

2. Traduction des orientations du PADD dans le PLU et justification des choix

2.1. Exposé des choix retenus pour le PADD, traduction et justification

Le PADD de Quelaines-Saint-Gault repose sur 3 grandes orientations générales :

Axe n°1 : Assurer le développement de Quelaines-Saint-Gault en tant que pôle complémentaire du Pays de Craon

Axe n°2 : Poursuivre un développement urbain cohérent, en équilibre avec l'environnement agricole et naturel communal

Axe n°3 : Préserver les paysages et le cadre de vie d'une commune rurale

OBJECTIFS DU PADD	TRADUCTION DANS LE PLU
Axe n°1 : Assurer le développement de Quelaines-Saint-Gault en tant que pôle complémentaire du Pays de Craon	
A- Affirmer la centralité urbaine de Quelaines-Saint-Gault	
<p>1- Accompagner un développement démographique ambitieux</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une commune dynamique influencée par les bassins de vie de Laval et de Château-Gontier ○ Une forte attractivité sur les dix dernières années avec un accueil régulier de nouveaux arrivants et une production continue de nouveaux logements ○ Volonté de soutenir le dynamisme et l'attractivité de la commune, et de renouveler la population suivant un rythme régulier 	<ul style="list-style-type: none"> - Le choix d'un scénario de croissance démographique à 1,2% par an sur la période 2013-2030 (scénario de poursuite de la tendance équivalente à 1999-2013, base SCoT dans une logique de renforcement des pôles) : - Une augmentation globale de la population de +468 habitants (avec un nombre de personnes par ménages estimés en 2030 à 2,8) : soit un passage de 2082 habitants en 2013 à 2550 en 2030 - Un besoin de +255 nouveaux logements à construire au total : +50 constructions nouvelles nécessaire au maintien de la population en place (point mort) et +205 nouvelles constructions nécessaires à l'accroissement de la population - Au total, 157 nouveaux logements à créer après déduction des 98 logements construits entre 2013 et 2016 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 19 logements à créer en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine ○ 138 logements à créer en extension avec une densité de 14 logements/ha, soit un besoin de 9,8 ha de surface - La définition aux Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un nombre de logements

	<p>minimum dans les secteurs en renouvellement urbain et en extension urbaine, au plus proche des besoins définis au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 134 logements prévus en extension urbaine : 53 logements sur le site Sud Mottay (OAP n°1) et 81 logements sur le site Route de Peuton (OAP n°2), pour un total de 9,6 ha en extension urbaine ○ 26 logements prévus en renouvellement urbain : 12 logements sur le site Boulevard du Stade-Ecole (OAP n°6), 6 logements sur le site Rue de Laval – ancien garage (OAP n°7), 1 logement sur le site Rue de Marmillon (OAP n°8), 3 logements sur le site de la Gourderie (OAP n°9), 4 logements sur le site Rue du Petit Saint-Nazaire (OAP n°11) <p>- L'inscription de zones à urbaniser sur le bourg pour pouvoir maintenir les habitants, et en accueillir de nouveaux pour amorcer un renouvellement démographique</p>
<p>2- Engager une politique de l'habitat équilibrée et diversifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Proposer un parc de logements diversifié afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire</i> ○ <i>Proposer une diversité de formes et de typologies de logements nécessaire au maintien d'un équilibre social et générationnel (logements pour personnes âgées, personnes seules, jeunes actifs/ménages, familles..)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition d'OAP sectorielles en renouvellement urbain et en extension urbaine, avec des nombres de logements et des densités différentes, induisant une mixité des formes urbaines et une diversification de l'offre d'habitat ○ L'intégration à l'OAP sectorielle n°6 (Secteur Boulevard du Stade-École) d'un objectif sur les formes bâties, dans l'objectif de proposer une opération plus dense en cœur de bourg pouvant répondre aux différents besoins en logements (familles, personnes âgées,...), en complémentarité des opérations d'extension urbaine. L'objectif est d'engager une mixité sociale de la population.
<p>3- Développer les équipements et services nécessaires aux besoins de la population et à la vie locale</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Renforcer les équipements existants et en créer de nouveaux pour répondre aux besoins des habitants</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition d'objectifs démographiques à l'échelle de la commune, suffisamment maîtrisés pour garantir une bonne intégration des nouvelles populations ○ La vérification de la capacité des équipements communaux, notamment scolaires et sanitaires (station d'épuration) ○ La définition d'un contour des zones UE et UB prenant en compte les réserves foncières nécessaires pour le développement ou l'extension potentielles d'équipements ○ La définition d'emplacements réservés placés à titre de réserve foncière pour la réalisation d'équipements communaux (extension du cimetière, création d'un parking) ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant des programmes mixtes, dans l'objectif de garantir une mixité fonctionnelle (avec des équipements, du logement, et des espaces de loisirs)

