

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°1 - Rapport de présentation

Date d'arrêt du projet de PLU : 19 juin 2018

*Saint-Jean-d'Assé*

*Teillé*

*Ballon*



*Souigné-sous-Ballon*

*Sainte-Jamme-sur-Sarthe*

*Souillé*

*La Guierche*

# COMMUNE DE MONTBIZOT

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>Page 1</b>
<b>Présentation de la commune de MONTBIZOT</b>	<b>Page 3</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>Page 5</b>
1 L'évolution démographique	Page 6
2 L'habitat	Page 10
3 La situation socio-économique	Page 17
4 Les déplacements	Page 26
5 Le fonctionnement urbain	Page 28
<b>CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>Page 33</b>
1 L'environnement physique	Page 34
2 L'environnement biologique	Page 41
3 L'analyse paysagère	Page 55
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 61
5 La gestion des ressources naturelles	Page 73
6 Les pollutions et nuisances	Page 77
7 Les risques majeurs	Page 79
<b>CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b>	<b>Page 86</b>
1 Rappel réglementaire	Page 87
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 88
3 Analyse de la consommation d'espaces	Page 93
<b>CHAPITRE 4 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>Page 94</b>
1 Les prévisions économiques	Page 95
2 Les prévisions démographiques	Page 96
<b>CHAPITRE 5 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>Page 98</b>
1 Les grandes orientations du PADD	Page 99
2 Le développement de l'habitat	Page 104
3 Le développement de l'activité économique	Page 110
<b>CHAPITRE 6 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>Page 117</b>
1 La délimitation et le contenu des zones	Page 118
2 Le bilan du précédent PLU	Page 139
3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU	Page 140
4 Les orientations d'aménagement et de programmation	Page 142
5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU	Page 149
<b>CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>Page 156</b>
1 Les incidences sur la consommation de l'espace	Page 157
2 L'impact du plan sur l'environnement	Page 159
<b>CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS</b>	<b>Page 164</b>
1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme	Page 165
2 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 167
<b>CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>Page 180</b>

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE MONTBIZOT

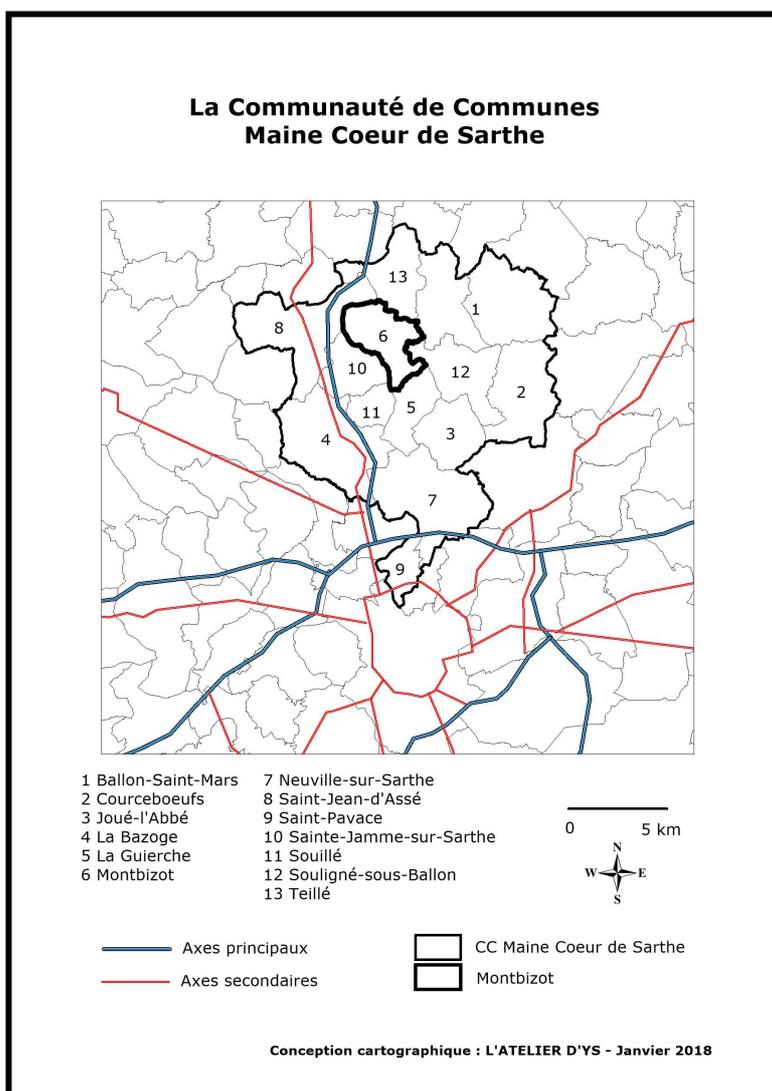
MONTBIZOT se situe au cœur du département de la Sarthe, dans la région des Pays de la Loire.

À une quinzaine de kilomètres au nord du Mans, le territoire communal s'étend sur 1 138 hectares. Sa population est de 1 823 habitants en 2015. MONTBIZOT appartient à l'aire urbaine du Mans.

Les communes limitrophes de MONTBIZOT sont :

- Teillé au nord,
- Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Saint-Jean-d'Assé à l'ouest,
- La Guierche et Souillé au sud,
- Ballon et Souigné-sous-Ballon à l'est.

MONTBIZOT fait partie de la Communauté de Communes Maine Coeur de Sarthe, établissement public de coopération intercommunale créé au 1er janvier 2017 et regroupant 13 communes pour un total d'environ 21 000 habitants.



Administrativement, MONTBIZOT est rattachée au canton de Bonnétable et à l'arrondissement du Mans.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 50 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 91 mètres.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1**

# **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

---

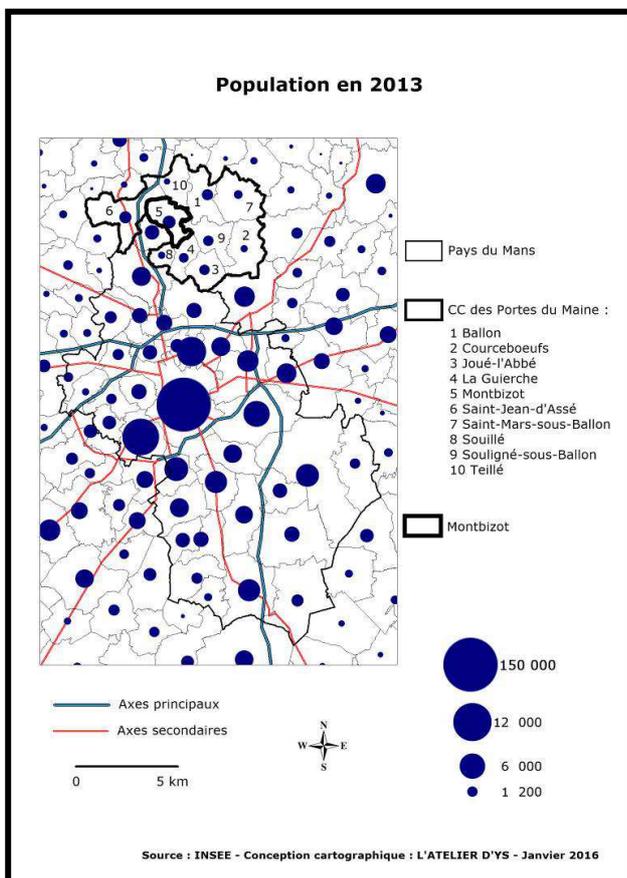
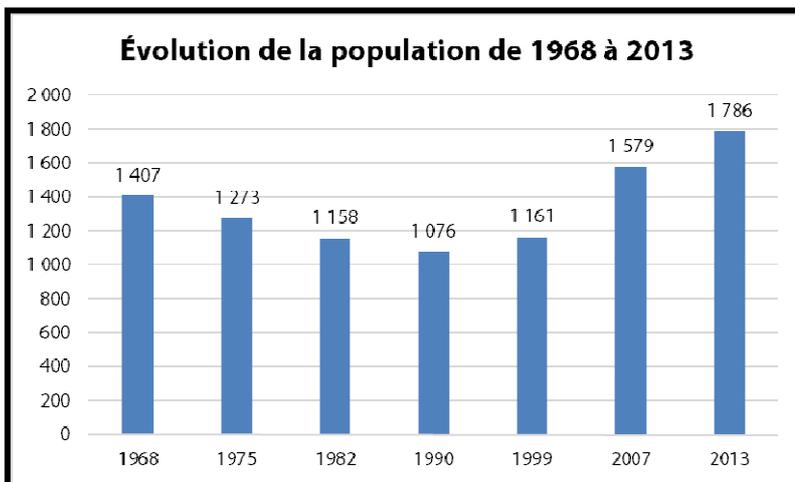
**Ce diagnostic ayant été réalisé avant la création de la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'analyse multiscale porte sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes des Portes du Maine.**

# 1 L'évolution démographique

## 1.1 Une population en forte hausse...

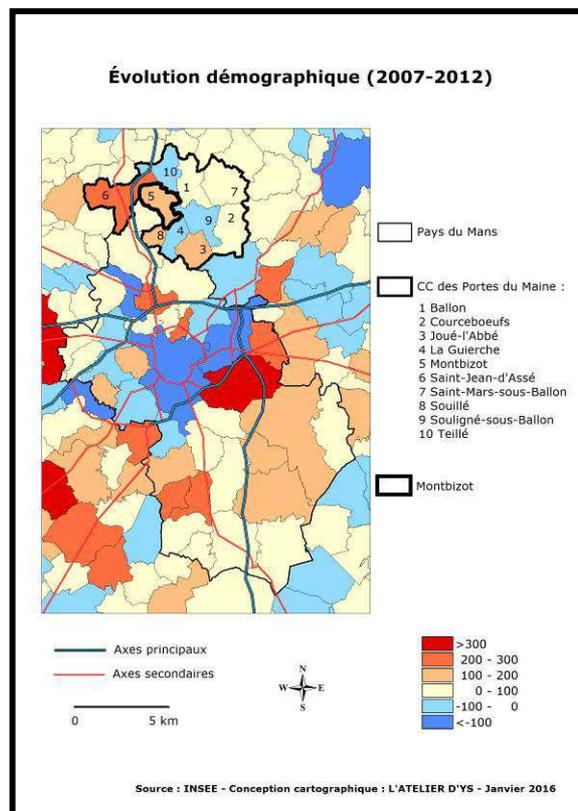
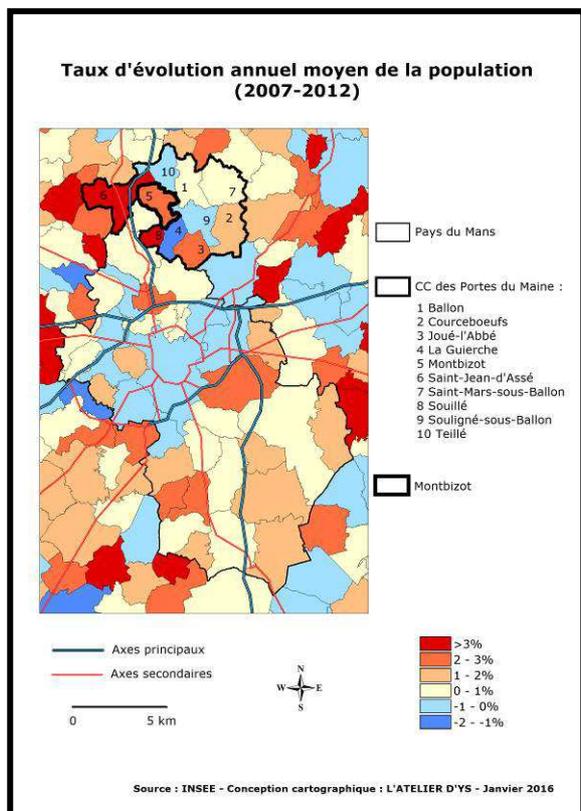
Depuis 1968, MONTBIZOT a connu deux cycles démographiques contrastés :

- de 1968 à 1990, une baisse de population prononcée (-331 habitants).
- depuis 1990, une croissance démographique, soutenue lors des deux dernières périodes intercensitaires (+625 habitants).



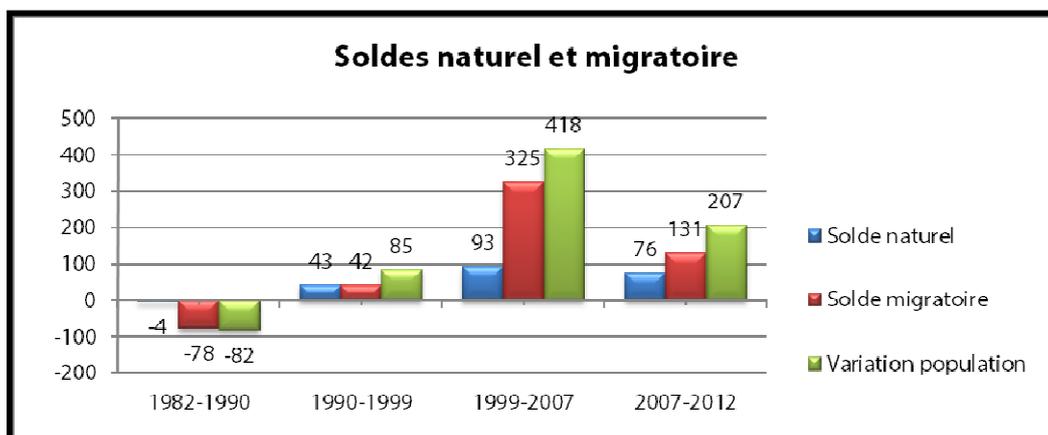
Avec 1 786 habitants en 2013, MONTBIZOT constitue la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes.

Comme six autres communes des Portes du Maine, MONTBIZOT a gagné des habitants entre 2007 et 2012. Et preuve d'une croissance démographique soutenue (1 579 habitants en 2007), son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +2,2% lors de la dernière période intercensitaire.



## 1.2 ...liée à un excédent des soldes naturel et migratoire

De 1982 à 1990, le déficit du solde migratoire (différence départs-arrivées), cumulé à un très léger déficit du solde naturel (différence décès-naissances), entraîne un déclin démographique. De 1990 à 1999, la tendance s'inverse : les soldes naturel et migratoire deviennent tous deux positifs. Et depuis 1999, ces excédents se sont accrus, d'où une nette augmentation de population.

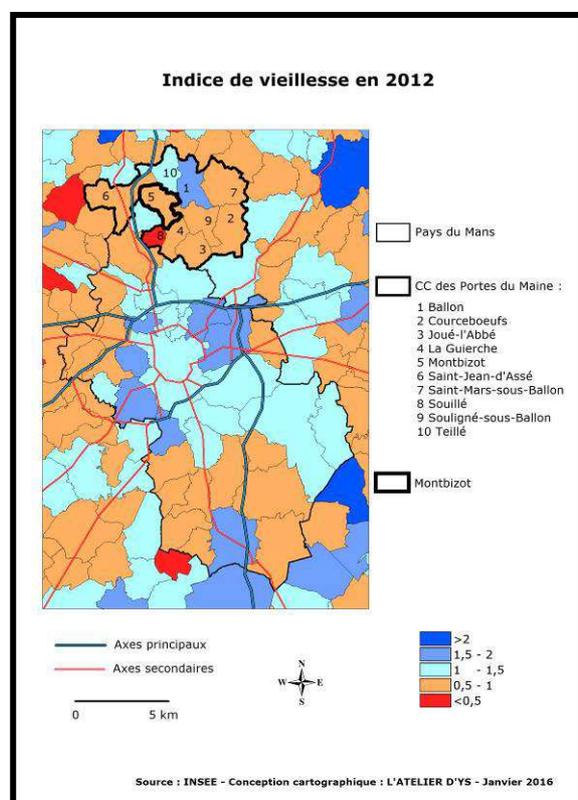
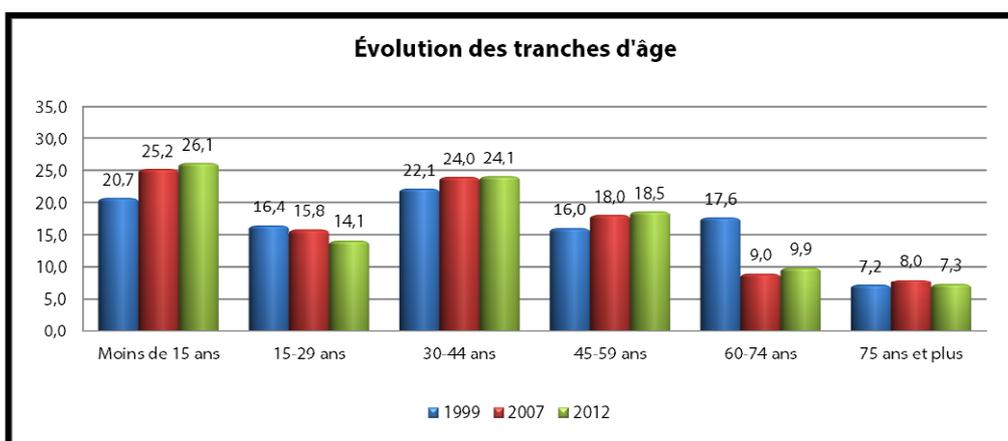


### 1.3 Une population jeune

D'une manière générale, la population de MONTBIZOT est jeune : en 2012, quasiment deux tiers des habitants (64,3%) ont moins de 45 ans, contre 59,2% en 1999.

La proportion des moins de 15 ans augmente continuellement depuis 1999 et représente désormais la catégorie d'âge la plus nombreuse sur la commune. Cette tendance devrait se confirmer dans les années à venir puisque les 30-44 ans, à savoir en grande partie les personnes en âge d'avoir des enfants, sont également de plus en plus représentatifs. Et à l'inverse, la proportion des 60-74 ans a fortement diminué.

Seule ombre au tableau de ce rajeunissement de la population Montbizotine : la part des 15-29 ans décroît et atteint un niveau assez bas.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> variables : les communes situées les plus au sud, à proximité de l'agglomération Mancelle, affichent des indices moins élevés que celles situées au nord.

MONTBIZOT présente un indice de 0,66, inférieur à la moyenne intercommunale (0,79).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4 Une taille de ménages stable

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2012 s'élève à 665 contre 593 en 2007. La taille moyenne des ménages Montbizotins se stabilise à 2,7 personnes par logement. Cependant, une tendance structurelle de desserrement des ménages est observable puisqu'en 1968, on dénombrait 3,4 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de MONTBIZOT augmente à un rythme nettement plus élevé que celui des échelles intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal est, lui, faible.

La part des moins de 15 ans est largement plus élevée par rapport à la moyenne départementale.

Enfin, la proportion des ménages unipersonnels est comparable au taux intercommunal.

#### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de MONTBIZOT</b>	<b>Communauté de Communes des Portes du Maine</b>	<b>Département de la Sarthe</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2007-2012)	+2,2%	+1,3%	+0,4%
Indice de vieillesse en 2012	0,66	0,79	1,34
Part des moins de 15 ans en 2012	26,1%	23,9%	19,0%
Part des ménages d'une personne en 2012	22,0%	21,9%	33,3%

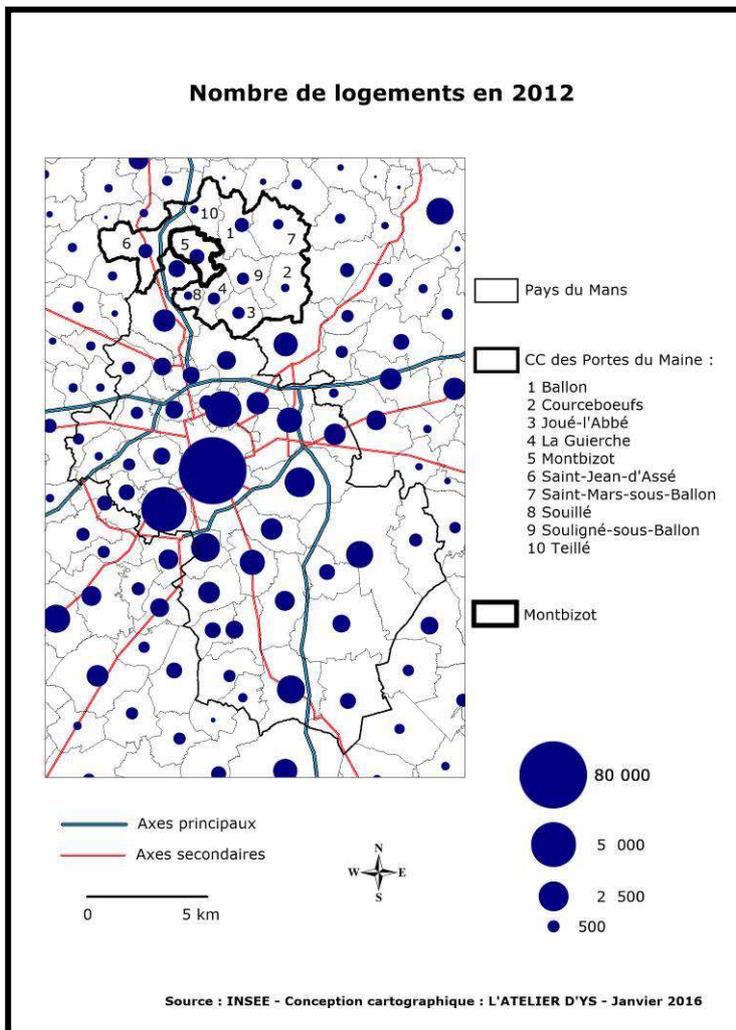
#### Enjeux :

- > Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.
- > Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2 L'habitat

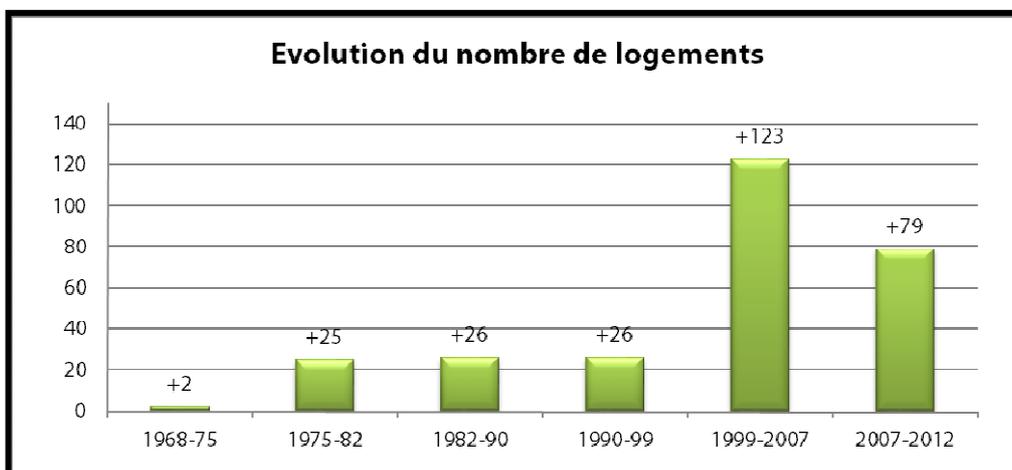
### 2.1 Composition du parc de logements



En 2012, MONTBIZOT compte 721 logements, dont 662 résidences principales, soit 15% du parc de logements intercommunal.

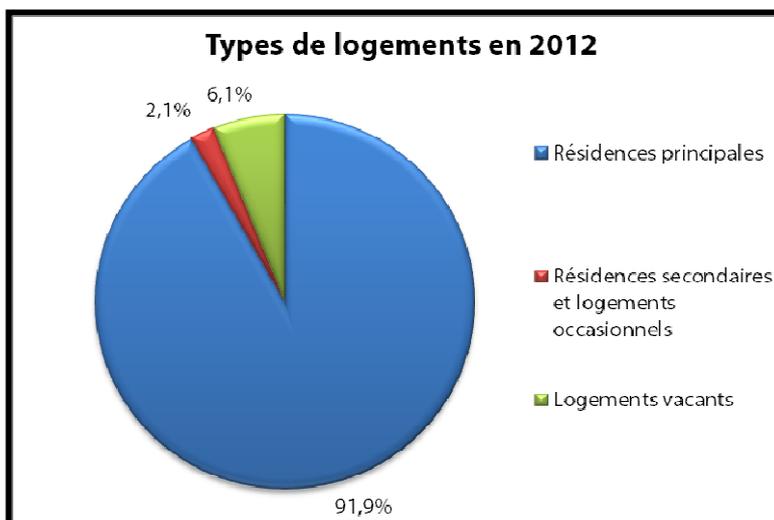
Entre 1968 et 2012, le parc de logements s'est enrichi de 281 habitations, soit une augmentation moyenne de 6 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Montbizotin est très élevé depuis 1999, avec 15 logements supplémentaires tous les ans sur la commune.



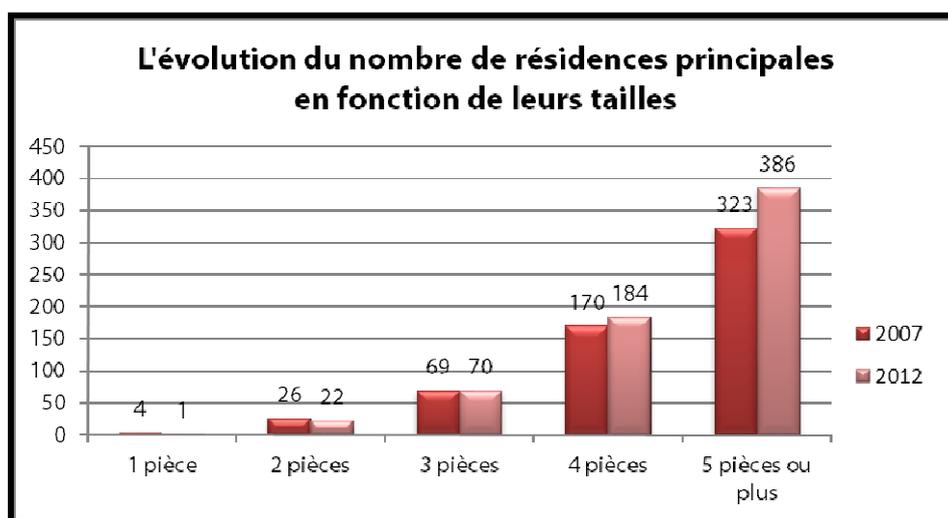
La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 2,1% des logements.

Par contre, même si elle reste à un niveau raisonnable (6,1%), la vacance a nettement augmenté depuis 2007 (+2 points).



## 2.2 Des logements toujours plus grands

A MONTBIZOT, entre 2007 et 2012, seul le nombre de très grands logements (5 pièces et plus) a augmenté de façon significative, ce qui peut poser un problème en matière de mixité des types de logements proposés. Ce type de logements représente désormais plus d'1 résidence principale sur 2.



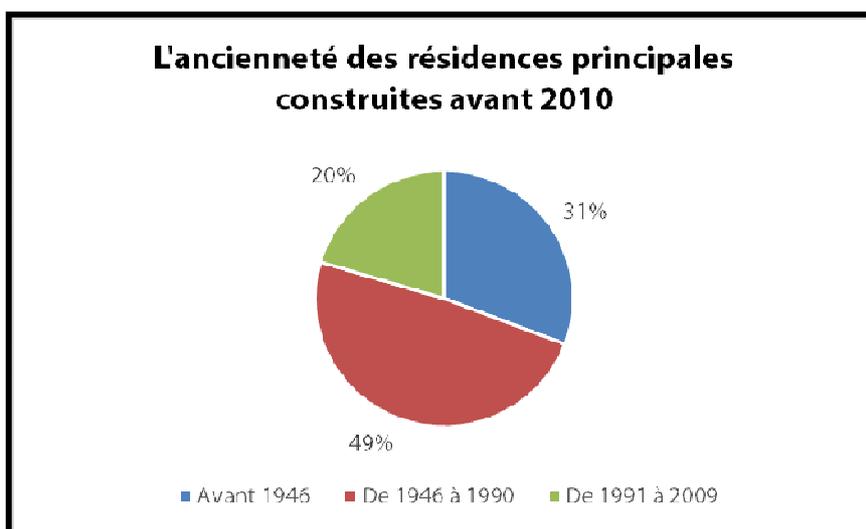
En 2012, en moyenne, une résidence principale Montbizotine comporte 4,9 pièces contre 4,3 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

### 2.3 Un parc de logements relativement récent

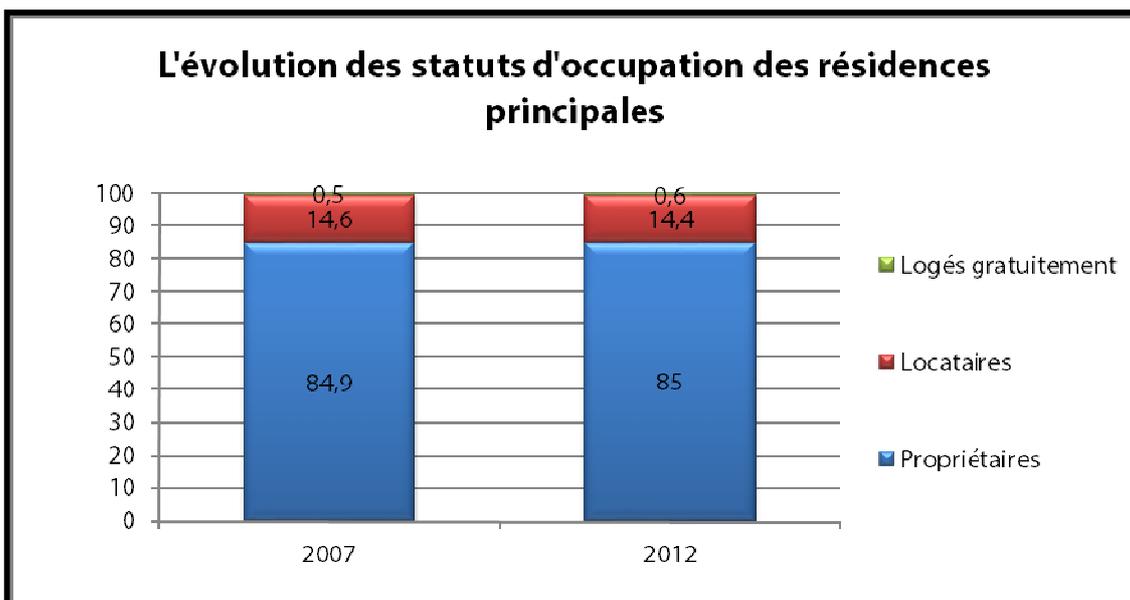
Le parc de logements Montbizotin semble relativement récent. En effet, la moitié des logements a été construite entre 1946 et 1990. De même, les logements d'avant-guerre ne représentent que 31% des résidences principales.



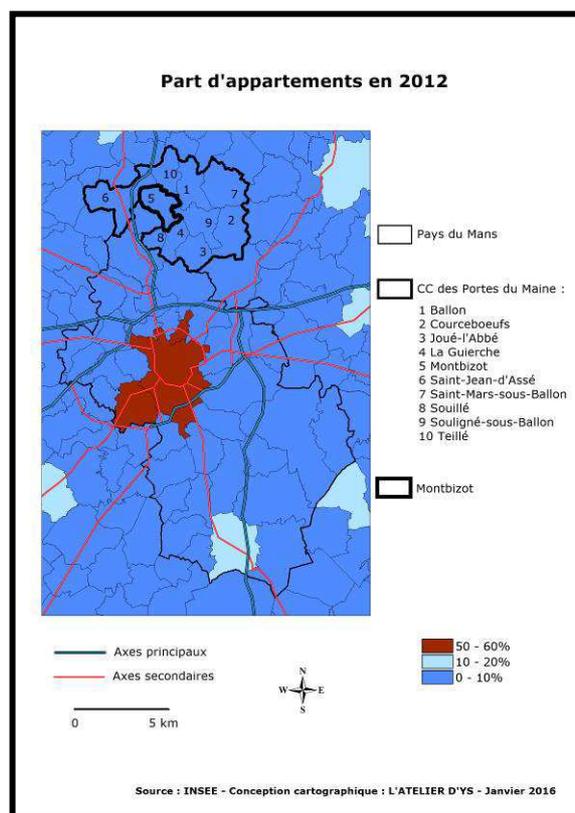
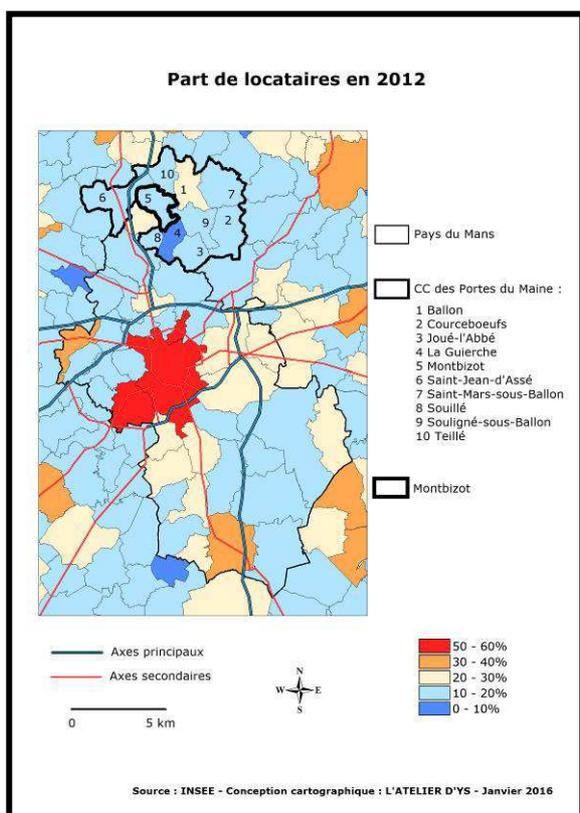
En termes de confort, on dénombre, en 2012, 8 résidences principales (sur 662) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche, contre 12 en 2007. Cela dénote d'une amélioration qualitative des logements sur la commune.

### 2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

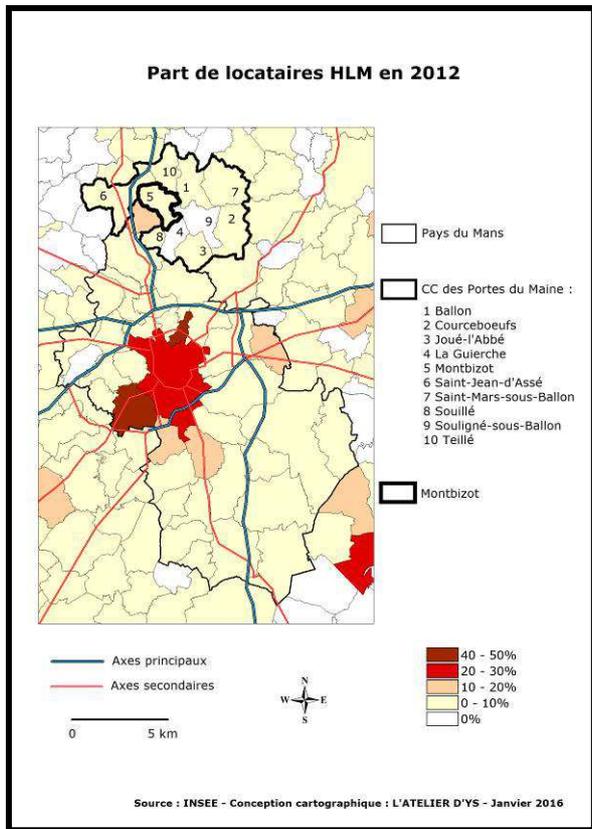
Une large majorité des résidences principales (85%) est occupée par des propriétaires. La part des locataires est faible et ne représente qu'1 ménage sur 7.



Ce taux de locataires est légèrement inférieur à celui de la Communauté de Communes (16%), et peut en partie s'expliquer par une faible proportion d'appartements (2,6% du parc immobilier).



## 2.5 Un parc locatif social insuffisant

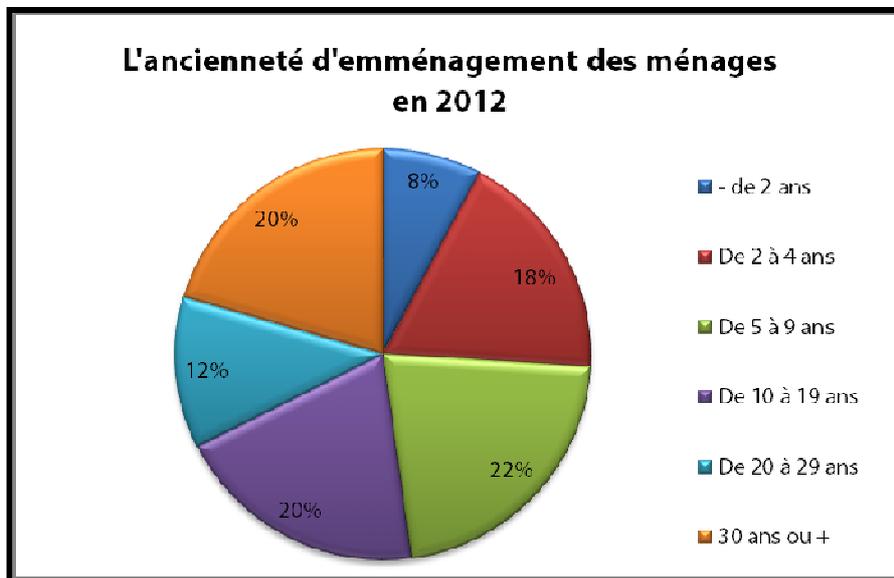


Globalement, à l'échelle des Portes du Maine, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est très faible (2,4%).

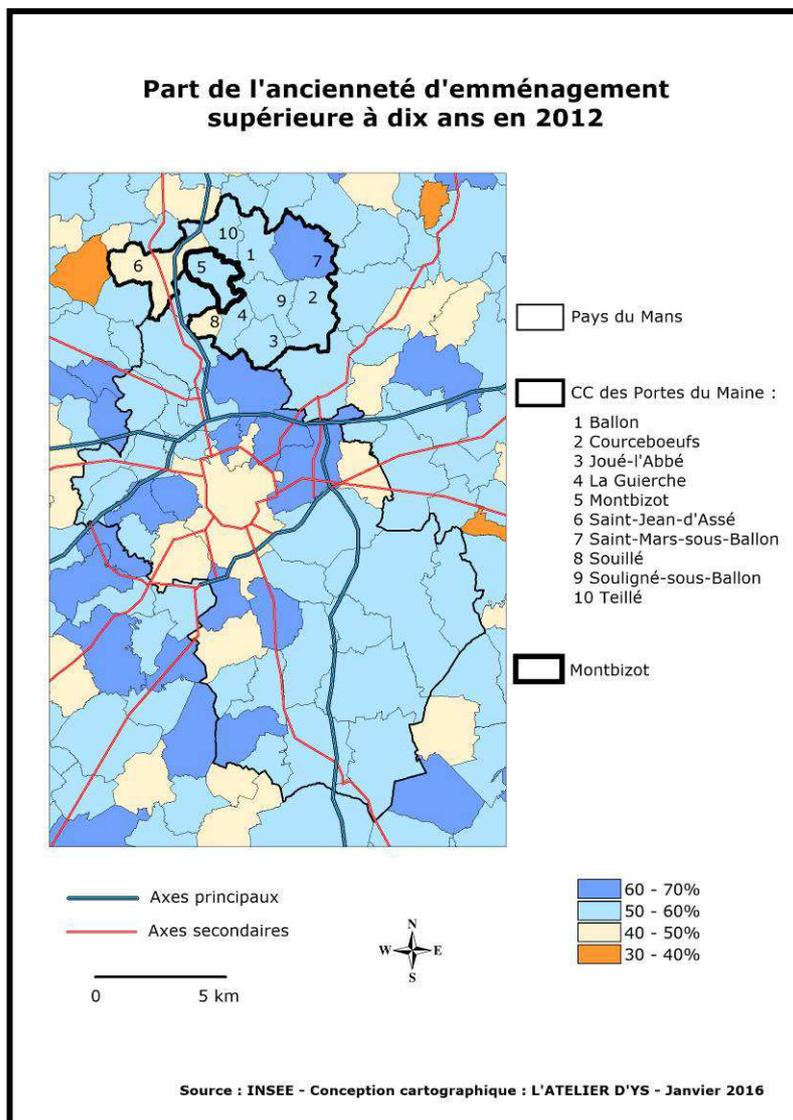
MONTBIZOT présente une proportion légèrement supérieure (3%), mais le parc locatif social paraît insuffisant au regard du rôle de la commune sur le territoire intercommunal.

## 2.6 Des ménages moyennement mobiles

En 2012, la proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 20,5% à MONTBIZOT.



A l'échelle de l'EPCI, si l'on s'intéresse à l'ancienneté d'emménagement supérieure à 10 ans, les ménages de Saint-Mars-sous-Ballon semblent les moins mobiles, ceux de Souillé les plus mobiles. A MONTBIZOT, 52,2% des ménages sont installés dans leurs logements depuis plus de 10 ans.



## ANALYSE MULTISCALEAIRE

MONTBIZOT concentre quasiment 1 logement intercommunal sur 6.

Le rythme de construction Montbizotin est élevé entre 2007 et 2012, quasiment trois fois supérieur à la cadence départementale.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de MONTBIZOT, leur taille moyenne est comparable à celle de la Communauté de Communes, c'est-à-dire un petit plus grande que les logements moyens départementaux.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque, là aussi, une part de locataires et de locataires HLM similaire à la moyenne intercommunale, très inférieure à la proportion départementale.

### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de MONTBIZOT</b>	<b>Communauté de Communes des Portes du Maine</b>	<b>Département de la Sarthe</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2007-2012)	+2,3%	+1,7%	+0,8%
Taille moyenne des résidences principales en 2012	4,9	4,8	4,3
Part de locataires en 2012	14,4%	16,0%	34,5%
Part de locataires HLM en 2012	3,0%	2,4%	14,1%

### Enjeux :

**> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :**

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre de l'école).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

**> Améliorer et développer l'offre locative sociale, faible sur la commune.**

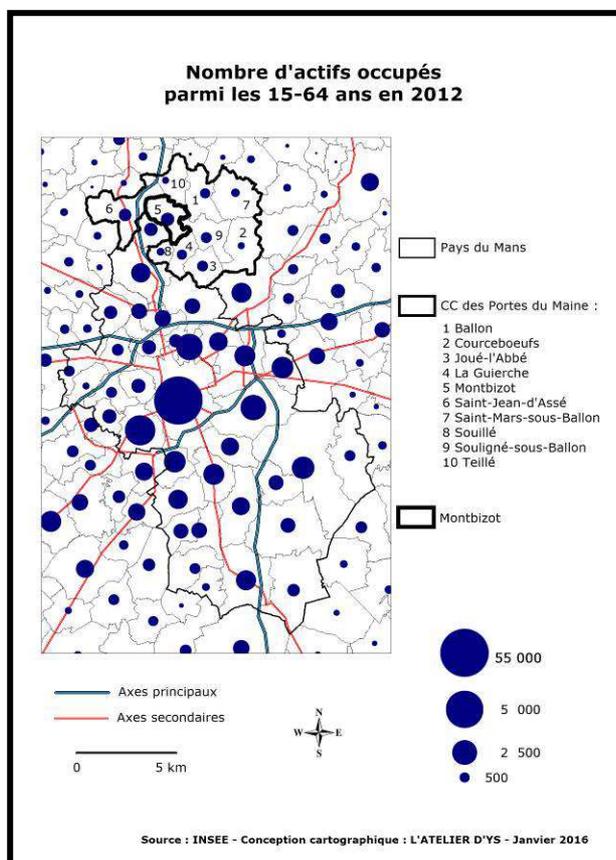
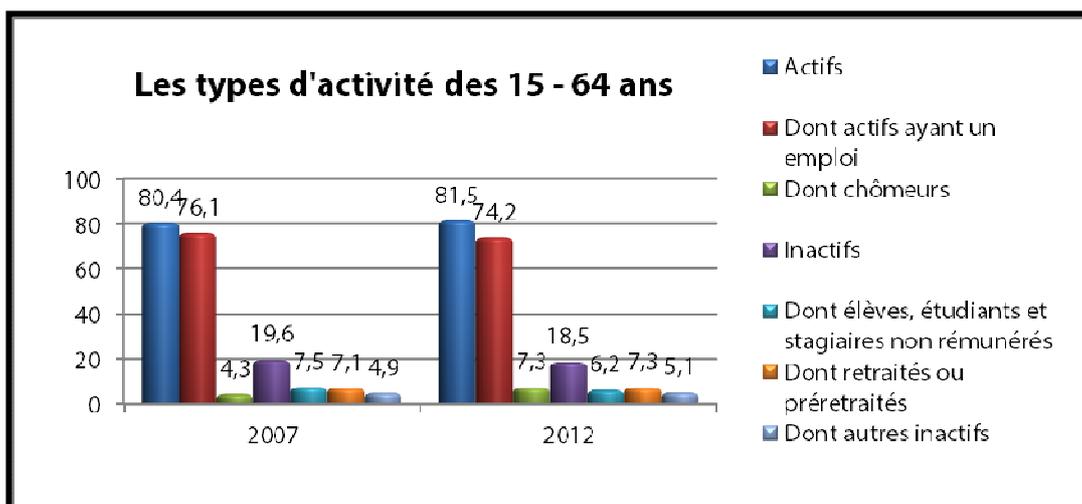
**> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2012, la population active représente 81,5% des 15-64 ans, en légère hausse par rapport à 2007 (+1,1 point). Cette proportion dépasse les moyennes intercommunale (79,7%) et départementale (73,8%).

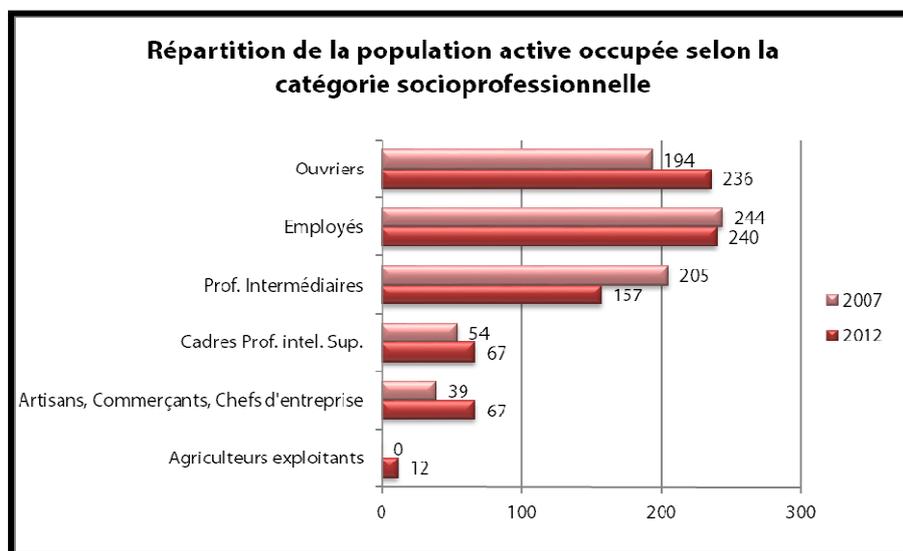
Cependant, c'est la part de chômeurs qui a augmenté, au détriment de la part des actifs ayant un emploi.



