Prioritairement en mobilisant le potentiel en renouvellement urbain ; - En limitant l'extension des hameaux et en encadrant leur densification ; - En conditionnant le développement résidentiel ; - En encadrant le développement urbain à vocation économique.	Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant : - Le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants ; - Le renouvellement (réhabilitation des friches) et la densification des zones d'activités économiques et commerciales (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles bâties) ; - Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier (60% de la production de logements en extension de l'urbanisation) : - En travaillant sur les densités : - En travaillant sur la diversité des formes urbaines : - En travaillant en continuité des enveloppes urbaines existantes **Les Orientations du POA du PLH :** Promouvoir un habitat durable et économe en foncier sur le territoire :	- Le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation. - L'OAP thématique « Optimisation du foncier » participe à ces objectifs. - *Cf. chap. 5 Dispositions qui favorisent la lutte contre l'étalement urbain*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	- Produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière résidentielle - Promouvoir une stratégie foncière en lien avec le PLUi-H	
Objectif maximum de consommation d'ici 2040 : + 196 ha (+9,8 ha/an).	Idem ci-avant	- Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en « dents creuses » de plus de 1 ha et en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de maitrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.
Dont objectifs maximums pour l'habitat et les équipements : + 116 ha (+5,8 ha/an).	Organiser les espaces résidentiels pour maitriser la consommation d'espace Les besoins en **extension** de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures liés) visent une **réduction de 50 à 60% de la consommation foncière** par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT	- Les secteurs à enjeux (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) ont été identifiés et intégrés aux zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs. - Les secteurs de développement ont été identifiés en zones AU, en continuité immédiate des zones U. Certains secteurs bénéficient d'OAP permettant d'atteindre ces objectifs.
Dont objectifs maximums pour les espaces d'activités économiques : + 80 ha (+4,0 ha/an).	Veiller à la **limitation** de la **consommation d'espaces** à vocation économique Les besoins en **extension** de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) visent une **réduction de 50 à 60% de la consommation foncière** par rapport à la dernière décennie, tel que prévu par le SCoT	- Les surfaces des zones Ua et AUa (extensions urbaines à vocation d'activités économiques) ont été réduites par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs dans le respect des objectifs fixés par le SCOT et définis au PADD.
4.3 Minimiser l'exposition aux risques et nuisances		
4.3.1 Préserver la qualité de l'air		
Les modes de déplacements moins polluants et réduisant les émissions de gaz à effet de serre seront développés. De même, les opérations d'urbanisme veilleront à proposer des nouvelles constructions minimisant les émissions de GES et des polluants associés.	Accompagner le développement de modes de transports « propres » : développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos…	- *Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, la Communauté de Communes souhaite se laisser l'opportunité d'intégrer une OAP dédiée à l'environnement et aux énergies renouvelables ultérieurement au présent PLUi-H.* - Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet en extension de