En 2012, MONTBIZOT compte 780 actifs occupés parmi ses habitants, soit 44 de plus qu'au précédent recensement de 2007.

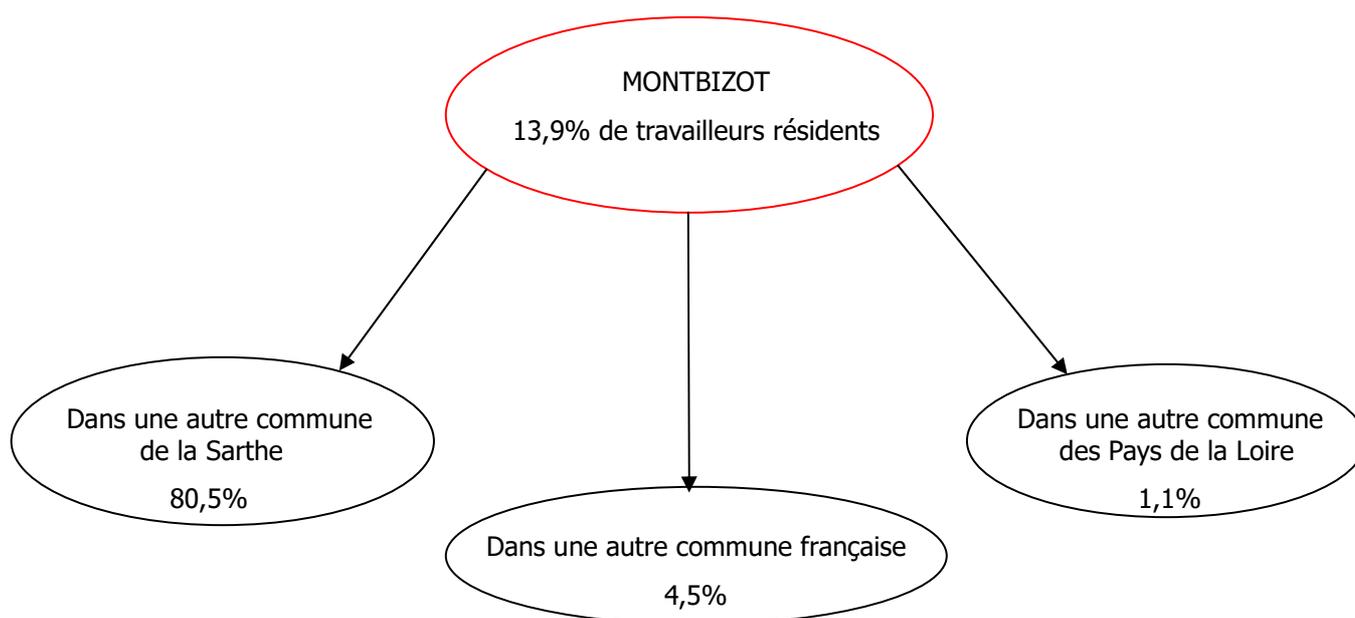
Parmi ces 780 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés » et « ouvriers » qui représentent plus de 60% de ces actifs occupés. Au niveau des tendances, on observe :

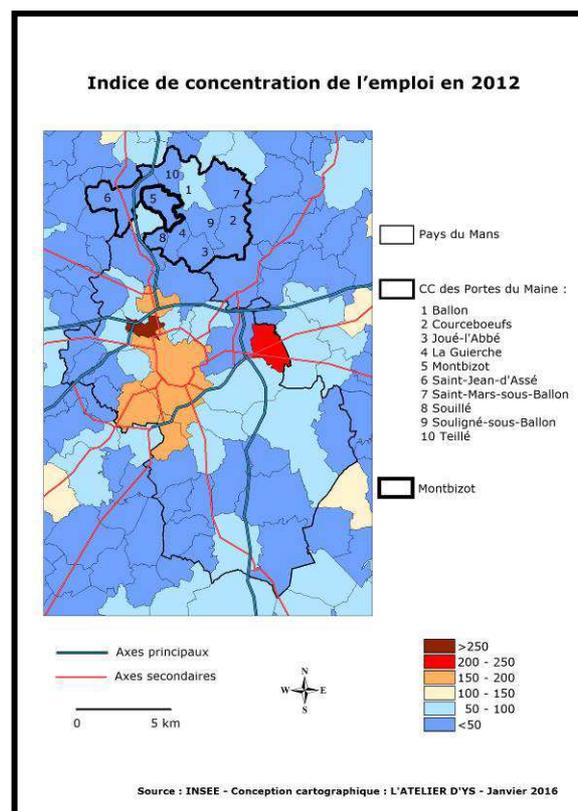
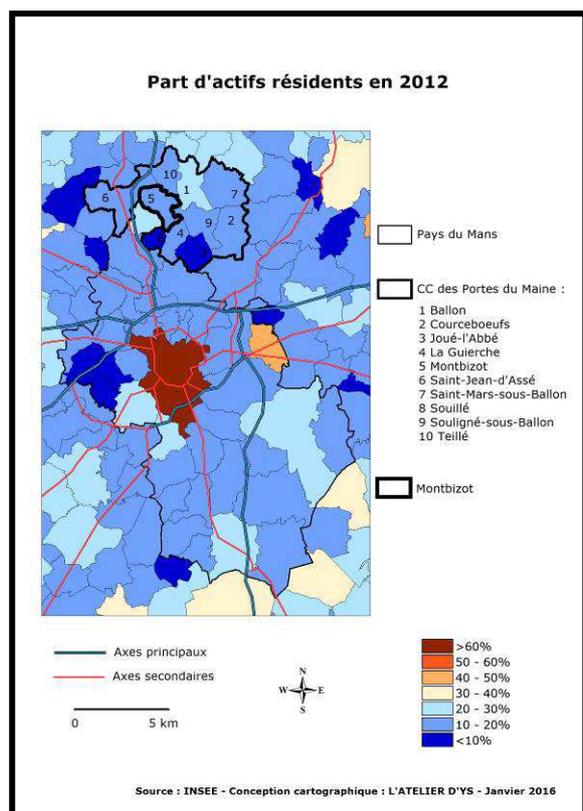
- \* une progression du nombre d'ouvriers (+42), d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+28), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+13) et d'agriculteurs exploitants (+12).
- \* une baisse du nombre de professions intermédiaires (-48) et d'employés (-4).



### 3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2012, moins de 1 sur 7 travaille à MONTBIZOT. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.





Cette part d'actifs résidents est très faible, mais équivalente à la moyenne de l'EPCI (13,6%).

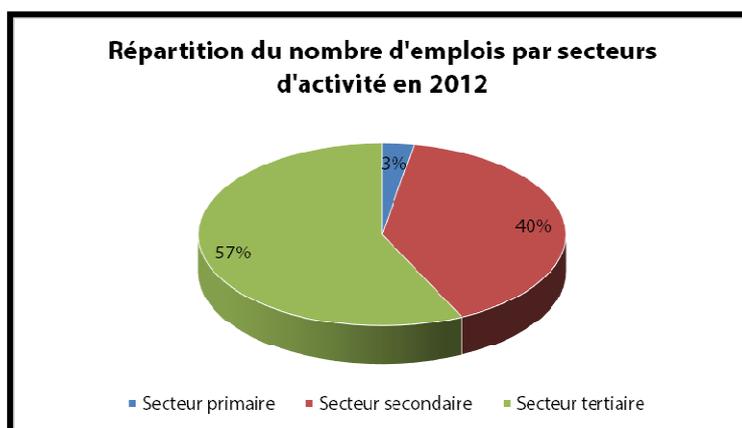
Quant à l'indice de concentration de l'emploi<sup>4</sup>, à l'échelle du Pays du Mans, les communes de La Chapelle-Saint-Aubin, Champagné, Arnage, Allonnes, Saint-Saturnin et Le Mans se démarquent avec un nombre d'emplois largement supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

A l'inverse, les autres communes, dont MONTBIZOT, peuvent être qualifiées de résidentielles.

### 3.3 Des emplois majoritairement tertiaires

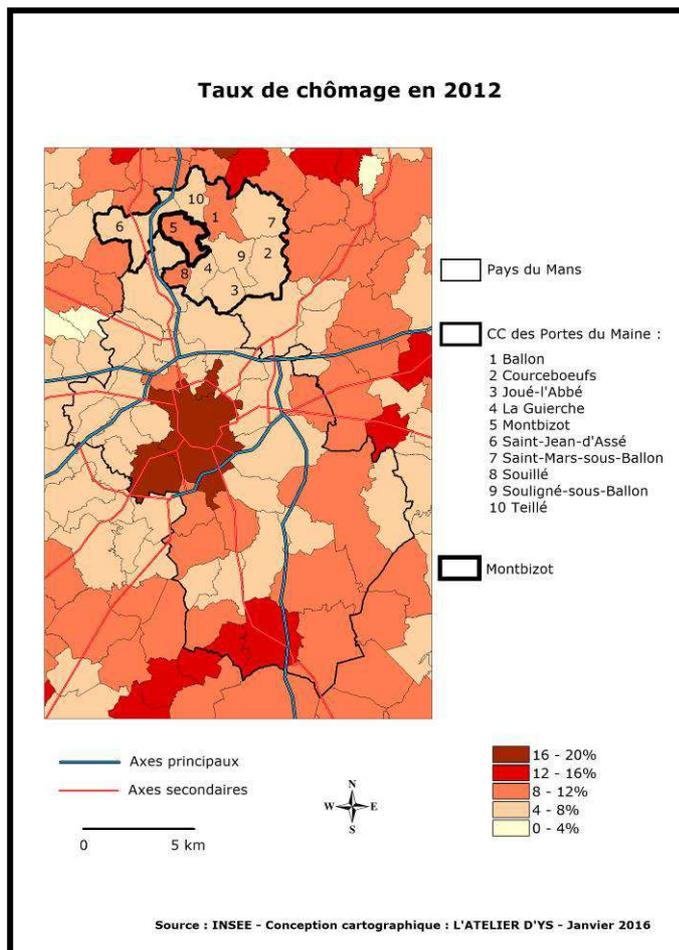
En 2012, sur la commune de MONTBIZOT, on dénombre 287 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 57% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 40% de ces emplois.
- le secteur primaire à peine 3%.



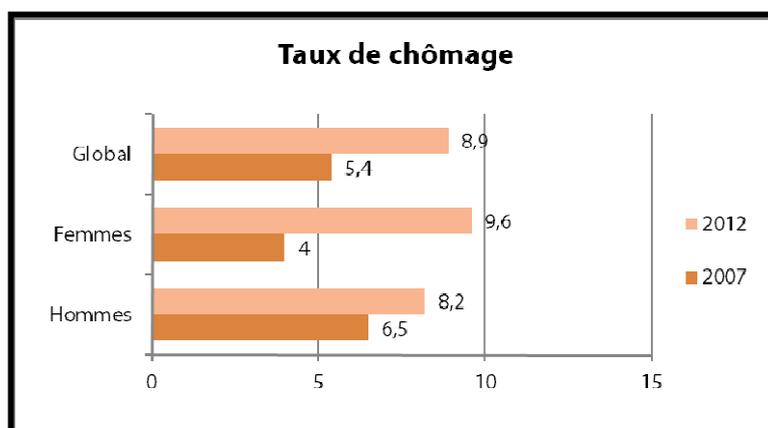
<sup>4</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

### 3.4 Un taux de chômage en hausse



Le taux de chômage<sup>5</sup> à MONTBIZOT a nettement augmenté entre 2007 et 2012 (+3,5 points) mais reste largement inférieur à la moyenne départementale (8,9% contre 12,1%).

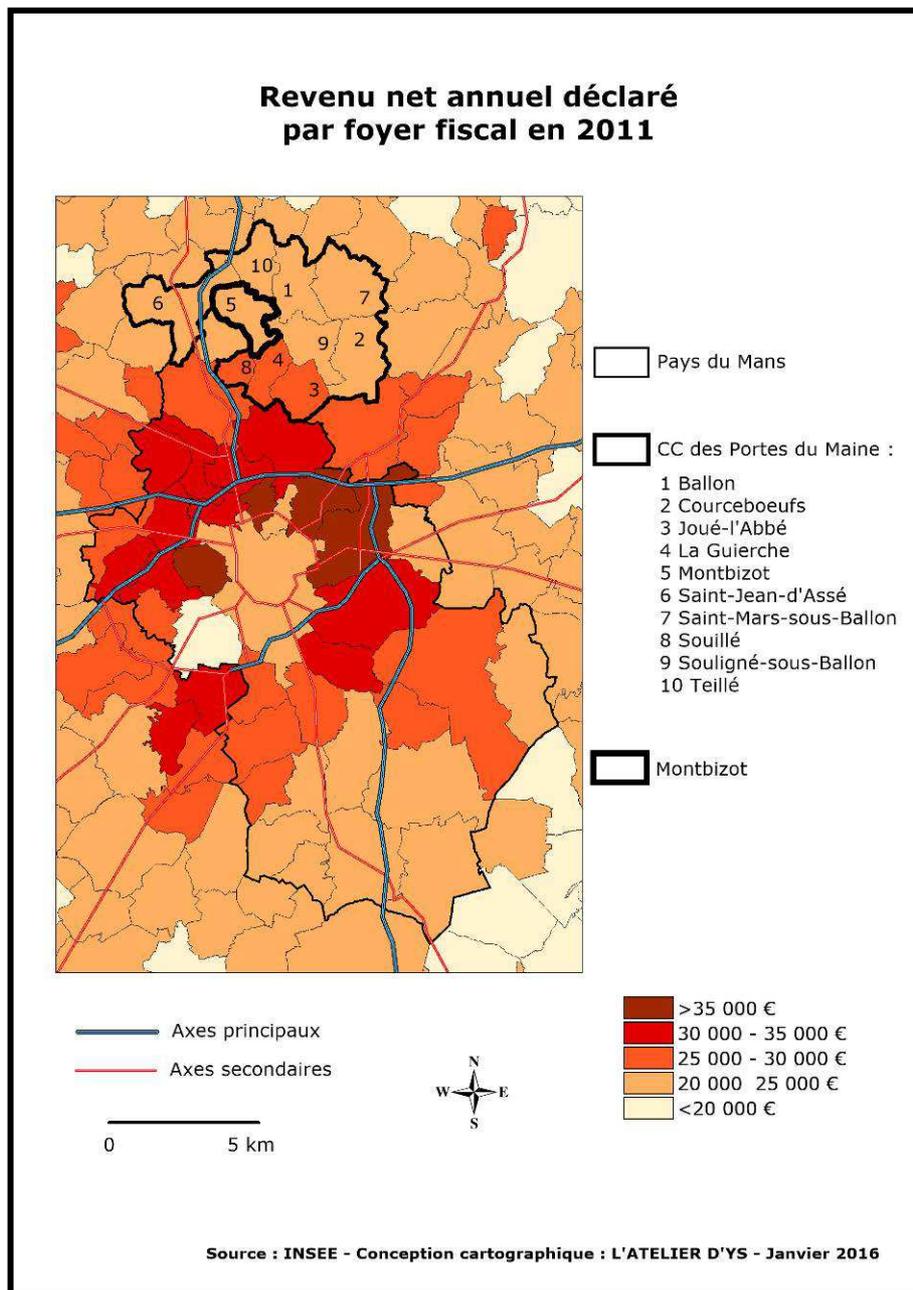
Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque que la hausse du chômage des femmes est nettement plus marquée que la hausse du chômage des hommes.



<sup>5</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.5 Des revenus moyens

Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus moyens (23 449 €), si on les compare à ceux des autres communes de l'EPCI. Ces revenus des ménages Montbizotins sont légèrement supérieurs à la moyenne départementale (22 802 €).

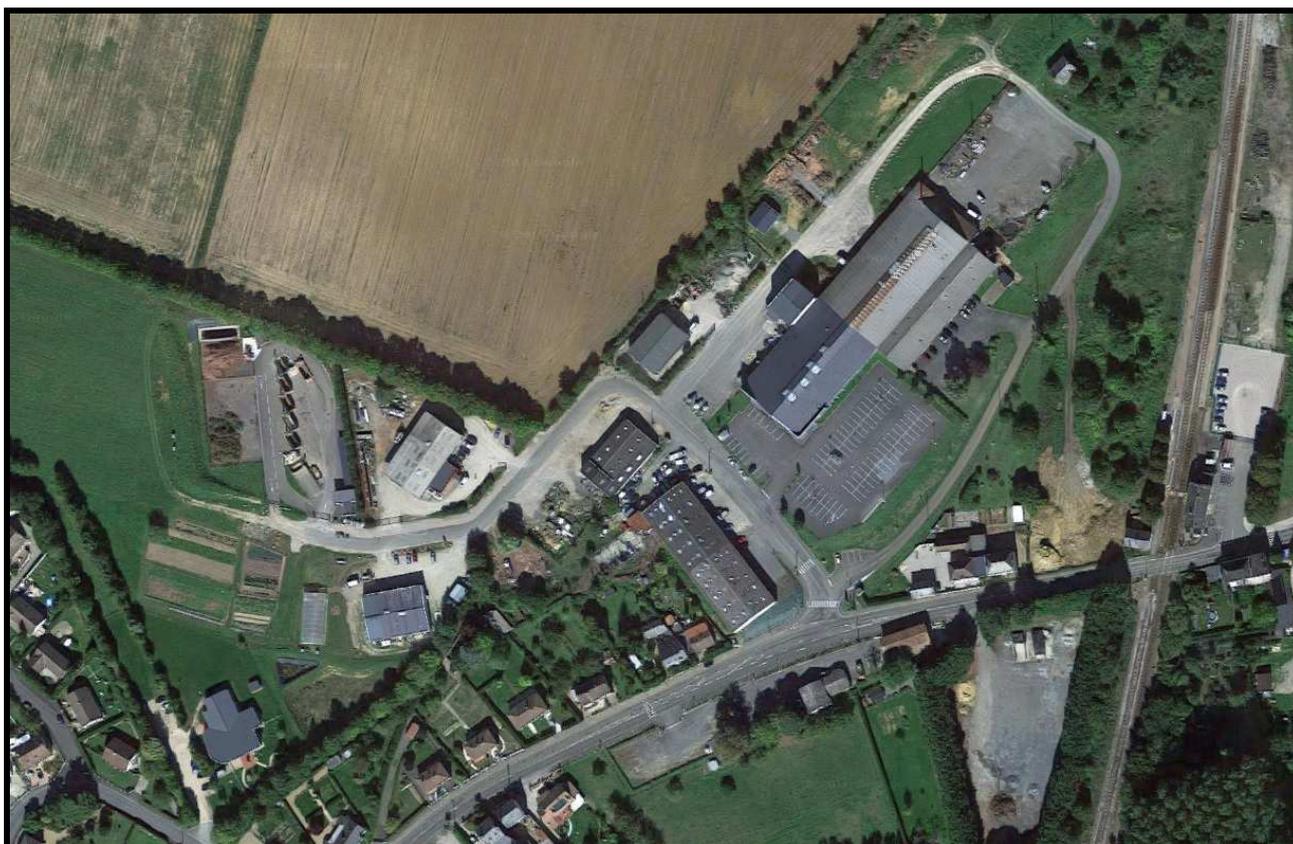


### 3.6 La zone d'activités

La commune de MONTBIZOT dispose d'une zone d'activités située à l'est du bourg. Sa vocation est principalement artisanale et commerciale.

A noter qu'on y trouve également une déchetterie ainsi que des ateliers communaux.

Les disponibilités foncières y sont actuellement faibles.



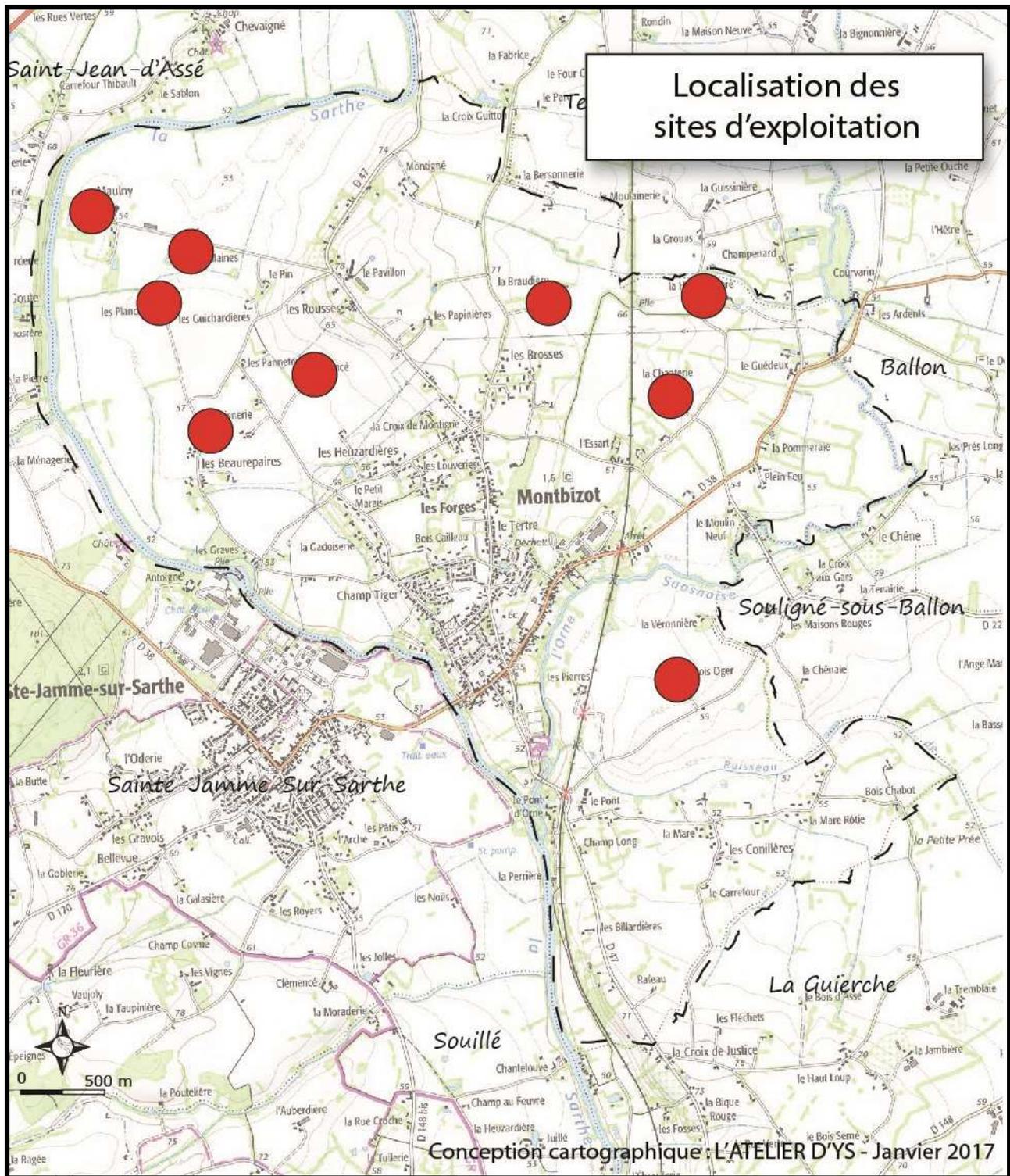
### 3.7 Le secteur agricole

Il existe actuellement 8 exploitations sur la commune de MONTBIZOT, dont 1 céréalier. Les 7 exploitations ayant un élevage constituent des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement).

Ces 8 exploitations agricoles représentent 9 sites d'exploitation<sup>6</sup>.

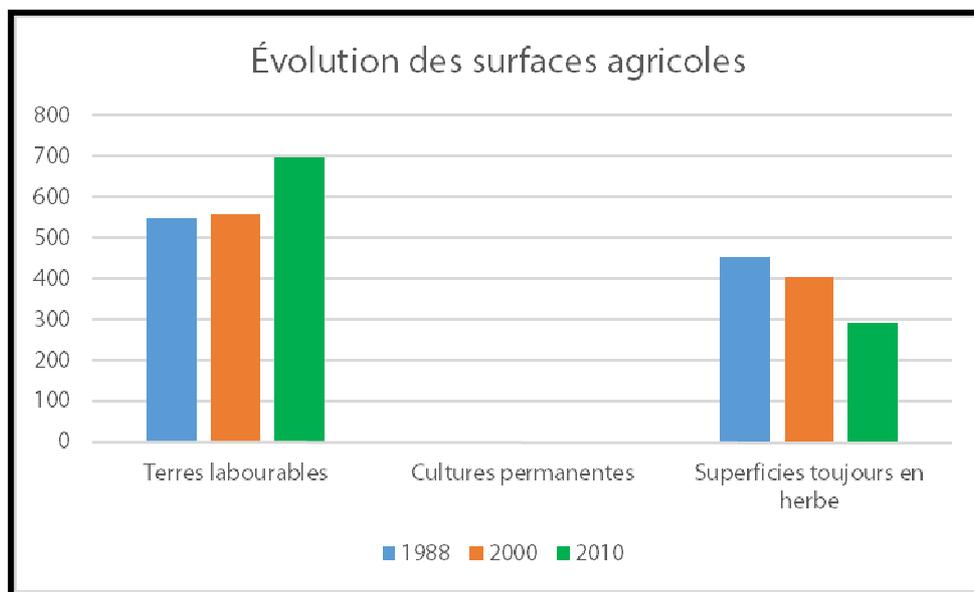
---

<sup>6</sup> Ensemble de bâtiments d'activité agricole, sans obligatoirement constituer un siège agricole au sens juridique.



Le nombre d'exploitations sur MONTBIZOT a été divisé par 3 entre 1988 et 2010. Néanmoins, cette baisse a été compensée par l'augmentation de la taille des exploitations. La surface agricole utilisée (SAU) moyenne des exploitations a plus que triplé entre 1988 et 2010, passant de 30 hectares à plus de 100 hectares.

L'évolution majeure de l'agriculture à MONTBIZOT réside dans l'augmentation importante des terres labourables, au détriment des superficies toujours en herbe. Cette évolution est surtout visible entre 2000 et 2010.



En 2014, 73% de la superficie communale (soit 831 ha) ont fait l'objet d'une déclaration à la PAC.

La mise en valeur des surfaces a été réalisée par 34 sièges d'exploitation agricole réunissant 42 associés exploitants.

L'âge moyen des exploitants est de 53 ans.

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

MONTBIZOT concentre 16% des emplois intercommunaux.

La proportion d'actifs ayant un emploi est nettement plus forte qu'au niveau départemental (+9,4 points).

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle très importante qui dépasse largement le phénomène départemental.

Enfin, le taux de chômage de MONTBIZOT se situe entre la proportion intercommunale et la moyenne départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de MONTBIZOT</b>	<b>Communauté de Communes des Portes du Maine</b>	<b>Département de la Sarthe</b>
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2012	74,2%	73,9%	64,8%
Part d'actifs résidents en 2012	13,9%	13,6%	36,4%
Taux de chômage en 2012	8,9%	7,3%	12,1%

### **Enjeux :**

> **Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail et de conforter Sainte-Jamme – Montbizot en tant que pôle d'équilibre du Pays du Mans.**

> **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**

> **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines à MONTBIZOT.**

## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de MONTBIZOT est traversé par deux routes départementales :

- la Route Départementale 38, reliant vers le sud-ouest Sainte-Jamme-sur-Sarthe et vers le nord-est Saint-Mars-sous-Ballon.
- la Route Départementale 47, reliant vers le nord la RD 6 et vers le sud La Guierche.

Par ailleurs, la Route Départementale 227 traverse également le territoire communal dans son extrémité est.

Le maillage viaire du territoire se fait principalement autour des RD 38 et 47 qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents hameaux, se raccorde à ces axes.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 662 ménages recensés, 593 (soit 89,5%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Montbizotins en 2012 est inférieur à la moyenne communautaire (91,7%). Ceci peut s'expliquer en partie par l'existence d'une gare SNCF sur la commune.

### **4.3 Les transports collectifs**

#### **Les bus**

MONTBIZOT figure sur la ligne 10 « Fresnay-sur-Sarthe – Le Mans » du réseau de transports en commun (autocars) des "Transports Interurbains de la Sarthe", géré par le Département de la Sarthe. De MONTBIZOT, celle-ci relie Le Mans une fois par jour, le matin, en une heure environ.

Un seul arrêt existe sur la commune : « Église ».

#### **Le ramassage scolaire**

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Département de la Sarthe.

#### **La desserte ferroviaire**

La commune possède une gare SNCF. Depuis celle-ci, plusieurs trains relient quotidiennement Le Mans en un quart d'heure et Alençon en une demi-heure environ.

**Enjeux :**

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- > Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour profiter de la proximité de la gare et encourager la marche vers l'école.
- > Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## 5 Le fonctionnement urbain

### 5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le bourg de MONTBIZOT : la mairie et l'agence postale communale se situent Place Louis Rouzay.



### 5.2 Les équipements scolaires et « petite enfance »

MONTBIZOT est dotée d'une école primaire publique, située 20 rue Paillard-Ducléré, accueillant plus de 270 élèves.



Le centre de loisirs se situe au sud du bourg, à proximité du terrain de football.



Il existe aussi une maison de la petite enfance "Les P'tits Bouts du Maine", regroupant Relais Assistantes Maternelles, Parents et Enfants (RAMPE) et multi-accueil, installée rue du Tertre.



### 5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, MONTBIZOT dispose :

- de deux salles communales pouvant accueillir les manifestations organisées par les associations mais aussi les particuliers : la salle polyvalente (120 places), située rue du Maréchal Leclerc, ainsi que la salle du Pont d'Orne (40 places), située dans l'enceinte du camping.
- d'un camping municipal, situé à l'extrémité sud du territoire communal, route du Ponte d'Orne.
- d'un terrain de football, situé au nord du camping.



*La salle polyvalente*



*Le gîte d'accueil du camping du Pont d'Orne*



*Le terrain de football*

## 5.4 La vie associative

On dénombre de nombreuses associations sur la commune de MONTBIZOT, touchant les secteurs des sports et loisirs, de la culture et du social, et en partie fédérées au sein d'une Maison des Jeunes et de la Culture (MJC).

### **Enjeux :**

**> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soldes naturel et migratoire positifs, entraînant une croissance démographique soutenue.</li> <li>- Population jeune.</li> </ul>	
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de construction soutenu.</li> <li>- Taux de vacance raisonnable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédominance des très grands logements.</li> <li>- Faible pourcentage de locataires.</li> <li>- Proportion d'appartements limitée.</li> <li>- Parc locatif social insuffisant.</li> </ul>
<b>Activité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de chômage peu élevé.</li> <li>- Existence d'une zone d'activités sur la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'emplois limité sur la commune.</li> </ul>
<b>Déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'une gare.</li> <li>- Maillage de continuités douces intéressant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilité professionnelle très élevée.</li> </ul>
<b>Fonctionnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bon niveau d'équipements.</li> <li>- Vie associative riche (MJC).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.</li> </ul>

---

# **CHAPITRE 2**

## **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

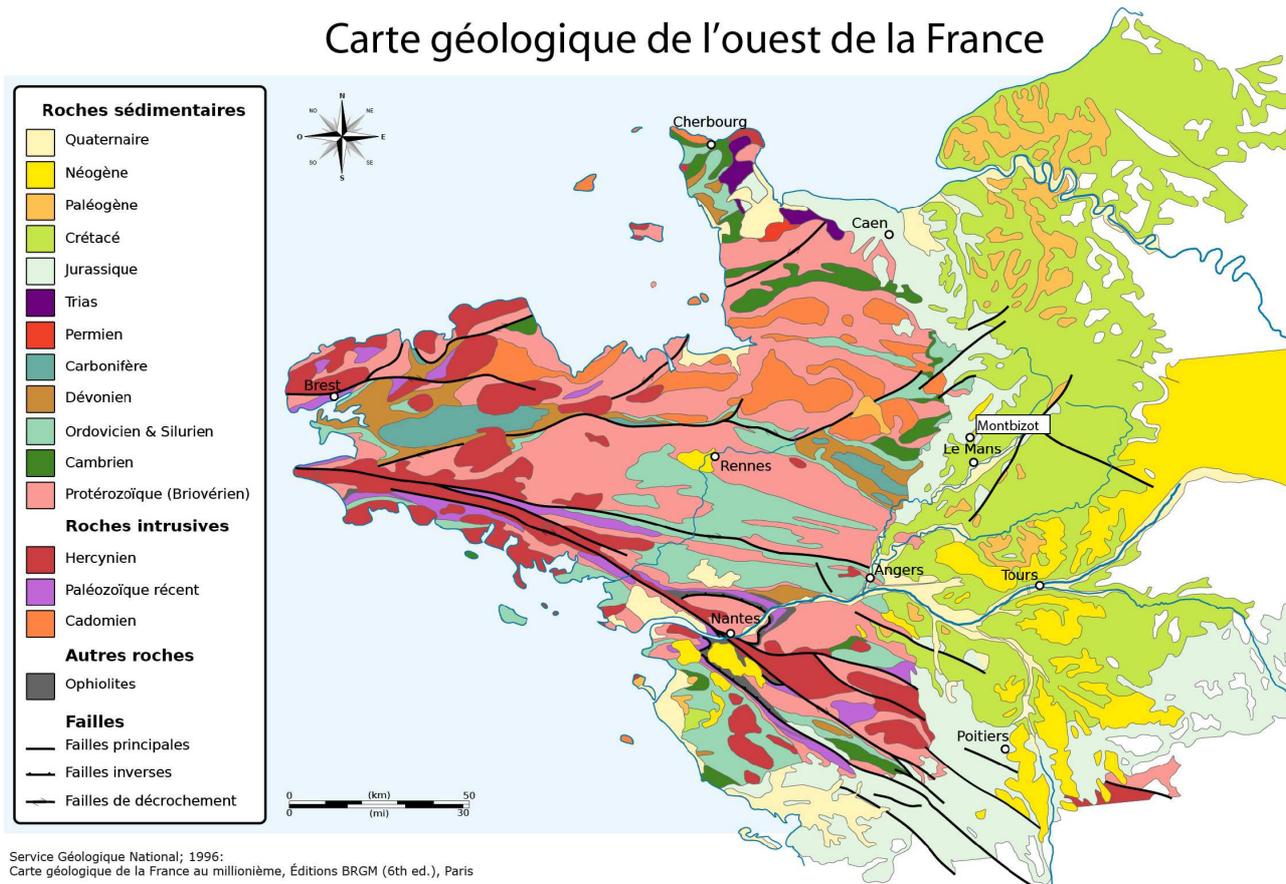
# 1 L'environnement physique

## 1.1 Une commune à la marge du bassin parisien

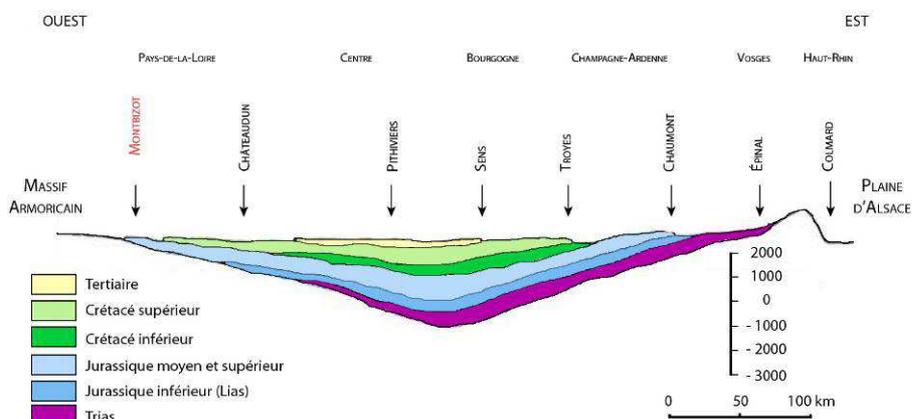
Le département de la Sarthe se caractérise par une grande diversité et une forte complexité géologique.

C'est un territoire de "marche" entre l'extrémité orientale du Massif Armoricaïn (ère primaire) et les confins occidentaux du Bassin Parisien (ère secondaire). Bon nombre de ces formations sont présentes dans les paysages actuels sous forme d'affleurements.

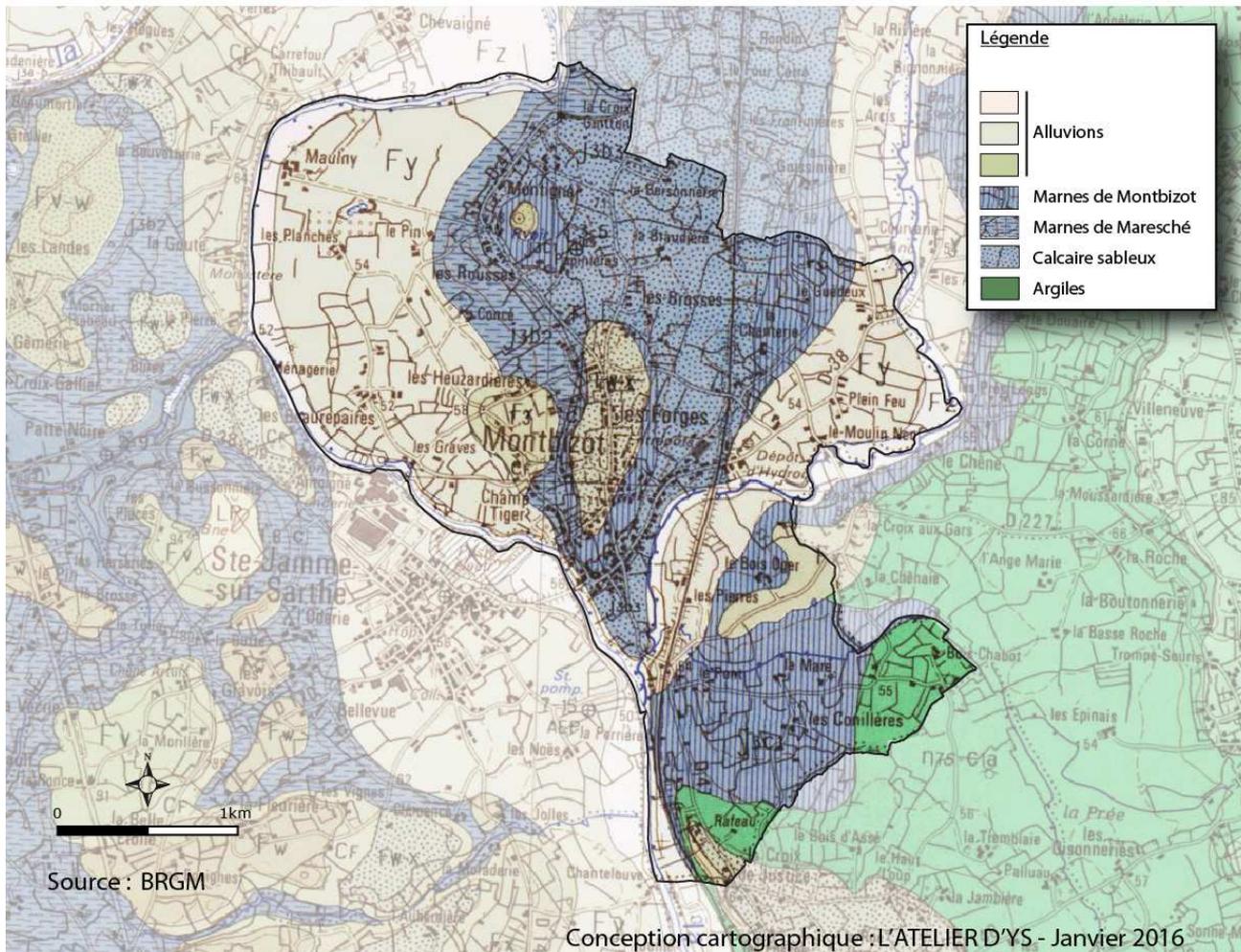
Carte géologique de l'ouest de la France



UNE COMMUNE SITUÉE À LA MARGE DU BASSIN PARISIEN  
COUPE DU BASSIN PARISIEN



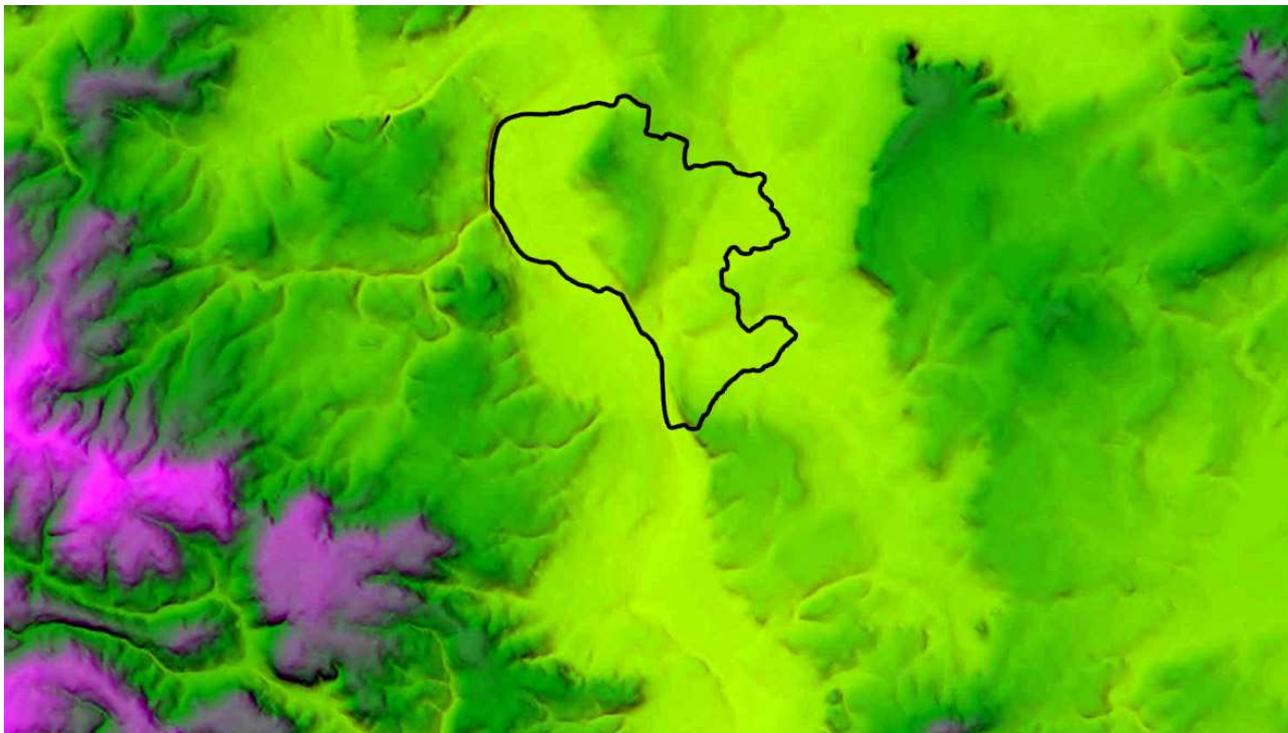
## Carte géologique de MONTBIZOT



Le sous-sol Montbizotin est essentiellement composé de couches sédimentaires (alluvions et marnes).

## 1.2 La charpente naturelle de MONTBIZOT

### Géomorphologie



Source : IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2015

L'observation du contexte géomorphologique de la région de MONTBIZOT montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate que le relief est peu perturbé, et que l'animation principale du territoire est constituée par le réseau hydrographique (vallées de la Sarthe et de l'Orne Saosnoise) qui ont incisé le plateau.

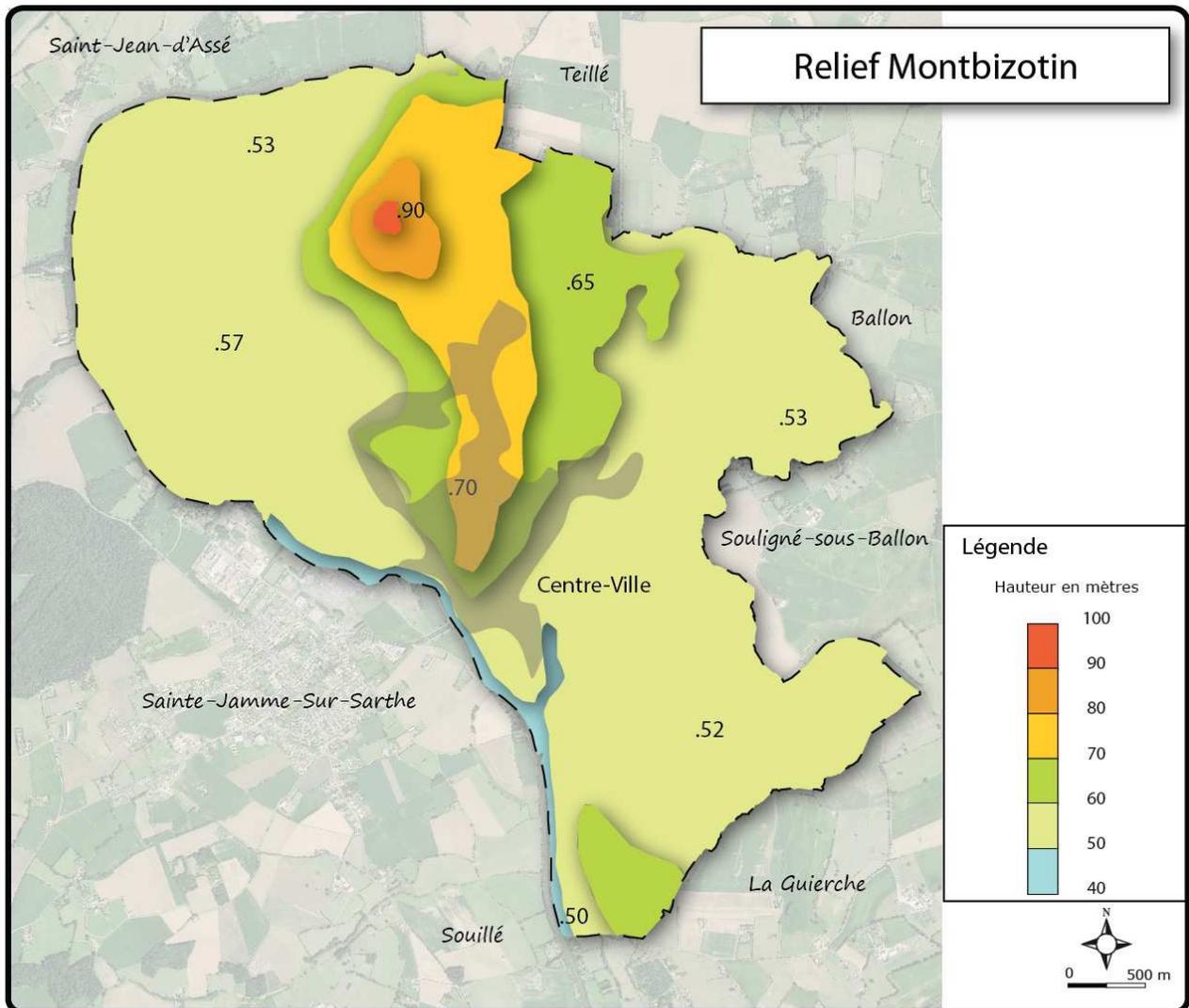
### Plan hypsométrique

Le relief du territoire communal est marqué par la présence d'un plateau central surélevé qui contraste avec le reste du territoire Montbizotin.