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité et de maitrise de la consommation d'espace. A leur échelles, elles concourent à la compacité des formes urbaines, moins consommatrices d'énergie et à la valorisation des mobilités douces de courte distance encourageant la limitation de l'utilisation de la voiture.
4.3.2 Réduire la pollution sonore		
Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la Carte du bruit et le Plan de préservation du bruit dans l'environnement seront pris en compte. Le développement résidentiel sera évité à proximité des infrastructures sources de nuisances sonores (ou il sera proposé des solutions pour minimiser les incidences).	Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.)	- Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.
4.3.3 Prendre en compte la pollution des sols		
La présence éventuelle de sols pollués devra être étudiée en priorité pour les opérations de renouvellement urbain. Les conditions de dépollution des sols devront être intégrées pour les sites offrant des potentiels pour des projets proches des centres.	Lutter contre le changement climatique, s'adapter à ce changement, en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens	- Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.
4.3.4 Diminuer la pollution lumineuse		
La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée dans les nouvelles opérations d'aménagement et lors de la requalification des centres.	Prendre en compte la trame noire, veiller à la limitation de l'éclairage artificiel nocturne.	
4.3.5 Minimiser la vulnérabilité aux risques naturels		
Inondation : Dans le cadre du renouvellement urbain, les constructions seront possibles en zones urbanisées inondables avec des mesures de réduction de la vulnérabilité. La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée et la	Lutter contre le changement climatique, s'adapter à ce changement, en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens. Prendre en compte les secteurs soumis aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
préservation des zones humides et des haies sera poursuivie.	forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets.	- Les OAP sectorielles, de par leur localisation, concourent à atteindre cet objectif. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.
Feu de forêt En bordure de forêt, des espaces tampons devront être préservés de constructions nouvelles.	Prendre en compte les secteurs soumis aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.
Autres risques naturels L'aléa retrait-gonflement des argiles devra être pris en compte.	Prendre en compte les secteurs soumis aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique. - La présentation des éléments de contexte en introduction de chaque OAP sectorielle permet de localiser et de prendre en compte les « invariants » du territoire à prendre en compte, dont les risques et les nuisances.
4.3.6 Minimiser la vulnérabilité aux risques technologiques		
Les zones de développement résidentiel devront être éloignées des activités qui génèrent des risques majeurs.	Prendre en compte les secteurs soumis aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets.	
Les documents d'urbanisme devront prendre en compte la localisation des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures.	Prendre en compte les secteurs soumis aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
(Le transport et la circulation de matières dangereuses se conformeront aux schémas et plans départementaux établis par l'Etat.)	Prendre en compte les secteurs soumis aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, mouvements de terrain, etc.) à l'amont des projets.	- Les dispositions générales du règlement écrit comportent plusieurs paragraphes dédiés à la prise en compte des risques et nuisances et font références au Plans de Prévention des Risques afférents, valant Servitudes d'Utilité Publique.
4.4 Ménager les ressources du territoire		
4.4.1 Restaurer et préserver la qualité et les cycles de l'eau		
Les documents d'urbanisme identifieront dans leurs documents graphiques les zones humides à protéger.	Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons.	- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés sur le règlement graphique au sein des zones N, des zones humides, des éléments à préserver pour des motifs écologiques et/ou paysagers. - Les dispositions générales du règlement écrit comportent des paragraphes dédiés aux éléments de paysage à protéger aux titres écologiques et/ou paysagers : arbres remarquables, alignements d'arbres, espaces boisés, parcs, vergers, jardins, haies, zones humides.
Le principe « Eviter, Réduire, Compenser » s'appliquera aux zones humides. Ainsi les atteintes aux zones humides devront être évitées en première intention.	Préserver la ressource en eau	- Les zones humides à protéger sont identifiées sur le règlement graphique - Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau.
(Les documents d'urbanisme veilleront au maintien d'une bande tampon présentant un couvert herbacé, arbustif ou arboré le long des cours d'eau.)	Prendre en compte la trame verte et bleue et protéger les éléments qui la composent : cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons.	- Les zones humides à protéger sont identifiées sur le règlement graphique - Les dispositions générales du règlement écrit veillent à préserver la ressource en eau (zones tampons)
Le développement urbain sera conditionné à des capacités suffisantes en assainissement et en eau potable. Les documents d'urbanisme préserveront les zones d'infiltration de l'eau et/ou des zones de stockage des eaux sur place.	Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols	Les dispositions communes du règlement écrit prévoient les conditions de raccordement des projets à l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales en priorité à la parcelle, par le biais de l'article 9 « Alimentation en énergie et communication ».
4.4.2 Utiliser les ressources minérales de manière raisonnée		
La préservation des ressources minérales du territoire sera encouragée.	Etudier l'évolution des carrières sous réserve de remise en état et	- Le règlement graphique identifie les carrières existantes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	de renouvellement des ressources.	d'autorisation d'exploiter et les projets de création ou d'extension dont les dossiers de demande d'exploiter sont en cours, et ont fait l'objet d'une étude d'impact associée.
Les besoins en nouvelles carrières ou les extensions de carrières seront pris en considération (dès la phase diagnostic du document d'urbanisme).	Etudier l'évolution des carrières sous réserve de remise en état et de renouvellement des ressources.	- Les règlement graphique identifie les carrières existantes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter et les projets de création ou d'extension dont les dossiers de demande d'exploiter sont en cours, et ont fait l'objet d'une étude d'impact associée.
La remise en état des carrières sera étudiée au cas par cas.	Etudier l'évolution des carrières sous réserve de remise en état et de renouvellement des ressources.	- Les règlement graphique identifie les carrières existantes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation de remise en état.
Le territoire se dotera d'un maillage adéquat de plateformes de stockage et de recyclage des déchets issus de la démolition/déconstruction des bâtiments.		- Le règlement graphique identifie les déchetteries et points d'apports volontaires existants et à renforcer
L'écoconstruction utilisant des ressources locales et renouvelables, notamment la filière bois, sera encouragée.	Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) Accompagner les initiatives agricoles en permettant le développement d'activités connexes : Production d'énergies renouvelables (solaire, méthanisation, bois énergie…)	- Les dispositions générales du règlement écrit précisent la règlementation des coupes et abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.
4.4.3 Diminuer les déchets et promouvoir le recyclage		
Le maillage des déchetteries sera complété.		- Le règlement graphique identifie les déchetteries et points d'apports volontaires existants et à renforcer
La gestion des déchets sera optimisée, notamment par des dispositifs facilitant le tri à la source.		- Le règlement graphique identifie les déchetteries et points d'apports volontaires existants et à renforcer
4.5 Développer les énergies renouvelables en utilisant les ressources locales		
La structuration de filières de production d'énergies alternatives sera favorisée.	S'inscrire en faveur de la transition énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables).	- Les dispositions du règlement écrit en zones U et AU autorisent le recours aux énergies renouvelables. - Les dispositions générales du règlement écrit précisent la règlementation des coupes et

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
		abattages en EBC et pour les éléments identifiés pour des motifs écologiques ou paysagers permettant leur exploitation entre autres pour la production de bois-énergie.
La création de systèmes de production d'énergie renouvelable pour alimenter les nouvelles opérations urbaines ou les opérations de renouvellement urbain sera encouragée.	S'inscrire en faveur de la transition énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables). Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation ;	- Les dispositions communes permettent l'isolation des bâtiments par l'extérieur et le recours aux énergies renouvelables.
Afin de préserver le foncier agricole, le développement des énergies renouvelables sera privilégié sur les espaces délaissés et les toitures.		- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).
Les centrales solaires au sol seront limitées. Les documents d'urbanisme veilleront à : - Réserver ces infrastructures aux anciennes déchetteries ou décharges, sites et sols pollués, anciens sites d'extraction de matériaux ; - Préférer les installations solaires sur les toits des grandes surfaces ; - Faciliter les petites installations d'énergies renouvelables permettant de rendre autonomes les exploitations agricoles en énergie. - Prendre en compte les sensibilités écologiques, paysagères et architecturales.	Favoriser les filières en lien avec la transition et l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc… ;	- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).
L'installation de nouvelles éoliennes sera possible en zones agricoles et naturelles, dans le respect des schémas éoliens, des servitudes d'utilité publique et de la règlementation en vigueur.	Favoriser les filières en lien avec la transition et l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc… ;	- Les dispositions du règlement écrit en zones A et N autorisent les activités liées au développement des énergies renouvelables (de manière exceptionnelle et réglementée).
4.6 Maîtriser les énergies et les émissions de gaz à effet de serre		
4.6.1 Economiser l'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables		
Seront favorisés les projets visant à réduire les consommations énergétiques.	S'inscrire en faveur de la transition énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production	- Les dispositions communes permettent l'isolation des bâtiments par l'extérieur et le