L'ouest du territoire communal est marqué par la traversée du nord au sud de la Sarthe, qui a incisé le plateau, formant ainsi une vallée alluviale.

La dénivellation maximale est de 40 mètres entre le point bas caractérisé par les bords de la Sarthe (50 mètres N.G.F.), au sud de la commune, et le point haut, situé non loin du Pavillon (90 mètres N.G.F.).

Le bourg historique de MONTBIZOT s'est implanté au pied du plateau central. L'urbanisation récente tend à s'étirer sur le coteau sud de ce dernier.



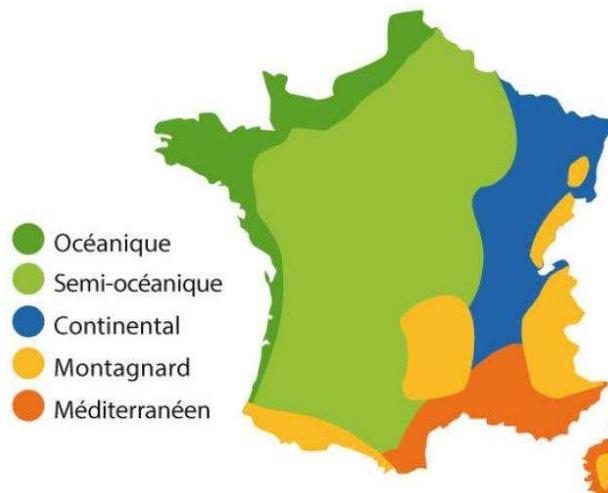
Source : Scan 25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

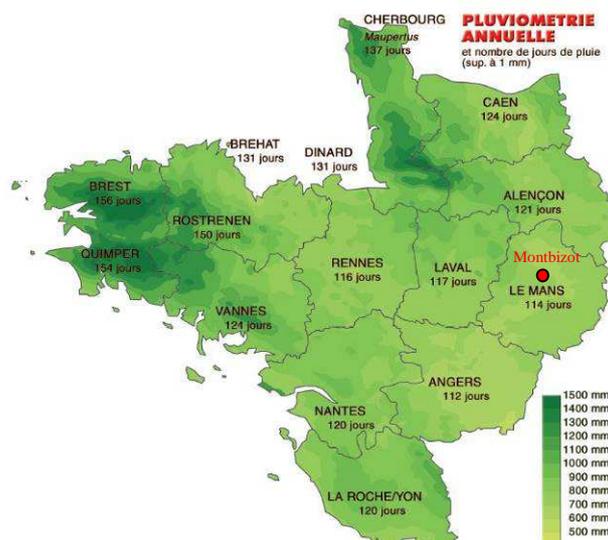
### 1.3 Un climat tempéré océanique dégradé

Le climat de la région de MONTBIZOT est de type tempéré océanique avec une légère influence continentale (climat océanique dégradé).

Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



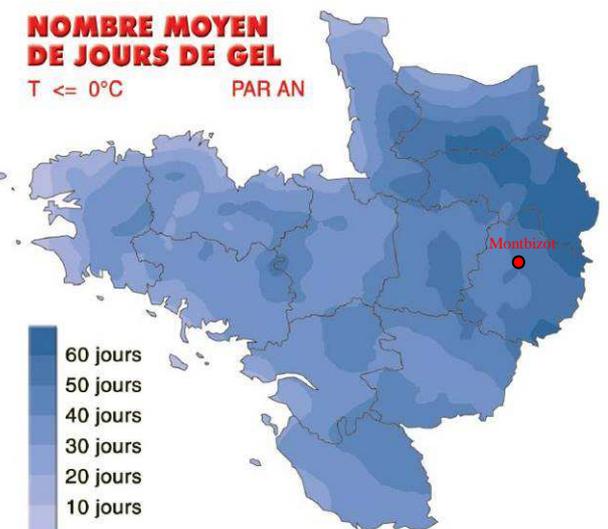
Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles sont assez faibles et représentent en moyenne 680 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 115 jours de pluie par an).



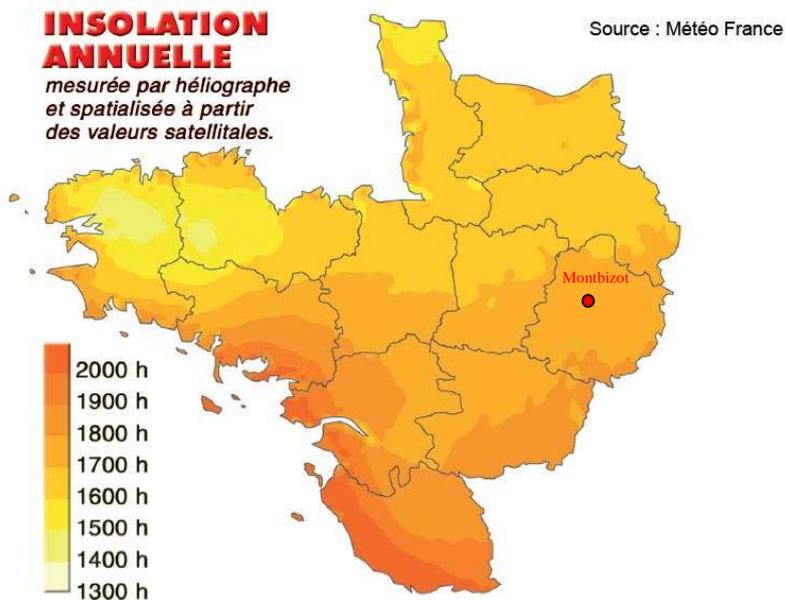
Source : Météo France

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de MONTBIZOT enregistre environ 45 jours de gel et 10 jours de neige par an, ce qui confirme l'influence du climat continental.

La température moyenne annuelle est de 11,1°C et l'ensoleillement d'environ 1 825 heures par an.



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5°C) restent rares, même loin des côtes.



*La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.*

**Durée totale d'insolation en heure**

Villes	Lille	Strasbourg	Paris	Région du Mans	Rennes	Bordeaux	Marseille
Insolation en heure	1641	1696	1814	<b>Environ 1825</b>	1835	2076	2866

## 1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau référencés par l'IGN.

La commune de MONTBIZOT fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sarthe Amont. La surface totale du territoire du SAGE est de 2 882 km<sup>2</sup>, répartie sur deux régions. On y dénombre 255 communes et environ 220 000 habitants.

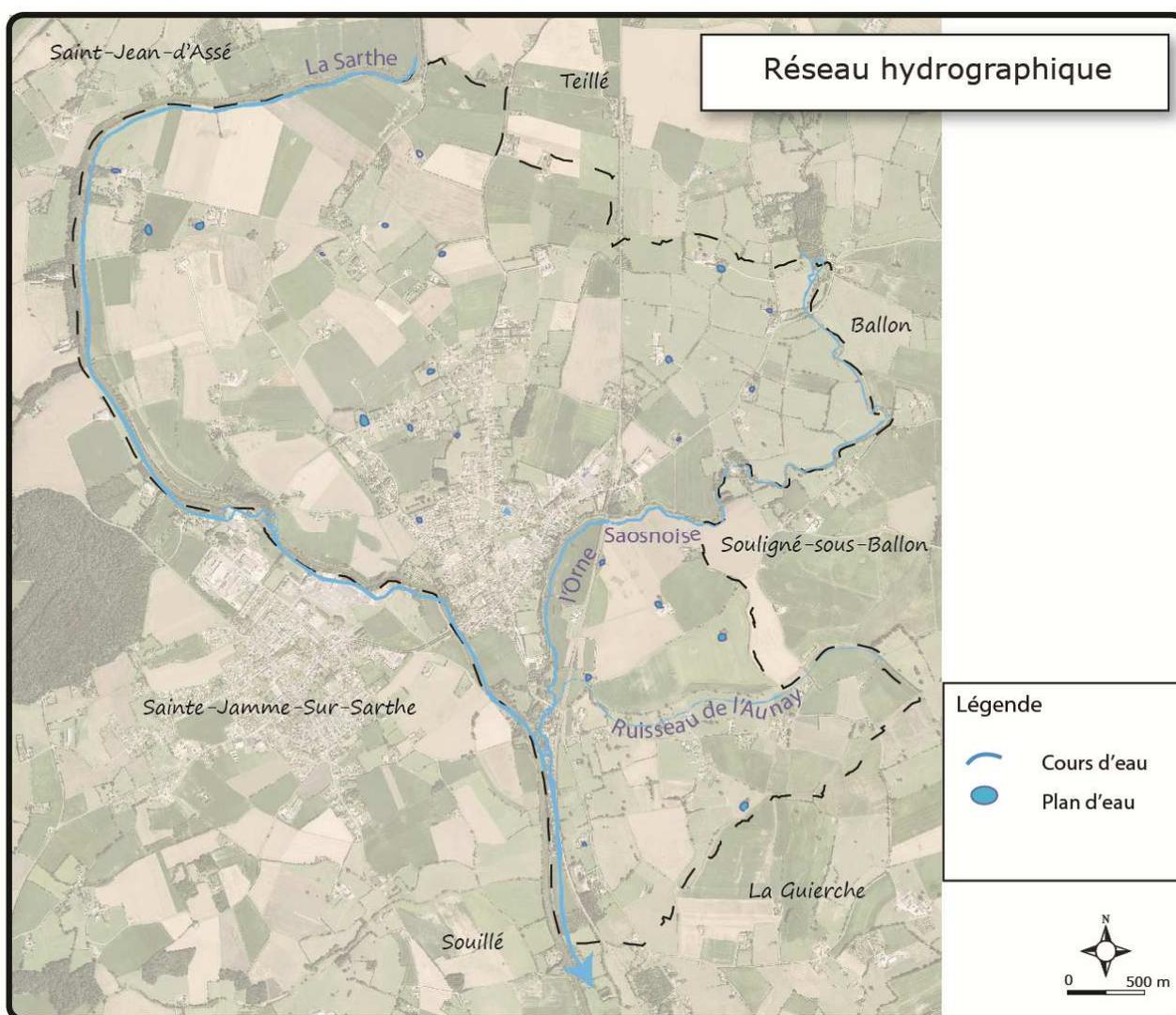
Les eaux communales sont drainées en direction du sud-ouest, dans la Sarthe.

La Sarthe, principal cours d'eau, est située en limite communale ouest. Elle s'étire sur plus de 8 km.

L'Orne Saosnoise s'écoule du nord-est au sud et se jette dans la Sarthe après avoir sillonné sur plus de 5 km le territoire Montbizotin.

Enfin, le ruisseau de l'Aunay, affluent de l'Orne Saosnoise, s'écoule d'est en ouest au sud du territoire.

Ce réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale



Source : Scan 25 IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

Les très rares boisements de MONTBIZOT constituent un petit patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : petits bois, haies bocagères, ripisylves (gainés boisés qui accompagnent les ruisseaux).

Les continuités vertes que composent ces unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

Les boisements ne sont pas tous qualitatifs. Les « surprotéger » pourrait être néfaste en termes de paysage. En effet, certaines parcelles peuvent s'enfricher et devenir des ronciers. Il est judicieux de garder une liberté d'action, et le classement en loi paysage est préférable à l'EBC. De plus, d'un point de vue paysager mais également environnemental, l'alternance apporte plus de richesses et de diversité que les seuls boisements.

## 2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

L'inventaire des zones humides fonctionnelles de MONTBIZOT a débuté en mai 2013. Il a consisté à pré-localiser les zones humides, à réaliser un inventaire exhaustif des zones humides pré-localisés en s'appuyant sur les guides méthodologiques édités par la CLE (Commission Locale de l'Eau), à caractériser les zones humides, puis à les cartographier et à les intégrer dans un Système d'Information Géographique.

### Concertation

Conformément au guide méthodologique du SAGE Sarthe Amont, la commune a créé un groupe de travail chargé d'accompagner la démarche des inventaires.

La concertation locale a pris la forme de réunions formelles et d'échanges avec le groupe de travail, ainsi que de visites de terrain aux différentes étapes de la mission, en présence d'agriculteurs et de propriétaires riverains :

- Réunion de lancement : présentation de la carte des zones humides potentielles - zones de prospection pour le terrain.
- Phase de terrain.
- Réunion de restitution des résultats avec le groupe communal.
- Affichage des cartes des zones humides fonctionnelles en mairie pendant un mois.
- Contre-visites pour préciser les délimitations avec le groupe local, les habitants, exploitants ou propriétaires.
- Réunion de validation avec le groupe communal.

### Critères

Les critères de délimitation de ces zones humides fonctionnelles, définis par le SAGE Sarthe Amont, sont :

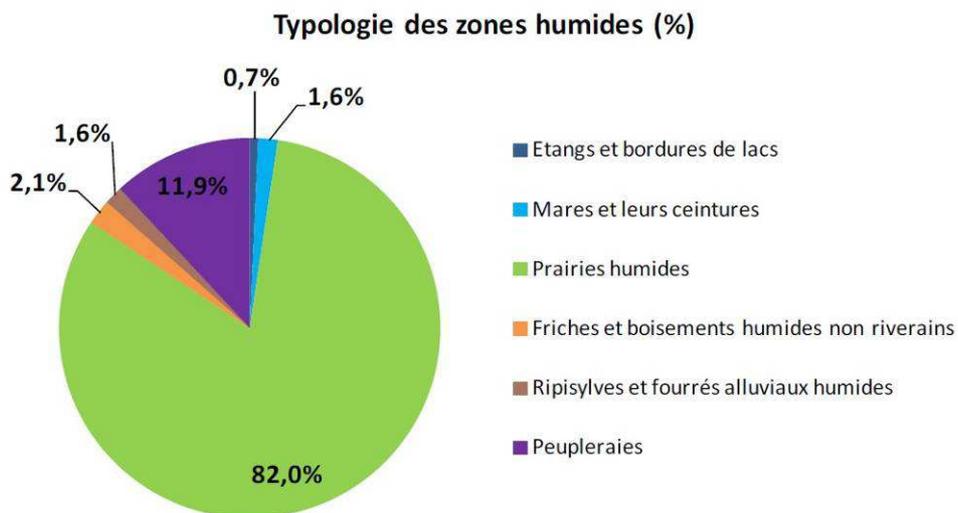
- la présence d'une végétation hygrophile (ex : Joncs, Carex, Saule, Molinie...) :
  - soit par des espèces indicatrices de zones humides (cf. Annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 Juin 2008 pour la liste des espèces indicatrices complétée par la liste additive d'espèces arrêtée par le préfet de région) ;
  - soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides (cf. Annexe 2.2 de l'Arrêté du 24 Juin 2008 pour la liste des habitats des zones humide à partir de la classification CORINE Biotope Habitat).

et

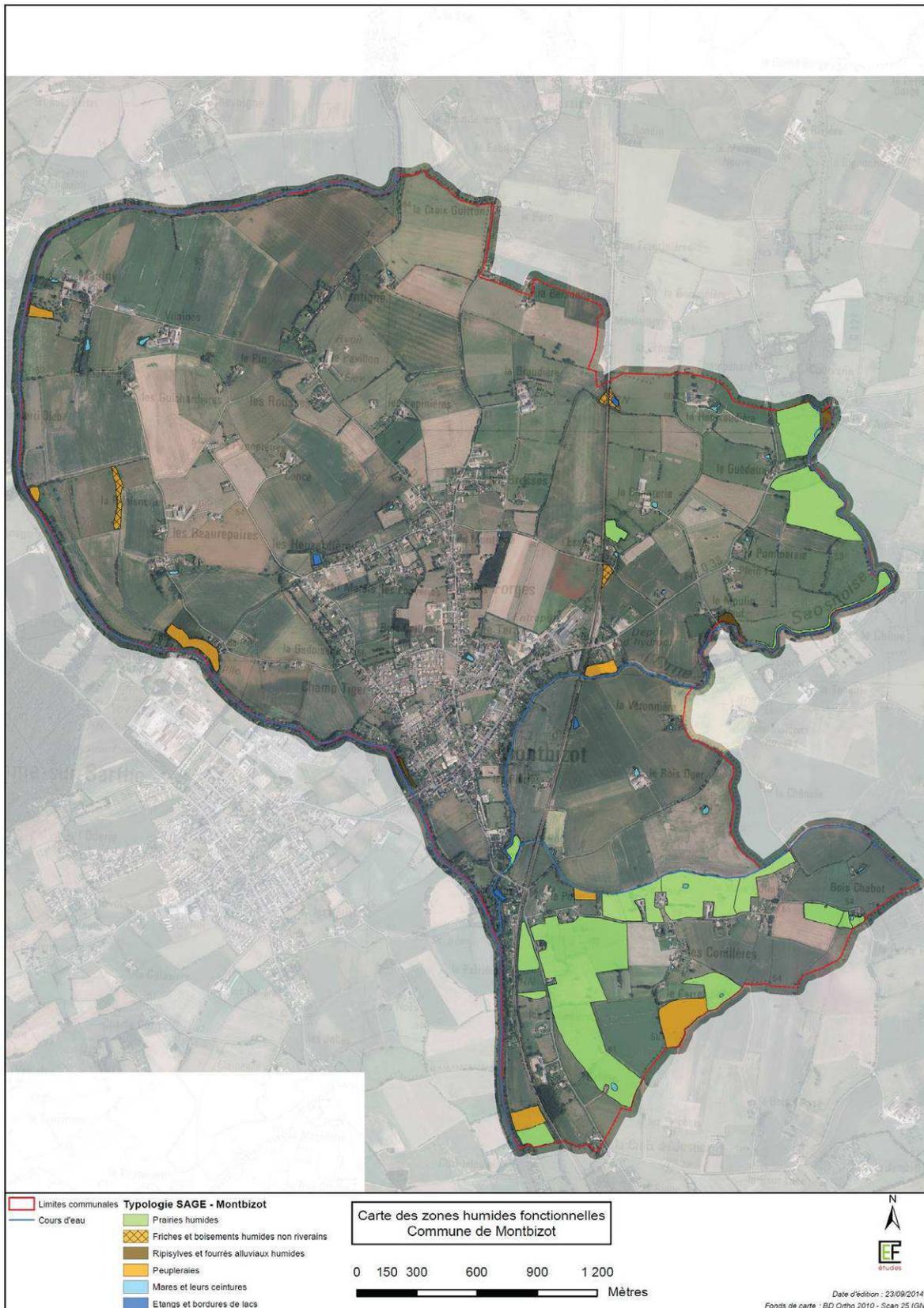
- la présence d'eau qui séjourne ou circule sur les parcelles pendant au moins une partie de l'année.
- la présence d'une hydromorphie des sols à moins de 30 cm de profondeur se prolongeant en profondeur (tâches de rouilles, concrétions de fer, blanchissement des horizons par lessivage du fer (cas des gley et pseudo-gley), présence de tourbe).

## Résultats

Les zones humides fonctionnelles sur la commune de MONTBIZOT représentent une superficie totale de 76,9 ha, correspondant à 6,8 % de la superficie du territoire (1 138 ha).



Typologie SAGE	Superficie (ha)
Etangs et bordures de lacs	0,6
Mares et leurs ceintures	1,3
Prairies humides	63,0
Friches et boisements humides non riverains	1,6
Ripisylves et fourrés alluviaux humides	1,2
Peupleraies	9,1
<b>Total général</b>	<b>76,9</b>



**Objectif :**

**> Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.**

## 2.3 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.3.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats.
- ✓ permettre le déplacement des espèces.
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique : les boisements, zones humides et trames vertes et bleues permettent le stockage de CO2 et participent de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

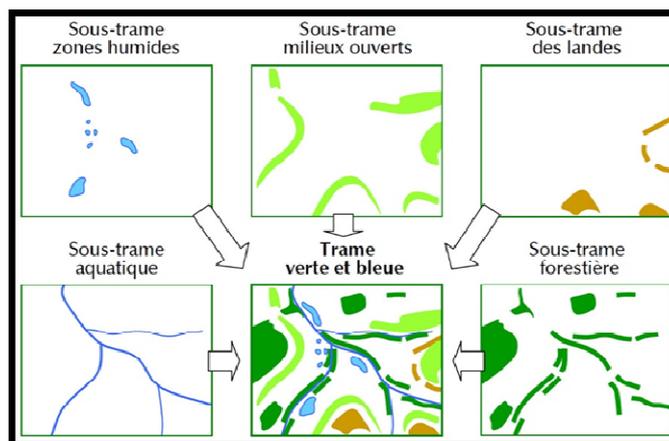
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

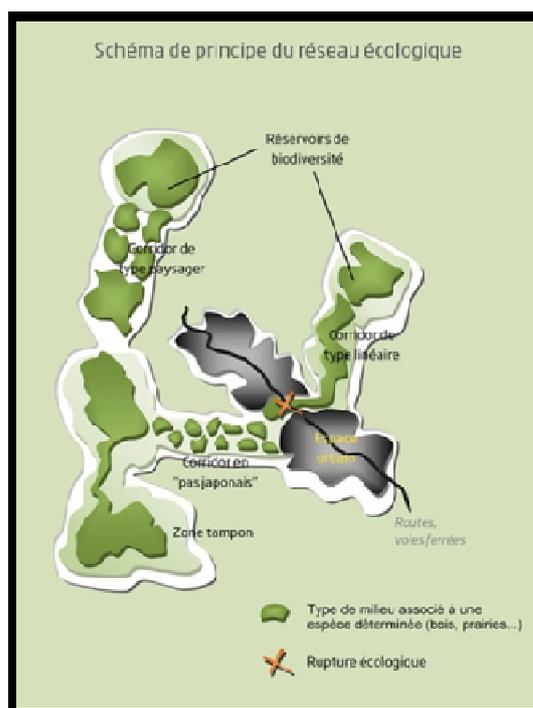
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## 2.3.2 Les continuités écologiques de MONTBIZOT

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de MONTBIZOT, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.3.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

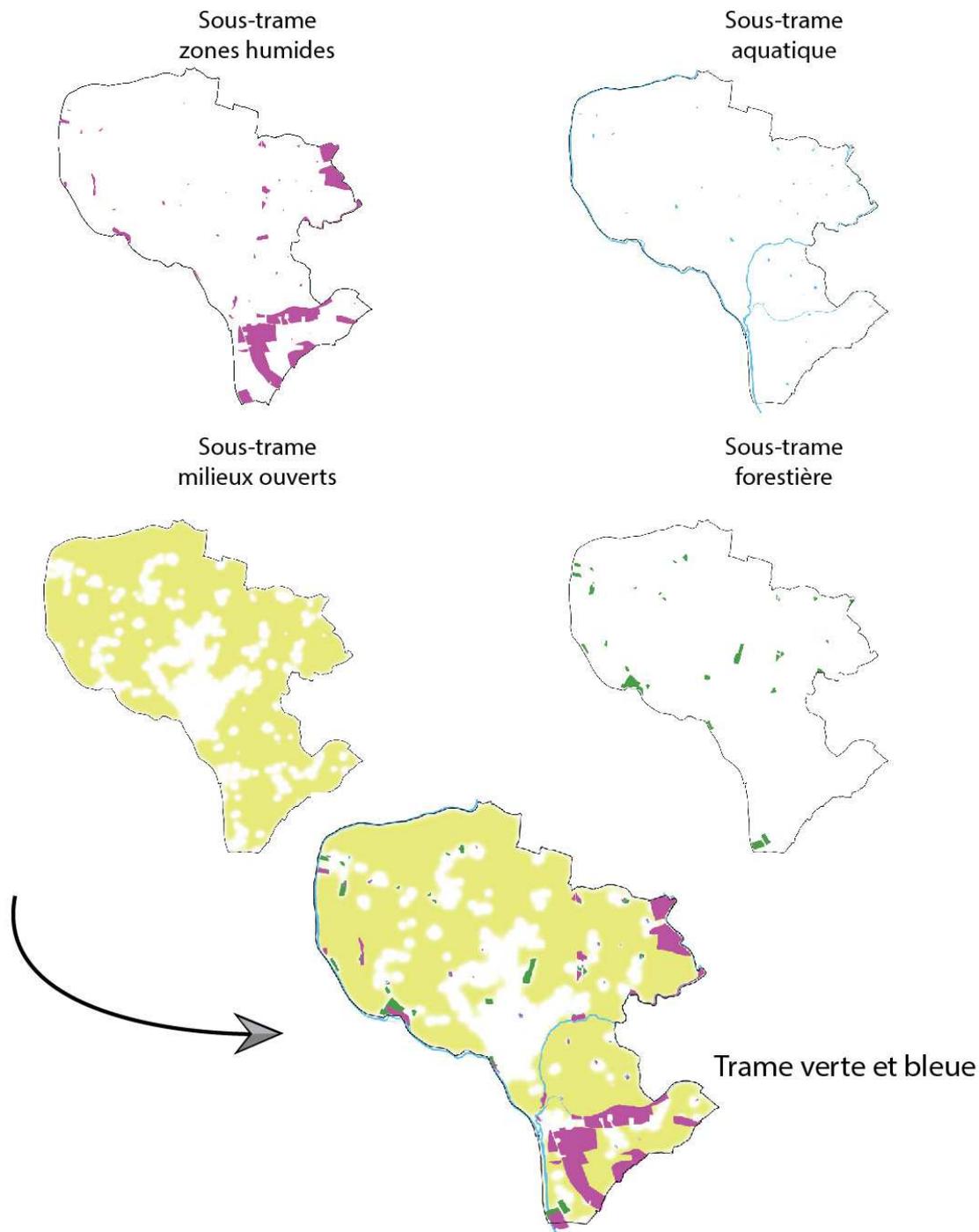
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur MONTBIZOT :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire de la DREAL et le Scan 25 IGN.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

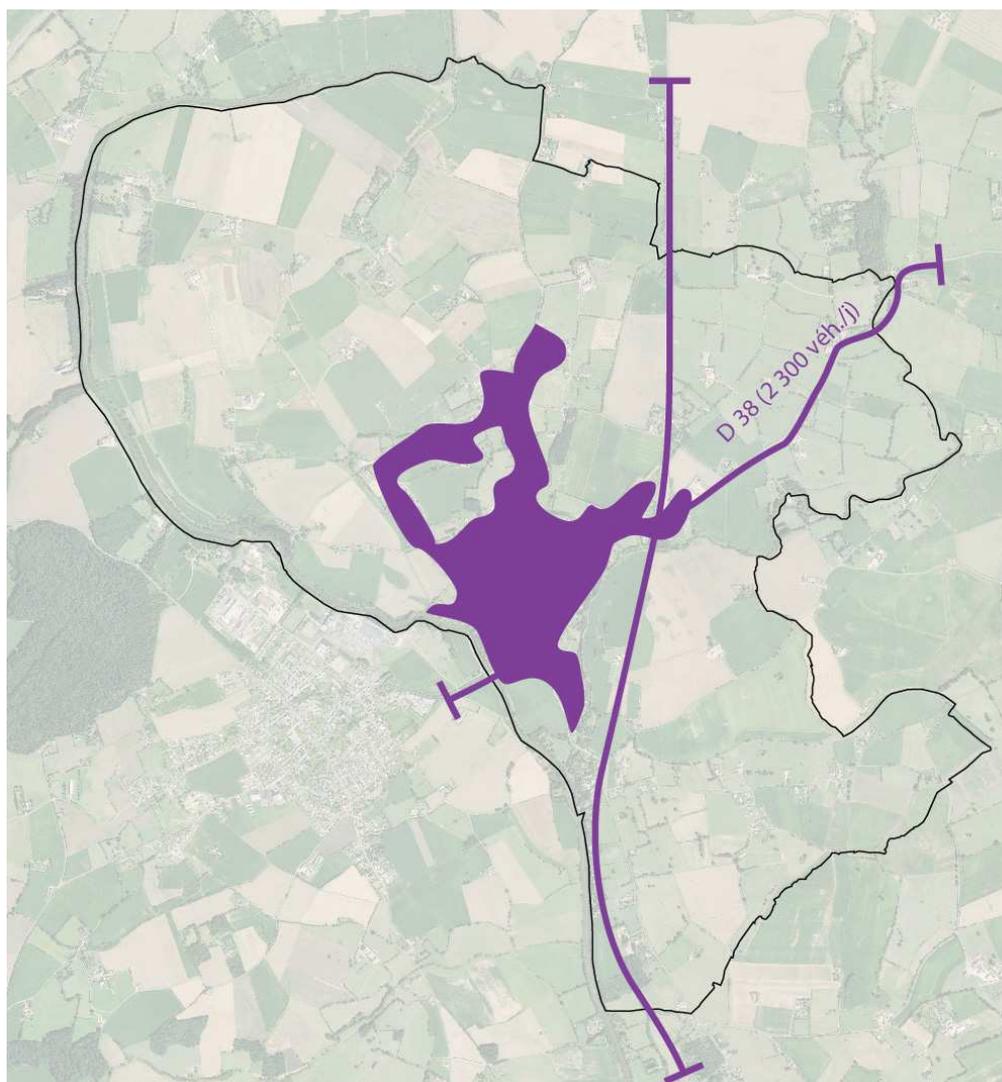
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



### Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La tache urbaine de MONTBIZOT ainsi que la voie ferrée et la RD 38 (voie la plus fréquentée avec 2 300 véh/j) représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



### 2.3.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

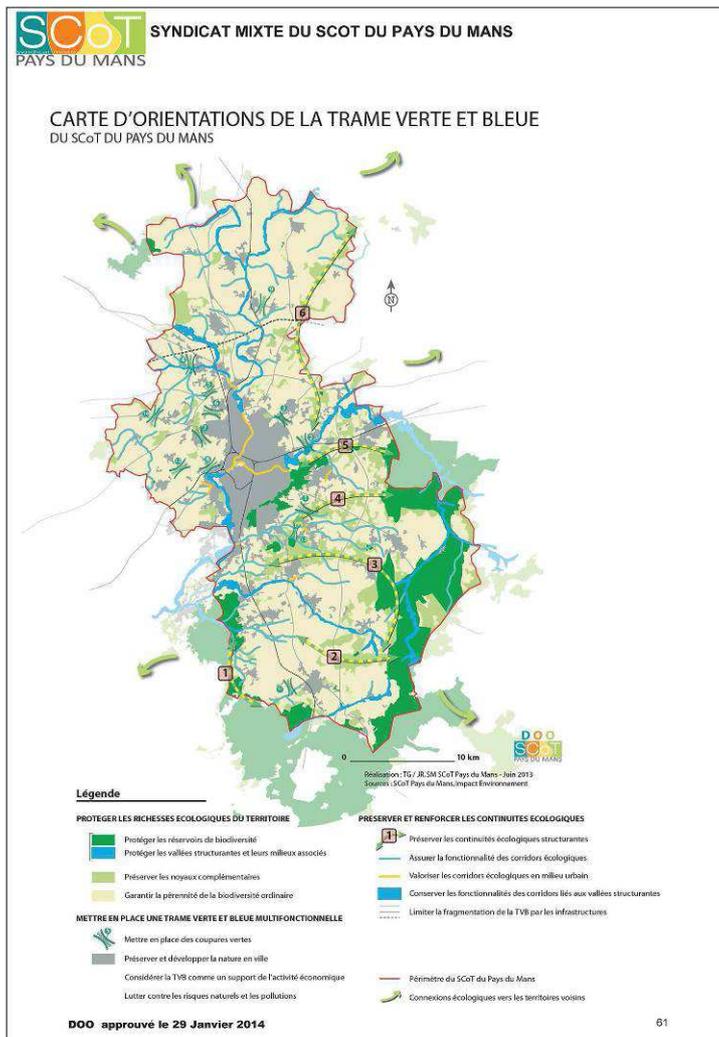
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de MONTBIZOT ne possède pas de périmètre connu et identifié (absence de ZNIEFF, de ZICO, de site Natura 2000, de sites classés, de réserves de biosphère, de sites Ramsar...).

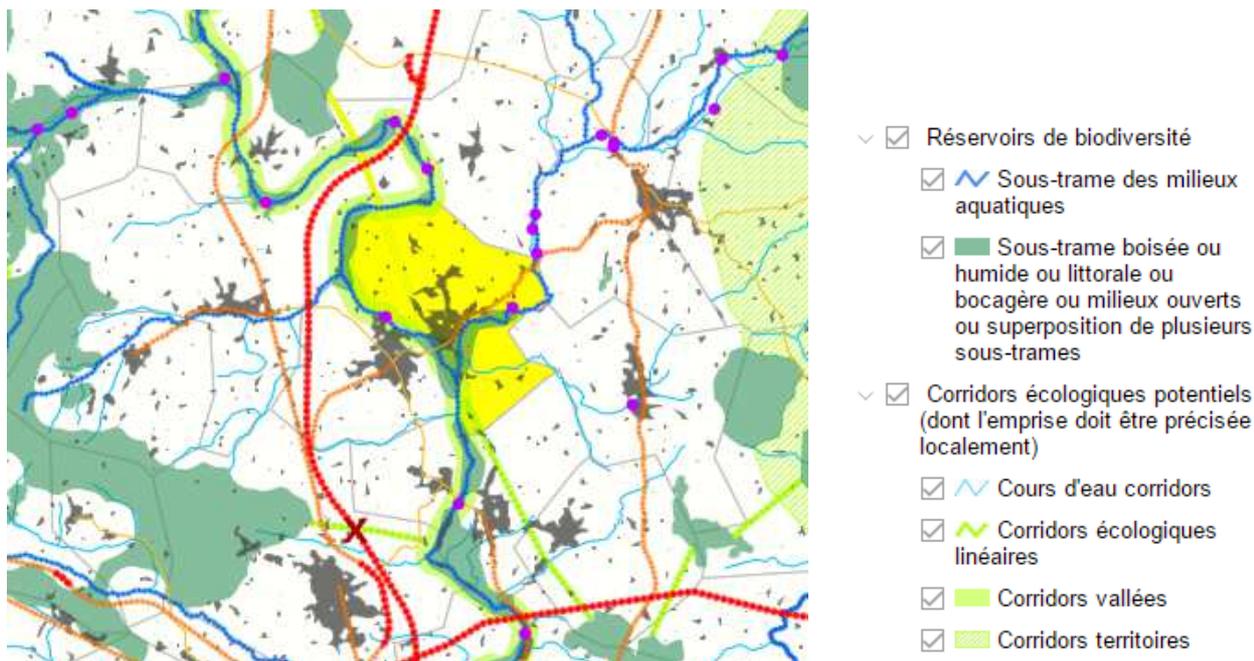
Néanmoins, à une échelle plus large, le SCoT du Pays du Mans et le schéma régional de cohérence écologique donnent quelques indications qu'il convient d'analyser.



Extrait du SCoT du Pays du Mans (Orientations générales liées à la trame verte et bleue)



Extrait du SCoT du Pays du Mans (zoom sur la commune de MONTBIZOT)



*Extrait du SRCE des Pays de la Loire*

Nous pouvons ainsi considérer qu'il n'y a pas de réservoir principal de biodiversité sur la commune.

### Les réservoirs de biodiversité secondaires

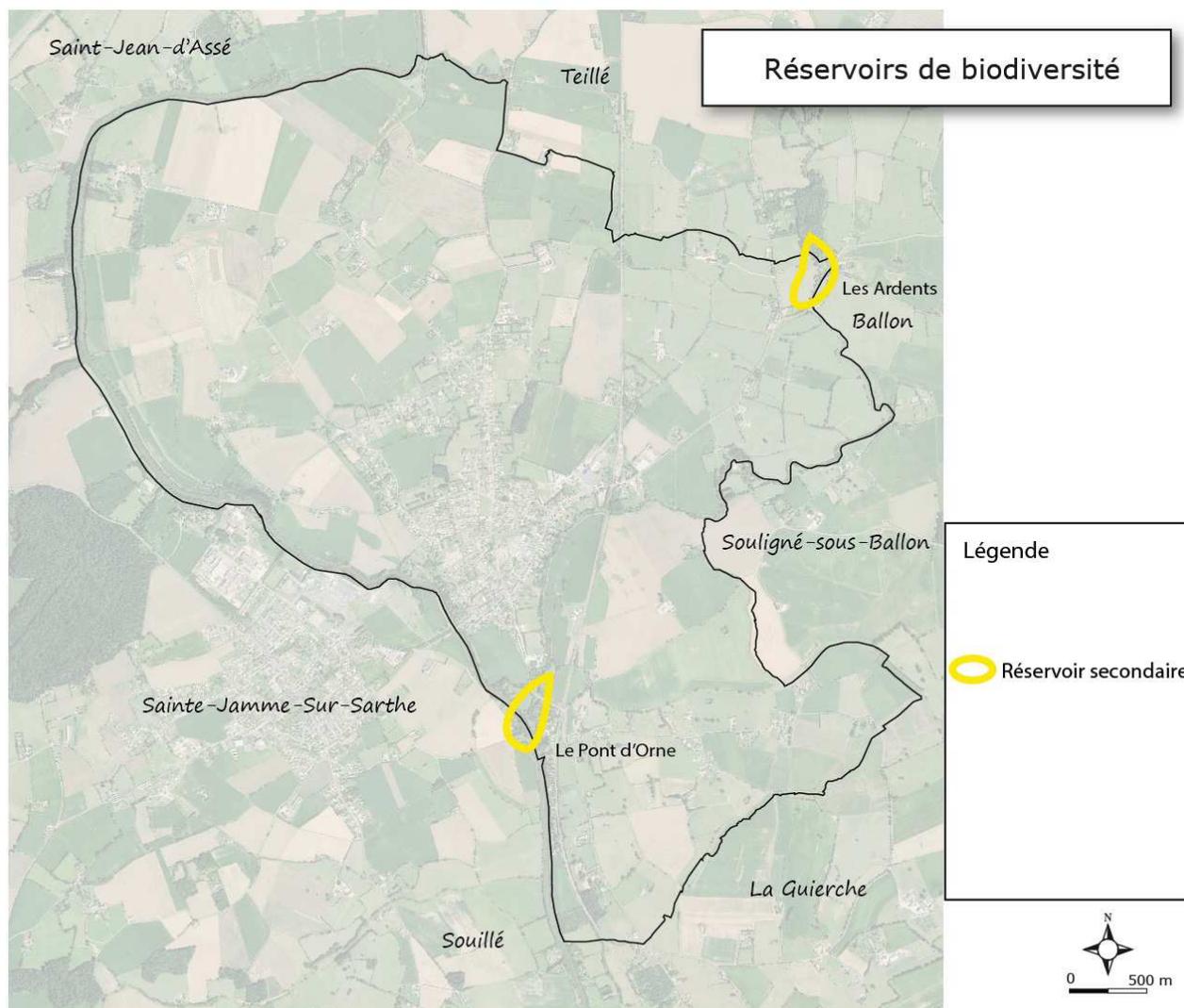
Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

### 2.3.2.3 L'identification des corridors écologiques

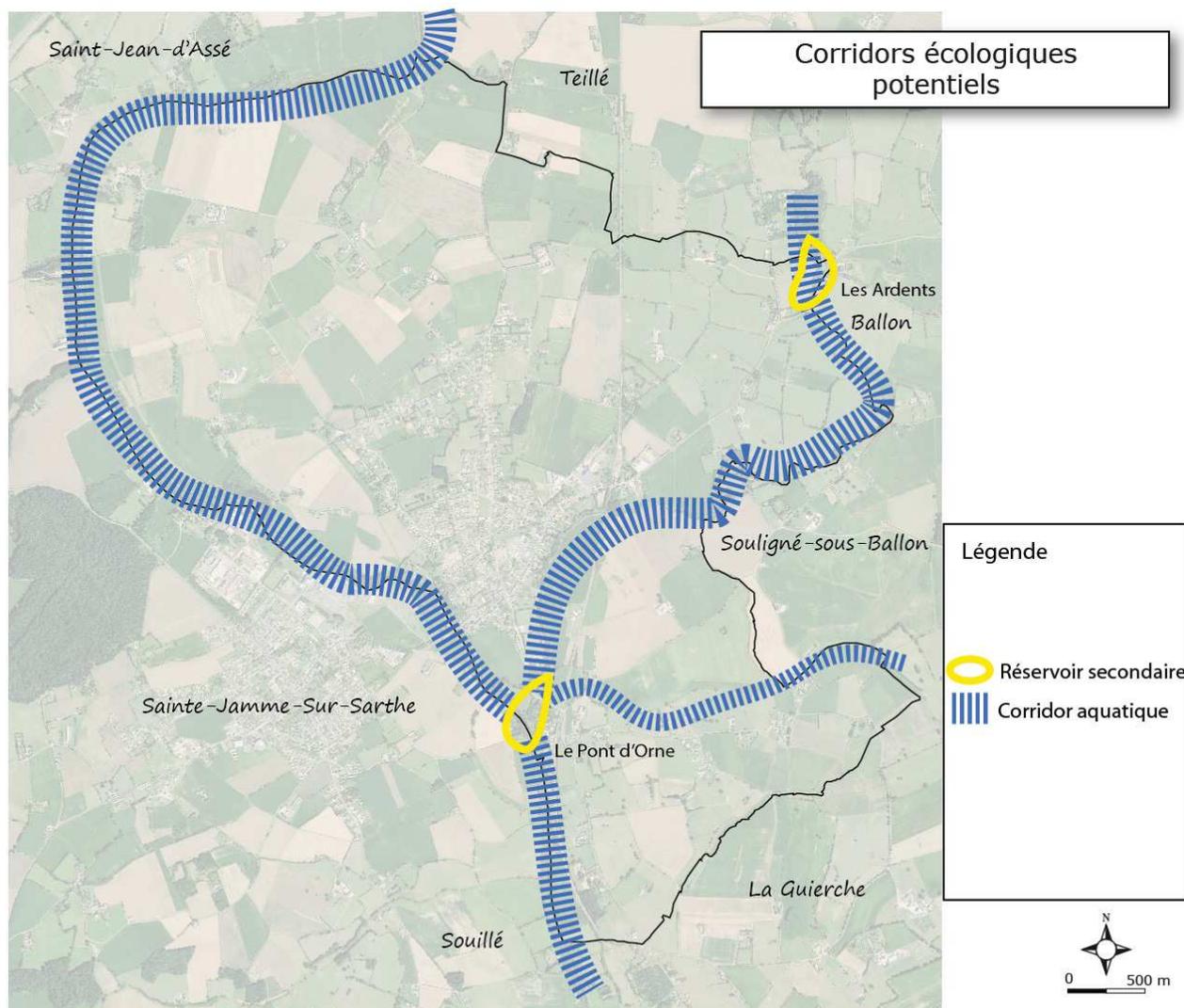
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

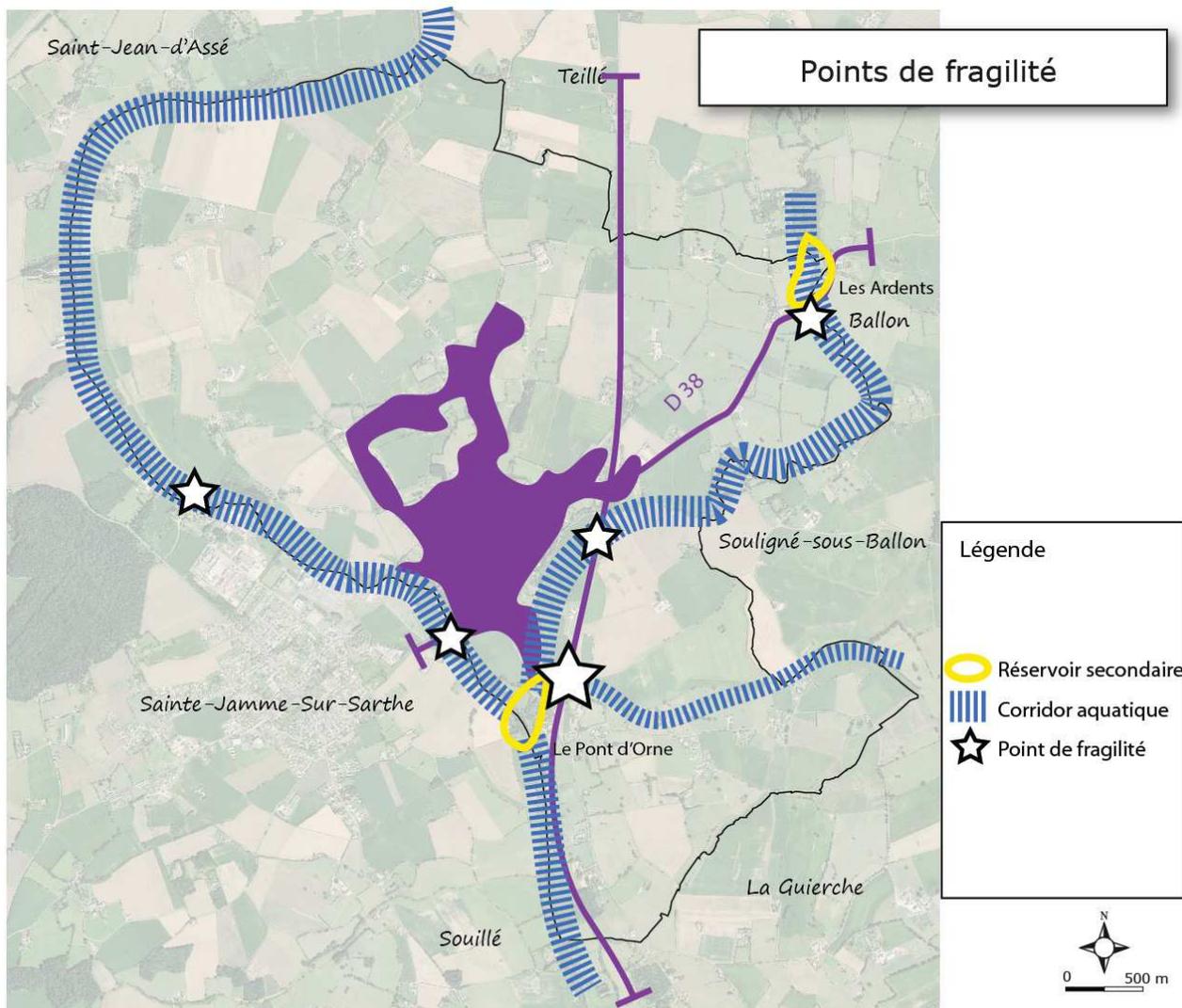
### 2.3.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).

Plusieurs obstacles peuvent être recensés sur MONTBIZOT et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Ils sont essentiellement liés à :

- ✓ la présence de la RD 38.
- ✓ la présence de la voie ferrée.
- ✓ la tache urbaine.
- ✓ la présence d'un barrage sur la Sarthe.

Il est bon de noter que des ouvrages (ponts) présents sur la Sarthe et l'Orne Saosnoise permettent de limiter l'impact de ces points de fragilité.

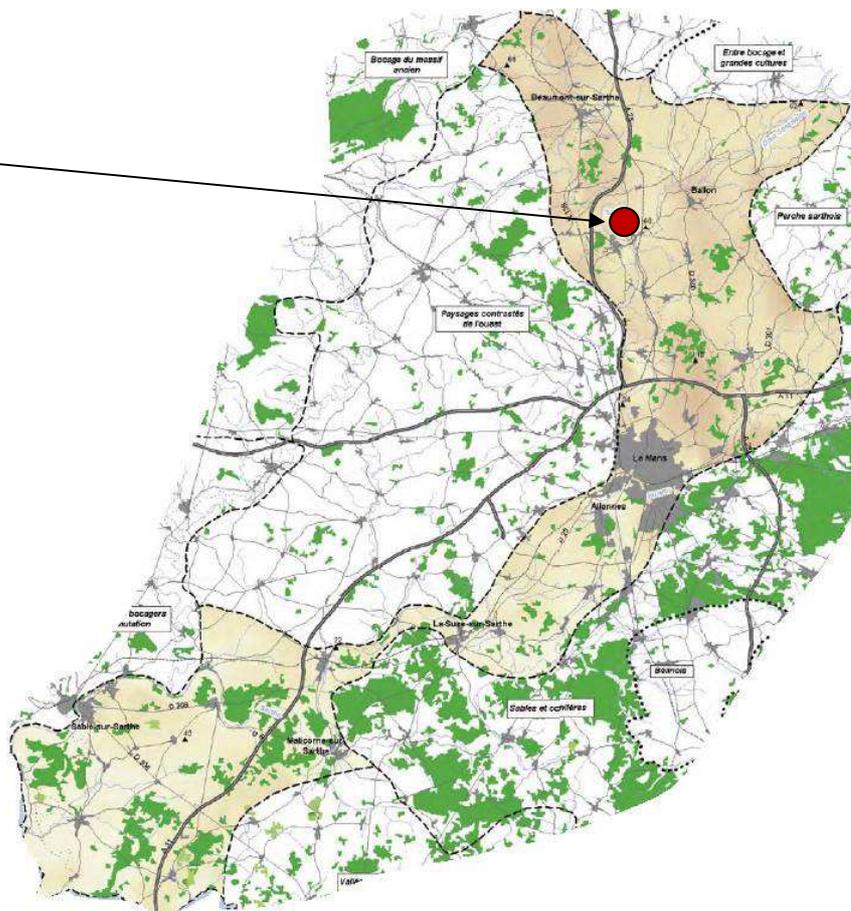
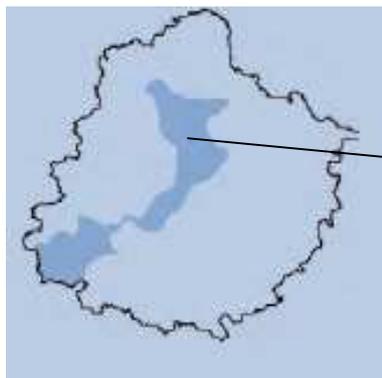


Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

### 3 L'analyse paysagère

#### 3.1 Une unité paysagère qui dépasse le cadre communal

Selon l'Atlas des Paysages de la Sarthe, la commune de MONTBIZOT fait partie de l'unité paysagère de la vallée de la Sarthe.



MONTBIZOT est située dans cette vallée qui occupe un espace au relief plan en majorité.

La rivière de la Sarthe est une infrastructure majeure de cette unité paysagère et génère visuellement des paysages vitrines. En effet, les abords de la Sarthe ont souvent été favorables à l'implantation des activités.

Les inondations y sont récurrentes.

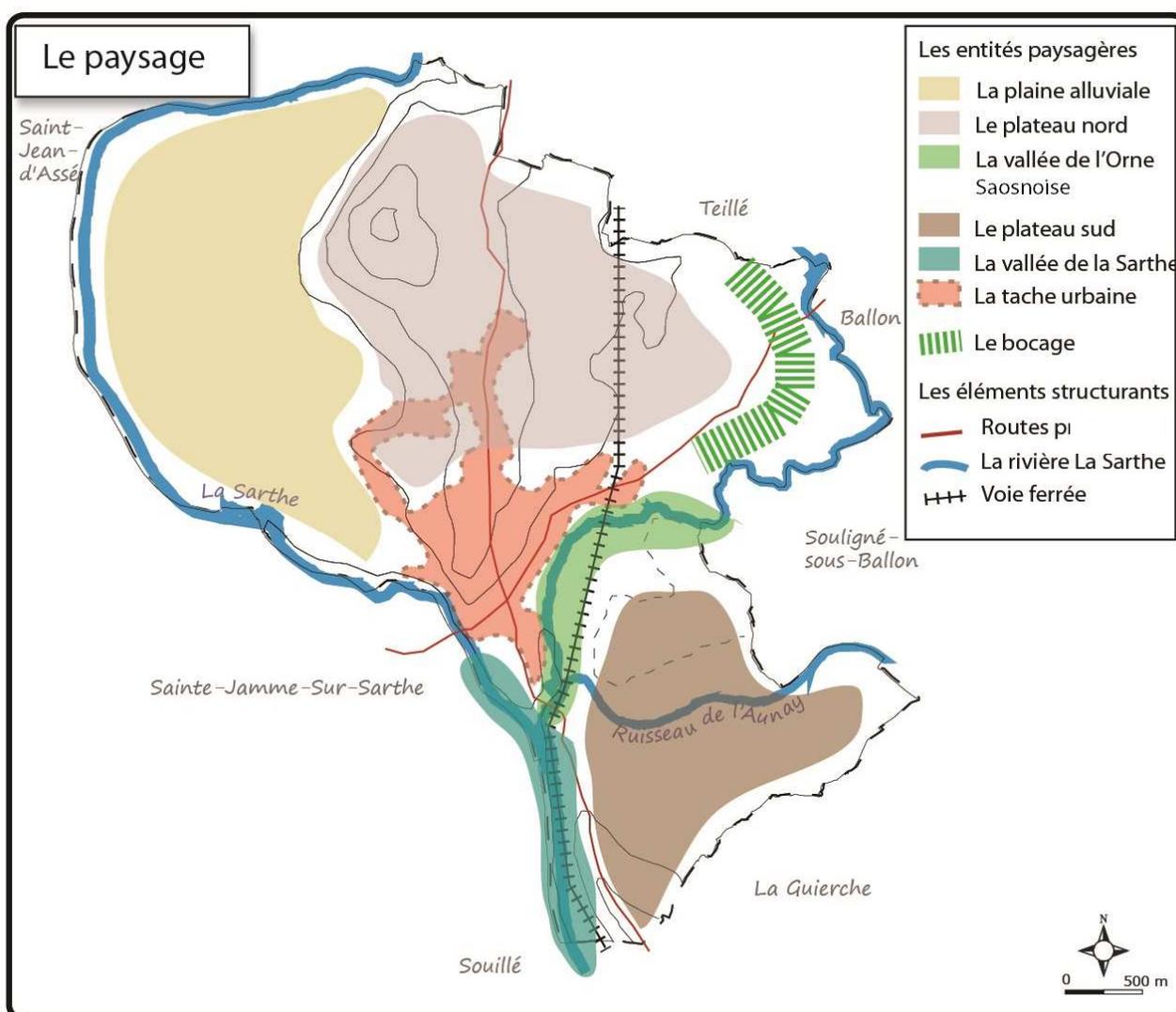
### 3.2 Le paysage de MONTBIZOT

La commune de MONTBIZOT est située sur un plateau découpé par des cours d'eau. Les coteaux formés par la Sarthe et l'Orne Saosnoise notamment dégagent des perspectives vers les vallées et les hauteurs alentours.

Le paysage est dans l'ensemble ouvert, avec de grandes parcelles de cultures ou de prairies. Les boisements sont très peu nombreux.

A l'est de la commune, sur l'arrière du plateau, le paysage est davantage bocager.

La ligne de chemin de fer Le Mans – Alençon traverse la commune du nord au sud. Les points de franchissement sont assez nombreux (4 au total sur une longueur de voie de 4 km) et cet axe est dans l'ensemble assez peu perceptible dans le paysage.



Source : orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

### La plaine alluviale de la Sarthe au nord-ouest

Cet ensemble paysager est inscrit au creux d'un méandre de la Sarthe. La topographie est très plane et le sol est occupé par des cultures et quelques élevages disséminés dans la plaine. Certains d'entre eux ont par ailleurs un impact fort dans le paysage.

La plaine, large d'environ 1,5 km, est surplombée par le coteau longé par la RD 47.

Dans la partie sud de la plaine, au lieu-dit Les Graves, une passerelle, à proximité du barrage, permet de rejoindre le site de l'ancienne fonderie de Sainte-Jamme-sur-Sarthe.



*La plaine agricole*



*Le barrage des Graves*

### Le plateau nord

Sur le plateau, les vues portent vers la plaine de la Sarthe et de l'autre côté vers l'arrière du plateau. Le paysage est assez ouvert, et devient plus bocager au-delà de la voie de chemin de fer.

En direction du bourg, le paysage de campagne est mité par de nombreuses maisons neuves, de type pavillon, érigées sur de grandes parcelles. L'intégration paysagère de ces constructions est difficile : la disparité des matériaux de couverture et des couleurs de façade, l'implantation anarchique des constructions confèrent à ce secteur un caractère désorganisé et inachevé.

Dans cette zone, certaines constructions ont néanmoins été réhabilitées dans l'esprit du bâti traditionnel. Cependant, certaines se trouvent dénaturées par la disparité des constructions neuves les jouxtant.



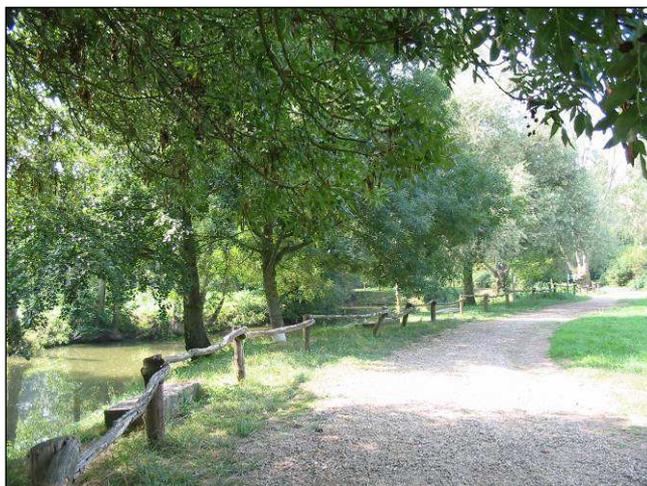
*Un paysage naturel dénaturé par des constructions neuves mal insérées*



*Vue du plateau depuis la RD 47 vers la vallée de la Sarthe*

### **La vallée de l'Orne Saosnoise**

L'Orne Saosnoise offre un parcours très sinueux : ses rives sont bordées d'arbres et arbustes. Le cours d'eau est longé par un chemin de randonnée très agréable, permettant de relier le camping au bourg.



*Chemin piéton le long de l'Orne Saosnoise*

### **La vallée de la Sarthe au sud du bourg**

Plusieurs axes longent la rivière à la sortie sud du bourg : la RD 47 et la voie de chemin de fer.

Le Pont d'Orne constitue le lieu de confluence entre la Sarthe et l'Orne Saosnoise.

Le long de la RD 47, les maisons surplombent elles aussi la vallée de la Sarthe. Les vues et les accès sur la Sarthe dans ce secteur restent privés.

### **Le plateau sud**

Au sud de l'Orne Saosnoise, le plateau est couvert de prairies et de cultures sur de grandes parcelles.

Aux points les plus hauts, les vues portent vers le bourg.

Au sud et à l'est de ce secteur apparaissent quelques haies et les arbres sont plus nombreux à l'intérieur des parcelles cultivées ou en prairies. De nombreuses réhabilitations ont été effectuées dans le secteur. Des constructions neuves se sont développées également dans cette zone naturelle entre les lieux-dits de La Mare, des Conillères et de La Mare Rôtie.



*Le plateau ouvert au sud de la commune*



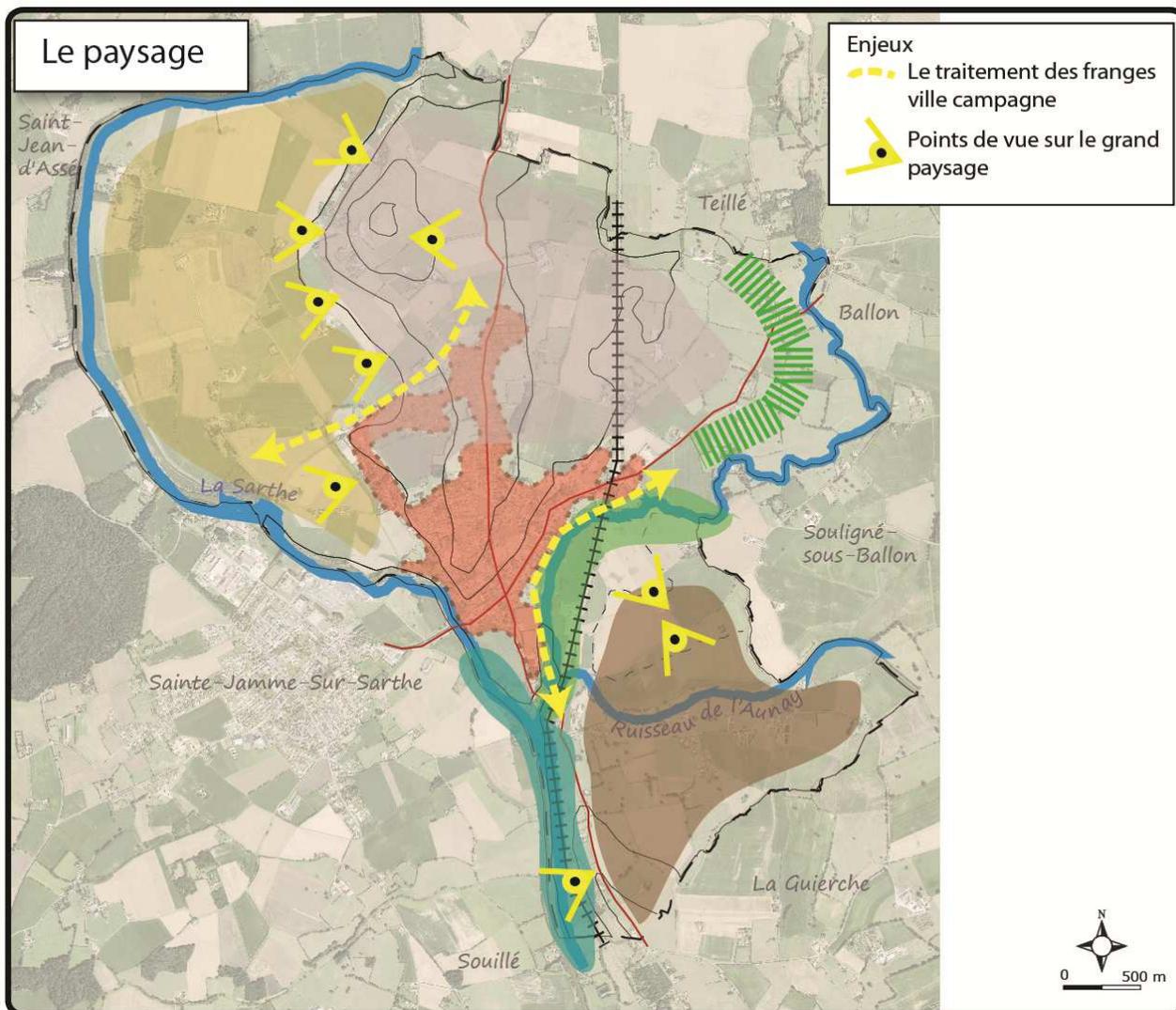
*Constructions neuves dans le secteur des Conillères*

### **La tache urbaine**

La tache urbaine est vaste et très étalée le long des trois voies dirigées vers le nord (rues Paillard-Ducléré, du Maréchal Leclerc, du Rocher puis de la Violetterie). Ce type d'urbanisation linéaire dénature le caractère naturel des paysages et complexifie la délimitation de la tache urbaine.

De plus, cette urbanisation empiète peu à peu sur le plateau nord de MONTBIZOT, rendant floue la limite entre les deux entités.

Seule les parties ouest et sud ont été épargnées par l'étalement urbain, grâce à la barrière naturelle créée par la Sarthe notamment.

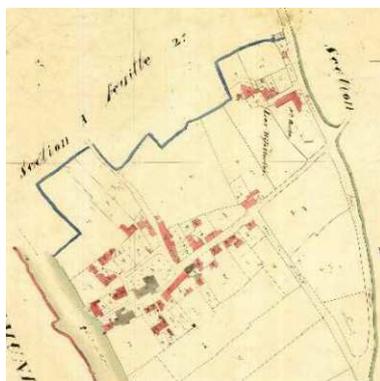
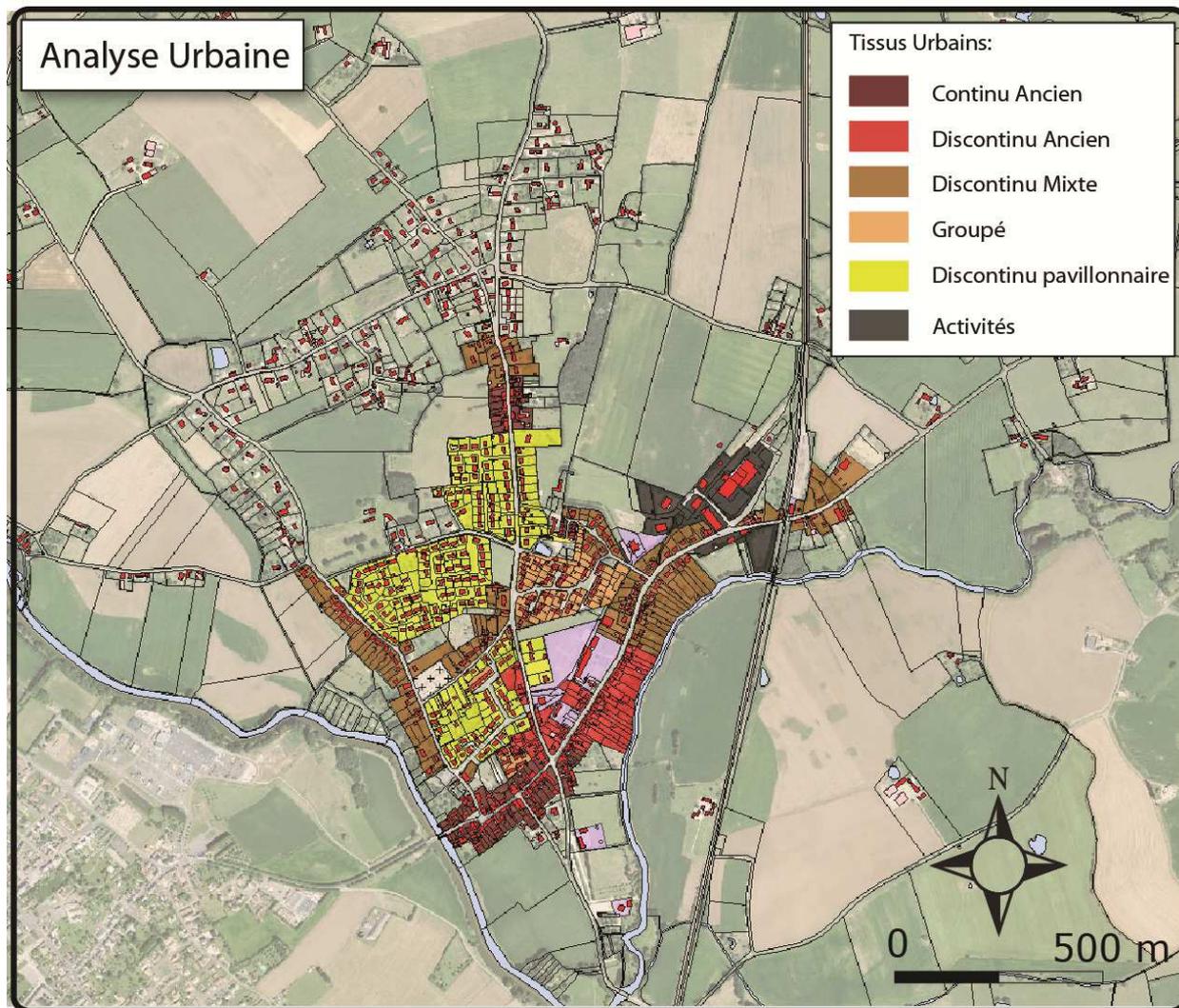


Source : orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Le développement du tissu urbain



A gauche : cadastre Napoléonien du bourg en 1836.

A droite : photo du bâti ancien derrière l'église.





Le développement urbain s'est historiquement effectué depuis les bords de la Sarthe où sont regroupés les édifices les plus anciens.

Les constructions y sont à l'alignement des voies, très imbriquées. Leur hauteur atteint parfois R+1+comble. La disposition du bâti en continu cadre bien la rue.



L'extension du bourg s'est ensuite faite en direction de la gare par un habitat constitué de petites maisons individuelles avec jardin, de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle jusqu'après-guerre.

Ce sont de petites maisons ouvrières entre lesquelles sont imbriquées des demeures plus cossues au dessin de façade travaillé et élégant. Les parcelles sont étroites et les jardins en lanière.

En s'approchant de la gare, s'implantent au fur et à mesure des maisons d'après-guerre à nos jours. Les maisons sont de niveau R+comble aménagé ou R+1.

Cette rue Paillard-Ducléré offre un éventail de toutes les époques de constructions, du carrefour de la mairie jusqu'à la gare.



Enfin, l'extension du bourg s'est poursuivie vers le nord-ouest, sur les coteaux avec des opérations de lotissements regroupant des maisons individuelles sur de grandes parcelles.

Ces opérations sont très repliées sur elles-mêmes. Souvent conçues en impasse, elles ne définissent pas une organisation assurant une continuité urbaine. Les voies sont très larges et incitent à la vitesse.



On note un étirement du bourg le long des voies. Cet étirement est ancien mais s'est fortement accentué ces dernières années. Le bâti nouveau est très en vue dans le paysage et la disparité des constructions, aussi bien dans les choix d'implantation que pour les matériaux utilisés, ne permet pas une intégration satisfaisante dans le paysage.



L'opération de renouvellement urbain en plein cœur de bourg est à signaler.

Les maisons individuelles groupées sont économes en espace, le projet urbain est très bien inséré dans l'espace public avec le parking à proximité.

### Le bâti ancien

Il est caractéristique du nord Sarthe. Les façades sont principalement en enduit avec des encadrements en Pierre de Roussard ou en Tuffeau. On note une dissémination de constructions de qualité, à travers la campagne, mises en valeur par leur isolement.

Les toitures sont plus généralement en tuiles plates en campagne mais l'usage de l'ardoise est cependant fréquent.

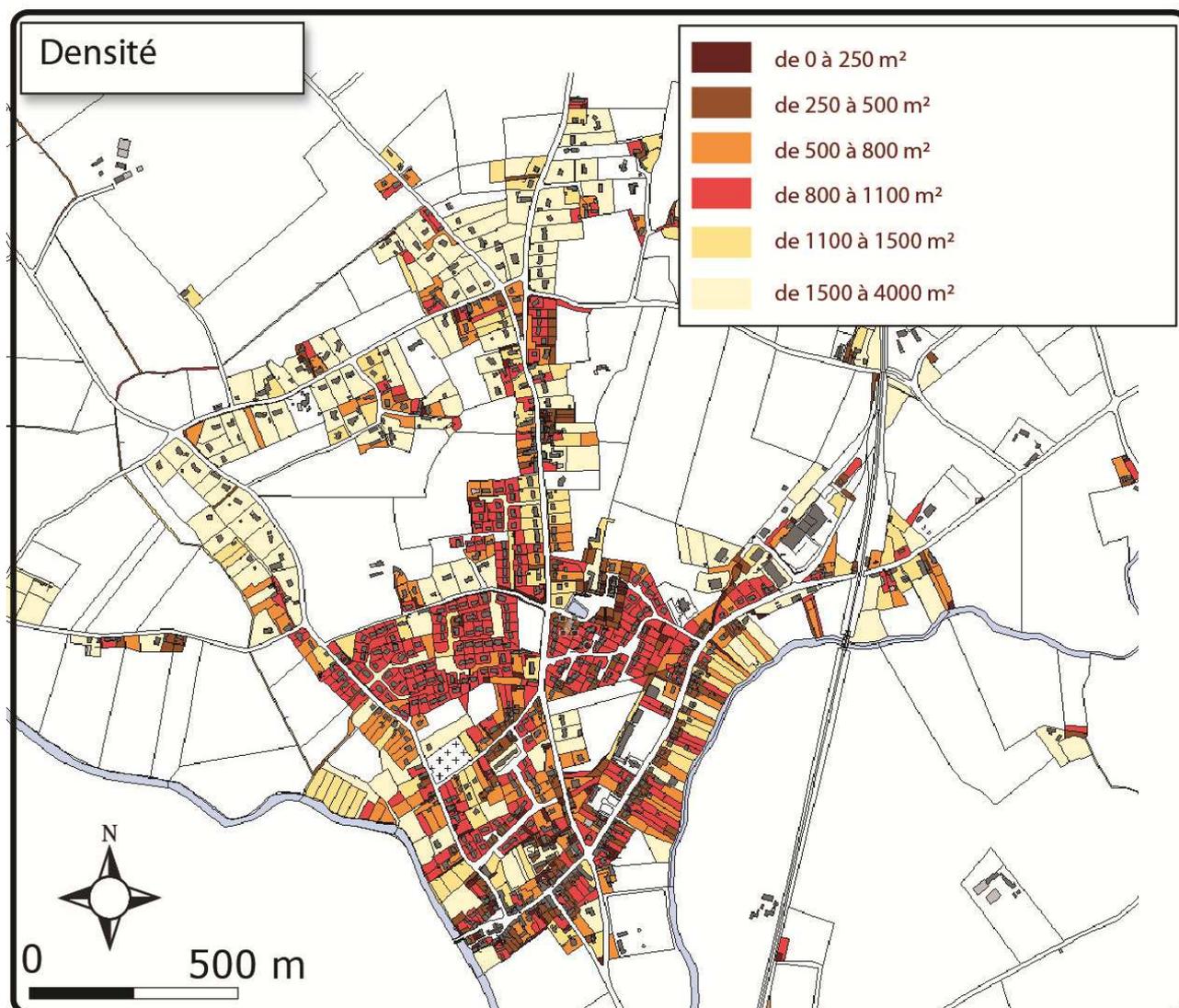
La brique est également fréquemment utilisée pour les constructions, en éléments d'ornement ou par les encadrements de fenêtre.

### Le bâti récent

Il se caractérise par des maisons principalement de plain-pied avec des enduits de teintes très diverses et des toitures fréquemment en tuiles de diverses natures et aux teintes très variées.

La grande diversité des constructions, leur étalement dans la campagne et leur étirement le long des voies altèrent fortement le paysage et rendent très difficile la perception des limites du bourg.

## 4.2 Les densités



Source : cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

Plus les constructions s'éloignent du bourg, plus elles sont consommatrices d'espace.

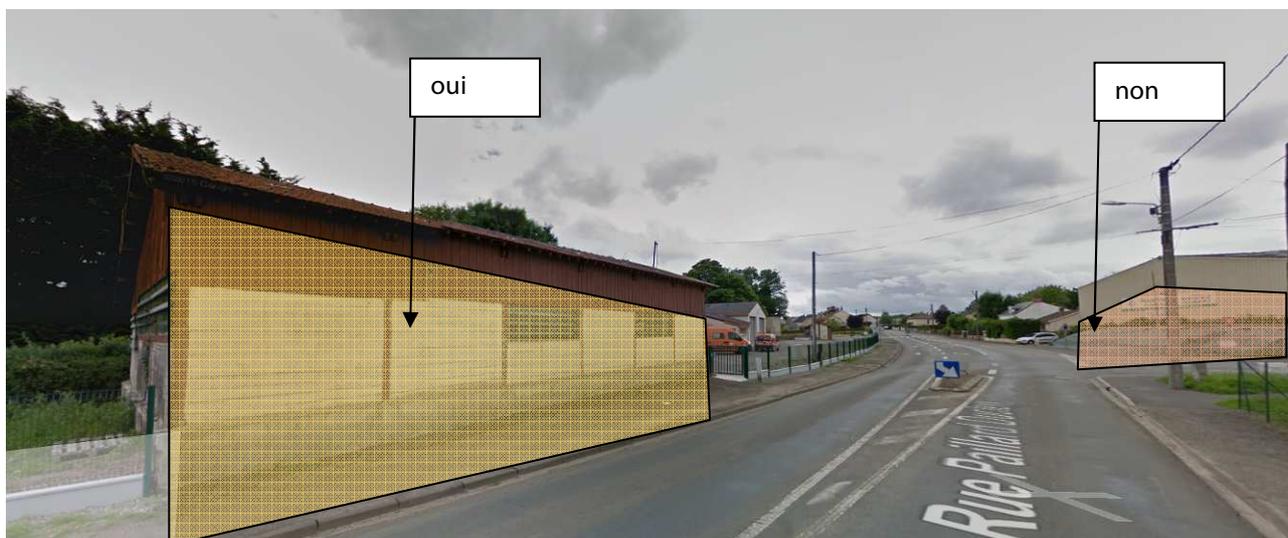
Les lotissements pavillonnaires consomment en moyenne entre 800 et 1100 m<sup>2</sup> par parcelle.

Les constructions diffuses au nord du bourg peuvent consommer jusqu'à 4 000 m<sup>2</sup> par parcelle.

En tant que pôle d'équilibre à l'échelle du SCoT, la commune de MONTBIZOT doit se fixer comme objectif un minimum de 30% de logements économes en espace, c'est-à-dire des parcelles inférieures à 400 m<sup>2</sup>.

Ceci est valable pour l'ensemble de la production de logements et pour toute opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est aussi demandé par le SCoT de respecter un minimum de 15 logements/hectare.

### 4.3 Les entrées de ville



**L'entrée est** par la départementale 38 depuis Ballon n'offre pas une image très qualitative de la commune, en raison de la présence d'anciens bâtiments industriels en ruine ou en mauvais état. De plus, cette séquence est longue, du panneau d'entrée d'agglomération jusqu'à l'entrée de la zone activités en passant par la gare.

#### **Enjeu :**

La présence de la gare et le passé industriel alentour sont des atouts majeurs, apportant une identité forte et unique à cette entrée. En prenant exemple sur l'ancien atelier des tramways (photo ci-dessus), il serait intéressant de favoriser l'implantation du bâti en front de rue et ainsi cadrer la voie.



**L'entrée ouest** depuis Sainte-Jamme-sur-Sarthe est très intéressante grâce à l'alignement d'arbres le long de la voie (sur la commune de Sainte-Jamme-sur-Sarthe) et la rivière en premier plan bordant les constructions les plus anciennes de la commune.

#### **Enjeu :**

Les éléments naturels et le bâti ancien structurent cette entrée à préserver.



**L'entrée sud** est fort agréable grâce tout d'abord au petit pont franchissant l'Orne Saosnoise, puis au camping et à l'aire de loisirs en bordure de la rivière. En arrivant à l'entrée d'agglomération, le traitement de la frange ville-campagne est qualitatif avec une haie au premier plan et du bâti ancien en arrière-plan.

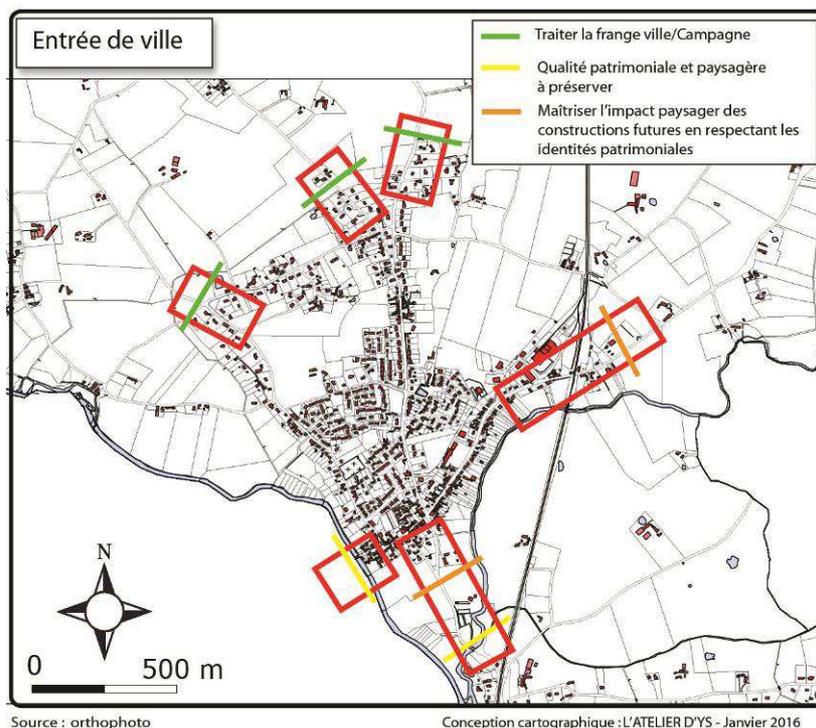
**Enjeux :**

- Préserver une entrée de ville végétale et naturelle à hauteur de l'aire de loisirs.
- Maîtriser l'impact des futures constructions en entrée d'agglomération.

**Quant aux entrées nord**, elles sont bordées d'un habitat diffus très en amont du bourg, dévalorisant fortement la campagne alentour.

**Enjeu :**

Stopper la construction d'habitat diffus en bord de voie et traiter les franges ville/campagne.



## 4.4 Les hameaux

Il y a peu de hameaux sur le territoire communal, mais plutôt des lieux-dits et écarts disséminés à travers la campagne.

Certains d'entre eux ont été rejoints par l'urbanisation, par exemple au nord du bourg. D'autres sont plus isolés.

## 4.5 Le patrimoine

Aucun édifice de la commune ne fait l'objet d'une protection relative aux monuments historiques.

Cependant, l'église est un élément patrimonial intéressant compte tenu de son architecture datant du Moyen-Âge pour les parties les plus anciennes et de son imbrication dans un ensemble d'habitations très ancien.

Dans le bourg, plusieurs maisons datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, de style Anglo-Normand, agrémentent l'axe principal de la commune.

On trouve quelques traces du passé Romain : voie romaine, anciens fours, poteries...

Une motte féodale existe près de la zone de confluence entre la Sarthe et l'Orne Saosnoise.

Le pont roman sur l'Orne Saosnoise constitue un ouvrage en pierres remarquable.

Le Manoir de Montigné forme un magnifique ensemble composé de plusieurs corps de bâtiment, mis en valeur par son environnement dégagé et sa situation sur un promontoire.

Le château de Maulny date du Moyen-Âge.

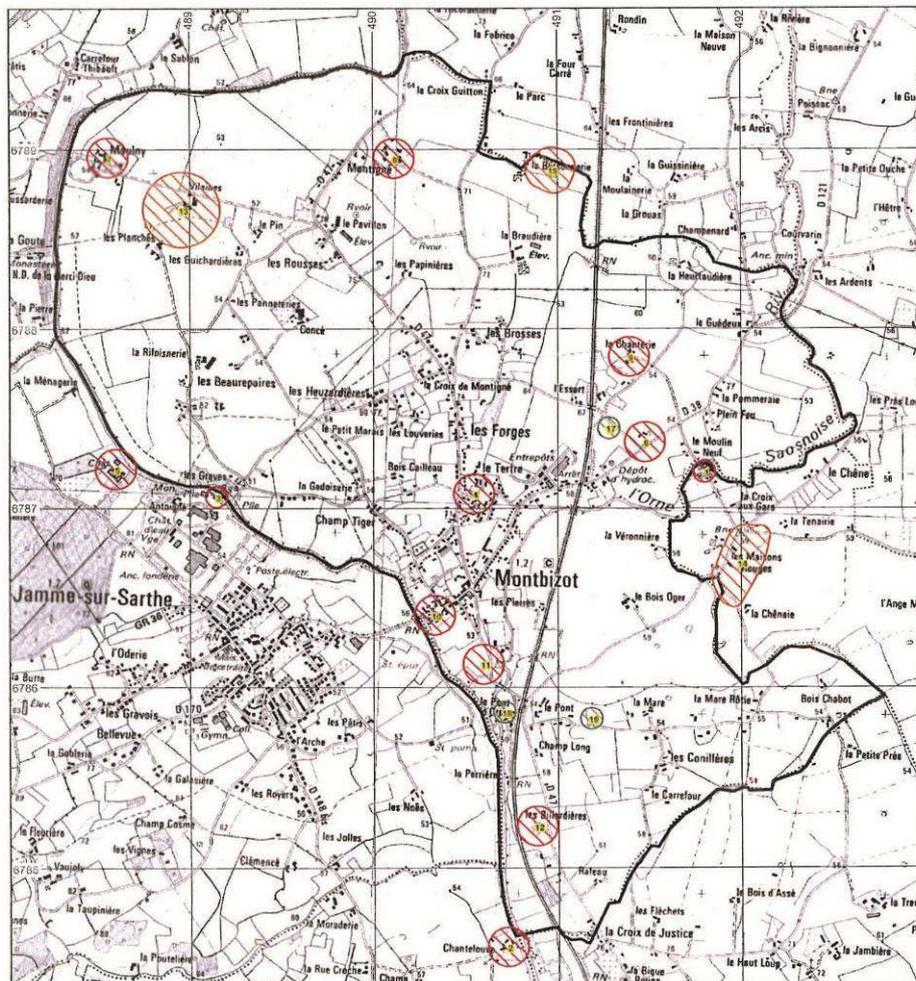
On note aussi de nombreuses constructions très anciennes au caractère architectural intéressant disséminées à travers tout le territoire (maisons à colombages, granges...).

Enfin, signalons que plusieurs parcours de découverte du patrimoine communal ont été créés sur la commune.



## 4.6 Les entités archéologiques

Dix-huit sites ou indices de sites archéologiques sont recensés sur le territoire de MONTBIZOT :



Zone	Seuil en m <sup>2</sup>	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	72 340 0006	moulin à eau, [REC]
2	100	72 338 0002	manoir, manoir, motte castrale, motte castrale, [MED]
3	100	72 289 0004	atelier métallurgique, moulin à eau, [MED]
4	100	72 205 0008	édifice fortifié, [MED]
5	100	72 289 0002	château non fortifié, maison forte, [MED]
6	100	72 205 0007	édifice fortifié, [IND]
7	100	72 205 0003	château non fortifié, [MED]
8	100	72 205 0004	manoir, [MED]
9	100	72 205 0006	manoir, [MED]
10	100	72 205 0002	cimetière, inhumation, église, [MED]
11	100	72 205 0011	motte castrale, [MED]
12	100	72 205 0013	édifice fortifié, [MED]
13	3000	72 205 0005	fossé, habitat, [REC]
14	3000	72 340 0012	ferrier, [IND]
15	3000	72 205 0014	enclos, [IND]
16	10000	72 205 0009	mobilier en surface, [GAL]
17	10000	72 205 0010	mobilier en surface, [GAL]
18	10000	72 205 0001	mobilier en surface, [GAL]

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

## 4.7 Les espaces publics

### La place du piéton

L'axe principal du bourg a connu des aménagements à l'intersection des départementales 38 et 47.

Il y a peu d'espaces publics minéraux dans le centre-bourg, on ne trouve pas de place permettant des rassemblements.

Les espaces publics autour des équipements scolaires se résument essentiellement à des parkings.

Autour de l'église, l'espace est très viaire, il n'y a pas de véritable place non plus.

### Les espaces verts

Les espaces publics sont surtout naturels et végétalisés avec par exemple l'espace de loisirs au sud. Ils sont souvent reliés aux liaisons douces et aux promenades des bords de rivières.

## 4.8 Les mobilités

### Les déplacements doux

Il existe plusieurs liaisons douces récemment aménagées sur la commune. Elles permettent l'accès aux équipements scolaires ou aux espaces sportifs et de loisirs.

Des chemins de promenade accompagnent également une partie des bords des cours d'eau. D'ailleurs, le chemin qui longe la Sarthe rejoint le GR 36 qui passe sur Sainte-Jamme-sur-Sarthe.

Cette liaison piétonne permet de faire le lien entre les deux bourgs, très proches géographiquement.

Certaines liaisons mériteraient d'être prolongées, notamment celles autour du bourg partant de l'ancien château du tertre au pôle enfance.

Au-delà, une réflexion pourrait être engagée sur un cheminement allant du bourg à la gare par des voies douces.



En termes de transports en commun, MONTBIZOT est desservie par la ligne 4 du réseau TIS (cars) allant du Mans à Alençon.

La commune bénéficie également d'une gare. Environ 8 trajets vers Le Mans sont proposés par jour. Cette gare représente un atout indéniable, favorisant l'attractivité de la commune.

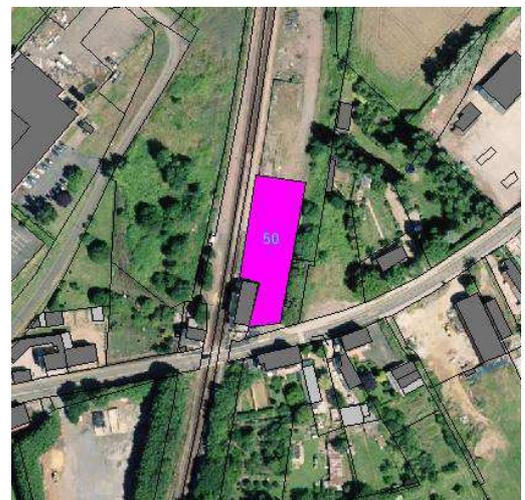
### Le stationnement

Les parkings publics sont situés à proximité des équipements, excepté le cimetière.

Les principales poches de stationnement sont les suivantes :

- Aire de loisirs - camping : environ 150 places.
- École : environ 120 places.
- Gare : environ 50 places.

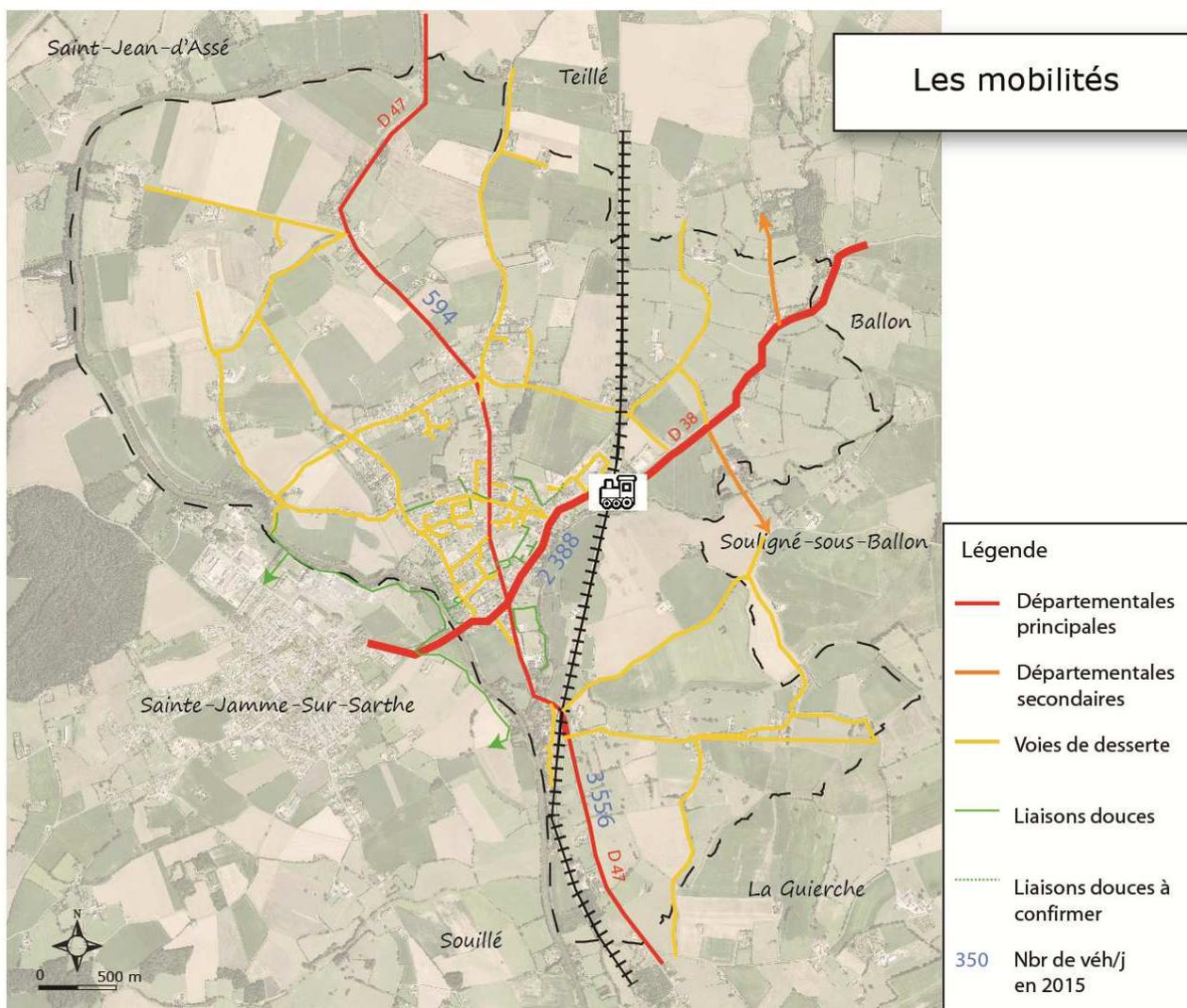
Les possibilités de mutualisation sont relativement faibles étant donné la dispersion de chaque poche de stationnement.



### Les déplacements viaires

Deux départementales traversent le bourg : la D38 (est-ouest) et la D47 (nord-sud).

Le réseau de voies de desserte irrigue bien la commune, sans cependant longer les rivières qui sont difficilement accessibles.