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

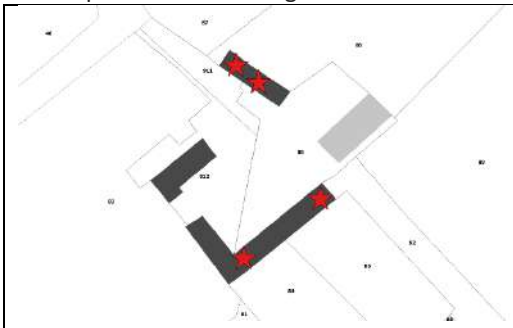
Orientations du SCoT	Orientations du PADD & du POA	Traduction réglementaire, aux OAP & au POA
	énergétique à partir de sources locales / renouvelables).	recours aux énergies renouvelables.
Seront encouragées les techniques améliorant les performances énergétiques des bâtiments, en cohérence avec la nature des matériaux de construction et la qualité du patrimoine mais aussi les formes urbaines et architecturales.	Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation.	- Les dispositions communes permettent l'isolation des bâtiments par l'extérieur et le recours aux énergies renouvelables.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

ANNEXES

Identification des changements de destination

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



Echelle : 1 : 750

Commune	Bazouges-sur-le-Loir	N°1
Lieu-dit	La Grande Vieillère	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne loge à porcs / ancienne chapelle / cave	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	







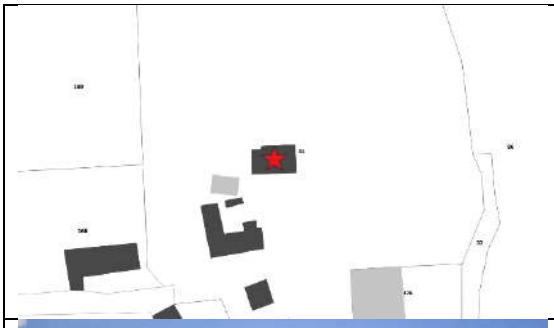
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Bousse	N°1
Lieu-dit	La Richeraie (ZK23)	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Grange agricole	
Destination envisageable	Habitation	



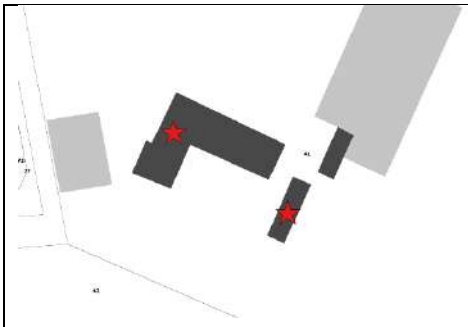




Commune	Clermont-Créans	N°1
Lieu-dit	Les Guignardières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination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



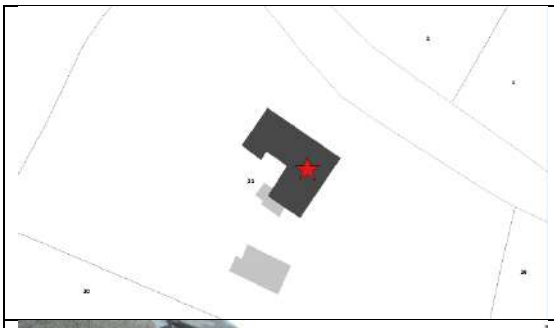
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Clermont-Créans	N°2
Lieu-dit	Les Guignes folles	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Grange/ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	



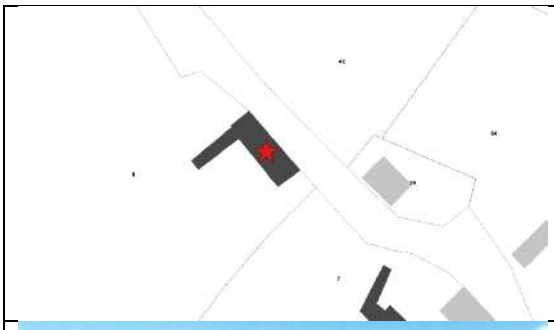




Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°1
Lieu-dit	Le Tertre	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable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

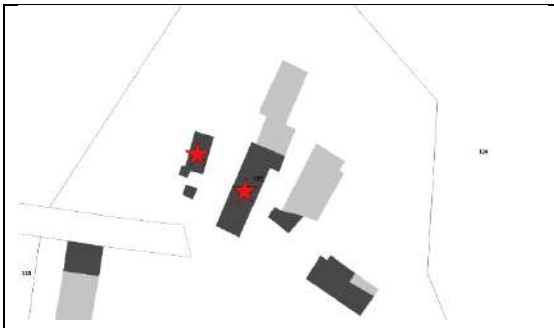


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°2
Lieu-dit	Les Morinières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne habitation	
Destination envisageable	Habitation	