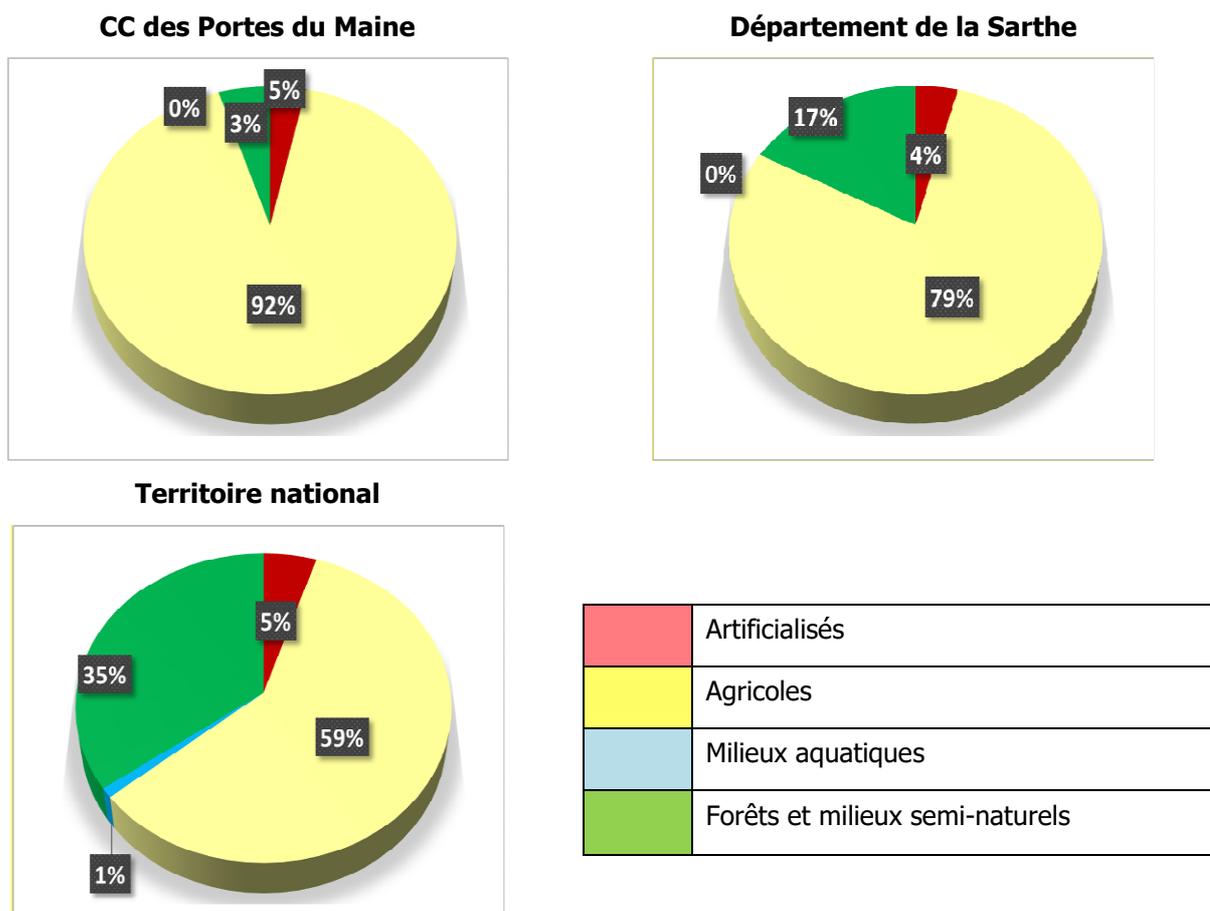
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

## 5 La gestion des ressources naturelles

### 5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

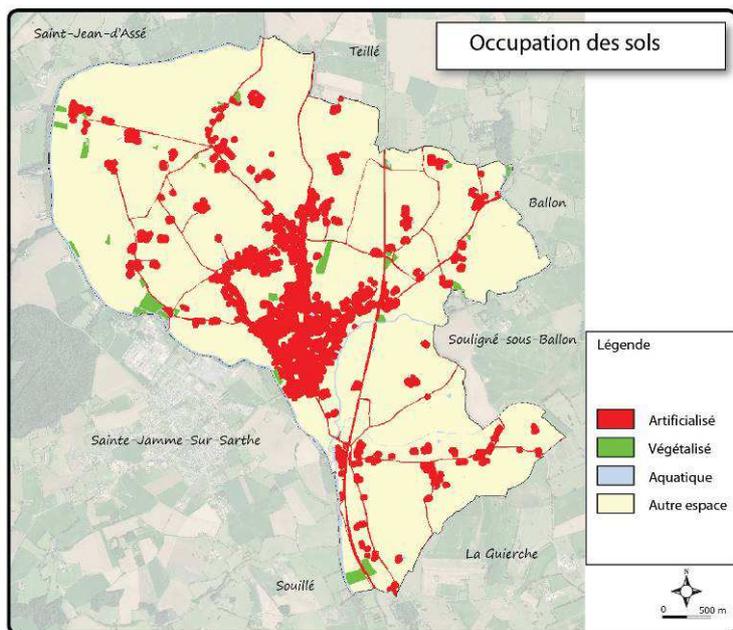


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de MONTBIZOT. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

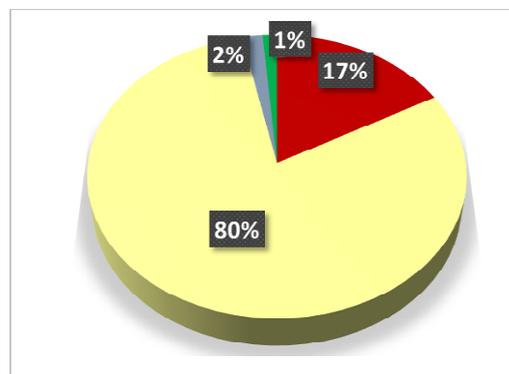
Destination des sols de MONTBIZOT	Ha
Artificialisés	192
Agricoles	909
Milieux aquatiques	22
Forêts et milieux semi-naturels	15
<b>Total</b>	<b>1 138</b>

	Artificialisés (cadastre 2015)
	Agricoles (cadastre 2015)
	Milieux aquatiques (cadastre 2015 + Scan 25 IGN)
	Forêts et milieux semi-naturels (IFN + Scan 25 IGN)



Source : Scan 25 IGN - Cadastre 2015

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016



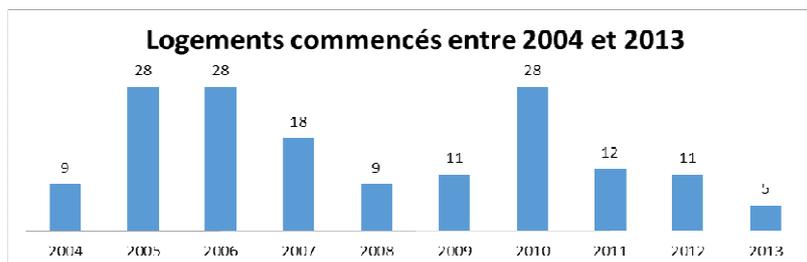
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 17% de MONTBIZOT ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **192 ha**. Cette artificialisation est principalement concentrée dans le bourg (environ 82 ha). Les voiries et la voie ferrée couvrent près de **42 ha**.

Les forêts et milieux semi-naturels n'occupent que 1% du territoire communal (environ **15 ha**).

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 80% des sols de MONTBIZOT. Ce taux est équivalent à la moyenne départementale mais inférieur à celui de la Communauté de Communes des Portes du Maine.

### Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

MONTBIZOT a enregistré une forte évolution de la destination de ses sols entre 2004 et 2013. Lors de cette période, 159 logements ont été commencés (environ 16 par an), dont 93% d'individuel pur.



## 5.2 La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets constituent une compétence optionnelle de la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe.

### Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte une fois par semaine, le vendredi à MONTBIZOT. La collecte s'effectue en sacs fournis par la collectivité.

### Collecte sélective

La collecte des emballages recyclables ou collecte sélective se déroule en porte à porte (dans la limite des contraintes techniques et réglementaires applicables), une fois par semaine, sur la base d'un bac roulant couvercle jaune remis par la Communauté de Communes.

Enfin, la collecte du verre fait l'objet d'une collecte séparée en porte à porte, selon un rythme mensuel.

### Déchetterie

Dans un souci d'équité de desserte, la Communauté de Communes a développé, avec la collaboration de structures voisines, un réseau de déchèteries composé de trois équipements :

- La déchèterie communautaire de Neuville-sur-Sarthe, située à proximité de la Zone d'Activités communale de la Grouas et de la Route Départementale 47, dessert les habitants de Neuville-sur-Sarthe et de Saint-Pavace.
- Les habitants de La Bazoge et de la rive droite de Neuville-sur-Sarthe sont desservis par le site de Saint-Saturnin, géré par la Communauté d'Agglomération Le Mans Métropole.
- Les habitants de MONTBIZOT ont accès à la déchetterie située dans la zone d'activités de la Gare, gérée par la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe.

## 5.3 La gestion de l'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de Sainte-Jamme - Montbizot qui assure la production, le transfert et la distribution d'eau potable.

Le stockage de l'eau se fait au niveau du château d'eau localisé à proximité du lieu-dit Le Pavillon.

Un captage public d'eau potable existe au lieu-dit Les Papinières.

## 5.4 La gestion des eaux usées

### **L'assainissement collectif**

MONTBIZOT rejette ses eaux usées dans une station d'épuration implantée sur le territoire de Sainte-Jamme-sur-Sarthe. Gérée par le SIAEPA de Sainte-Jamme-Montbizot, elle est de type boues activées et d'une capacité de 4 200 EH. Elle a été mise en service en 2008.

La station est en surcharge hydraulique, le réseau de la commune est encore majoritairement unitaire et collecte beaucoup d'eaux claires parasites.

Les eaux traitées sont rejetées dans la Sarthe.

### **L'assainissement non collectif**

La Communauté de Communes est compétente en matière d'Assainissement Non Collectif. A ce titre, elle doit répondre aux missions obligatoires d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) :

- Le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution sur les installations neuves ou réhabilitées.
- Le contrôle du bon fonctionnement des assainissements autonomes.
- La vérification de l'entretien et de la vidange des fosses et bacs à graisse.
- Le contrôle des installations en cas de vente du bien concerné.

La Communauté de Communes a mandaté, par contrat de délégation de service public, l'entreprise SAUR pour la réalisation de ces contrôles.

## **5.5 La gestion des eaux pluviales**

Les ruissellements pluviaux du bourg convergent vers la Sarthe et l'Orne Saosnoise, un de ses affluents.

Aucun dysfonctionnement majeur n'est à signaler.

## 6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

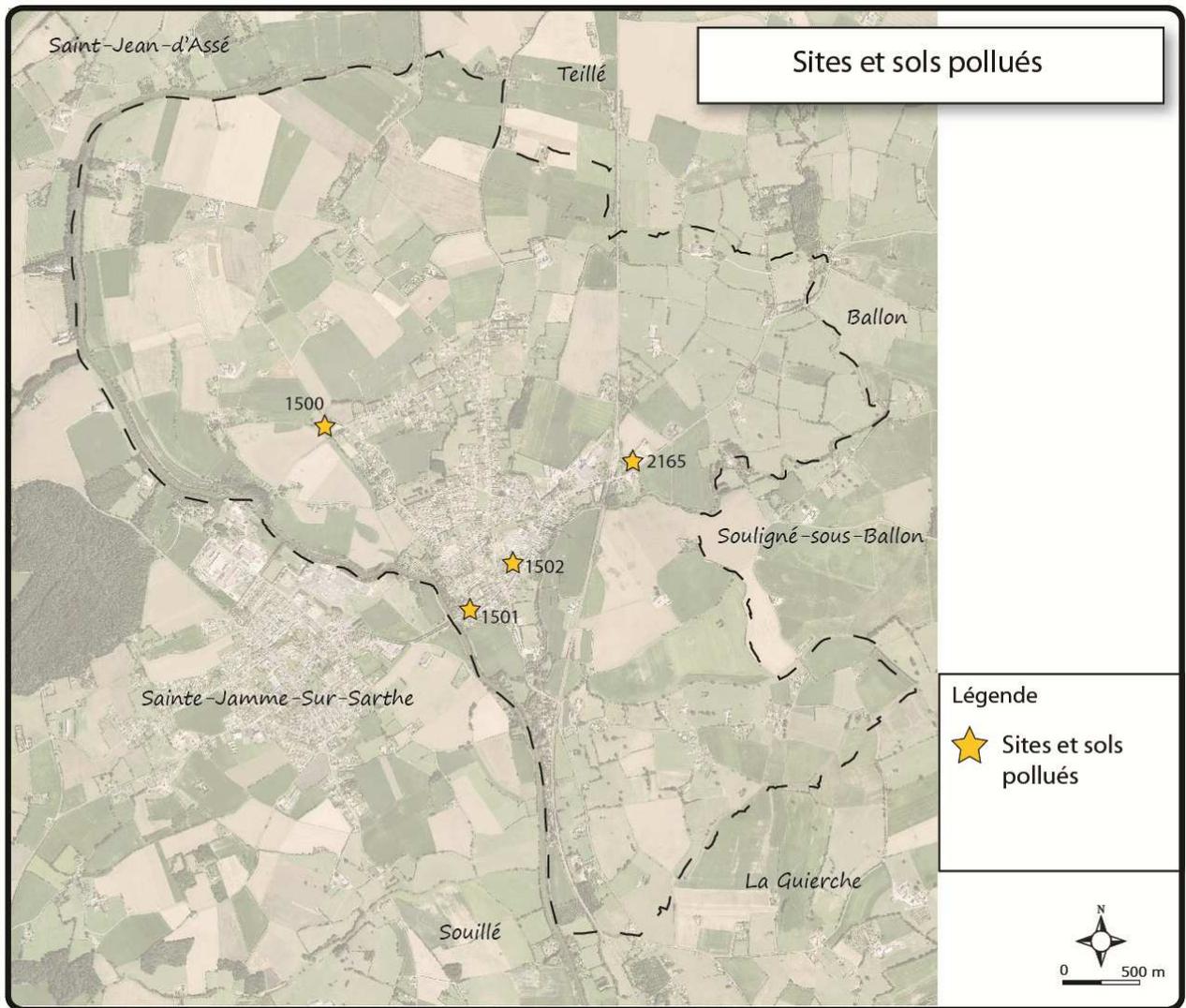
Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à MONTBIZOT.

### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 4 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de MONTBIZOT.

Identifiant	Nom	Activité	État
PAL7202165	SAINT-ELLIER, DLI	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée
PAL7201500	MONTBIZOT DECHARGE D'OM	Déchetterie	En activité
PAL7201501	DARSIN	Station-service	Activité terminée
PAL7201502	FAUVEAU	Station-service	Activité terminée



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2016

## 7 Les risques majeurs

### 7.1 Les risques naturels

La commune de MONTBIZOT a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	16/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	04/01/2001	08/01/2001	29/05/2001	14/06/2001

#### Le risque d'inondation par débordement de rivière

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

Il existe différents types d'inondations : par ruissellement, par débordement de rivière, par remontée de nappe ou par rupture de barrage.

La commune de MONTBIZOT est concernée par le risque d'inondation par débordement de rivière.

Ce risque doit être pris en compte dans l'aménagement.

- ✓ L'Atlas des Zones Inondables

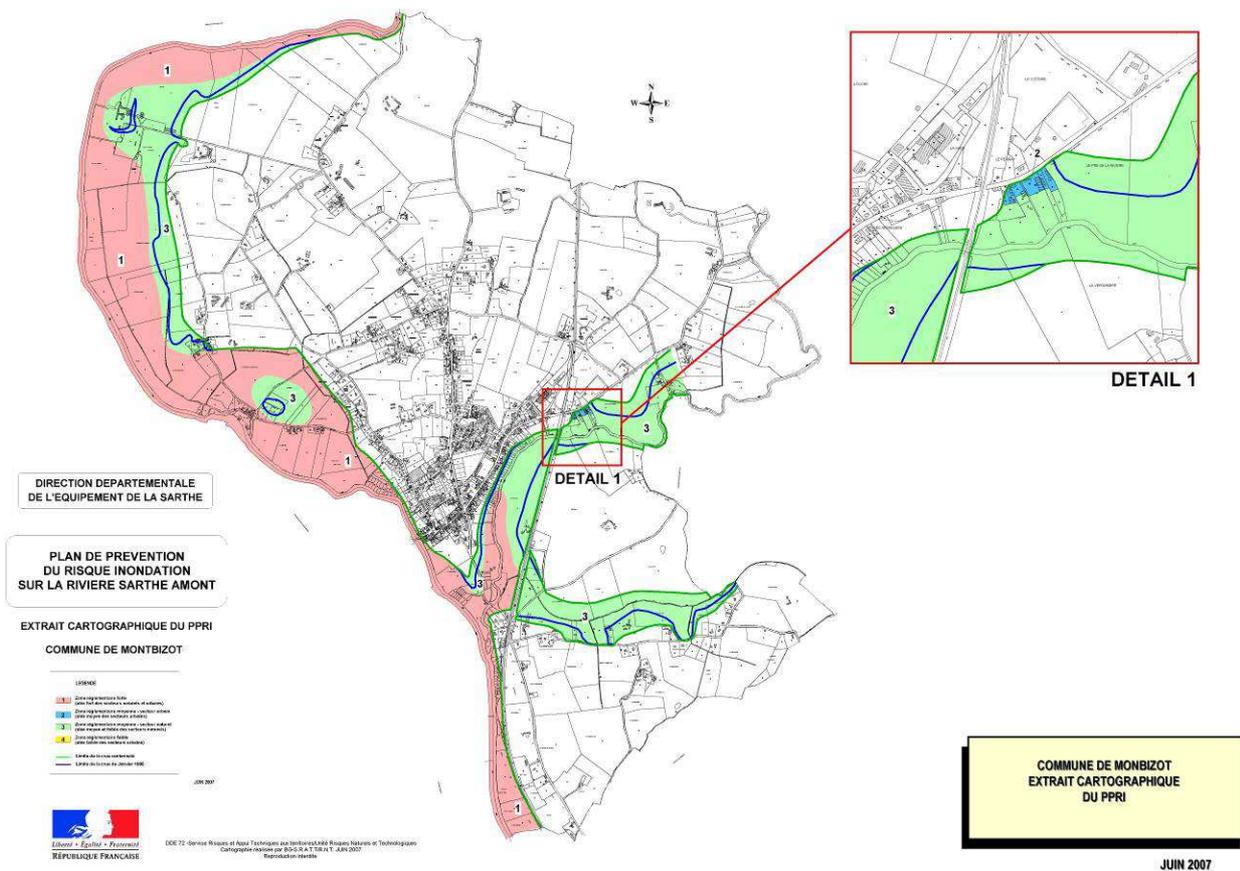
La commune est couverte par 2 Atlas des Zones Inondables :

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	AZI BASSIN DE L'ORNE SAOSNOISE	23/02/2009
Inondation	AZI SARTHE AMONT	01/03/2000

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme (PLU) permettent de refuser ou d'accepter, sous certaines conditions, un permis de construire dans des zones inondables notamment celles définies par un atlas des zones inondables.

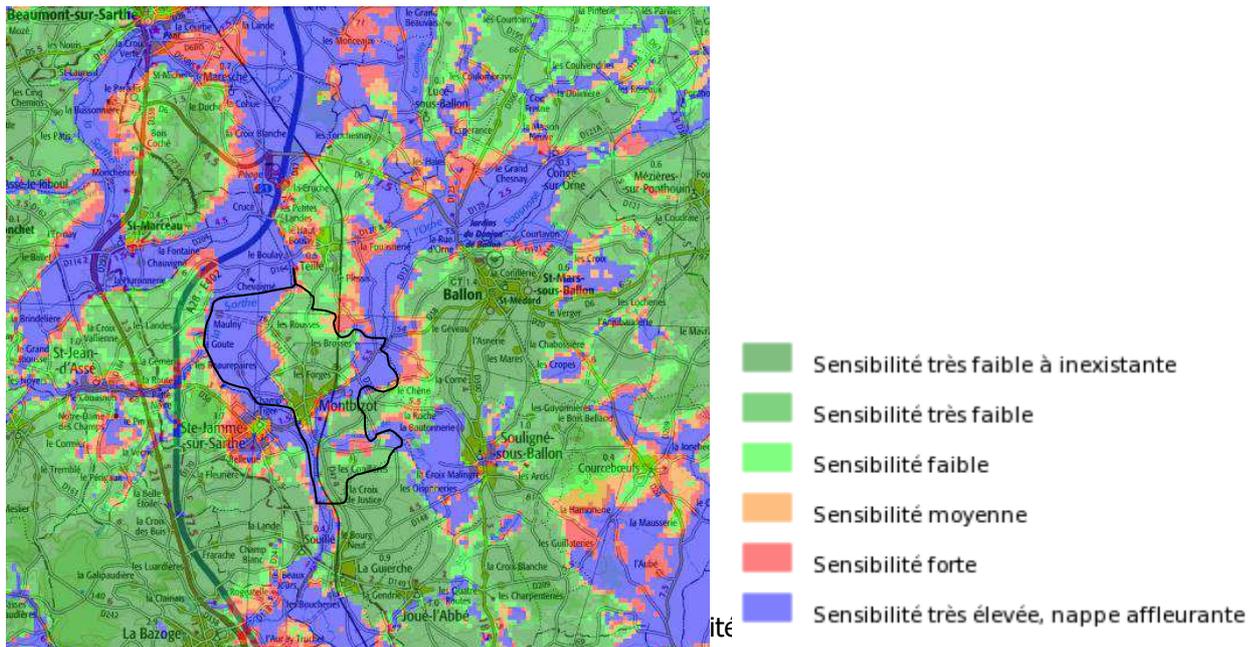
- ✓ Le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation

La commune de MONTBIZOT est couverte par le PPRn inondation Sarthe Amont.



Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) d'inondation, établi par l'État, délimite les zones exposées aux risques et réglemente l'usage du sol dans les zones à risques selon 3 principes : interdire toute construction nouvelle dans les zones soumises aux aléas les plus forts, contrôler l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés. Le PPR doit être annexé en tant que servitude d'utilité publique au document d'urbanisme de la commune, et est opposable aux tiers.

## Le risque d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments



Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise. Ce risque n'est pas majeur mais peut entraîner des inondations de caves et de sous-sols.

La commune de MONTBIZOT est concernée par ce risque, d'un niveau faible à élevé.

## Les risques de mouvements de terrains par retrait-gonflement des sols argileux

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

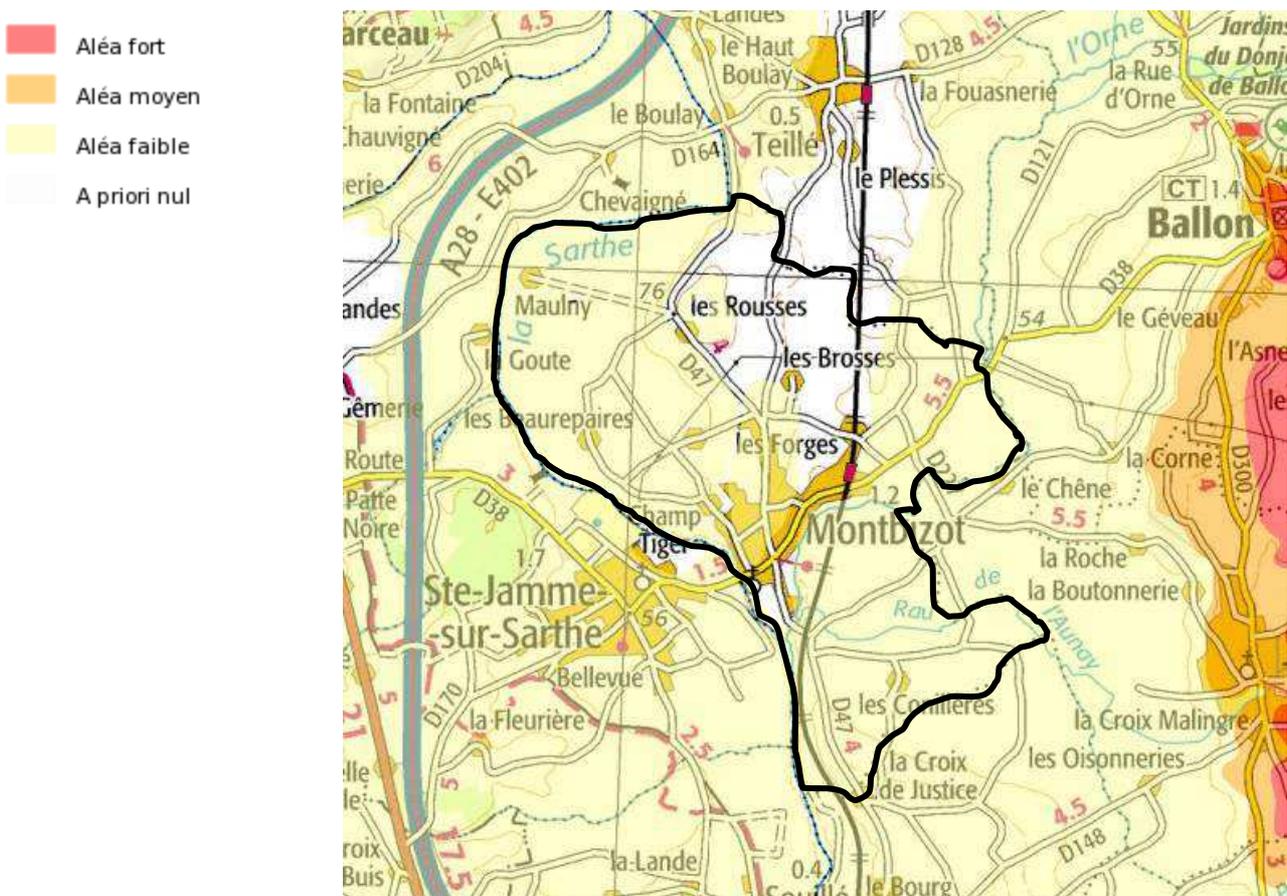
Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de MONTBIZOT est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



## Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

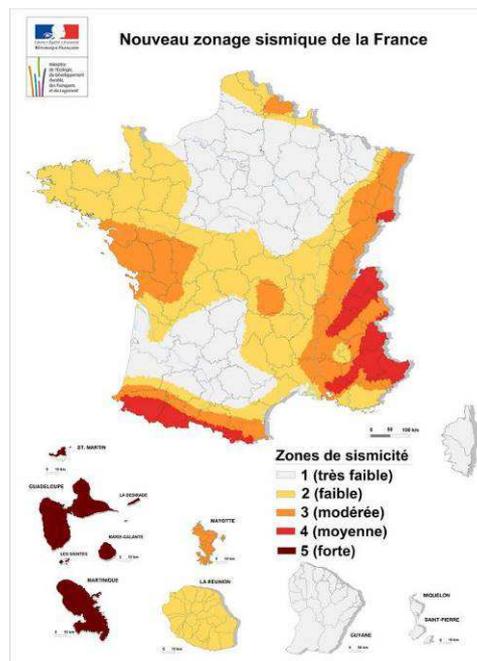
La moitié ouest du département (et par conséquent la commune de MONTBIZOT) est reclassée en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...)
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

## 7.2 Les risques technologiques

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

Une marchandise dangereuse est une matière ou un objet qui, par ses caractéristiques physico-chimiques (toxicité, réactivité...) peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement. Ces marchandises peuvent être transportées sous forme liquide (ex : chlore, propane, soude...) ou solide (ex : explosifs, nitrate d'ammonium...). Ces substances ont souvent une concentration et une agressivité

supérieures à celles des usages domestiques.

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de substances qui, par leurs propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Le Transport de Marchandises Dangereuses regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation.

Sur MONTBIZOT, l'enjeu du risque transport de matières dangereuses (TMD) se situe principalement au niveau de la traversée par la voie SNCF Le Mans-Alençon, ainsi que d'une conduite de gaz et la présence à l'Est de la commune d'un poste de conduite de gaz.

### **7.3 L'accidentologie**

En termes d'accidentologie, un seul accident corporel est à dénombrer sur le territoire de la commune lors des cinq dernières années. Cela ne permet pas d'identifier de zone d'accumulation d'accident.

Pour assurer la préservation de la sécurité des usagers de la route et des riverains, la commune de MONTBIZOT devra veiller à éviter une urbanisation linéaire le long des routes départementales n° 38 et 47.

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de MONTBIZOT, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC de la Communauté de Communes ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

---

## **CHAPITRE 3**

# **IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

## **1 Rappel réglementaire**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## **2.2 Méthodologie d'identification**

### **2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse**

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

### **2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier**

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



*Partie sud du bourg*



Partie nord du bourg

Secteur	Localisation	Superficie (en ha)	Remarques	Nombre de logements potentiels
A	Rue de la Poste	0,07	Projet de 2 logements en cours.	/
B	Rue du Rocher	0,25	Projet de 3 logements en cours.	/
C	Hameau du Rocher	0,04	/	1
D	Rue du Rocher	0,08	/	1
E	Rue du Rocher	0,28	Terrain enclavé.	/
F	Hameau du Rocher	0,06	/	1
G	Rue du Maréchal Leclerc	0,13	Forte pente.	/
H	Rue du Maréchal Leclerc	0,25	2 lots libres pouvant être divisés.	4

I	Allée des Écoles	0,23	Secteur à vocation d'équipements.	/
J	Place du Monument	0,09	/	1
K	Rue Paillard-Ducléré	0,05	Terrain enclavé.	/
L	Rue du Maréchal Leclerc	0,51	Projet de 8 logements en cours.	/
M	Impasse Jules Ferry	0,10	/	3
N	Rue du Tertre	0,44	Secteur à vocation d'équipements.	/
O	Rue du Vieux Tertre	0,27	Etude de renouvellement urbain menée par le CAUE.	6
P	Rue des Forges	0,51	/	8
Q	Rue des Vignes	0,13	Terrain plus haut que le niveau de la rue.	2
R	Rue de la Violetterie	1,21	/	18
S	Rue d'Antoigné	0,13	Terrain plus haut que le niveau de la rue.	1
T	Rue Manchette	0,09	/	1
U	Rue des Croix de Montigné	0,24	/	3
V	Hameau des Louveries	0,13	Projet de 2 logements en cours.	/
W	Rue des Croix de Montigné	0,17	/	2
X	Le Clos des Loges	0,11	/	1
Y	Route de Teillé	0,83	Secteur non retenu car non desservi par l'assainissement collectif.	/

L'analyse du potentiel de densification de MONTBIZOT montre qu'une cinquantaine de constructions pourrait être réalisée au sein du bourg.

### **3 Analyse de la consommation d'espaces**

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MONTBIZOT lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

<b>Localisation</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Bourg	127	17,6

Entre 2005 et 2015, le bourg de MONTBIZOT s'est développé en accueillant 127 nouveaux logements. Ces logements, en grande majorité de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements (Le Champ Tiger II, Le Champ Tiger III, Le Taillis, Le Vignou, Le Clos), mais aussi de façon non maîtrisée (permis individuels).

En totalité, 17,6 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit 7 logements par hectare en moyenne. Ce qui signifie que ces habitations ont consommé en moyenne quasiment 1 400 m<sup>2</sup>.

---

# **CHAPITRE 4**

## **PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
  - de développement économique
  - de surface agricole
  - de développement forestier
  - d'aménagement de l'espace
  - d'environnement
  - d'équilibre social de l'habitat
  - de transport
  - de commerce
  - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

## **1 Les prévisions économiques**

### **1.1 Économie artisanale et commerciale**

Le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs entreprises industrielles, artisanales et commerciales, notamment dans la zone d'activités de la Gare.

Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

### **1.2 Économie agricole**

Le nombre d'exploitations (8) et les 986 ha de surface agricole utile recensés au RGA 2010 prouvent que l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

## 2 Les prévisions démographiques

### 2.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2018

**1 823**

Taux de croissance annuelle	90-99	99-09	09-14
	<b>0,8%</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,7%</b>

Nombre de personnes par ménage	2009	2014
	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

MONTBIZOT se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 1999 et 2009. Depuis 2009, ce rythme de croissance s'est ralenti mais reste élevé, largement au-dessus de la moyenne départementale.

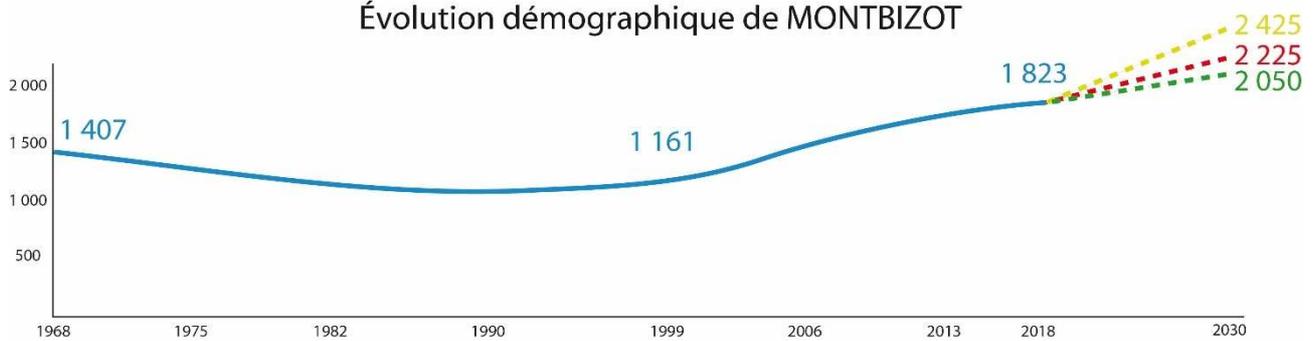
Aucun desserrement des ménages n'est observé sur MONTBIZOT depuis 1999.

### 2.2 Les scénarios de développement démographique

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an. Ce taux se rapproche de la moyenne annuelle observée entre 1990 et 1999. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 230 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 100 unités (10 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,7% par an, comparable à la moyenne annuelle observée sur la période 2009-2014. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 400 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 165 unités (16 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2,4% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 600 habitants d'ici 2030. Cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin de logements d'environ 250 unités (24 logements par an).

## Évolution démographique de MONTBIZOT



Un apport de population trop important sur MONTBIZOT entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de l'école notamment.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 2 225 habitants à l'horizon 2030.** Ces prévisions sont justifiées par la dynamique démographique constante depuis deux décennies liée au positionnement stratégique de MONTBIZOT (proximité de l'A 28 et du bassin du Mans).

---

## **CHAPITRE 5**

# **CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

# 1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

- ✓ Recentrer, maîtriser et diversifier l'urbanisation
- ✓ Soutenir l'activité économique
- ✓ Préserver la qualité du cadre de vie
- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti

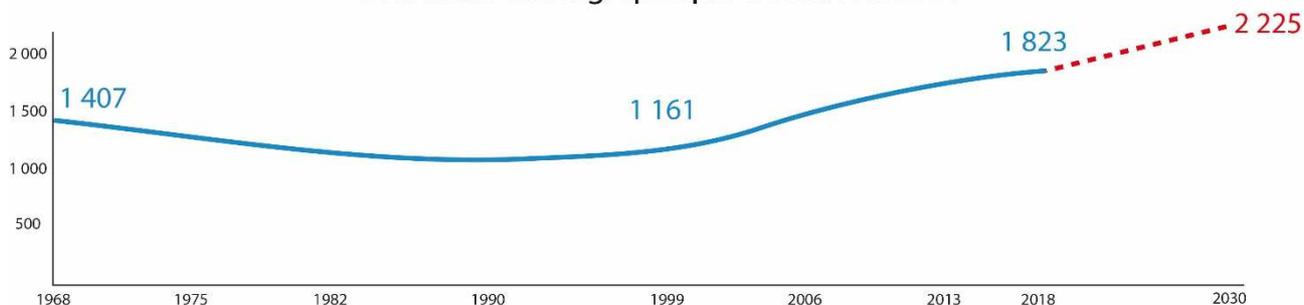
## 1.1 Recentrer, maîtriser et diversifier l'urbanisation

### Répondre à la demande de logements

Depuis la fin des années 1990, la population de MONTBIZOT a largement augmenté (+57%). En 2018, la population communale est de 1 823 habitants.

D'ici 2030, la commune prévoit une croissance démographique annuelle de 1,7%, pour atteindre environ 2 225 habitants, soit environ 400 habitants en plus.

Évolution démographique de MONTBIZOT



Pour atteindre cet objectif, environ 165 logements neufs sont à prévoir d'ici 2030.

### **Recentrer l'habitat**

Après analyse du potentiel de densification, en parallèle de laquelle une démarche BIMBY (Build In My BackYard) a été lancée, il ressort qu'une cinquantaine de constructions pourrait raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en cœur de bourg de MONTBIZOT.

35 logements verront le jour dans le lotissement du Pont d'Orne, prévu dans la partie sud du bourg, à l'ouest de la rue de la Poste, dont le maître d'ouvrage est Mancelle d'Habitation.

### **Limiter les extensions urbaines**

La réalisation de logements se fera aussi sur plusieurs secteurs d'extension urbaine au contact du bourg, représentant au total environ 4 hectares, ceux-ci étant situés à proximité des zones urbaines et des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants du commerce et des services.

### **Préserver le caractère des écarts**

Conformément au SCoT du Pays du Mans, les écarts n'auront pas vocation à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

En revanche, le bâti existant de ces hameaux conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation.

### **Tendre vers une répartition plus équilibrée de l'offre de logements sociaux et renforcer la mixité**

La programmation des nouveaux logements sociaux sera établie de manière à favoriser un rééquilibrage de leur répartition géographique au sein du bourg.

Par ailleurs, l'offre de logements sera diversifiée : un équilibre global sera recherché entre la production de petits logements, de logements de taille intermédiaire et de grands logements.

### **Modérer la consommation d'espaces**

Par ailleurs, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, l'objectif est de tendre vers une densité de l'ordre de 18 logements par hectare sur les sites bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

D'autre part, comme l'indique le SCoT, 30% des logements devront être économes en espace (parcelles inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>).

## **1.2 Soutenir l'activité économique**

### **Conforter la Z.A. de la Gare comme espace économique dédié**

La commune souhaite être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises dans la zone d'activités de la Gare, seul secteur économique d'équilibre du pôle Sainte-Jamme – Montbizot inscrit au SCoT. C'est pourquoi il est prévu une extension dans sa continuité ouest.

A ce titre, une étude a été menée par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de la Sarthe, aboutissant à un redécoupage des différentes tranches initialement envisagées.

### **Conserver l'offre commerciale dans le bourg**

MONTBIZOT dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité.

La volonté municipale est de préserver cet ancrage par le biais d'outils règlementaires qui limitent le changement de destination des locaux commerciaux en cœur de bourg.

### **Rendre possible l'installation d'activités économiques dans le bourg, en veillant à limiter les nuisances**

L'installation de nouvelles activités économiques sera rendue possible dans l'essentiel des espaces urbains mixtes, dans la mesure où ces activités ne sont pas de nature à générer des nuisances trop importantes pour le voisinage.

### **Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations**

L'activité agricole est une composante importante de l'économie locale. Elle joue également un rôle prépondérant dans l'identité communale.

La commune s'est engagée à définir des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra continuer de se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et les nouveaux projets agricoles permis.

### **Permettre aux artisans installés en campagne d'évoluer**

Sur son territoire communal, MONTBIZOT compte quelques artisans implantés en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail pourra créer plusieurs STECAL à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

## **1.3 Préserver la qualité du cadre de vie**

### **Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements et services**

MONTBIZOT possède un bon niveau d'équipements publics.

Afin de favoriser la vie associative et les liens sociaux, les élus souhaitent conforter les structures existantes et prévoient :

- l'extension et la modification de la cantine scolaire dans le cadre de sa mise aux normes.
- l'extension de la salle polyvalente.
- l'extension de la maison des associations et son accessibilité par rapport au nouveau lotissement du Pont d'Orne de Mancelle d'Habitation.
- l'agrandissement de l'atelier communal.

Par ailleurs, les élus souhaitent maintenir la vocation de loisirs du secteur sud du bourg (CLSH, terrain de football, camping et salle du Pont d'Orne).

### **Mettre en place une offre de stationnement adaptée**

Les élus de MONTBIZOT envisagent la création de stationnement au niveau de la rue des Hôtelleries, en face de la mairie, ainsi qu'au sein de l'opération de La Mancelle d'Habitation.

Une réflexion est également menée sur l'opportunité de créer une aire de covoiturage au sud du bourg, le long de la RD 47.

### **Poursuivre la politique en faveur des liaisons douces**

Les séquences piétonnières existantes au sein du bourg seront confortées. Les liaisons douces seront également intégrées aux futures opérations d'urbanisation, afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture.

Plusieurs cheminements pourraient être créés dans le bourg :

- le long de la route de la Piguerie, ce qui se traduira par un élargissement de la voirie.
- entre la rue de la vingt-trois et l'impasse de la Sablerie et la rue des Forges.
- du nord de l'école jusqu'à la zone d'activités en passant par la rue du Tertre.
- entre Les Louveries et la rue des Forges.
- le long de la route de Teillé.
- au nord du Tertre, entre la rue des Forges et la maison de la petite enfance.

D'autres projets de liaisons douces en dehors du bourg existent :

- entre la zone d'activités de la Gare et L'Essart.
- le long de l'Orne Saosnoise à l'est du bourg.
- au niveau du Pont d'Orne.

### **Mettre un terme à l'urbanisation linéaire**

La volonté des élus est de mettre un terme à la logique d'étalement urbain linéaire, visible notamment sur les entrées de ville nord de MONTBIZOT (RD 38, RD 47 et route de la Piguerie), en recentrant l'urbanisation.

### **Améliorer les performances énergétiques des constructions**

Les élus souhaitent agir en faveur de la réduction des rejets de gaz à effet de serre par les bâtiments. C'est pourquoi ils entendent permettre le recours, entre autres, aux énergies renouvelables.

### **Promouvoir l'accès aux communications numériques**

L'objectif est de prévoir le déploiement d'une offre internet « très haut débit » dans le bourg.

### **Prévenir le risque d'inondation**

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords de la Sarthe, de l'Orne Saosnoise et du ruisseau de L'Aunay.

## 1.4 Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti

### Assurer les connexions entre les réservoirs de biodiversité

Il est nécessaire de conforter les corridors écologiques existants entre les deux réservoirs de biodiversité identifiés au Pont d'Orne et au niveau du secteur des Ardents, limitrophe de Ballon.

### Protéger les milieux aquatiques

Il s'agit en l'occurrence de protéger les zones humides, en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi plus largement la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

### Conserver le maillage bocager et la ripisylve

Conformément au SAGE Sarthe Amont, le PLU prévoit de protéger le maillage bocager et les boisements de qualité. Les outils législatifs et réglementaires sont donc mis en œuvre et traduisent la volonté de développer le territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

### Matérialiser clairement les limites à l'urbanisation

Lorsqu'ils constituent des espaces de transition, les haies, cheminements, cours d'eau, fossés doivent être maintenus et, le cas échéant, reconstitués chaque fois que cela est possible, en particulier pour éviter les contacts directs entre espaces bâtis et espaces cultivés.

De même, les limites agricoles définies dans le SCoT du Pays du Mans, ayant pour but de pérenniser le développement des espaces agricoles fonctionnels du territoire, devront être respectées.

### Préserver le boisement du Bois Cailleau

Les élus veulent préserver le boisement situé au nord-est de l'ancienne ferme du Bois Cailleau afin qu'il devienne, à terme, un « poumon vert » pour les nouveaux habitants qui s'installeront à proximité.

### Valoriser le patrimoine bâti remarquable

Composant le patrimoine bâti de MONTBIZOT, les constructions de caractère seront ciblées et protégées.

Des prescriptions architecturales vouées à leur conservation pourront être édictées : restauration à l'identique, respect des techniques de construction et des matériaux originellement employés en cas de travaux...

## 2 Le développement de l'habitat

### 2.1 La densification du bourg de MONTBIZOT

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de MONTBIZOT (cf. chapitre 3) montre que d'ici 2030, environ **50 constructions** pourraient être réalisées au sein du bourg, sur des secteurs sous-densifiés ou en dents creuses.



La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

## 2.2 Le lotissement du Pont d'Orne

Par ailleurs, Mancelle d'Habitation va prochainement aménager le lotissement du Pont d'Orne, au sud du bourg, à l'ouest de la rue de la Poste. Celui-ci s'étend sur une superficie de 1,9 ha (bassin de gestion des eaux pluviales compris) et concerne une partie de la parcelle cadastrée ZI n°79.

Cette parcelle n'est plus exploitée. Auparavant, elle l'était par un exploitant de MONTBIZOT désormais à la retraite.

Sont prévus 21 logements locatifs, 7 logements en accession sociale et 7 lots libres.

Ainsi, parmi les besoins communaux estimés à l'horizon 2030, 35 constructions pourront être réalisées au sein du lotissement du Pont d'Orne.

Le permis d'aménager a été accordé en septembre 2017. Un permis de construire pour 19 logements locatifs a été accordé en décembre 2017.



Plan de composition du lotissement du Pont d'Orne

## 2.3 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir trois secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité nord et sud de l'enveloppe bâtie du bourg. Ces secteurs ont également été choisis en fonction de leur localisation au contact du bourg, de leur desserte par des voies de communication, de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone et de leur impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



*Localisation des secteurs d'extension urbaine*

### ✓ **Secteur n°1 (Le Taillis)**

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation, situé au nord du bourg, s'inscrit dans le prolongement ouest du lotissement du Taillis. Il couvre la parcelle cadastrée ZE n°35.

D'une superficie constructible de 2,75 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **50 nouveaux logements**, soit une densité de 18 logements par hectare.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Aucune exploitation agricole n'est concernée par ce secteur.

✓ **Secteur n°2 (Les Forges)**

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé au nord du bourg, entre la rue des Forges et la future extension de la zone d'activités de la Gare. Il couvre en intégralité la parcelle cadastrée AB n°221 ainsi qu'une partie des parcelles cadastrées AB n°91 et ZE n°33.

D'une superficie constructible de 1,1 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **19 nouveaux logements**, soit une densité de 18 logements par hectare.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Aucune exploitation agricole n'est concernée par ce secteur.

✓ **Secteur n°3 (sud-est)**

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est localisé au sud-est du bourg, à l'arrière d'habitations situées rue Paillard-Ducléré. Il couvre une partie de la parcelle cadastrée AC n°551.

D'une superficie constructible de 0,3 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **6 nouveaux logements**, soit une densité de 20 logements par hectare.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Aucune exploitation agricole n'est concernée par ce secteur.

## 2.4 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

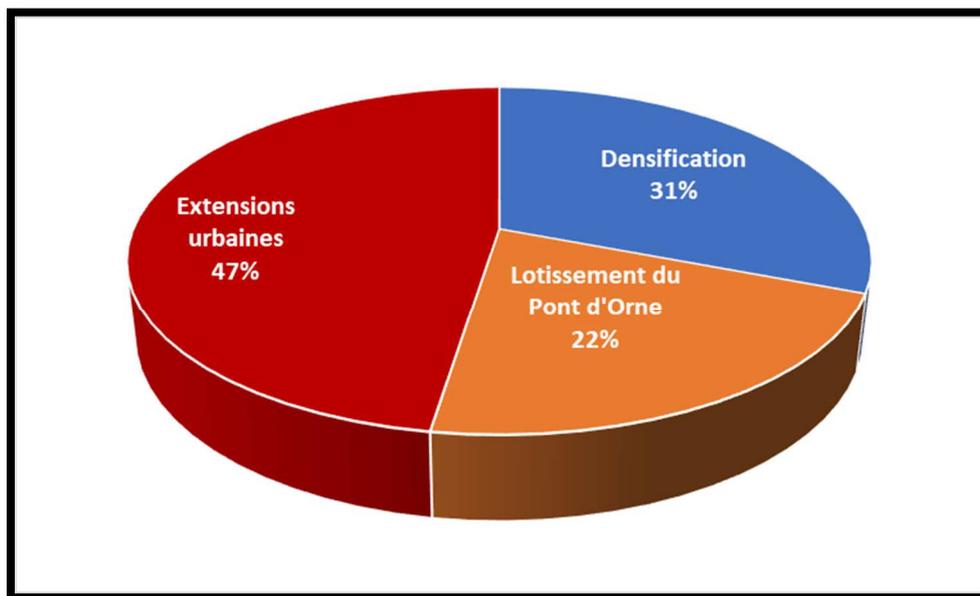
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 2 225 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **165 logements** nouveaux.

La densification du bourg pourrait offrir un potentiel de l'ordre de **50 logements**, le lotissement du Pont d'Orne en cours d'aménagement **35 nouveaux logements**. Quant aux secteurs d'extension, **environ 75 logements** pourront y voir le jour.

L'objectif initial de la commune de MONTBIZOT ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.



## 2.5 Localisation de la zone à enjeux non retenue pour une urbanisation à court terme



Ce secteur n'est pas destiné à l'urbanisation à court terme et ne peut donc pas être classé en zone à urbaniser. Il présente cependant des enjeux importants en raison de sa proximité avec le bourg.

C'est pourquoi, afin d'anticiper le développement communal à très long terme (au-delà du PLU), il a été décidé de le classer en zone AP. Ni les constructions ni les extensions n'y seront autorisées (même pour l'agriculture).

Ce secteur est situé dans la partie nord du bourg, entre les secteurs des Heuzardières et de la Croix de Montigné d'un côté et la rue Manchette de l'autre.

Il s'agit actuellement d'une large « poche » en grande partie cultivée, mais encerclée par des habitations. Ce secteur était classé en zone AU2 dans le précédent PLU.

### 3 Le développement de l'activité économique

#### 3.1 L'extension de la zone d'activités de la Gare

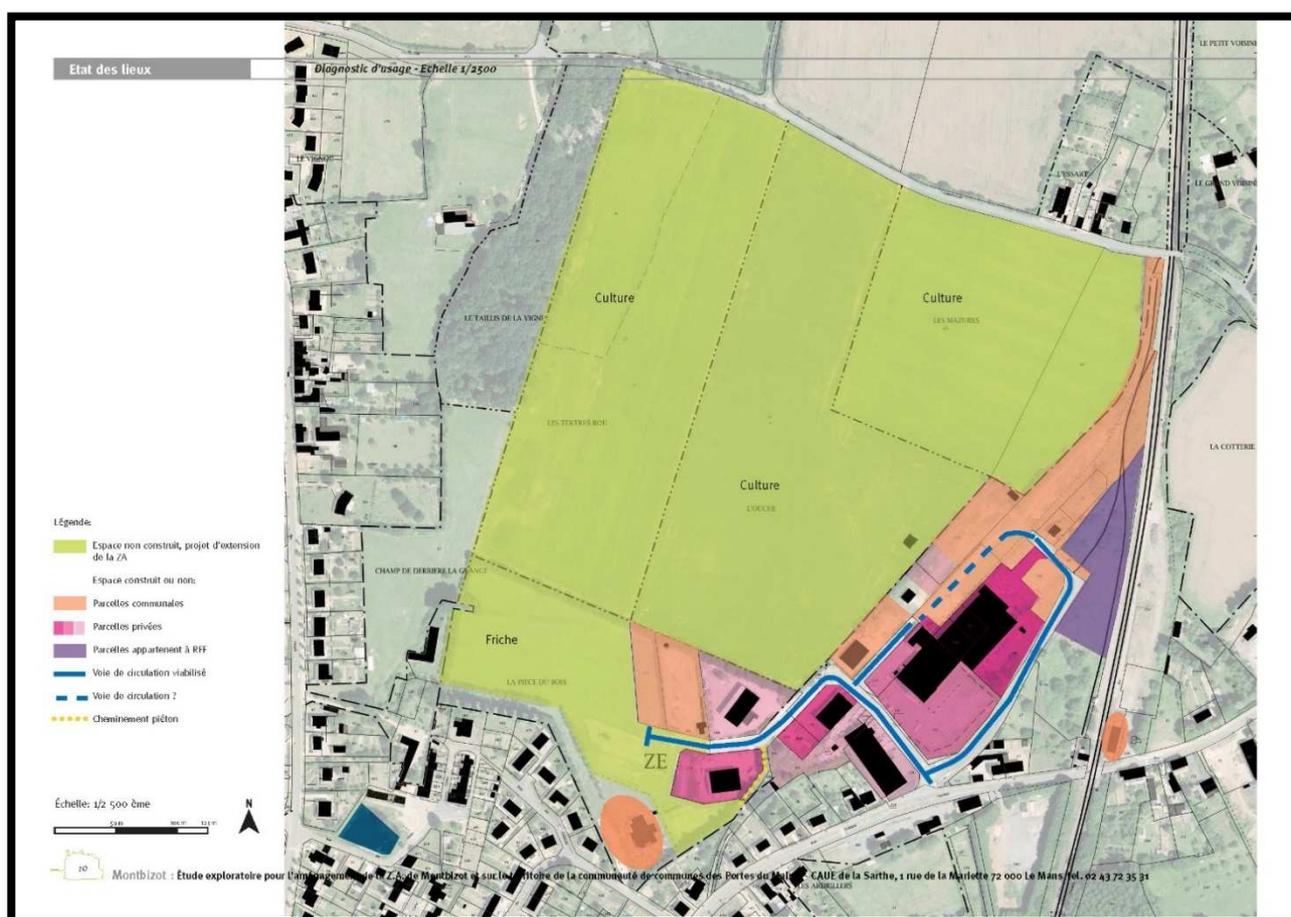
MONTBIZOT se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

Or, la zone d'activités de la Gare ne possède plus de foncier disponible.

C'est pourquoi, en 2016, la Communauté de Communes des Portes du Maine, compétente en matière de développement économique, a fait appel au CAUE 72 pour mener une réflexion sur l'extension possible de cette zone d'activités.

Les éléments suivants sont en grande partie issus de cette étude réalisée par le CAUE 72.

#### Diagnostic



#### Diagnostic d'usage

Les parcelles ZE n°27 et 31 sont cultivées. La parcelle ZE n°536 était auparavant cultivée en location précaire mais constitue désormais une friche.

L'espace consacré à la ZA communale actuelle est peu marqué par la topographie sauf en entrée de zone.

Elle est davantage marquée sur la zone d'activités intercommunale en extension tant sur la Pièce du Bois que

sur les parcelles en culture attenantes.

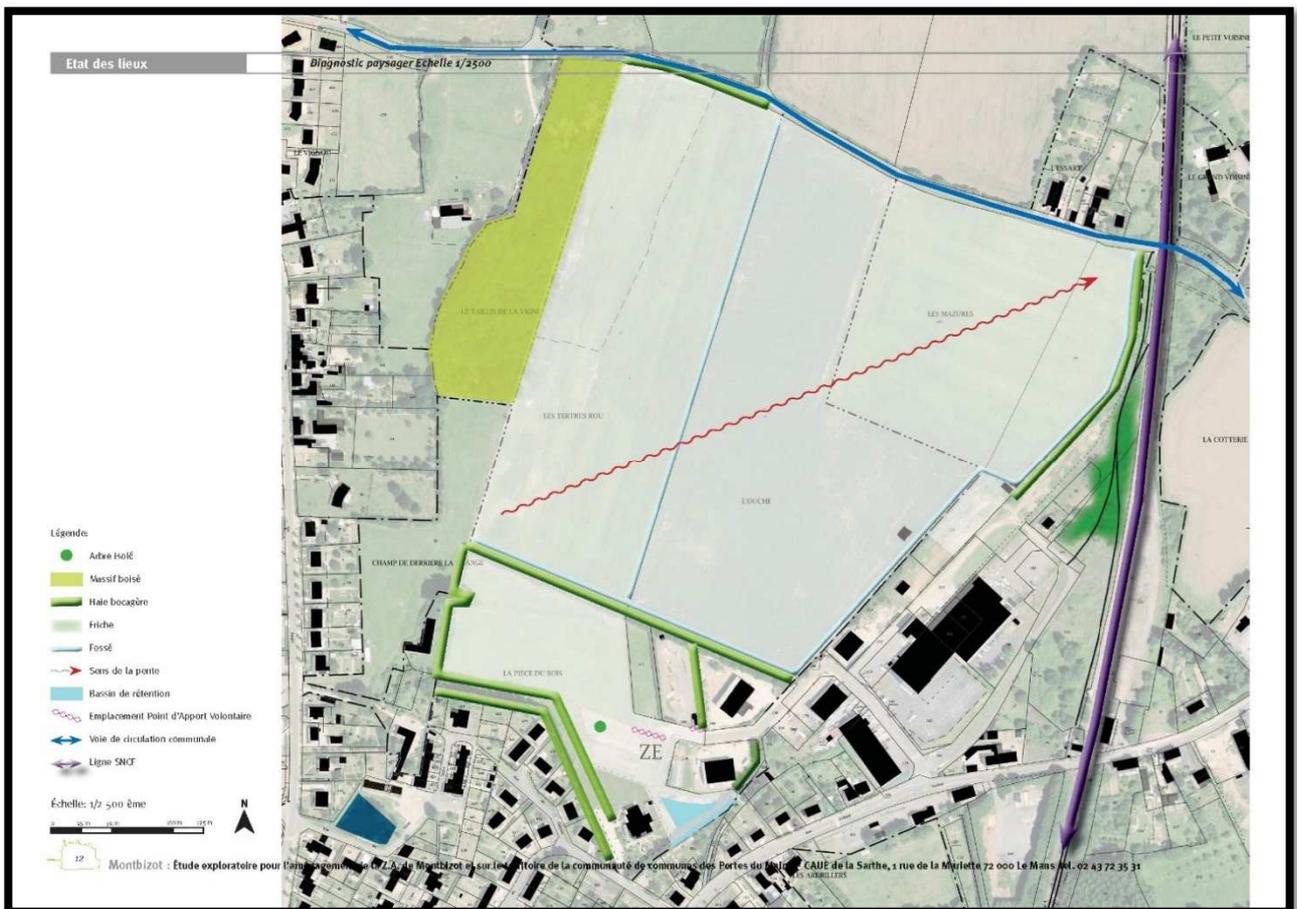
Deux éléments marquants structurent le paysage de ce secteur de MONTBIZOT :

- L'espace boisé classé privé situé en partie haute du terrain au nord-ouest permet de donner un front végétal de qualité tout en créant une zone tampon avec les zones bâties du Vignou.
- Les haies bocagères délimitant la parcelle de la Pièce du Bois permettent d'atténuer les vues sur les bâtiments de la ZA.

Quelques fossés ont été mis en place sur les parcelles en culture afin de récupérer les eaux de ruissellement.

Des espaces humides se localisent sur les parcelles 60 et au niveau de la friche en bordure de voie SNCF.

Il se situe intégralement en dehors du périmètre du PPRI Sarthe Amont.



### Diagnostic paysager



Boisement classé



Qualité paysagère des limites de cette parcelle



Haie bocagère classée



Parcelle cultivée



Ligne SNCF



Végétations aux abords de la ligne SNCF



Impact visuel des bâtiments d'activités dans le paysage



Fossé le long de la haie bocagère



Espace en friche le long de la voie ferrée



Bassin de rétention



Haie champêtre entre la ZA et la zone pavillonnaire

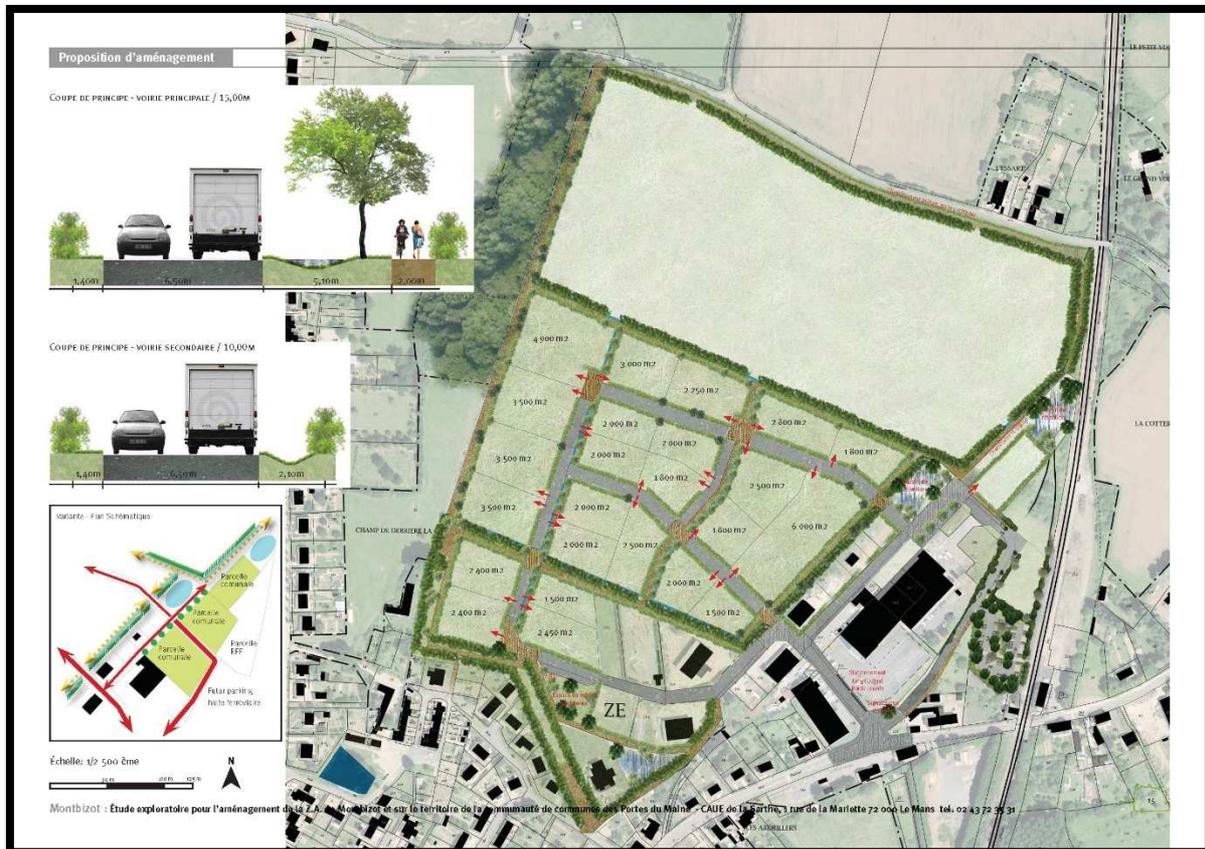
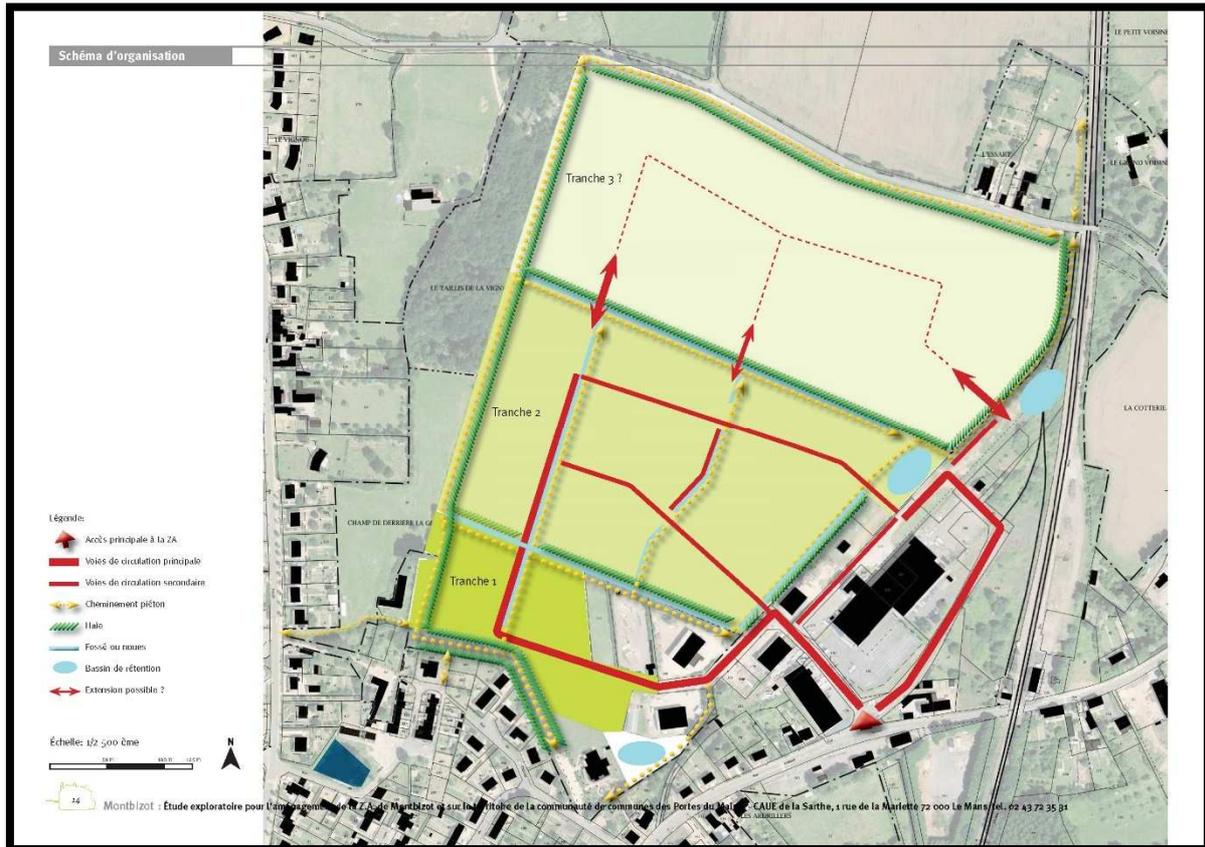
### Extension envisagée

Le secteur d'extension, d'une superficie totale de 9,6 hectares et situé dans le prolongement nord-ouest de la zone d'activités, concerne partiellement les parcelles ZE n°27, 31 et 536.



*Localisation de l'extension de la zone d'activités de la Gare*

## Aménagement prévu



Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, édictant des prescriptions dans les domaines suivants :

- La mobilité.
- Le stationnement.
- La qualité paysagère.
- La qualité architecturale.
- L'intégration au site.
- La qualité environnementale.

### Impact sur les exploitations agricoles

Nom de l'exploitation	GAEC de la Braudière	DUPONT Michel
Adresse du siège d'exploitation	La Braudière - 72380 MONTBIZOT	Le Plessis - 72290 TEILLÉ
Production principale	Élevage laitier	Élevage de bovins
Age des exploitants	36 ans - 42 ans	62 ans
SAU de l'exploitation	70 ha	110 ha
Surface totale consommée	3 ha	4,5 ha
% de la SAU consommée	4,3%	4,1%
N° section et parcelles	ZE 27	ZE 31
Zonage en vigueur POS	AUZ1	AUZ2
Zonage dans le projet de PLU	1AUZ	1AUZ
Distance/siège de l'exploitation	1,3 km	3,7 km

## 3.2 La définition de STECAL à vocation économique

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

### 3.2.1 Localisation

Deux STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de MONTBIZOT, pour une superficie totale d'environ 1 ha.

L'objectif est de conforter les entreprises artisanales installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



*Localisation des STECAL à vocation économique*

### **STECAL de La Haute Folie**

Ce STECAL, d'une superficie de 0,43 ha, est situé à environ 1,5 kilomètre au sud du bourg, route de La Guierche. Il couvre une entreprise active dans le domaine de la préresse.



### STECAL du 66 rue Paillard-Ducléré

Ce STECAL, d'une superficie de 0,64 ha, est situé à l'est de la gare, le long de la RD 38. Il couvre des bâtiments abritant du matériel forain.



#### 3.2.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui de la zone AZ. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour le STECAL de La Haute Folie, seule la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée.

Pour le STECAL du 66 rue Paillard-Ducléré, seule la sous-destination « Entrepôt » est autorisée.

L'objectif étant de conforter ces entreprises, seules les extensions sont permises. Plus globalement, les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

#### 3.2.3 Impact sur les exploitations agricoles

Etant donné la superficie limitée des STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

---

# **CHAPITRE 6**

## **TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

---

# 1 La délimitation et le contenu des zones

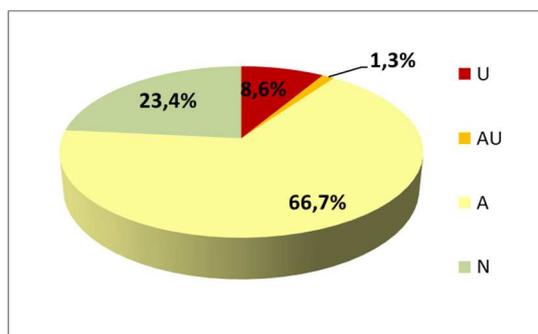
## 1.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en douze zones différentes :

- ✓ 5 zones urbaines : UA, UB, UJ, UE et UZ.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUB et 1AUZ.
- ✓ 3 zones agricoles : A, AP et AZ.
- ✓ 2 zones naturelles : N et NL.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
<b>U</b>	<b>98,0</b>	<b>8,6%</b>
UA	7,0	0,6%
UB	73,9	6,5%
UJ	5,2	0,5%
UE	3,5	0,3%
UZ	8,4	0,7%
<b>AU</b>	<b>14,1</b>	<b>1,3%</b>
1AUB	4,5	0,4%
1AUZ	9,6	0,8%
<b>A</b>	<b>759,3</b>	<b>66,7%</b>
A	744,3	65,4%
AP	13,9	1,2%
AZ	1,1	0,1%
<b>N</b>	<b>266,6</b>	<b>23,4%</b>
N	261,3	23,0%
NL	5,3	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>1 138,0</b>	<b>100,0%</b>

## 1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

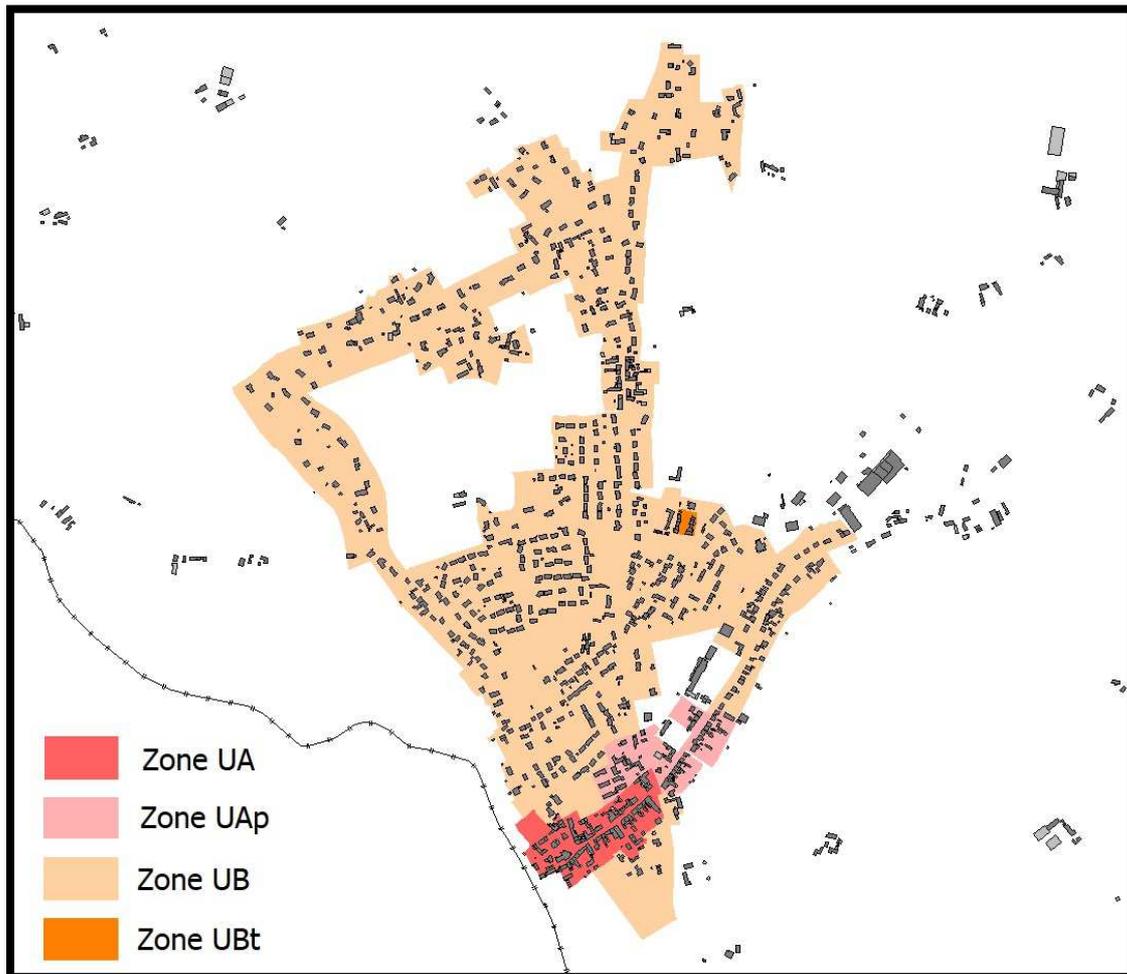
- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### 1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont 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.

Le règlement du PLU de MONTBIZOT comporte six zones urbaines : quatre zones résidentielles mixtes (UA, UB, UC et UJ), une zone à vocation d'équipements collectifs (UE) et une zone à vocation d'activité économique (UZ).

## Zones UA et UB



La **zone UA** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de MONTBIZOT. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Elle comprend un sous-secteur UAp à forte sensibilité patrimoniale.

La **zone UB** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle comprend un sous-secteur UBt correspondant au secteur d'urbanisation traditionnelle du vieux Tertre.

L'affectation principale de ces deux zones est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

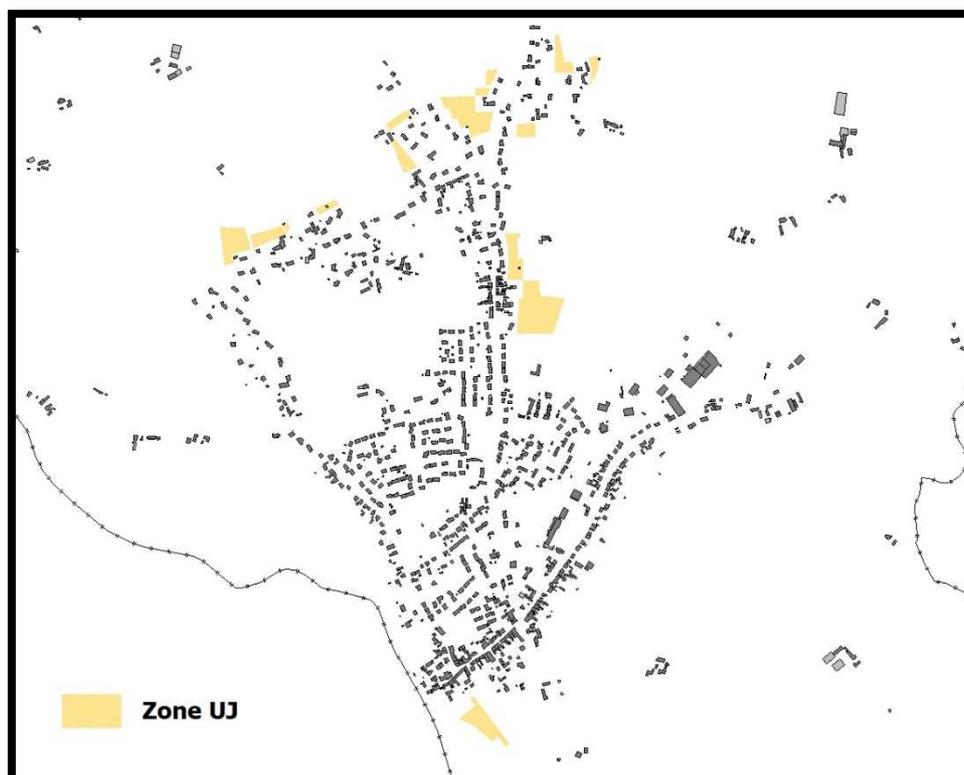
- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

## Les objectifs des règles applicables en zones UA et UB

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma » et « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hauteur maximale :</b></li> </ul> - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Implantation :</b></li> </ul> <b>En zone UA</b> Par rapport aux voies : implantation à l'alignement du bâti dominant ou à défaut à l'alignement de la voie ; implantations différentes si justification architecturale. Par rapport aux limites séparatives : implantation sur au moins une limite ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Règles particulières pour les zones UA <sub>p</sub> et UB <sub>t</sub> . Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Respecter les caractéristiques architecturales principales de l'hyper-centre et du secteur du Tertre. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.

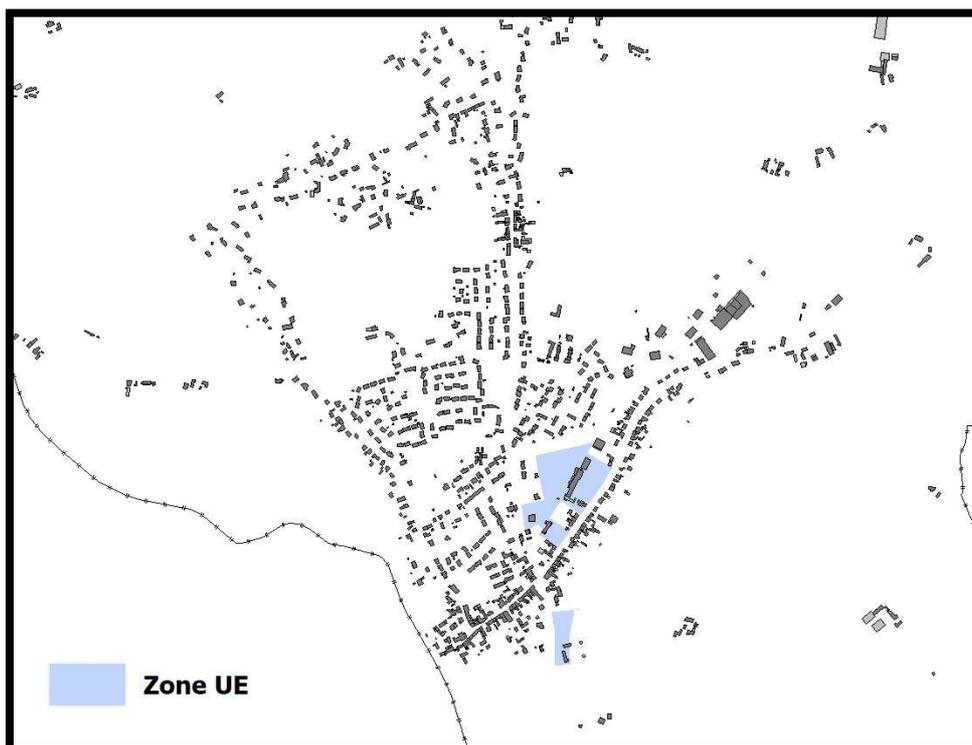
<p>Traitement environnemental et paysager</p>	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction des conifères en haie et recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
<p>Stationnement</p>	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 2 places de stationnement par logement minimum.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<p><b>III. Équipement et réseaux</b></p>		
<p>Desserte par les voies</p>	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
<p>Desserte par les réseaux</p>	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

## Zone UJ



L'objectif du règlement de la zone UJ est de permettre la construction d'abris de jardin sur les fonds de jardins non classés en zone UB.

## Zone UE



La zone UE couvre les équipements (sportifs, scolaires et de loisirs).

L'objectif du règlement de la zone UE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

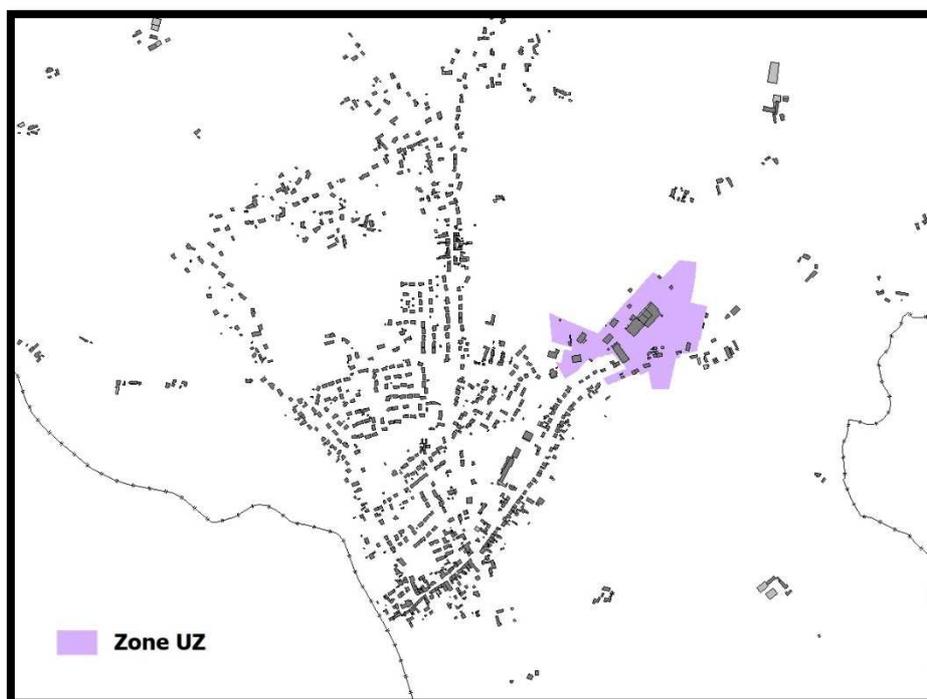
- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Favoriser la densification urbaine.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

### Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## Zone UZ



La zone UZ est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone UZ est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

## Les objectifs des règles applicables en zone UZ

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Cinéma ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune et plus particulièrement dans le bourg. Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions, les loges de gardiennage.	Permettre la surveillance des entreprises.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Règles pour le stationnement des vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## 1.2.2 Les zones à urbaniser AU

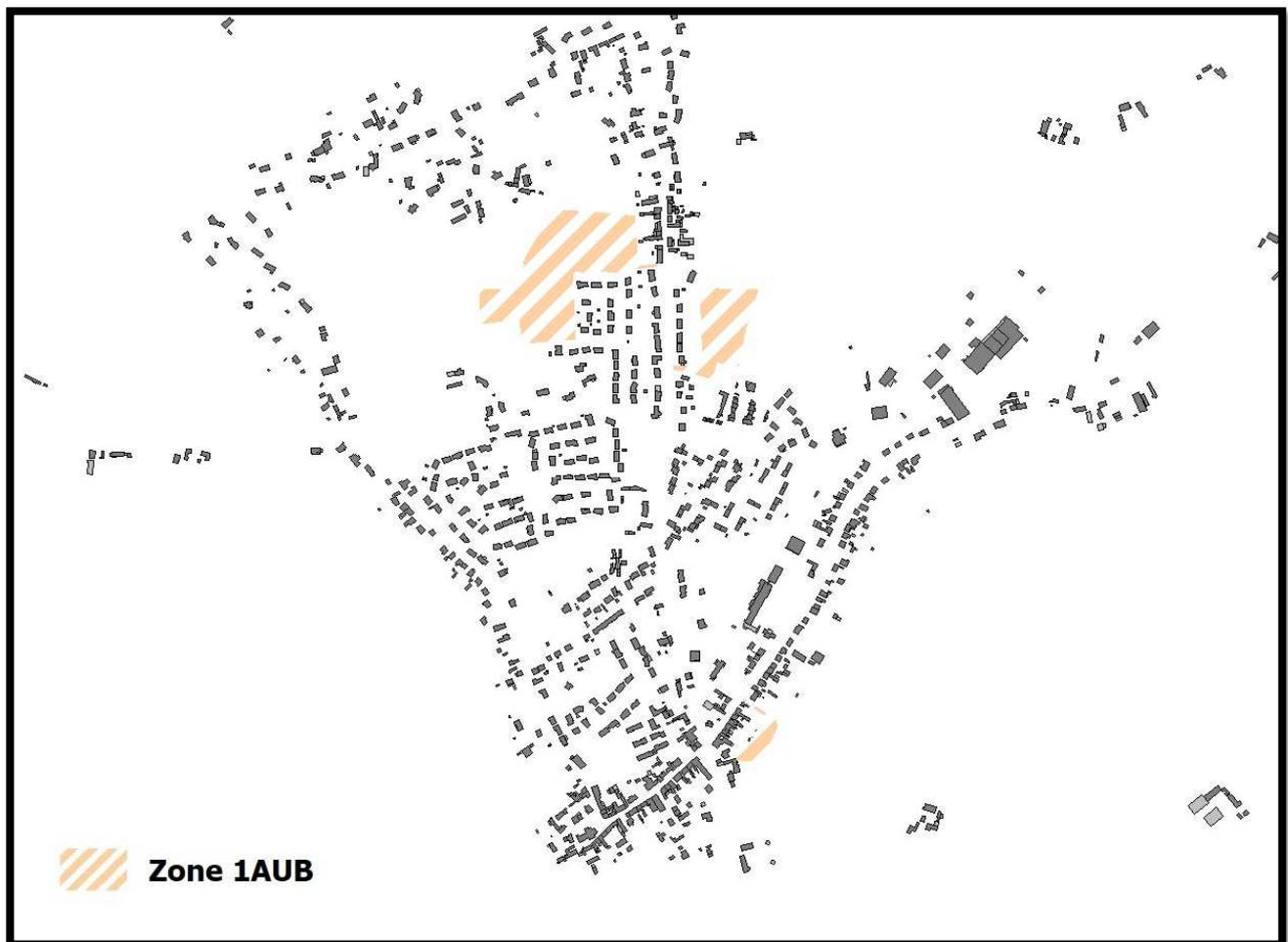
Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de MONTBIZOT sont divisées en deux sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUB, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUZ, urbanisable immédiatement, à vocation principale économique.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU quand elles existent.

### Zone 1AUB



L'objectif du règlement de la zone 1AUB est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUB en UB.

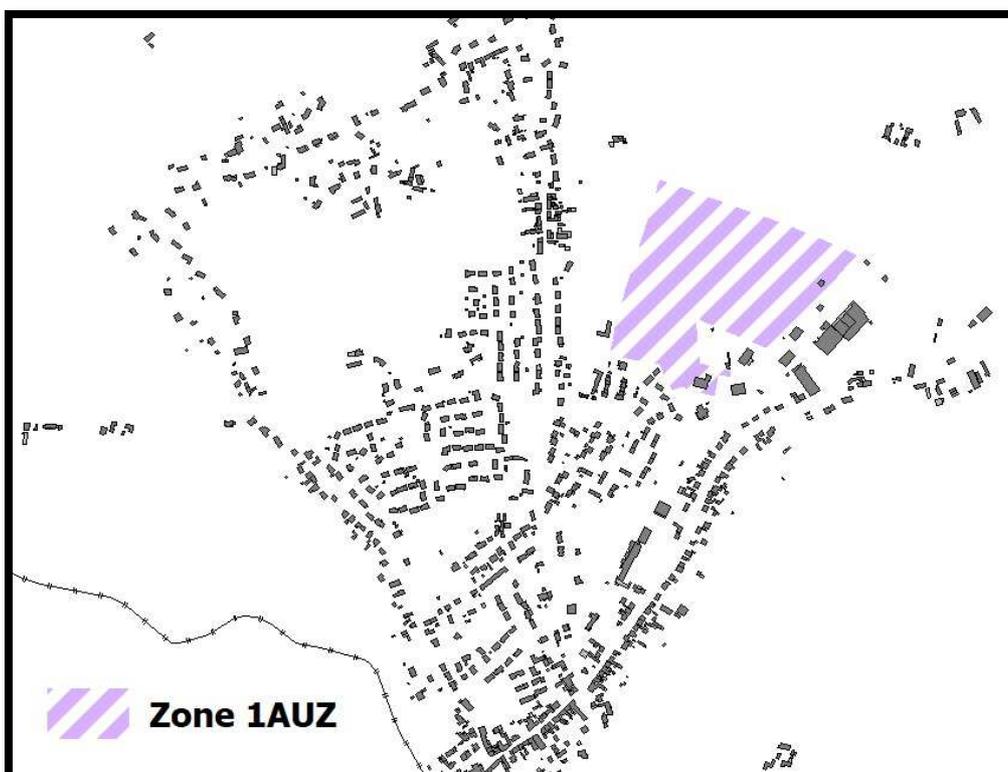
## Les objectifs des règles applicables en zone 1AUB

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma » et « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser le passage futur des zones 1AUB en UB.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au faitage ou au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation</u> : Par rapport aux limites séparatives : implantation en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres ; implantations différentes si justification architecturale.</li> </ul>	<p>Limiter l'impact des constructions dans le paysage.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction des conifères en haie et recommandation d'espèces peu allergisantes.	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 2 places de stationnement par logement minimum. Règles pour le stationnement des vélos.	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>

### III. Équipement et réseaux

Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

#### Zone 1AUZ



La zone 1AUZ est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone 1AUZ est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

## Les objectifs des règles applicables en zone 1AUZ

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>	<p>Favoriser l'installation d'activités sur la commune et plus particulièrement dans le bourg.</p> <p>Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions, les loges de gardiennage.</p>	Permettre la surveillance des entreprises.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

### 1.2.3 Les zones agricoles A

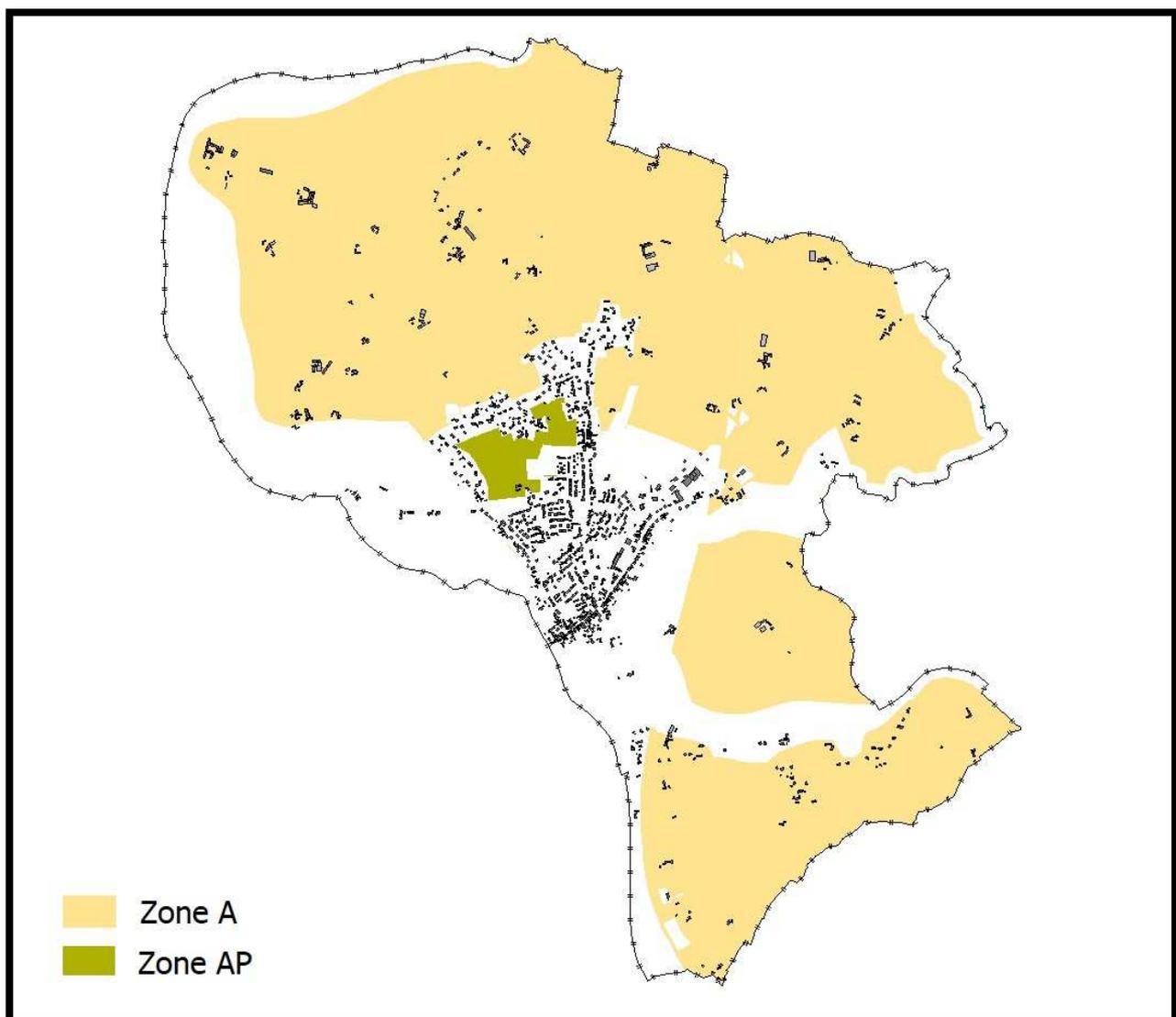
La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-13, le PLU peut *délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions...*

Ainsi, le règlement du PLU de MONTBIZOT comporte trois zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole, c'est-à-dire la majeure partie du territoire communal de MONTBIZOT.
- ✓ la zone AP qui couvre les secteurs agricoles n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Elle couvre des parcelles ceinturant le bourg et identifiées comme susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation à long terme (lors d'une prochaine révision du PLU).
- ✓ la zone AZ qui couvre les STECAL à vocation économique.