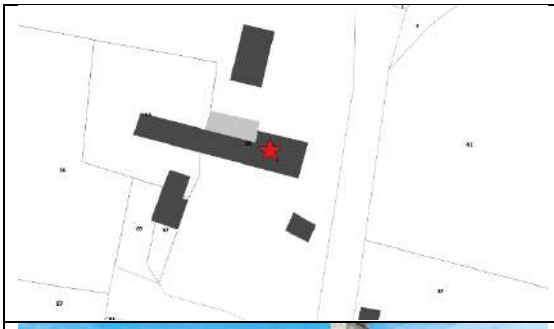






Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°3
Lieu-dit	Les Cloutières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange/habitation	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°4
Lieu-dit	Les Daguenetières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne habitation	
Destination envisageable	Habitation	





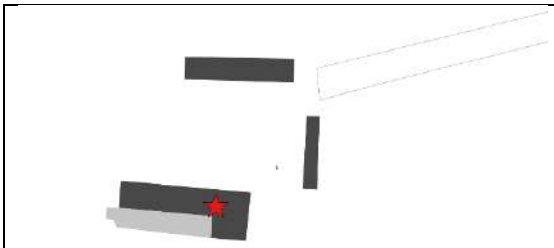
Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°5
Lieu-dit	Le Perray	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°6
Lieu-dit	La Petite Roche	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	





Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°7
Lieu-dit	La Grande Roche	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange/étable	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°8
Lieu-dit	Les Gaudinières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange/dépendance	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	



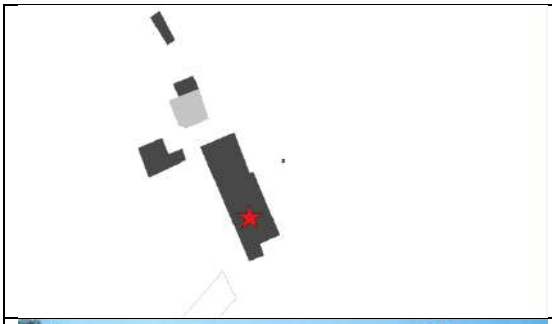




Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°9
Lieu-dit	Les Gaudinières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne habitation	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

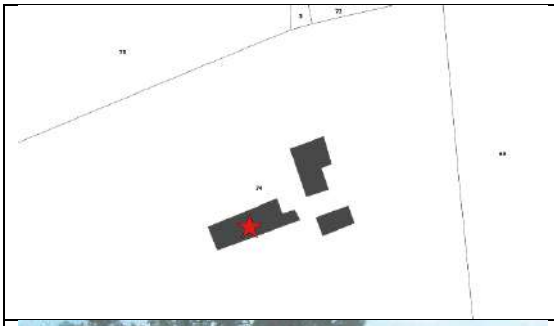


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





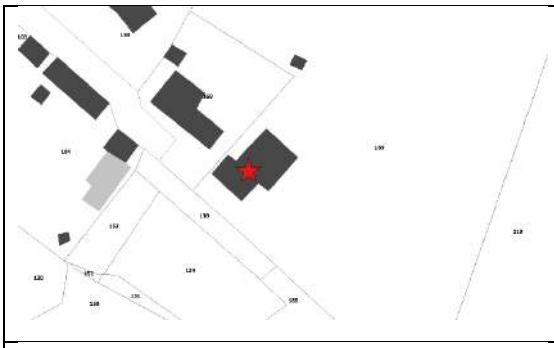
Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°10
Lieu-dit	Montplaisir	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	





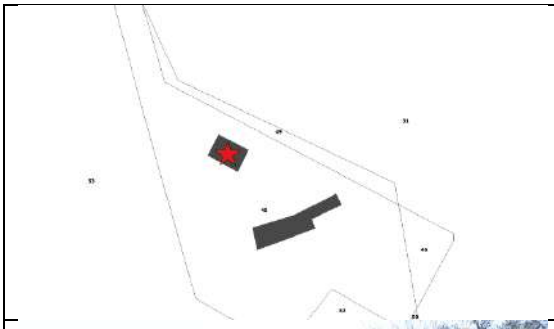
Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°11
Lieu-dit	La Grande Courtinière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°12
Lieu-dit	Les Marchandières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne annexe d'habitation	
Destination envisageable	Habitation	





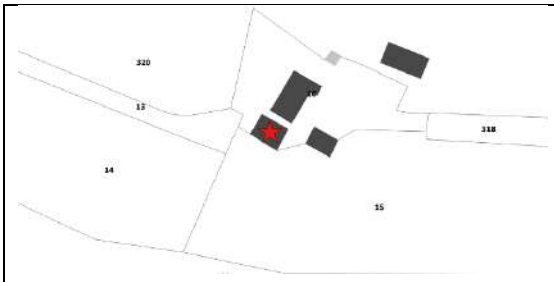
Commune	La Chapelle-d'Aligné	N°13
Lieu-dit	La Roirie	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