#### Zones A et AP



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger et conforter l'usage agricole de la zone.
- Préserver le patrimoine bâti existant et permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère agricole de la zone.
- Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.
- Favoriser une architecture de bonne tenue.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

L'objectif du règlement de la zone AP est de faciliter la réalisation d'un projet répondant à l'objectif suivant :

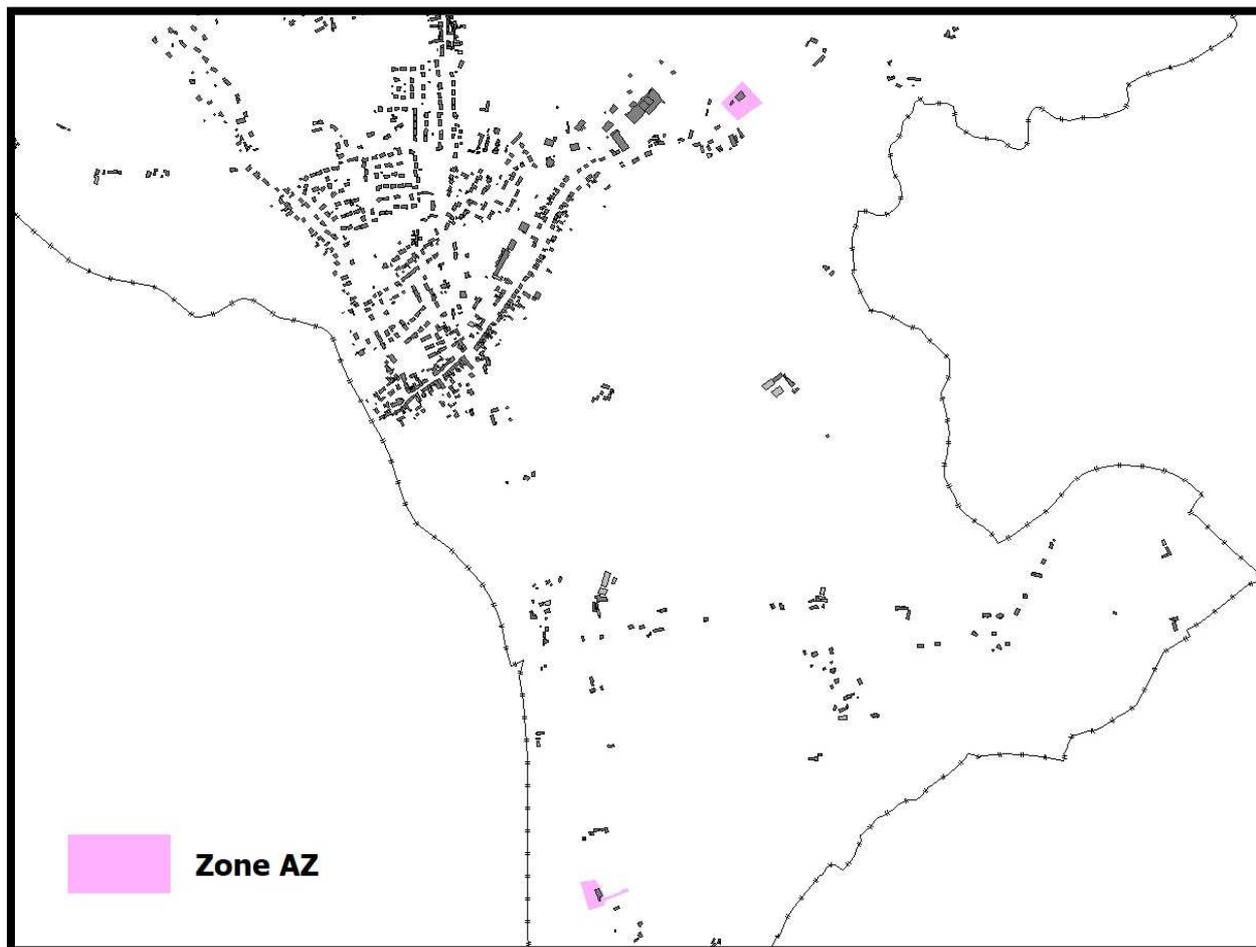
- Anticiper le développement urbain à long terme de la commune.

### Les objectifs des règles applicables en zones A et AP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<b>En zone A</b> Exploitation agricole et forestière.	Conforter l'usage agricole de la zone. Préserver la zone AP de toutes constructions.
Interdiction et limitation	<b>En zone A</b> Sont autorisées les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement. Sont également autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes. <b>En zone AP</b> Seules sont autorisés, sous conditions, les abris simples pour animaux, les infrastructures d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> Pour les extensions relatives aux habitations, leur emprise au sol est limitée à 30% de la surface initiale du bâti. Les annexes aux habitations sont limitées à une emprise totale de 50m <sup>2</sup> . <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> Hauteur maximale pour les bâtiments	Limiter la consommation d'espace agricole. Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.

	<p>agricoles non réglementée.</p> <p>Surélévations interdites pour les habitations.</p> <p>Règles de hauteur pour les annexes.</p> <p>• <u>Implantation</u> :</p> <p>Par rapport aux voies : respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : les constructions seront soit en limite, soit en retrait de la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure 3 mètres.</p> <p>Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.</p>	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction des conifères en haie et recommandation d'espèces peu allergisantes.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales et peu allergisantes.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver l'espace agricole.</p>

## Zone AZ



La zone AZ est située dans un secteur à dominante agricole. Elle recouvre deux STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AZ est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

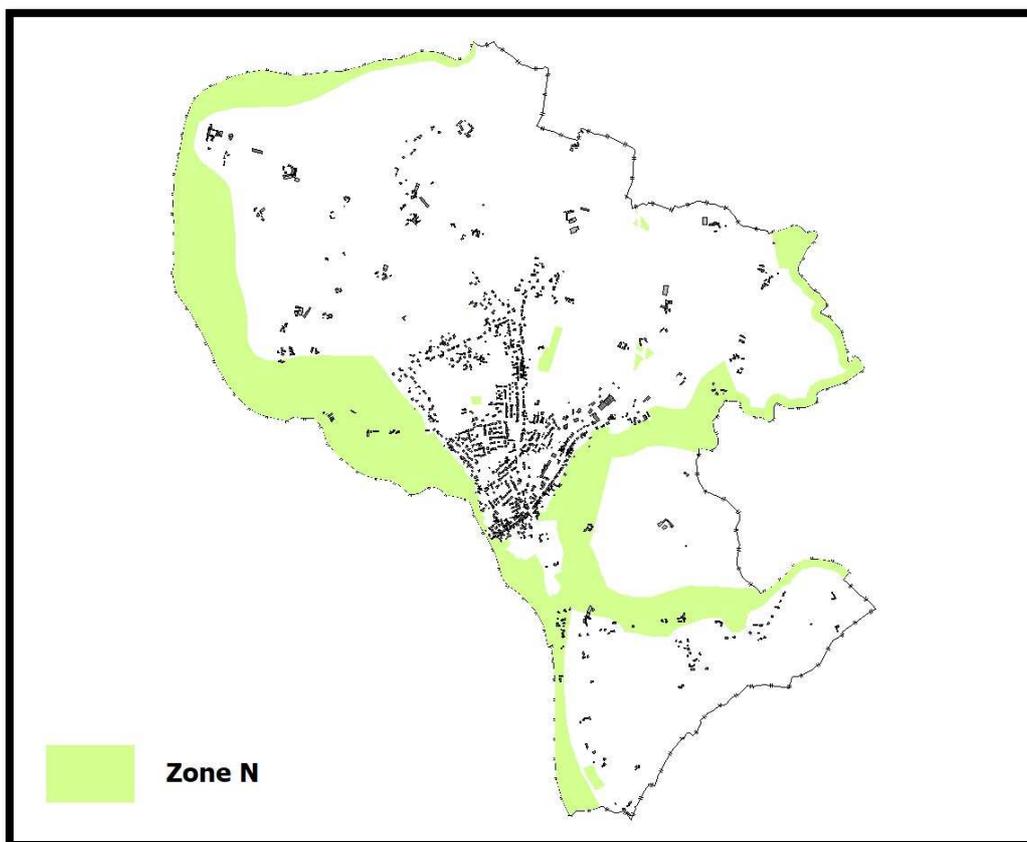
- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économiques.

### Les objectifs des règles applicables en zone AZ

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p><b>En zone AZa</b></p> <p>Sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».</p> <p><b>En zone AZe</b></p> <p>Sous-destination « Entrepôt ».</p>	Favoriser l'évolution des activités économiques existantes.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non autorisées au paragraphe précédent.	Protéger la zone agricole. Permettre aux habitations et aux

	Sont autorisés sous conditions : l'extension des logements existants et des bâtiments d'activités existants, l'édification d'annexes aux habitations existantes.	activités existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> <p>Pour les extensions relatives aux habitations, leur emprise au sol est limitée à 30% de la surface initiale du bâti.</p> <p>Les annexes aux habitations sont limitées à une emprise totale de 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités limitée à 50%.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> <p>Surélévations interdites pour les habitations et les bâtiments d'activités.</p> <p>Règles de hauteur pour les annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux voies : respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : les constructions seront soit en limite, soit en retrait de la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure 3 mètres.</p> <p>Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.</p>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## 1.2.4 La zone naturelle et forestière N



La zone N correspond aux 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.

Le règlement du PLU de MONTBIZOT comporte deux zones naturelles :

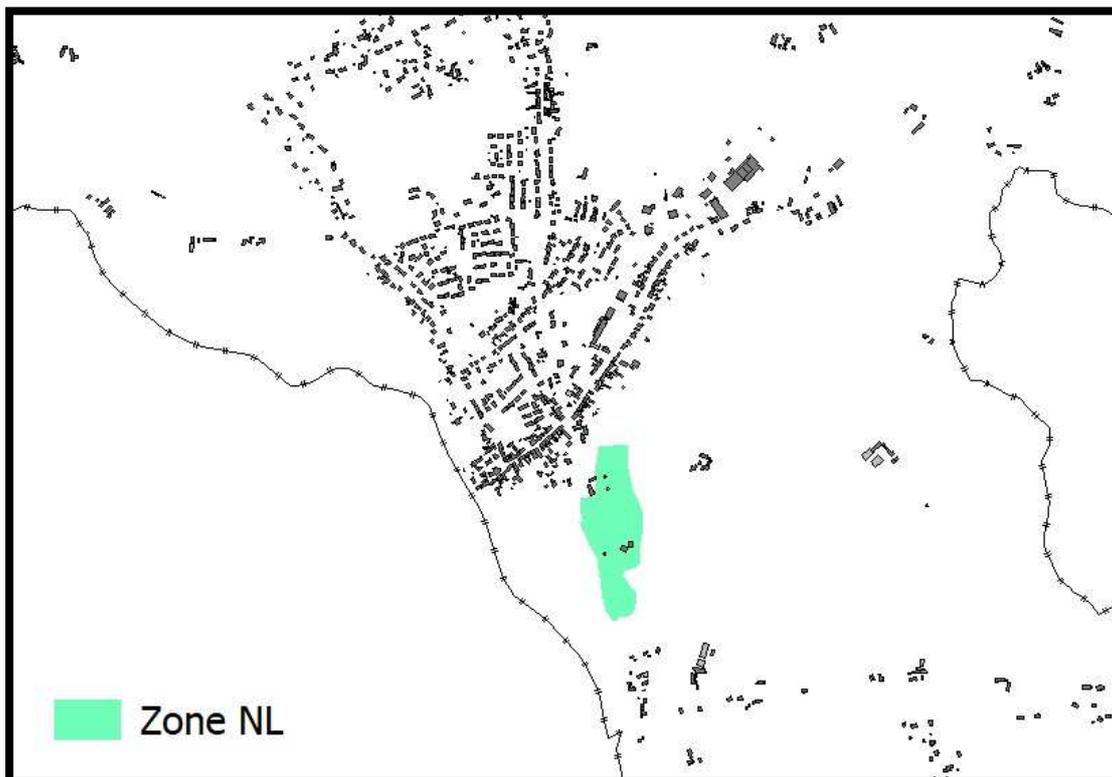
- ✓ la zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- ✓ la zone NL est une zone de loisirs située dans le prolongement sud du bourg de MONTBIZOT, destinée à recevoir des constructions liées aux activités du camping et de la base de loisirs.

### Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Exploitation forestière ».	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.	Préserver les espaces naturels.
	Sont autorisées, sous conditions, les extensions	Préserver le patrimoine bâti

	mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes, les abris simples pour animaux, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.	existant. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> : Pour les extensions relatives aux habitations, leur emprise au sol est limitée à 30% de la surface initiale du bâti. Les annexes aux habitations sont limitées à une emprise totale de 50m<sup>2</sup>.</li> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : Hauteur maximale pour les bâtiments agricoles non réglementée. Surélévations interdites pour les habitations. Règles de hauteur pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> : Par rapport aux voies : respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : les constructions seront soit en limite, soit en retrait de la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure 3 mètres. Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.</li> </ul>	<p> limiter la consommation d'espace agricole.</p> <p> Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p> Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p> Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p> Règles (aspect) pour les clôtures.</p> <p> Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p> Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p> Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p> Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p> Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p>
Stationnement	<p> Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p> Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p> Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p> Permettre une bonne défense incendie.</p> <p> Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p> Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p> Préserver les espaces naturels.</p>

## Zone NL



La zone NL correspond à une zone naturelle de loisirs et couvre le camping et la base de loisirs.

### Les objectifs des règles applicables en zone NL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont autorisés sous conditions les équipements et installations à usage de tourisme et de loisirs, l'extension, l'adaptation et la transformation des activités.	Permettre les constructions de loisirs en lien avec le camping et la base de loisirs.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 150 m <sup>2</sup> . L'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 30%. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> </ul> La hauteur maximale des constructions autorisées est de 6 mètres à l'égout du toit.	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Implantation :</b></li> </ul> <p>Par rapport aux voies : implantation des constructions nouvelles en retrait d'au moins 15 mètres, plus souple pour les extensions.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : implantation en retrait d'au moins 3 mètres, plus souple pour les extensions.</p>	
	Obligation de recouvrir les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents.	Favoriser une architecture de bonne tenue.
	Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les milieux naturels.

## **2 Le bilan du précédent PLU**

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur MONTBIZOT, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement du bourg. Outre les zones déjà urbanisées (UA, UB et UC), quatre secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones AU1. Une zone a été complètement urbanisée (secteur des Hôtelleries), deux autres ont été partiellement urbanisées (secteurs du Clos et du Taillis) et une est en cours d'aménagement (lotissement du Pont d'Orne).

Par ailleurs, deux secteurs d'extension à long terme avaient également été définis, en zone AU2. Ces zones n'ont pas été urbanisées.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement. En outre, l'urbanisation s'est parfois faite sans continuité avec l'existant (notamment au nord du bourg) et de manière linéaire le long des axes de circulation, mettant en difficulté l'activité agricole.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Développement de l'activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. Une zone d'extension à court terme (AUZ1) et une zone d'extension à long terme (AUZ2) avaient été définies. Aucune d'entre elles n'a été urbanisée.

- Équipements :

Une zone UE à vocation d'équipements avait été définie dans le bourg.

- Loisirs :

Plusieurs zones NL avaient été définies, couvrant le camping et la base de loisirs, mais aussi quelques secteurs occupés par des caravanes entre la voie SNCF et la Sarthe au sud du bourg ainsi que quelques terrains privés de loisirs à l'ouest du bourg.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace. Les hameaux sont classés en zone NH.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles NP correspondent aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont les vallées ainsi que toute la partie sud du territoire communal. Le boisement situé à l'ouest de la zone d'activités est classé en EBC, de nombreuses haies bocagères sont protégées au titre de la « Loi Paysage ».

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

### 3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

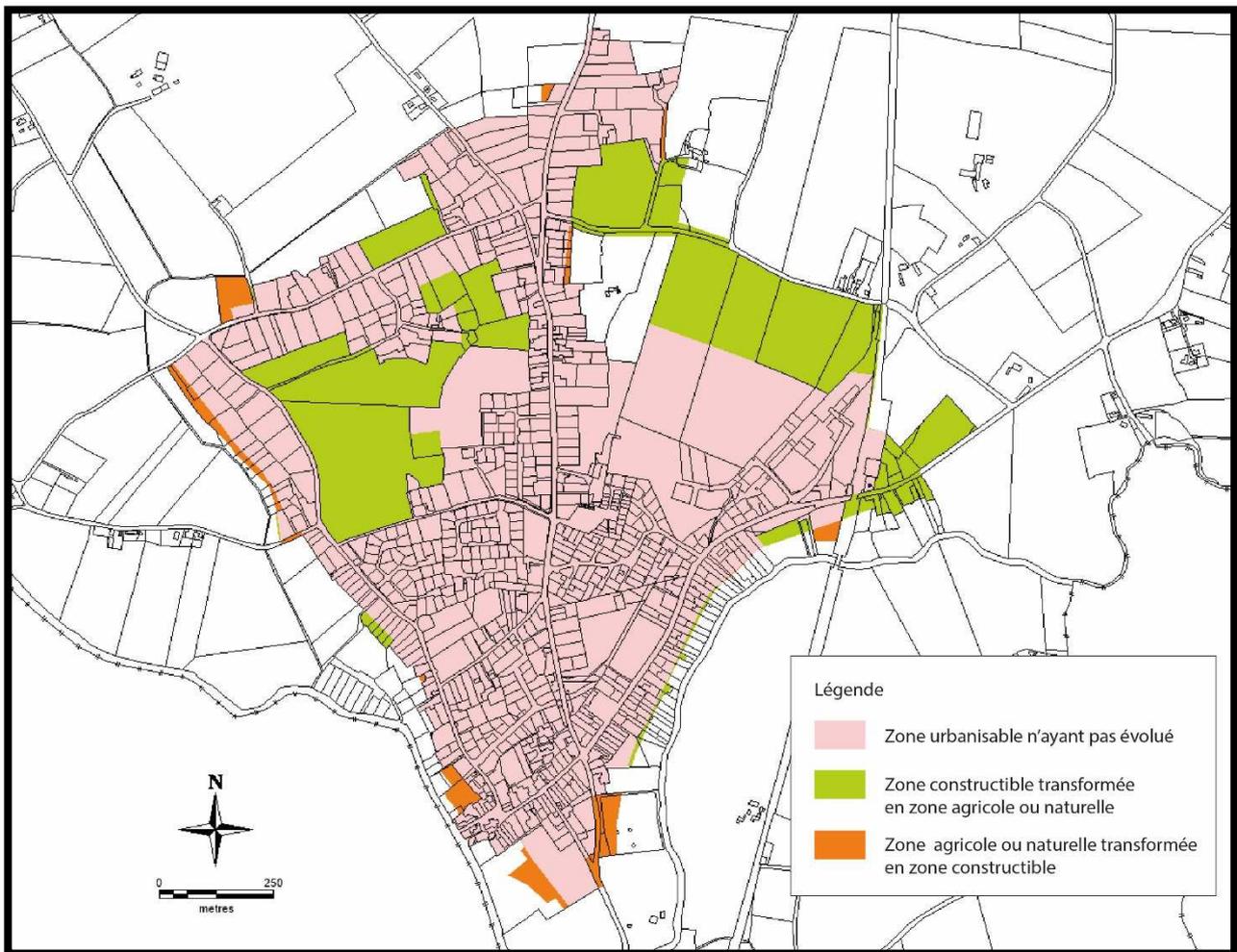
Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le précédent PLU.

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
<b>U</b>	<b>91,0</b>	<b>U</b>	<b>98,0</b>	<b>+7,0</b>
UA	14,3	UA	7,0	-7,3
UB	28,0	UB	73,9	+45,9
UC	35,9	/	/	-35,9
/	/	UJ	5,2	+5,2
UE	1,9	UE	3,5	+1,6
UZ	10,9	UZ	8,4	-2,5
<b>AU</b>	<b>50,3</b>	<b>AU</b>	<b>14,1</b>	<b>-36,2</b>
AU1	11,3	1AUB	4,5	-6,8
AU2	19,4	/	/	-19,4
AUZ1	8,7	1AUZ	9,6	+0,9
AUZ2	10,9	/	/	-10,9
<b>A</b>	<b>449,7</b>	<b>A</b>	<b>759,3</b>	<b>+309,6</b>
A	449,7	A	744,3	+294,6
/	/	AP	13,9	+13,9
/	/	AZ	1,1	+1,1
<b>N</b>	<b>547,0</b>	<b>N</b>	<b>266,6</b>	<b>-280,4</b>
NP	487,3	N	261,3	-226,0
NL	17,4	NL	5,3	-12,1
NH	42,3	/	/	-42,3

La superficie de la zone urbaine augmente quelque peu (+7 ha) par rapport au précédent PLU, en raison de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU1 du précédent PLU.

En revanche, les zones AU sont réduites de plus de 36 ha, notamment en raison de l'absence de zone 2AU dans le PLU, alors que le précédent PLU offrait de larges zones AU2 et AUZ2 (plus de 30 ha au total).

La zone naturelle est largement réduite, essentiellement au profit de la zone agricole.



Ce zoom sur la zone agglomérée de MONTBIZOT présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution.

Pour les quelques secteurs initialement classés en zone agricole ou naturelle et passant en zone constructible, il s'agit essentiellement d'ajustements.

## **4 Les orientations d'aménagement et de programmation**

### **4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques**

Pour les secteurs à vocation d'habitat, des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Celle-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Composition urbaine et typologie du bâti.
- Organisation globale du site et mobilité.
- Orientations paysagères et environnementales.

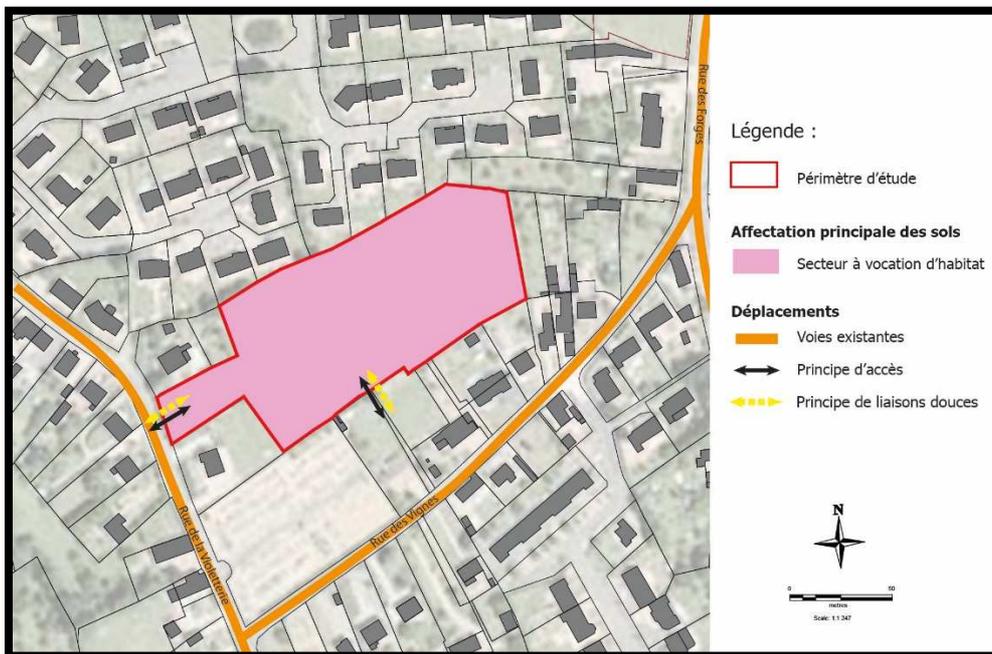
### **4.2 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles**

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

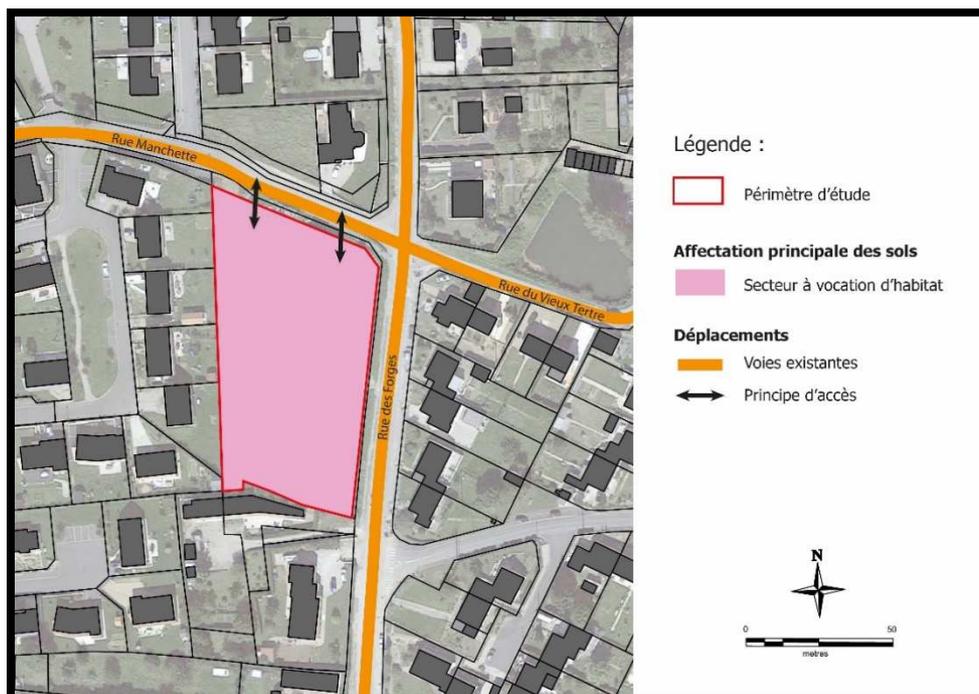
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Dans le PLU de MONTBIZOT, l'aménagement de dix secteurs (neuf à vocation d'habitat et un à vocation économique) devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

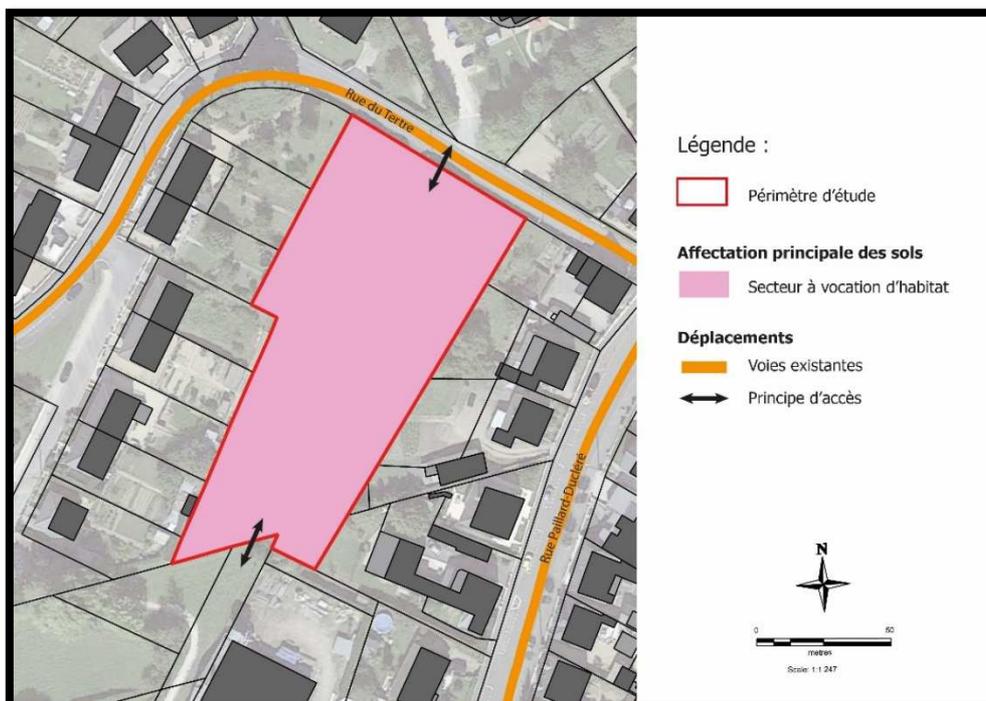
- ✓ La première zone est située en cœur de bourg, au nord du cimetière. Les accès se feront par la rue de la Violetterie et la rue des Vignes. Sur cette zone à vocation d'habitat, une vingtaine de logements devront être construits sur environ 1,13 ha. L'aménageur devra y prévoir 30% de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>).



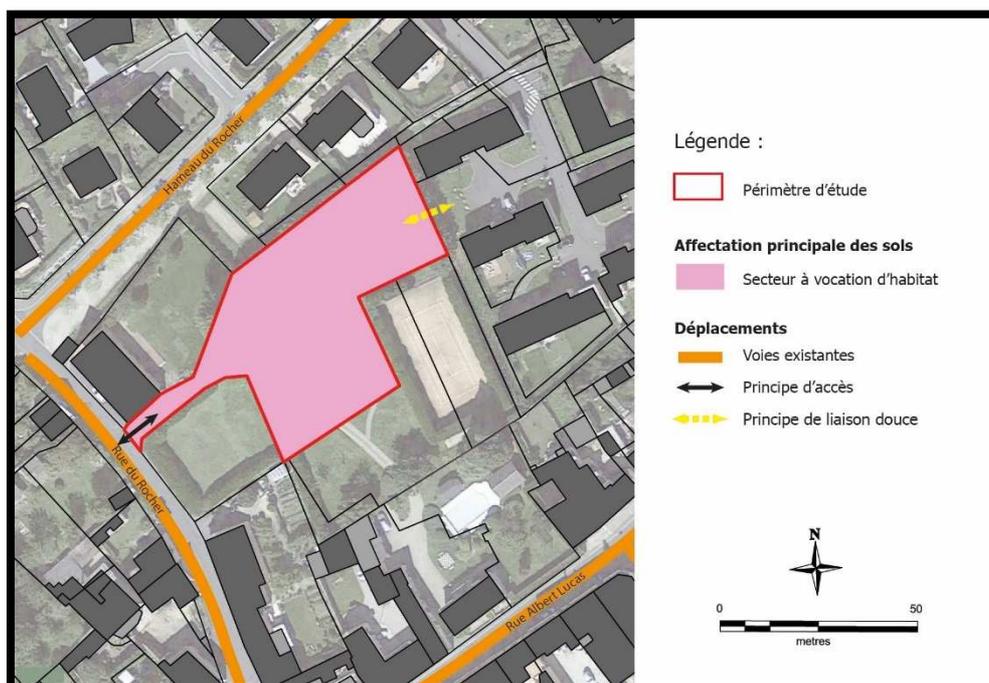
- ✓ La deuxième zone, à vocation principale d'habitat, est située au nord du bourg, le long de la rue des Forges. Elle est accessible par la rue Manchette. Le site possède une surface de 0,51 ha et devra accueillir au moins 9 logements. L'aménageur devra y prévoir 30% de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>).



- ✓ La troisième zone, également vouée à l'habitat, est située au nord-est du bourg. Les accès pourront se faire par la rue du Tertre et par l'école. D'une superficie constructible de 0,46 ha, elle devra accueillir au moins 8 logements. L'aménageur devra y prévoir 20% de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>).



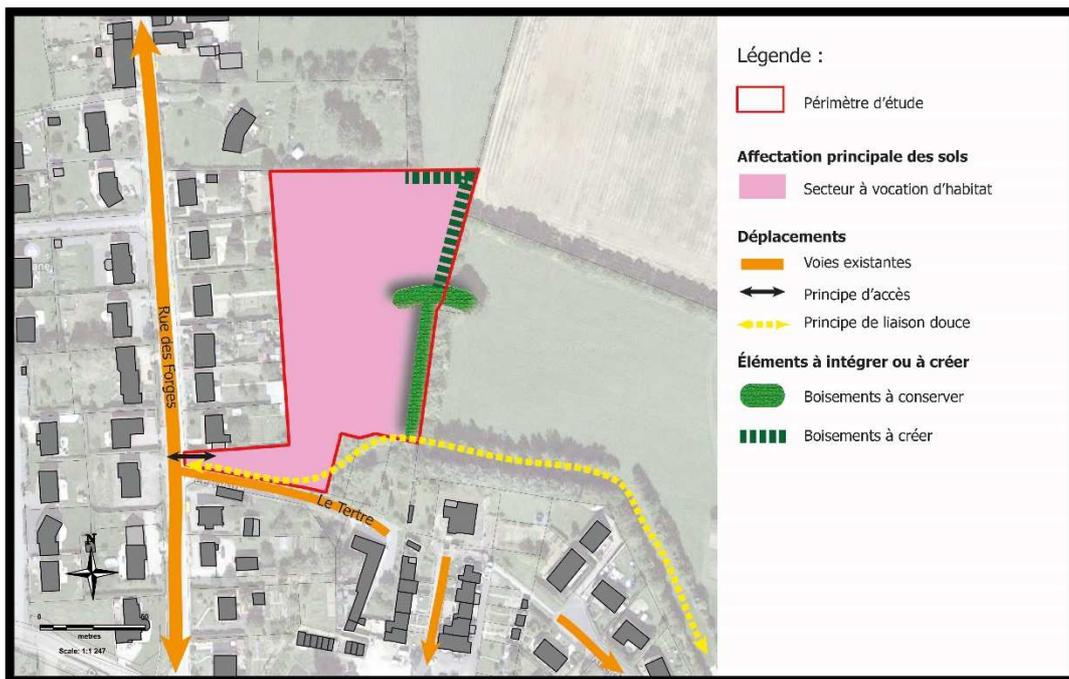
- ✓ La quatrième zone, également vouée à l'habitat, est située en cœur de bourg. Les accès pourront se faire par la rue du Rocher. D'une superficie de 0,27 ha, elle devra accueillir au moins 3 logements.



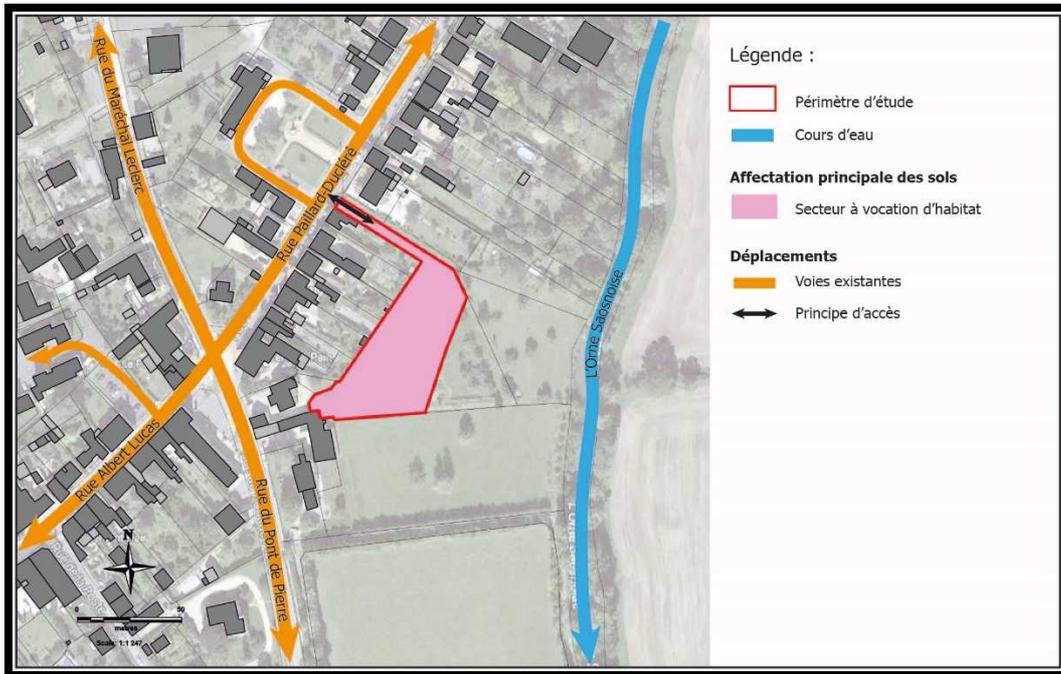
- ✓ La cinquième zone, également vouée à l'habitat, est située au nord du bourg. Les accès pourront se faire par la rue des Forges, la rue du Taillis et l'allée du Parc. D'une superficie constructible de 2,75 ha, elle devra accueillir au moins 50 logements. L'aménageur devra y prévoir 40% de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>) et 15% de logements aidés.



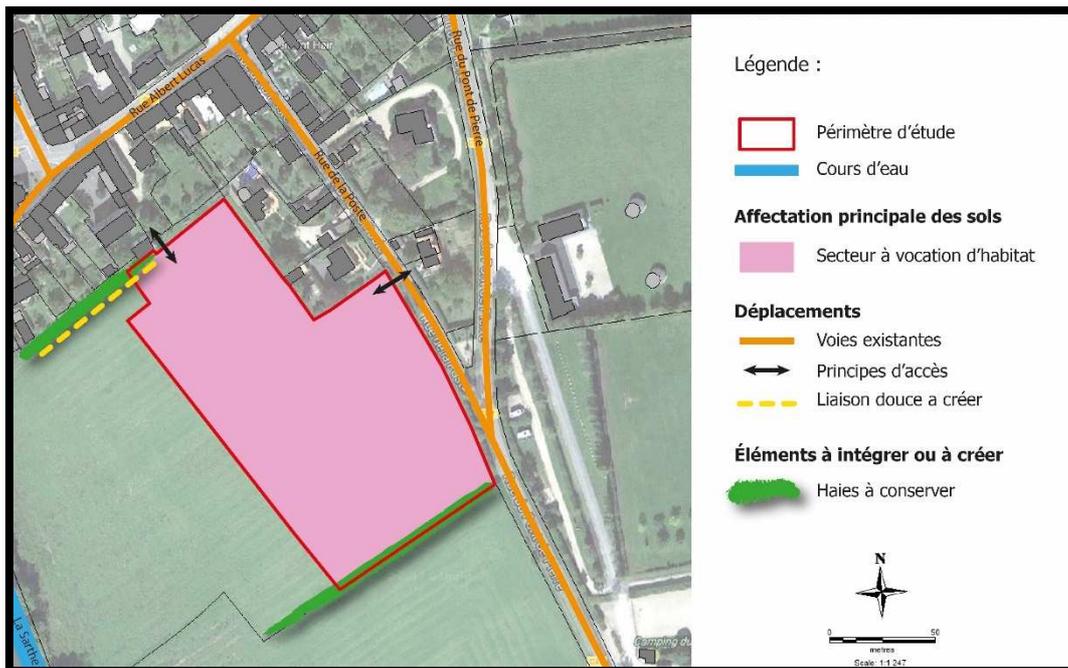
- ✓ La sixième zone, également vouée à l'habitat et située au nord du bourg, est accessible depuis la rue des Forges. Sur ce secteur de 1,08 ha, l'objectif principal est la création d'au moins 19 logements. L'aménageur devra y prévoir 30% de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>).



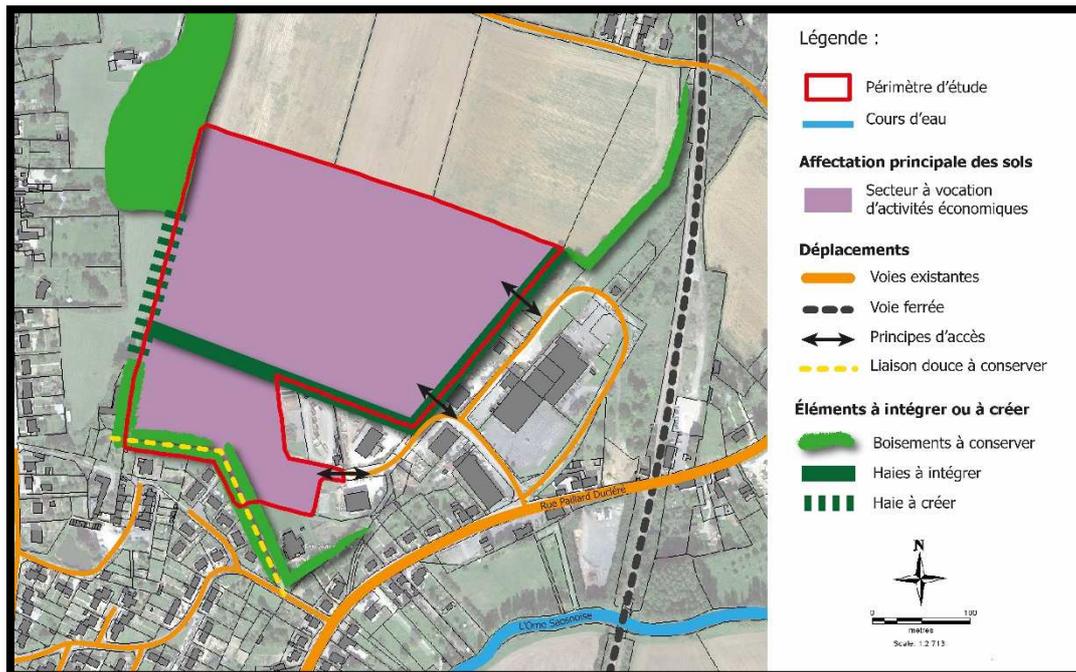
- ✓ La septième zone, à vocation principale d'habitat, est située au sud-est du bourg. Elle est accessible par la rue Paillard-Ducléré. Le site possède une surface de 0,29 ha et devra accueillir au moins 6 logements. L'aménageur devra y prévoir 30% de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>).



- ✓ La huitième zone, à vocation principale d'habitat, est située au sud du bourg. Elle est accessible par la rue de la Poste. Le site possède une surface constructible de 1,58 ha et devra accueillir au moins 35 logements. L'aménageur devra y prévoir 80% de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m<sup>2</sup>) et 80% de logements aidés.



- ✓ La neuvième zone est située au nord-est du bourg, dans le prolongement nord-ouest de la zone d'activités de la Gare. Sur ce secteur d'environ 9,6 ha, l'objectif principal est l'accueil d'activités économiques et la limitation de l'impact paysager de l'opération.



### 4.3 L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économes en espace (<400m <sup>2</sup> )	Programmation
<b>Secteurs en densification</b>							
OAP n°1 - Secteur du cimetière	UB	1,13	18 logts/ha	20	0 (soit 0%)	6 (soit 30%)	1
OAP n°2 - Secteur de la Grouas	UB	0,51	18 logts/ha	9	0 (soit 0%)	3 (soit 33%)	1
OAP n°3 - Rue du Tertre	UB	0,46	13 logts/ha	6	0 (soit 0%)	2 (soit 33%)	1
OAP n°4 - Rue du Rocher	UB	0,27	12 logts/ha	3	0 (soit 0%)	0 (soit 0%)	1
<b>Secteurs en extension urbaine</b>							
OAP n°5 - Secteur du Taillis	1AUB	2,75	18 logts/ha	50	5 (soit 15%)	13 (soit 40%)	1
OAP n°6 - Secteur des Forges	1AUB	1,08	18 logts/ha	19	0 (soit 0%)	6 (soit 30%)	2
OAP n°7 - Secteur sud-est	1AUB	0,29	20 logts/ha	6	0 (soit 0%)	2 (soit 30%)	1
OAP n°8 - Secteur du Pont d'Orne	1AUB	1,58	22 logts/ha	35	28 (soit 80%)	28 (soit 80%)	1
<b>TOTAL</b>		<b>8,07</b>	<b>18 logts/ha</b>	<b>148</b>	<b>33 (soit 22,3%)</b>	<b>60 (soit 40,5%)</b>	

## 5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

### 5.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 15 emplacements réservés au PLU :

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Aménagement du carrefour des Brosses	Commune	380 m <sup>2</sup>
2	Elargissement de la route du Voisinet	Commune	634 m <sup>2</sup>
3	Réalisation d'une liaison douce entre les Louveries et la RD 47	Commune	772 m <sup>2</sup>
4	Réalisation d'une liaison douce chemin des Louveries	Commune	981 m <sup>2</sup>
5	Réalisation d'une liaison douce route de la Piguerie	Commune	1 137 m <sup>2</sup>
6	Réalisation d'une liaison douce entre la Z.A. de la Gare et L'Essart	Commune	691 m <sup>2</sup>
7	Réalisation d'une liaison douce entre la Z.A. de la Gare et Le Tertre	Commune	221 m <sup>2</sup>
8	Réalisation d'une liaison douce entre la Z.A. de la Gare et la rue du Tertre	Commune	353 m <sup>2</sup>
9	Réalisation d'une liaison douce entre l'école et la rue du Tertre	Commune	376 m <sup>2</sup>
10	Réalisation d'une liaison douce entre l'impasse de la Sablerie et La Grouas	Commune	294 m <sup>2</sup>
11	Réalisation d'une liaison douce entre la rue des Vignes et un secteur de densification	Commune	281 m <sup>2</sup>
12	Réalisation d'une liaison douce le long de l'Orne Saosnoise	Commune	9 063 m <sup>2</sup>
13	Réalisation d'un accès à l'Orne Saosnoise	Commune	776 m <sup>2</sup>
14	Réalisation d'un bâtiment associatif	Commune	113 m <sup>2</sup>
15	Réalisation d'une liaison douce route de La Guierche	Commune	742 m <sup>2</sup>

## 5.2 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine naturel)

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- des haies bocagères situées en bordure de voies, de cours d'eau, de zones inondables et de chemins pédestres. Celles-ci méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...
- des mares (dont la douve du Vieux Tertre). Elles sont les témoins d'une activité passée (au même titre que les lavoirs, les fontaines...), jouent un rôle hydrologique important en collectant les eaux de pluie et participent ainsi à la lutte contre les inondations. Enfin, elles accueillent une flore et une faune très riches dont plusieurs espèces sont menacées et dépendent de ces petites pièces d'eau.

Ainsi, ce sont finalement plus de **25 km de haies et 9 mares** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.

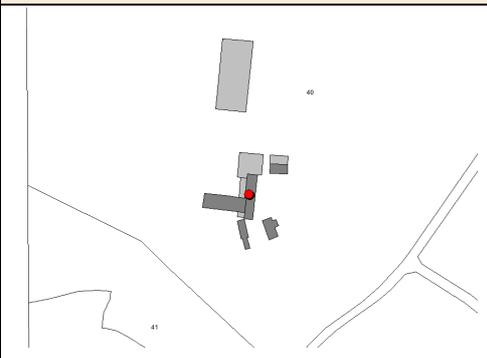
## 5.3 Les éléments de paysage à protéger (patrimoine bâti)

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de MONTBIZOT.

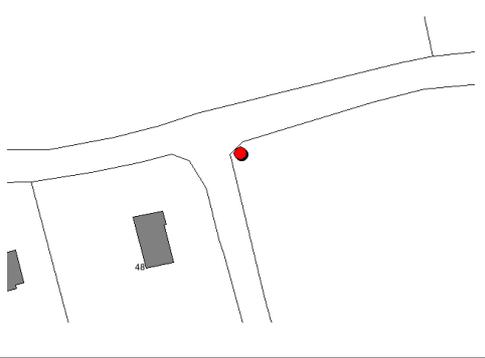
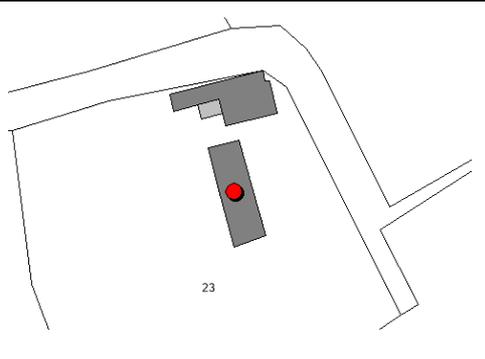
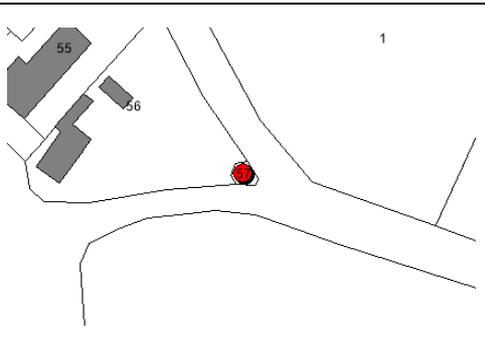
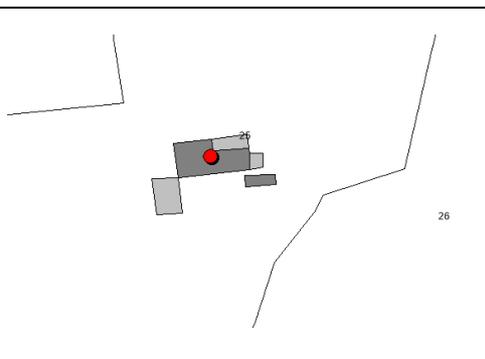
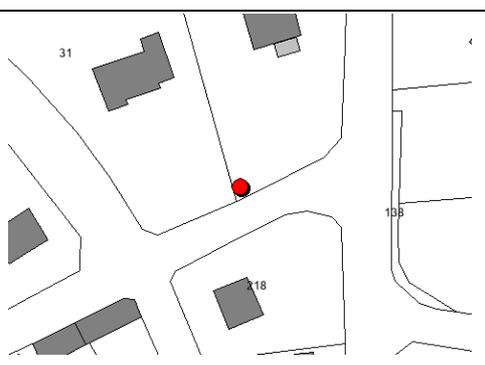
Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

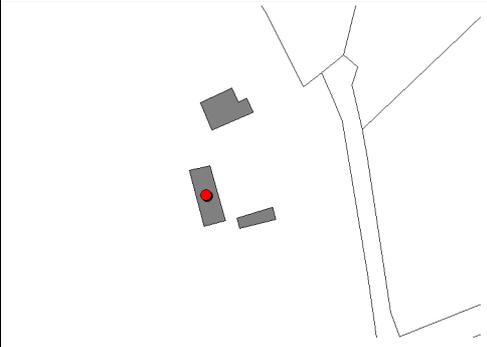
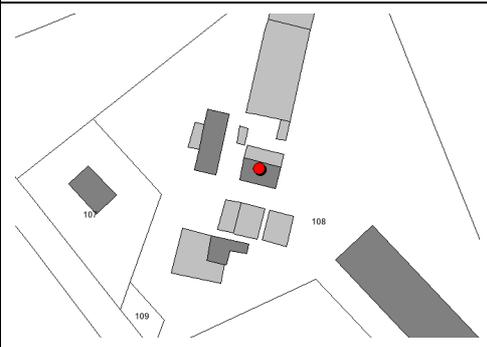
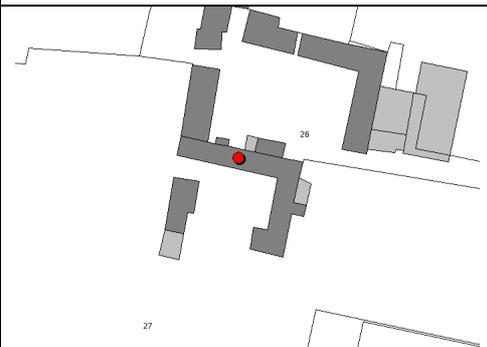
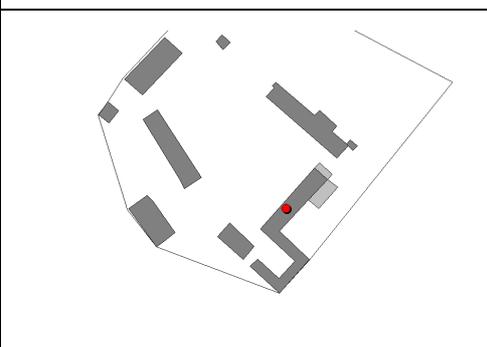
Ainsi, 15 constructions, situées dans le bourg mais aussi en campagne, sont protégées. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste (avec localisation précise) est annexée ci-dessous.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Élément à protéger	Localisation	Parcelle	Extrait cadastral
Manoir de la Chanterie	La Chanterie	ZH 40	

Ancien atelier du Tramway	Rue Paillard-Ducléré	AB 183	
Guérite de l'ancien atelier du Tramway	Rue Paillard-Ducléré	AB 183	
Gare	Gare	AB 233	
Lavoir du Pont sur la Sarthe	Sarthe	/	
Pont roman sur l'Orne Saonoise	Orne Saosnoise	/	

Croix des Conillères	Les Conillères	ZL 47	
Fermette du Bois Chabot	Le Bois Chabot	ZL 23	
Croix des Graves	Les Graves	ZD 57	
Fermette du Vignou	Le Vignou	ZE 25	
Croix de Montigné	Montigné	ZB 32	

Fermette des Guichardières	Les Guichardières	ZC 7	
Bâtiment de ferme du Pavillon	Le Pavillon	ZB 108	
Château de Maulny	Maulny	ZA 27	
Domaine de Montigné	Montigné	ZB 159	

## 5.4 La préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Trois commerces situés rue Albert Lucas et rue Paillard-Ducléré font l'objet d'une identification :

- La boucherie.
- La boulangerie.
- Le café.

Participant pleinement à l'animation du centre-bourg, ces locaux en rez-de-chaussée d'immeuble ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.



La boucherie



La boulangerie



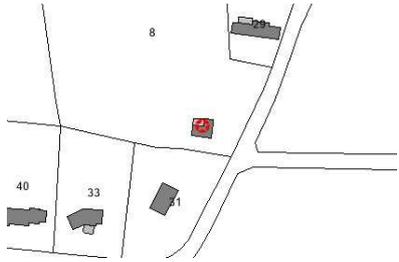
Le café

## 5.5 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de MONTBIZOT ont souhaité permettre, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'une ancienne grange, située au lieu-dit La Mare Rôtie, route de L'Aunay, en zone agricole. Celle-ci est identifiée sur le plan de zonage par un symbole.

Construction	Localisation	Extrait cadastral
	<p>La Mare Rôtie (parcelle cadastrée ZK 8)</p>	

---

## **CHAPITRE 7**

# **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de MONTBIZOT ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

## **1 Les incidences sur la consommation de l'espace**

### **1.1 Analyse de la consommation de l'espace**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de MONTBIZOT lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

<b>Typologie</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Habitat	127	17,6

Entre 2005 et 2015, le bourg de MONTBIZOT s'est développé en accueillant 127 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 17,6 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat.

### **1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir**

Les zones 1AU à vocation d'habitat représentent une surface totale d'environ 4,5 ha, soit seulement 0,4% de la surface communale. Les zones 1AU à vocation économique représentent une surface totale d'environ 9,6 ha, soit 0,8% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés représentent 98 ha, soit 8,6% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 112 hectares, soit 9,9% du territoire.

### 1.3 Analyse comparative

	2005-2015	Projection 2018-2030
Surface artificialisée à vocation d'habitat	17,6 ha	Densification + lotissement du Pont d'Orne + secteurs d'extension de 4,5 ha au total
Nombre de logements réalisés	127 logements	165 logements
Densité moyenne	7 lgts/ha	18 lgts/ha dans les OAP
Surface moyenne des parcelles	1 400 m <sup>2</sup> /lgt	460 m <sup>2</sup> /lgt* dans les OAP

\* Auxquels il faut ajouter 20% de voirie et d'espaces publics

Pour rappel, entre 2005 et 2015, 17,6 hectares de surfaces ont été artificialisées pour la construction de 127 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 7 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2030, le présent PLU prévoit la construction d'environ 165 logements. Dans plusieurs secteurs de densification, le lotissement du Pont d'Orne et les secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 18 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 400 m<sup>2</sup> de terrain entre 2005 et 2015, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 460 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

## 2 L'impact du plan sur l'environnement

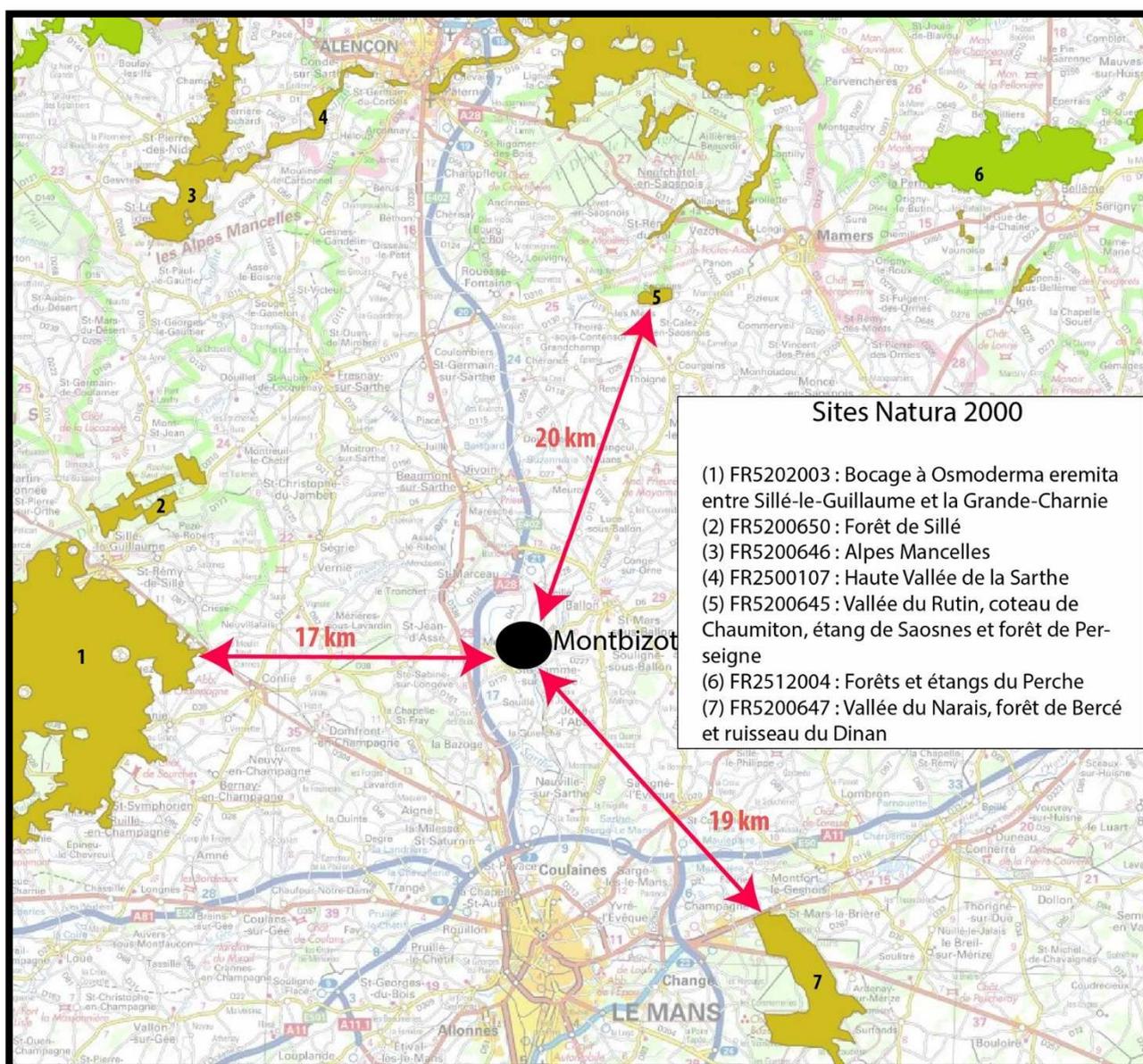
### 2.1 L'impact sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de la Sarthe compte 12 sites Natura 2000 : les 12 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), aucun comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de MONTBIZOT est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 17 kilomètres des futures zones urbaines de MONTBIZOT : il s'agit du site du « Bocage à osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie » (code : FR5202003).

Cette zone s'étend sur 13 445 hectares.



### ✓ **Description et Caractéristiques**

L'inventaire des habitats de l'*Osmoderma eremita* dans ce secteur de la Sarthe a montré que l'espèce se rencontre dans les arbres âgés à cavités, essentiellement les chênes exploités en têtards, dans les haies denses du maillage bocager subsistant ici en quantité suffisante.

### ✓ **Qualité et importance**

Ces bocages résiduels sont d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelles, ce qui parait déterminant quant à la représentativité des périmètres de la Sarthe, dont celui-ci, par rapport à la situation actuelle de l'espèce dans le domaine biogéographique français. Le soutien à un élevage extensif dans des systèmes d'exploitation traditionnels, constitue une des mesures de conservation de ces insectes.

### ✓ **Vulnérabilité**

Des opérations d'arasement de talus ou d'arrachage de haies, non contrôlées et non dirigées, auraient pour conséquence directe la disparition des espèces.

### ✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

- 1083 – *Lucanus cervus*
- 1084 – *Osmoderma eremita*
- 1088 – *Cerambyx cerdo*

### ✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

Néant

### ✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

- Remembrement agricole.
- Élimination des haies et bosquets ou des broussailles.
- Élimination des arbres morts ou dépérissant.
- Routes, autoroutes.
- Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques.

**Compte-tenu de cette situation géographique, et comme l'indique la décision de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire en date du 12 décembre 2017, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de MONTBIZOT conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

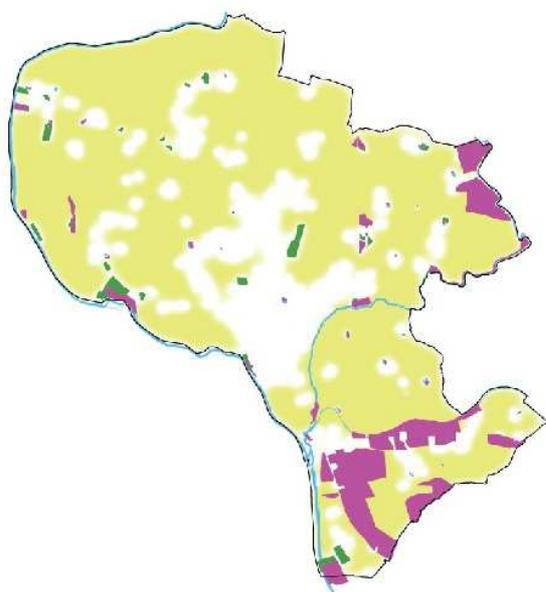
## 2.2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

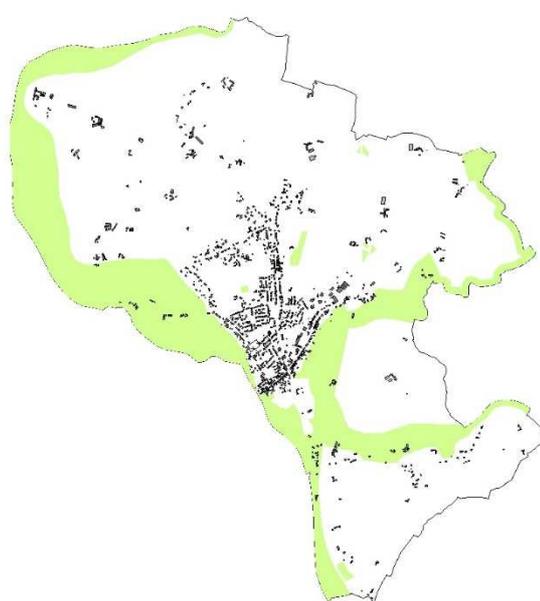
La zone agricole couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole.

Les élus ont proscrit les constructions nouvelles en secteur agricole. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Le mitage sera donc limité dans ces secteurs.

Par ailleurs, la trame verte, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite règlementairement par un classement très majoritaire en zone naturelle des zones boisées, de la vallée de la Sarthe et des vallons, ainsi que par une préservation de haies bocagères et mares au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver) : 25,6 km de haies bocagères et 9 mares.



*Trame verte et bleue*



*Zone N du PLU*

En ce qui concerne la trame bleue, 76,7 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par une trame spécifique. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Pour rappel, les boisements, zones humides et trames vertes et bleues permettent le stockage de CO<sub>2</sub> et participent de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

## 2.3 L'impact sur le paysage

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- ✓ la protection de 25,6 kilomètres linéaires de haies bocagères et 9 mares au titre de la Loi Paysage,
- ✓ la mise en souterrain des réseaux,
- ✓ la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines.

## **2.4 L'impact sur le foncier agricole et naturel**

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement urbain au cœur ou à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages).

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement des zones à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

## **2.5 L'impact sur l'occupation et l'utilisation du sol**

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est limitée au caractère de la zone.

## **2.6 L'impact sur l'assainissement**

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, les zones U et AU qui accueilleront de nouvelles constructions pourront être raccordées à la station d'épuration.

## 2.7 L'impact sur les déplacements

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

## 2.8 L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU :

- ✓ Les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.
- ✓ Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

## 2.9 La prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature doit être transcrite dans le PLU.

Les zones à urbaniser ne sont pas impactées par le PPRn inondation Sarthe Amont.

Elles sont situées à distance de la voie SNCF Le Mans-Alençon, concernée par le risque de transport de matières dangereuses, et des sites inscrits dans la base de données BASIAS. Seule la zone AU à vocation économique se situe à proximité des installations classées (déchetterie et entreprise Couleur Stone) recensées par la DREAL.

Enfin, le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles y est faible.

---

# **CHAPITRE 8**

## **COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

# **1 La compatibilité avec les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme**

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

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, [...] ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

## **1.1 Le principe d'équilibre**

Le PADD de MONTBIZOT met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg (comblement des dents creuses et densification de plusieurs secteurs).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seules quatre zones d'extension urbaine de faible surface à vocation d'habitat et une zone d'extension urbaine à vocation économique sont envisagées.

## **1.2 Les entrées de ville**

Le bourg possède des entrées de ville nord (rue de la Violetterie puis route de la Piguerie, rue des Forges, rue Paillard-Ducléré) très étirées. Le PADD de MONTBIZOT, du fait de la localisation des futures zones constructibles, met un terme à ce phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.

## **1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale**

### **1.3.1 La diversité des fonctions urbaines et rurales**

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces ou encore des équipements, mais aussi des zones spécifiques vouées à l'activité économique (zones UZ, 1AUZ et STECAL) ou encore agricole.

### **1.3.2 La mixité sociale dans l'habitat**

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, MONTBIZOT a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué essentiellement de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Pour ce faire, la commune souhaite encadrer le développement des opérations futures, notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation prescriptrices.

## **1.4 Les objectifs**

### **1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions**

Le PADD de MONTBIZOT va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

### **1.4.2 Le développement des communications électroniques**

Le projet de PLU, en centralisant le développement de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

## **1.5 Le respect de l'environnement**

Cf. chapitre 7.

## **2 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Amont.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Sarthe.

### **2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

MONTBIZOT est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de MONTBIZOT, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## 2.2 Le SAGE Sarthe Amont

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

MONTBIZOT est incluse dans le SAGE du bassin Sarthe Amont, approuvé le 16 décembre 2011.

Le SAGE se mobilise autour de 5 enjeux majeurs :

1. L'amélioration de la qualité des eaux de surface
2. L'amélioration des ressources en eaux potabilisables
3. La lutte contre l'eutrophisation
4. La protection des populations piscicoles
5. La gestion quantitative de la ressource en eaux (crues et étiages)

L'ensemble des objectifs concernant la commune de MONTBIZOT a été respecté dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Parmi ceux-ci, deux d'entre eux sont particulièrement pris en compte dans le cadre du PLU :

- Préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau : la trame bleue fait l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle.
- Protéger les boisements et le maillage bocager. Les boisements et le maillage bocager sont protégés par un classement au titre de la loi paysage (L.151-23 du CU).

## 2.3 Le SCoT du Pays du Mans

Le SCoT du Pays du Mans, approuvé le 29 janvier 2014, définit, dans son PADD, les objectifs suivants :

- Tirer parti d'un positionnement et d'un développement attractif.
- Développer un territoire d'opportunités et d'initiatives.
- Préserver et valoriser un territoire riche en ressources.
- Organiser un développement urbain raisonné et équilibré.

Le DOO du SCoT du Pays du Mans s'articule autour des quatre mêmes chapitres.

Le PLU de MONTBIZOT est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays du Mans et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de MONTBIZOT avec le SCoT du Pays du Mans.

Prescription du DOO	Application locale
<b>Axe 1 TIRER PARTI D'UN POSITIONNEMENT ET D'UN RAYONNEMENT ATTRACTIFS</b>	Sans objet
<b>Axe 2 DEVELOPPER UN TERRITOIRE D'OPPORTUNITES ET D'INITIATIVES</b>	
<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>	
<p><b>Privilégier un zonage agricole pour les sites d'exploitation</b></p> <p>Les sites d'exploitation seront classés en zone agricole avec une surface adaptée autour du siège pour permettre leur fonctionnement et leurs évolutions.</p>	Tous les sites d'exploitation sont classés en zone agricole.
<p><b>Secteur économique d'intérêt local</b></p> <p>Les secteurs économiques d'intérêt local devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être justifiés par rapport au besoin local et à l'offre existante,</li> <li>• être économes en espace,</li> <li>• ne pas avoir d'impact sur l'activité agricole et la trame verte et bleue.</li> </ul> <p>Ces zones d'activités ne sont pas cartographiées dans le SCoT. Le potentiel foncier dédié aux secteurs d'intérêt local est intégré au potentiel de développement urbain mixte déterminé au niveau de chaque commune ou EPCI.</p>	<p>La zone d'activités de la Gare est définie comme secteur d'équilibre dans le SCoT.</p> <p>Son extension de 9,6 ha est justifiée par rapport au besoin local et à l'offre existante, dans le sens où il n'y a plus de foncier disponible. Elle rentre dans le potentiel de 28 ha défini pour la communauté de communes des Portes du Maine.</p> <p>Une étude commanditée par la Communauté de Communes des Portes du Maine, compétente en matière de développement économique, a été menée par le CAUE 72.</p> <p>Concernant l'économie d'espace, le dimensionnement de la zone à urbaniser est réduit de moitié par rapport au précédent PLU.</p> <p>Des prescriptions en matière de mobilité, stationnement, qualité paysagère, qualité architecturale, intégration au site et qualité environnementale figurent dans l'OAP.</p>
<p><b>Fixer des principes d'aménagement sur ZA</b></p> <p>Pour l'ensemble de ces secteurs de développement économique, le SCoT fixe des principes généraux d'aménagement du territoire qui visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• améliorer l'accessibilité des zones,</li> <li>• veiller à la maîtrise de la consommation d'espace.</li> </ul>	L'OAP indique des principes de hiérarchisation des voies principales et secondaires et d'intégration des chemins piétons au réseau viaire sur l'ensemble de la ZA.
<b>NUMERIQUE</b>	
<p>Poursuivre le développement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Intégrer le développement des réseaux numériques dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Les règlements des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagement doivent faciliter le développement des communications électroniques.</p>	L'article 1AUB 9 du règlement impose que dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit devra être réalisée en réseau souterrain.
Desserte THD pour opération d'aménagement + 5000 m <sup>2</sup> .	

<p>Prévoir la desserte en très haut débit en amont pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation résidentielle, d'activité ou commerciale par la mise en place d'un principe de raccordement au Très Haut Débit (fourreaux).</p>	
<b>AMENAGEMENT COMMERCIAL</b>	
<p><b>Pôles de proximité locaux</b></p> <p>Les documents d'urbanisme devront permettre le développement de commerces de proximité.</p>	<p>Le commerce est autorisé dans toutes les zones urbaines à vocation principale d'habitat du PLU.</p>
<p><b>Pôles commerciaux relais</b></p> <p>Les PLU des communes concernées par les pôles relais, devront délimiter leurs emprises commerciales dans le zonage en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• du tissu urbain environnant,</li> <li>• en veillant à une densification de la zone commerciale.</li> </ul> <p>L'extension et la création de grandes et moyennes surfaces spécialisées devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• justifier d'un besoin de modernisation,</li> <li>• répondre aux besoins de la population du bassin de vie concerné.</li> </ul>	<p>Le règlement de la zone UZ autorise une densification de la zone d'activités de la Gare (pas d'emprise au sol maximale...).</p> <p>L'extension de la zone d'activités de la Gare est justifiée par rapport au besoin local et à l'offre existante, dans le sens où il n'y a plus de foncier disponible.</p>
<p><b>Fixer des principes d'aménagement du territoire</b></p> <p>Améliorer l'accessibilité des zones commerciales.</p> <p>Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace.</p> <p>Favoriser la qualité d'aménagements.</p> <p>S'inscrire dans une logique de développement durable.</p>	<p>L'OAP prévoit des prescriptions dans ces domaines.</p>
<p><b>Potentiel foncier commercial</b></p> <p>Le potentiel foncier 2013 – 2030 pour le développement commercial découle des périmètres des Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) délimitées dans le Document d'Aménagement Commercial. Ce potentiel est d'environ 90 hectares en extension au sein des ZACom.</p> <p>Le potentiel foncier du développement commercial hors ZACom s'inscrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en renouvellement urbain,</li> <li>• ou dans le potentiel défini par commune pour le développement urbain,</li> <li>• ou dans le potentiel défini par EPCI pour le développement économique.</li> </ul>	<p>L'extension de 9,6 ha de la zone d'activités de la Gare rentre dans le potentiel de 28 ha défini pour la communauté de communes des Portes du Maine.</p>

Prescription du DOO	Application locale
<b>Axe 3 PRESERVER ET VALORISER UN TERRITOIRE RICHE DE RESSOURCES</b>	
<b>AGRICULTURE</b>	
<p><b>La prise en compte de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole</b></p> <p>Dans le cadre du rapport de présentation des documents d'urbanisme, l'impact des nouvelles zones à urbaniser (AU) sur les exploitations agricoles concernées devra être précisé de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la surface concernée,</li> <li>• l'usage (culture ou pâturage et épandage),</li> <li>• les éventuels aménagements (drainage, irrigation).</li> </ul>	<p>Seule la zone à urbaniser à vocation économique impacte l'activité agricole.</p> <p>Le rapport de présentation évoque l'exploitation concernée.</p>
<p><b>L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol n'est pas autorisée en zone agricole.</b></p>	<p>Le règlement de la zone A interdit l'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.</p>
<p><b>Le SCoT autorise le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole,</li> <li>• que le bâtiment ait un intérêt architectural ou patrimonial.</li> </ul>	<p>Le PLU prévoit le changement de destination d'un seul ancien bâtiment agricole.</p>
<p><b>La concertation avec les acteurs du monde agricole</b></p> <p>Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision générale d'un document d'urbanisme, des réunions avec les agriculteurs du territoire pendant les phases de diagnostic et d'élaboration du projet seront organisées.</p>	<p>Le chapitre sur l'activité agricole figurant dans le diagnostic territorial provient du PLU en vigueur et a été mis à jour par un élu lui-même exploitant agricole.</p>
<b>TRAME VERTE ET BLEUE</b>	
<p><b>La protection des réservoirs de biodiversité et des vallées structurantes</b></p> <p>Les réservoirs de biodiversité faisant l'objet d'un zonage réglementaire ou d'un inventaire seront reportés dans les documents d'urbanisme. Cette délimitation devra se traduire par un règlement adapté à l'enjeu de protection de ces milieux.</p> <p>Les vallées structurantes localisées sur la carte du DOO feront également l'objet d'une délimitation à la parcelle définie à partir de l'étude environnementale. Cette délimitation devra se traduire dans les documents d'urbanisme par un règlement adapté à l'enjeu de protection de ces milieux.</p>	<p>La vallée de la Sarthe et la vallée de l'Orne Saosnoise sont classées en zone naturelle. Le PPRI est également reporté sur le plan des servitudes.</p>
<p>Sous réserve de la prise en compte de la sensibilité du milieu, notamment par des mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'urbanisation, y compris l'exploitation des carrières et les projets d'infrastructures</li> </ul>	<p>Aucun autre réservoir de biodiversité principal n'a été identifié.</p>

<p>structurants sont possibles au sein des ZNIEFF de type 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'urbanisation est interdite dans les autres réservoirs de biodiversité à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ des équipements publics et d'intérêt général,</li> <li>○ des équipements destinés à valoriser ces sites naturels d'un point de vue touristique et de loisirs,</li> <li>○ de l'extension des bâtiments existants,</li> <li>○ des opérations d'aménagement engagées.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>La préservation des noyaux complémentaires</b></p> <p>En partenariat avec les acteurs locaux, les documents d'urbanisme devront identifier les espaces ayant un rôle au titre de noyau complémentaire, en les traduisant par un règlement adapté à l'enjeu de protection de ces milieux.</p> <p>Dans ces noyaux complémentaires, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les équipements publics et d'intérêt général,</li> <li>• les équipements destinés à valoriser ces sites naturels d'un point de vue touristique et de loisirs,</li> <li>• l'extension des bâtiments existants,</li> <li>• les équipements nécessaires à l'activité agricole et forestière.</li> </ul> <p>Ces exceptions devront prendre en compte la valeur des espaces et leur rôle dans les continuités écologiques à l'échelle du Pays.</p>	<p>Les noyaux complémentaires identifiés (confluence entre la Sarthe et l'Orne Saosnoise et secteur des Ardents situé à l'extrémité nord-est du territoire communal) sont classés en zone naturelle.</p>
<p><b>La pérennisation de la biodiversité ordinaire</b></p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des documents d'urbanisme (secteurs à urbaniser ou en renouvellement urbain) devront prendre en compte les éléments naturels remarquables et veilleront à favoriser le développement de la biodiversité (par le biais notamment de plantations, cheminement des eaux pluviales, etc).</p>	<p>Plusieurs prescriptions visent à conserver les éléments naturels remarquables dans certains secteurs soumis à OAP (préservation les arbres remarquables, créer un filtre bocager...).</p>
<p><b>La fonctionnalité des corridors écologiques en milieu naturel ou urbain</b></p> <p>Les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• précisent ces corridors à l'échelle locale,</li> <li>• garantissent la continuité du tracé des corridors au travers des principes inscrits dans leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables,</li> <li>• prennent en compte ces corridors écologiques en les traduisant par un règlement adapté à l'enjeu de protection de ces milieux.</li> </ul>	<p>Le corridor écologique identifié dans le SCoT (ruisseau de l'Aunay) est classé en zone naturelle.</p>

<p><b>La fragmentation de la Trame Verte et Bleue par les infrastructures</b></p> <p>L'urbanisation linéaire diffuse le long des infrastructures routières hors agglomération est proscrite.</p>	<p>Aucune urbanisation linéaire diffuse n'est prévue dans le PLU.</p>
<p><b>La Trame Verte et Bleue : un support de l'activité économique</b></p> <p>Le développement des filières d'exploitation du bois et de l'offre de tourisme vert et de loisirs sera facilité dans les documents d'urbanisme, sous réserve de ne pas porter atteinte à la Trame Verte et Bleue.</p>	<p>Le PLU ne s'oppose pas au développement des filières d'exploitation du bois.</p>
<p><b>Paysages</b></p> <p>Le SCoT favorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la prise en compte des entités paysagères dans les documents d'urbanisme,</li> <li>• la valorisation et la préservation des grands paysages structurants tels que les vallées, les secteurs bocagers denses, les espaces boisés,</li> <li>• la préservation et la valorisation des principaux points de vue du territoire,</li> <li>• l'intégration paysagère des projets d'infrastructures.</li> </ul>	<p>Chaque entité paysagère est favorisée grâce à un règlement adapté (entité agricole en zone agricole, entité urbaine en zone urbaine...).</p>
<p><b>L'intégration paysagère des projets d'aménagement</b></p> <p>Les PLU et orientations d'aménagement devront prendre en compte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le traitement des franges entre les espaces aménagés et les espaces agricoles et naturels,</li> <li>• le traitement qualitatif des entrées de villes,</li> <li>• la prise en compte des qualités paysagères du site dans la conception des projets d'aménagement (topographie, perspectives).</li> </ul>	<p>Les OAP prévoient des prescriptions dans ces domaines.</p>
<b>RESSOURCES</b>	
<p><b>Prendre en compte la ressource du sous-sol en limitant les impacts environnementaux et paysagers</b></p> <p>L'ouverture ou l'extension de zones d'extraction sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de répondre à un besoin de matériaux au niveau local,</li> <li>• de compatibilité avec les orientations du schéma départemental des carrières en vigueur,</li> <li>• de limiter et compenser les impacts environnementaux et paysagers du site,</li> <li>• de limiter les impacts sur l'activité agricole.</li> </ul>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Assurer durablement un approvisionnement en eau potable de qualité</b></p> <p>Les documents d'urbanisme devront :</p>	<p>Les capacités d'adduction en eau potable sont en adéquation avec le développement urbain futur prévu.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>démontrer que les capacités d'adduction en eau potable sont en adéquation avec le développement urbain futur (ressource en quantité suffisante et capacité de traitement des usines des eaux) ;</li> <li>prendre en compte les zones de protection des captages d'eau potable, périmètres ayant pour vocation de prévenir des pollutions ponctuelles ou accidentelles, par un règlement adapté ;</li> <li>sécuriser le traitement et la production de l'eau potable pour la prise d'eau de l'Epau.</li> </ul>	<p>MONTBIZOT est concernée par le périmètre de protection de captage d'eau potable des Papinières.</p> <p>L'extrémité nord de la zone UB se situe dans le périmètre de protection éloignée.</p>
<p><b>Limitier les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales</b></p> <p>Les opérations d'aménagement devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>prévoir les capacités de stockage et de gestion des ruissellements ;</li> <li>limiter l'imperméabilisation des sols notamment par la mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention) ;</li> <li>prendre en compte les zones humides structurantes pour la régulation de l'eau et la protection de la biodiversité.</li> </ul>	<p>Les OAP indiquent que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.</p> <p>En zones UZ et 1AUZ, pour toute aire de stationnement de plus de 10 places, le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas dépasser 70%.</p>
<p><b>Optimiser la gestion des eaux usées</b></p> <p>Les documents d'urbanisme devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>démontrer l'adéquation entre le potentiel de développement envisagé et la capacité réelle de collecte et de traitement des systèmes d'assainissement des eaux usées,</li> <li>prévoir, si nécessaire, des réserves foncières pour accueillir les nouvelles stations d'épuration.</li> </ul>	<p>Les annexes sanitaires du PLU démontrent que la station d'épuration pourra accepter le flux polluant généré par les futures constructions.</p>
<b>CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>	
<p><b>Les documents d'urbanisme locaux doivent inciter l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.</b></p>	<p>Le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.</p>
<p><b>Favoriser l'implantation de l'énergie solaire</b></p> <p>L'implantation de sites de production d'énergie solaire au sol n'est pas autorisée en zone agricole et naturelle. Elle pourra être permise sur des sites pollués et/ou en friche si une valorisation agricole ou forestière n'est pas possible.</p>	<p>Le règlement de la zone A interdit l'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.</p>
<p><b>Atténuer les risques liés aux inondations</b></p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>prendre en compte les dispositions des Plans de Prévention du Risque Inondation et des atlas des zones inondables ;</li> <li>inventorier les zones d'expansion de crues et les préserver de l'urbanisation ;</li> <li>identifier les zones humides (inventaire) ;</li> </ul>	<p>Le PPRI est annexé au PLU.</p> <p>Les zones humides ont été inventoriées.</p> <p>Les OAP indiquent que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.</p> <p>25 km de haies et 9 mares sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• mettre en place des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement ;</li> <li>• favoriser la préservation des éléments de paysage (haies, ripisylve, boisements,...) contribuant à la diminution du ruissellement.</li> </ul> <p>Une information sur le risque inondation devra être effectuée auprès de la population.</p>	
<p><b>Anticiper le risque de feu de forêt</b></p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées devront prendre en compte le risque incendie de forêt.</p>	<p>Selon le DDRM 72, la commune n'est pas concernée par le risque lié aux feux de forêts.</p>
<p><b>Prévenir le risque de mouvement de terrain</b></p> <p>Les documents d'urbanisme locaux devront informer des contraintes liées au risque de mouvement de terrain (retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines) et prendre en compte la cartographie nationale des risques sismiques.</p>	<p>Ces risques sont expliqués dans le diagnostic territorial du PLU.</p>
<p><b>Protéger la population des nuisances sonores</b></p> <p>Prendre en compte dans les Plans Locaux d'Urbanisme les outils de connaissance liés au bruit lorsqu'ils existent sur le territoire concerné (classement sonore, cartes de bruit, Plan de Prévention du Bruit et de l'Environnement...).</p>	<p>La commune n'est pas concernée par ce classement sonore.</p>
<p><b>Tenir compte du risque industriel et technologique</b></p> <p><b>Risque industriel et technologique</b></p> <p>Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les Plans de Prévention des Risques Technologiques.</p> <p>Lorsqu'elles génèrent un risque industriel important, les activités nouvelles doivent veiller à limiter l'exposition des populations à ce risque (localisation, mesures de limitation du risque à la source).</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation autour des sites présentant un risque majeur pour la population sera recherchée.</p> <p>Communiquer et informer la population sur les risques naturels et technologiques couvrants le territoire.</p> <p><b>Transport de matières dangereuses</b></p> <p>Les documents d'urbanisme doivent tenir compte de l'impact des infrastructures de transport de matière dangereuses lors de l'élaboration de leurs projets.</p>	<p>La commune n'est pas concernée par un PPRT.</p> <p>Les zones à urbaniser sont situées à distance la voie SNCF Le Mans-Alençon, concernée par le risque de transport de matières dangereuses.</p>

Prescription du DOO	Application locale
<b>Axe 4 ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET EQUILIBRE</b>	
<b>HABITAT</b>	
<p><b>Logements économes en espace</b></p> <p><b>Pôles d'équilibre : minimum de 30% de logements économes en espace.</b></p>	<p>Un échéancier prévisionnel de programmation du parc de logements prévoit ce minimum de 30% de logements économes en espace et de 20% de logements aidés.</p>
<p><b>Produire des logements aidés</b></p> <p><b>Le SCoT définit un pourcentage de logements aidés sur l'ensemble de la production de logements communale de 2013 à 2030</b></p> <p><b>Pôles de proximité : entre 0 et 10 % de logements aidés (détail par commune).</b></p> <p><b>Communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : minimum de 20 à 30 % de logements aidés.</b></p> <p>Cet objectif s'examinera en fonction des possibilités de financement du logement aidé. Possibilité de dérogation si pas de financement.</p>	
<p><b>Les orientations du Schéma Départemental des Gens du voyage devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme.</b></p>	
<p><b>Intégrer dans le PLU la possibilité d'implantation d'habitat caravane</b></p> <p>(outil : déclaration préalable pour l'installation de caravane de plus de 3 mois, article L. 444-1 et R421-23 du Code de l'urbanisme).</p>	
<b>REGLES CONSOMMATION D'ESPACE</b>	
<p><b>Densifier le parc de logements pour économiser l'espace</b></p> <p>Les principes de densité sont les suivants :</p> <p>Pôles d'équilibre : 15 logements à l'hectare.</p>	<p>Le PADD affiche un objectif de 18 logements à l'hectare.</p>
<p><b>Maîtriser les extensions urbaines</b></p> <p>Un potentiel maximum de surface à urbaniser destiné à un développement mixte regroupant habitat, commerces de proximité, équipements, services et développement économique d'intérêt local sur la période 2013 / 2030 est défini.</p> <p>Ce potentiel servira de référence lors de l'élaboration ou de la révision des PLU.</p> <p>Pour les communes disposant déjà dans leur document d'urbanisme de réserves foncières à long terme, le surplus de zones AU, ne correspondant pas au potentiel identifié au SCoT, pourra être classé en zone 3AU (zone AU à ouvrir après 2030) ou supprimé.</p>	<p>Les zones AU à vocation d'habitat du PLU représentent 4,5 ha tandis que le potentiel défini par le SCoT est de 14,4 ha pour la période 2013-2030.</p> <p>L'extension de 9,6 ha de la zone d'activités de la Gare rentre dans le potentiel de 28 ha défini pour la communauté de communes des Portes du Maine.</p>

Il s'agit de favoriser une programmation de la construction du logement à moyen et long terme.	
<p><b>Une urbanisation des dents creuses en priorité</b></p> <p>Favoriser le renouvellement urbain par l'urbanisation des dents creuses et des friches urbaines existantes (réalisation d'une étude dans le cadre des PLU sur le potentiel de renouvellement urbain).</p> <p>Proscrire les règles de faible densité dans les règlements de PLU pour les zones U.</p>	La densification du bourg pourrait offrir un potentiel de l'ordre de 50 logements.
<p><b>L'amélioration du parc de logements existants</b></p> <p>Etablir une analyse de la vacance du parc de logements dans le cadre des PLU afin d'étudier les possibilités de remettre des logements vacants sur le marché.</p> <p>Favoriser l'évolution du bâti existant dans les règlements de PLU afin de faciliter la réhabilitation et l'adaptation des logements.</p>	<p>La vacance est relativement faible sur la commune (6,1% en 2012).</p> <p>Le règlement du PLU favorise l'évolution du bâti existant (réhabilitation et adaptation des logements autorisées).</p>
<p><b>Encadrer les conditions de développement de l'habitat diffus</b></p> <p><b>Interdire le développement de nouvelles zones d'habitat diffus sauf extension du bâti existant.</b></p> <p><b>Permettre la densification des hameaux existants dans le respect des conditions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• limiter les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau,</li> <li>• combler une dent creuse (40 m maximum entre 2 terrains construits),</li> <li>• ne pas porter atteinte à l'activité économique agricole et forestière,</li> <li>• ne pas poser de problème d'accessibilité et de sécurité,</li> <li>• ne pas impacter la sauvegarde des espaces naturels et ou zones humides.</li> </ul>	La commune ne possède pas de hameau constructible.
<p><b>Interdire les règles imposant une surface minimale de parcelle.</b></p>	Le règlement n'impose pas de surface minimale de parcelle.
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<p>Privilégier l'implantation des équipements structurants sur les pôles (urbain, d'équilibre et intermédiaires) en veillant dans la mesure du possible à leur bonne accessibilité notamment en transport en commun.</p> <p>Chaque commune du territoire devra adapter son niveau d'équipements en fonction de sa croissance démographique envisagée. Le rayonnement et la taille des équipements devront dépendre également du rôle de la commune dans l'armature urbaine du SCoT.</p> <p>L'accessibilité et la proximité des équipements et services devra s'établir avec les zones d'habitat existantes et nouvelles afin de faciliter leur utilisation par les populations environnantes. Cette accessibilité</p>	Il n'est pas prévu de zone à urbaniser à vocation d'équipements dans le PLU.

se fera notamment par la création de liaisons douces.	
<b>MOBILITE</b>	
<b>Renforcer le développement des transports collectifs notamment périurbains</b>	
<p><b>Organiser une desserte en transport collectif performante (lignes express) entre les polarités périurbaines (pôles d'équilibre et intermédiaires) et le pôle urbain.</b></p> <p><b>Etablir une programmation dans la réalisation des lignes express.</b></p> <p>Les pôles d'équilibre et pôles intermédiaires non desservis par le réseau de transport régional sont définis comme prioritaires.</p>	Sans objet.
<p><b>Le renforcement de la desserte périurbaine de l'étoile ferroviaire du Mans</b></p> <p><b>Améliorer la qualité de la desserte ferroviaire périurbaine (fréquence, amplitude horaire).</b></p>	Sans objet.
<b>Articuler développement urbain et offre de transports collectifs</b>	
<b>Maîtriser le trafic automobile</b>	
<p><b>La poursuite des aménagements de liaisons douces</b></p> <p>Promouvoir et développer les déplacements piétons par l'aménagement d'espaces publics confortables et sécurisés (partage de voirie, zone 30...) dans les centralités et les nouvelles opérations d'aménagement (habitat ou activité).</p>	Les OAP indiquent que des maillages de liaisons douces devront irriguer les secteurs.
Favoriser le développement et la valorisation d'itinéraires doux à vocation touristique et de loisirs pouvant s'appuyer sur la trame verte et bleue dans le respect des milieux naturels traversés.	Plusieurs emplacements réservés pour des liaisons douces sont inscrits au PLU, notamment le long de l'Orne Saosnoise.
<b>Poursuivre la réalisation des aménagements du réseau cyclable.</b>	Les OAP indiquent que des maillages de liaisons douces devront irriguer les secteurs.
Développer le stationnement vélos en interconnexion avec les réseaux de transports collectifs, dans les parcs d'activités existants ou futurs, dans les nouvelles opérations d'aménagement.	Le stationnement des vélos est réglementé dans les zones U, UZ, 1AUB et 1AUZ.
<p><b>Le développement du covoiturage</b></p> <p>Favoriser le développement d'aires de covoiturage aux abords des axes routiers structurants du territoire.</p>	Une réflexion est menée sur l'opportunité de créer une aire de covoiturage au sud du bourg, le long de la RD 47.
<b>La mise en place d'une politique en matière de stationnement</b>	Le PADD indique que du stationnement sera créé au niveau de la rue des Hôtelleries, en face de la mairie, ainsi qu'au sein du lotissement du Pont d'Orne.
<p><b>Favoriser un aménagement économe en foncier des aires de stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier des regroupements de parkings dans les zones d'activités et commerciales,</li> <li>• Favoriser un traitement plus naturel des parkings...</li> </ul>	Sans objet.

## **2.4 Le SDTAN du département de la Sarthe**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Sarthe qui a été approuvé le 12 avril 2013.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

---

# **CHAPITRE 9**

## **INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population totale en nombre d'habitants	INSEE	2015	1 823
	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2014	749
<b>Habitat</b>	Nombre de logements commencés	Mairie SITADEL	2004-2013	159 logements
	Typologie des logements produits	Mairie SITADEL	2004-2013	93% de logements individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2014	685 (91,4%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2014	48 (6,4%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	-	-
<b>Consommation de l'espace</b>	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre de logements créés dans une autre zone	Mairie	-	-
	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	Syndicat AEP	-	-
<b>Eau potable</b>	Qualité de l'eau distribuée	Syndicat AEP	-	-
	Capacité résiduelle de traitement	SIAEPA de Sainte-Jamme-Montbizot	2016	4 200 EH (2 500 EH raccordés, soit un taux de charge de 60%)
<b>Assainissement</b>	Qualité de l'eau rejetée	Conseil Départemental	-	-
	Nombre de dossiers de mise aux normes des assainissements autonomes	Mairie SPANC	-	-

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Zone d'activités</b>	Nombre de PC accordés, localisation et surface créée dans la zone Uz	Mairie	-	-
<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2014	832
<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2010	10
	SAU	RGA	2010	986 ha
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces réalisées	Mairie	-	-
	Nombre de véhicules/jour sur les routes	Conseil Départemental - Région	2015	RD 38 : 2 452 RD 47 : 3 611
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2014	86,1%
	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2018	76,7 ha
<b>Biodiversité</b>	Linéaire bocager protégé au titre de la Loi Paysage	Mairie	2018	25 km de haies bocagères
	Mares protégées au titre de la Loi Paysage	Mairie	2018	9 mares