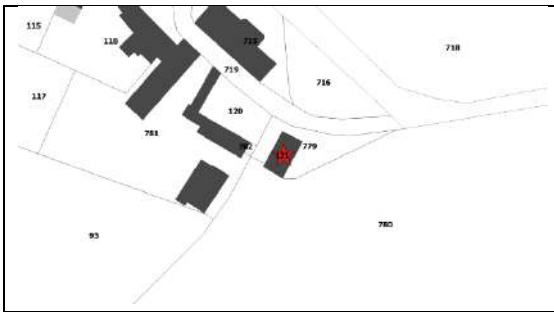
Commune	La Flèche	N°1
Lieu-dit	Route de Bethete	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne ferme	
Destination envisageable	Habitation	





Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°1
Lieu-dit	La Brosse	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation	

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





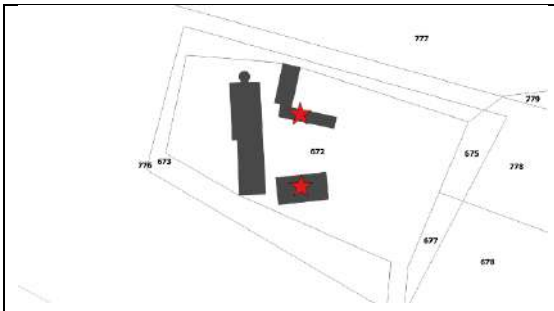
Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°2
Lieu-dit	La Grande Rochelle	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	Habitation	





Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°3
Lieu-dit	La Rouillerie	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

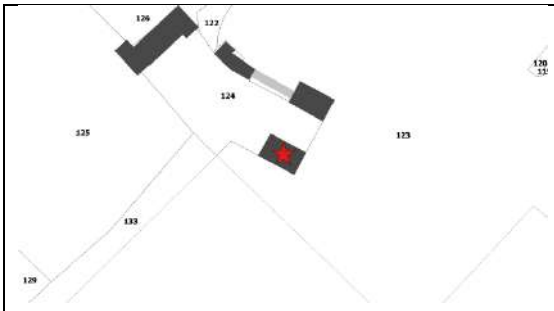
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°4
Lieu-dit	La Grande Chaîne	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	Oui	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange/étable	
Destination envisageable	Habitation	







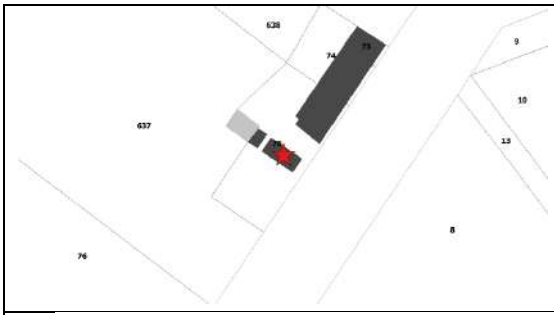
Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°5
Lieu-dit	Les Begros	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange et 3 anciennes étables	
Destination envisageable	Habitation	





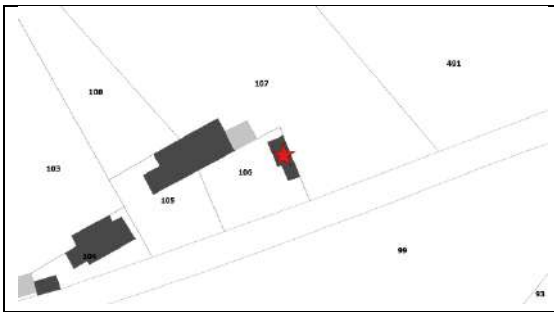


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°6
Lieu-dit	La Belle Entreprise	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation	

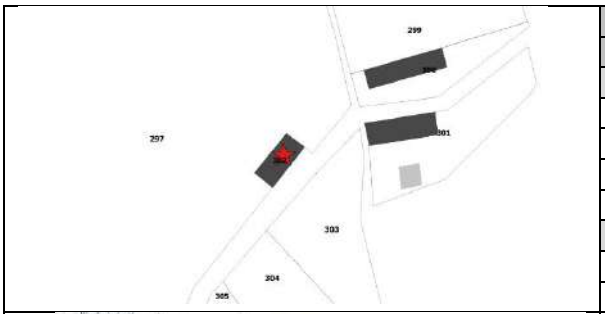




Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°7
Lieu-dit	Le Chêne Notre-Dame	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation	

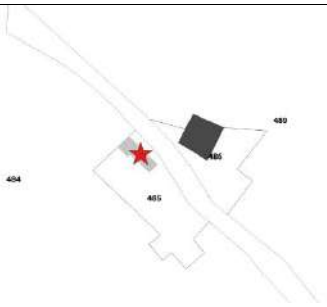


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°8
Lieu-dit	Moulin de Gassiau	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	Habitation	



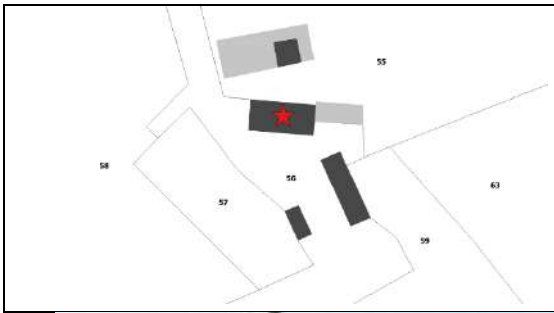


Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°9
Lieu-dit	Le Plessis	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	Habitation – la partie en tôle ne sera pas éligible au changement de destination	



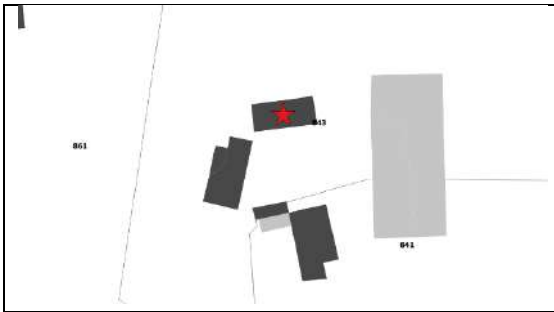


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°10
Lieu-dit	Caffernant	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	Habitation	

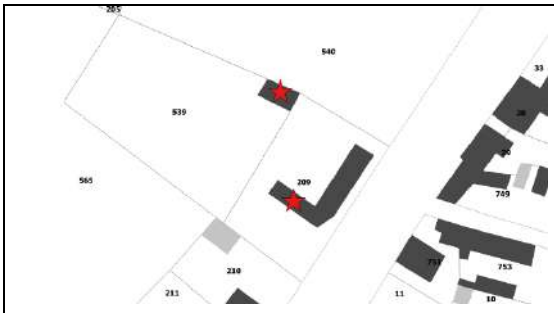




Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°11
Lieu-dit	Le Couvent	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	Habitation	



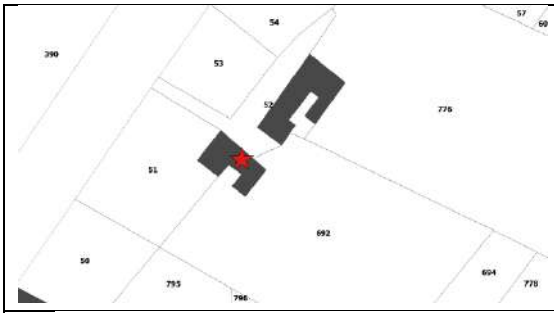
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°12
Lieu-dit	Le Réveil Matin	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange/étable	
Destination envisageable	Habitation	



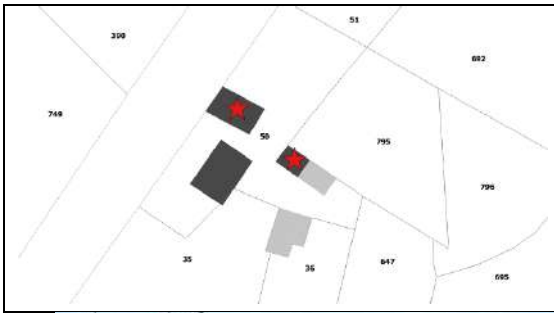




Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°13
Lieu-dit	Le Chataîgner	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	Oui	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange	
Destination envisageable	NSP	



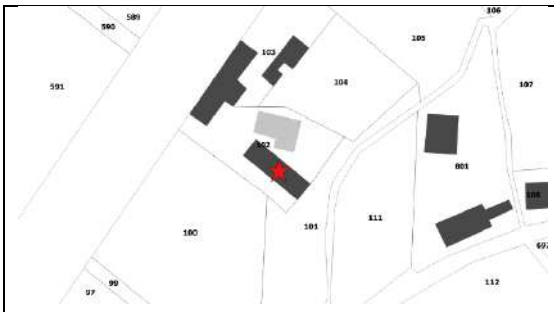
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°14
Lieu-dit	Vincennes	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Anciennes étables	
Destination envisageable	Habitation	



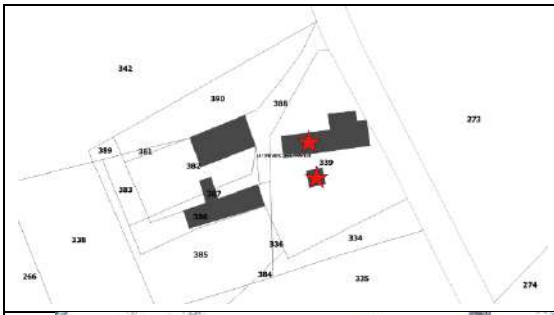




Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°15
Lieu-dit	La Petite Rochelle	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne maison	
Destination envisageable	Habitation	



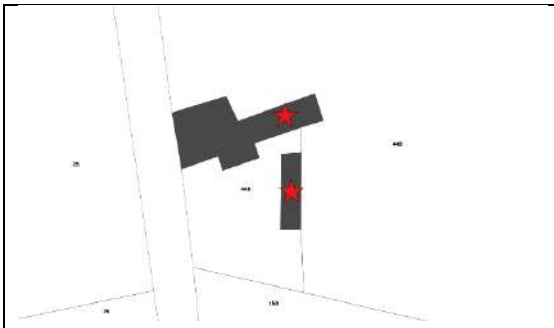
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°16
Lieu-dit	Les Quatre Vents	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Anciennes granges	
Destination envisageable	Habitation	





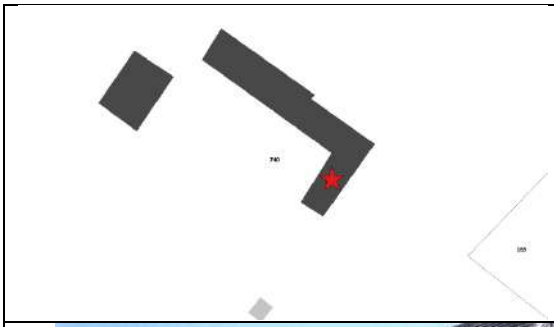


Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°17
Lieu-dit	Route de Saint Jean de la Motte	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne grange/étable	
Destination envisageable	Habitation	





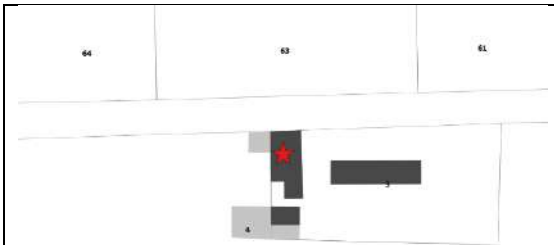
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	La Fontaine-Saint-Martin	N°18
Lieu-dit	Bel Asile	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation	



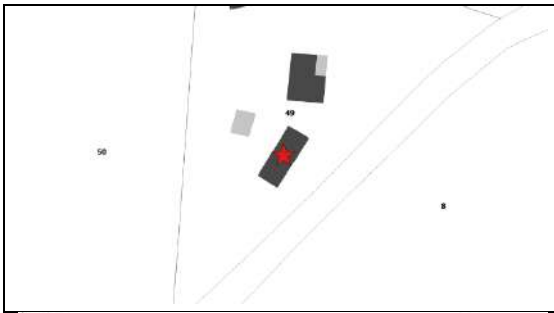




Commune	Ligron	N°1
Lieu-dit	La Pauverdière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant		
Destination envisageable		

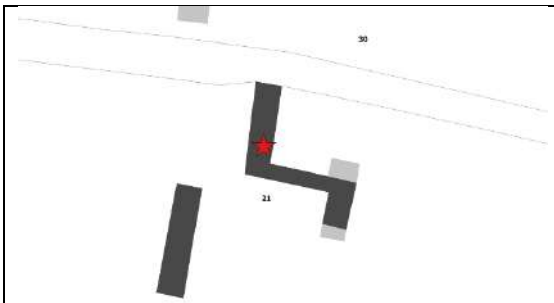


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





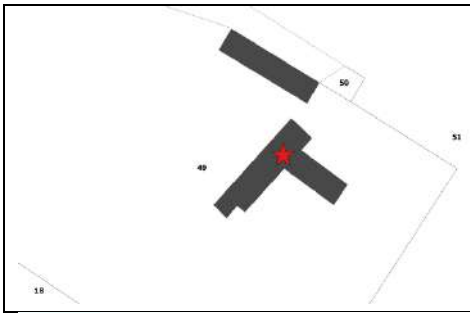
Commune	Ligron	N°2
Lieu-dit	La Serverie	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant		
Destination envisageable		





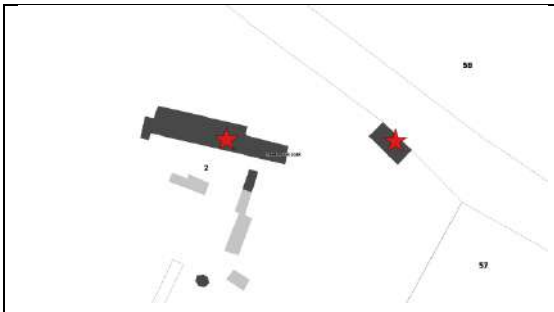
Commune	Ligron	N°3
Lieu-dit	La Careillère	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Captage eau potable	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant		
Destination envisageable		

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Ligron	N°4
Lieu-dit	La Retaudière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant		
Destination envisageable		



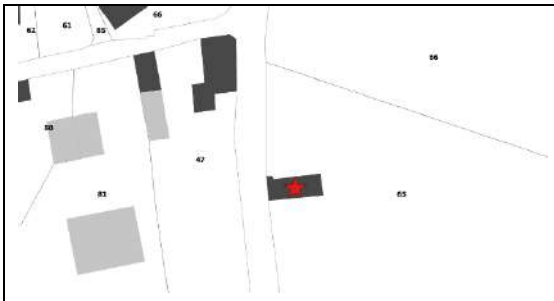


Commune	Mareil-sur-Loir	N°1
Lieu-dit	Pillette	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Anciennes étables	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme (gîte)	





Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Mareil-sur-Loir	N°2
Lieu-dit	Argeray	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	Oui	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne habitation	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme	

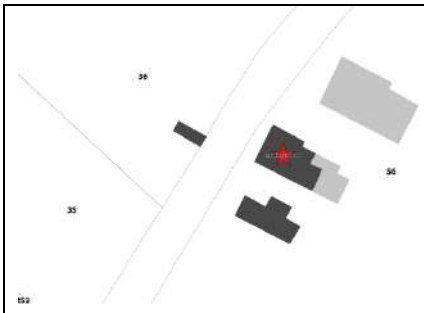




Commune	Mareil-sur-Loir	N°3
Lieu-dit	Le Carré	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne écurie	
Destination envisageable	Habitation	

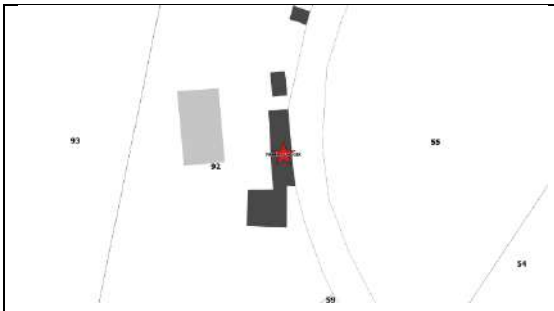


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Mareil-sur-Loir	N°4
Lieu-dit	La Gaillardière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne écurie	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme (gîte)	

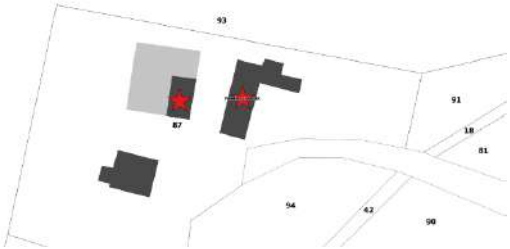




Commune	Mareil-sur-Loir	N°5
Lieu-dit	Beau Soleil	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	NSP	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme (gîte)	

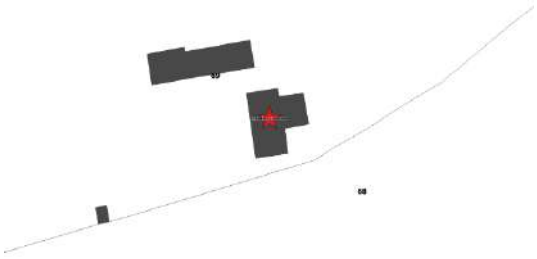


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Mareil-sur-Loir	N°6
Lieu-dit	Les Mollières	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne écurie	
Destination envisageable	Habitation/Tourisme (gîte)	

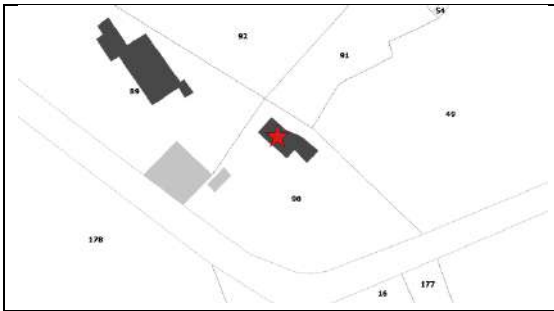




Commune	Mareil-sur-Loir	N°7
Lieu-dit	La Chupinière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne écurie	
Destination envisageable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



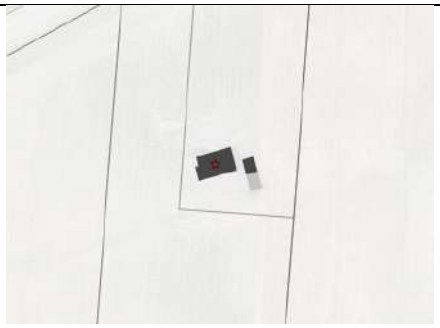
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Mareil-sur-Loir	N°8
Lieu-dit	Les Roquelins	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne habitation	
Destination envisageable	Habitation	



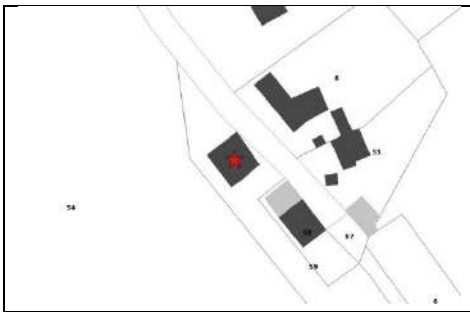




Commune	Mareil sur Loir	N°9
Lieu-dit	Les Naufettes (ZK74)	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	ANC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancien bâtiment de ferme	
Destination envisageable	Habitation	



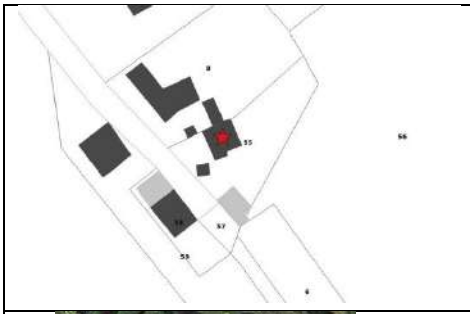
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Villaines sous Malicorne	N°1
Lieu-dit	La Chênière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	Oui sauf AC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	Ancienne étable	
Destination envisageable	Habitation	







Commune	Villaines sous Malicorne	N°2
Lieu-dit	La Chênière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	Oui sauf AC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	maisons à régulariser	
Destination envisageable	Habitation	





Commune	Villaines sous Malicorne	N°3
Lieu-dit	La Chênière	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	Oui sauf AC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant	maisons à régulariser	
Destination envisageable	Habitation	



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Commune	Villaines sous Malicorne	N°4
Lieu-dit	La Pauverdière des Vignes (ZP184)	
Caractéristiques générales		
Desserte par les réseaux	Oui sauf AC	
Incidences environnementales	Non	
Incidences agricoles	Non	
Intérêt patrimonial	Oui	
Caractéristique du changement de destination		
Type de bâtiment existant		
Destination envisageable	Habitation	





Synthèse des changements de destination

Commune	Nombre
Bazouges-Cré-sur-Loir	4
Bousse	1
Clermont-Créans	3
La Chapelle-d'Aligné	15
La Flèche	1
La Fontaine-Saint-Martin	24
Ligron	4
Mareil-sur-Loir	11
Villaines-sous-Malicorne	4
Total	**67**