	<ul style="list-style-type: none"> ○ L'inscription des zones à urbaniser (1AU) en épaissement du bourg pour une proximité aux équipements, services et une connexion aux voies et réseaux urbains
B- Soutenir le développement économique local	
<p>1- Créer des conditions favorables au maintien, au développement et à la mutation des sites et des activités économiques en milieu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Maintenir le tissu d'activités composé de commerces, de services, d'artisanat dans le bourg</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition d'un règlement de zone urbaine qui autorise l'installation d'activités économiques à condition que celles-ci ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations. Cette disposition doit contribuer à favoriser une mixité de fonctions urbaines dans le bourg. ○ La définition d'un contour des zones UA et UB et la définition d'un règlement de zone urbaine, permettant la mutation d'activités économiques vers d'autres usages. ○ La définition d'un contour des zones UY et la formalisation d'OAP sectorielles sur les terrains économiques non bâtis, dans un objectif de remplissage et de densification des zones d'activités existantes. ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant des principes de zones tampons à aménager entre les sites d'activités et les espaces habités.
<p>2- Développer les zones d'activités existantes répondant aux besoins de la commune et de l'intercommunalité</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Développer les deux zones d'activités dans le cadre des orientations économiques du SCoT du Pays de Craon</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition de secteurs d'extensions économiques (1AUy) et la formalisation d'OAP sectorielles permettant l'extension des zones d'activités existantes : développement de l'offre foncière de la zone de la Chesnaie et aménagement des lots non construits zone de la Grange ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant des principes de zones tampons à aménager entre les sites d'activités et les espaces habités.
<p>3- Permettre le développement des activités agricoles et maintenir les activités économiques présentes dans l'espace rural</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Avec 56 exploitations agricoles en activité, l'agriculture est une activité dominante sur la commune</i> ○ <i>Soutenir les exploitations agricoles dans leur démarche de développement et de diversification pour assurer la pérennité de l'activité agricole</i> ○ <i>Maintenir les activités artisanales, de services, et touristiques existantes dans l'espace agricole en équilibre avec les</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition d'une large zone agricole réservée aux seuls usages agricoles, regroupant l'ensemble des sièges d'exploitation agricoles (sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture) ○ La définition d'un règlement de zone A qui réserve les possibilités de construction aux exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'activité agricole) ○ La définition de zones Ay pour les activités artisanales et de services existantes avec un règlement permettant aux artisans/services installés en campagne de faire évoluer leur activité dans des conditions encadrées et mesurées pour ne pas apporter de contraintes aux activités agricoles : extensions et nouvelles constructions autorisées dans une limite de +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment. ○ La définition de zones At et Atc pour les hébergements touristiques et zones de loisirs existants, avec un règlement leur permettant de faire évoluer leur activité dans des conditions encadrées et mesurées pour ne pas apporter de contraintes aux activités agricoles : <ul style="list-style-type: none"> ○ En At : extensions autorisées limitées à +30% ou +50m2 d'emprise au sol supplémentaire

activités agricoles	<p>comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment existant, emprise au sol des annexes dissociées et installations légères limitée à 50m², emprise au sol des installations de structures légères limitée à 30m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En Atc : constructions nouvelles autorisées à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de la superficie de l'unité foncière
Axe n°2 : Poursuivre un développement urbain cohérent, en équilibre avec l'environnement agricole et naturel communal	
A- Encadrer le développement urbain pour préserver les espaces et activités agricoles	
<p>1- Centrer le développement urbain sur le bourg de Quelaines-Saint-Gault</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Développer uniquement le bourg de Quelaines-Saint-Gault, qui pourra accueillir de nouvelles constructions dans son enveloppe urbaine et en extension ○ Ne permettre que l'évolution du bâti existant dans le hameau de Saint-Gault 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition de zones urbanisables (U, AU) uniquement sur le bourg de Quelaines-Saint-Gault, dans l'objectif de recentrer l'urbanisation sur le bourg, et de préserver les milieux agricoles et naturels ○ Le positionnement de zones à urbaniser (1AU) établi au regard des contraintes agricoles et environnementales, sur les secteurs impactant le moins l'activité agricole (prise en compte de la proximité des sièges d'exploitation avec un rayon de 125 mètres de vigilance autour des sièges d'exploitation) et impactant le moins les milieux naturels sensibles (zones humides notamment). ○ La définition d'un règlement de la zone A qui n'autorise pas les nouvelles constructions dans l'espace rural (sauf de manière encadrée et mesurée en secteurs Ay et Atc, et sauf pour les constructions nécessaires à l'activité agricole), mais qui autorise l'évolution des habitations existantes (extensions, annexes, réhabilitations) ○ La définition d'un règlement de la zone qui n'autorise pas le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (hormis dans les secteurs Ah, Ay, At) ○ La définition d'une zone Ah sur le hameau de Saint-Gault qui n'autorise pas de nouvelles constructions, mais qui autorise l'évolution des habitations existantes (extensions, annexes, réhabilitation) et le changement de destination vers une vocation commerces, services, habitat ou hébergement touristique. L'objectif est de ne pas générer de nouvelles contraintes pour les exploitations, mais de valoriser le patrimoine bâti existant et habité dans le hameau.
<p>2- Prioriser le renouvellement urbain au sein du tissu existant</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Prioriser les opérations de renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces en extensions urbaines ○ Mobiliser les dents creuses et secteurs au potentiel de mutation, pour accueillir du 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une priorité donnée à la densification et au renouvellement urbain dans le calcul des nouveaux logements à construire (cf : Axe 1 - Objectif 1 / Axe 2 – Objectif 4) ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant les principes d'aménagement à porter sur les secteurs de dents creuses au potentiel de densification et sur des îlots au potentiel de renouvellement ○ L'assouplissement du règlement d'urbanisme pour favoriser la densification du bourg, en

<p><i>logement et/ou des équipements</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Prise en compte du potentiel de logements à créer en renouvellement urbain dans le calcul de nouveaux logements à construire au sein de l'enveloppe urbaine du bourg</i> 	<p>réduisant notamment les reculs obligatoires par rapport aux voies et limites séparatives. Et en admettant des implantations différentes pour les démarches justifiant d'une réelle prise en compte globale des problématiques d'énergie et d'environnement.</p>
<p>3- Développer des extensions urbaines en épaissement du bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Étendre le développement en extension de l'enveloppe urbaine en épaissement du bourg, proches des services/réseaux/équipements urbains, et sur des secteurs à moindres enjeux agricoles et environnementaux</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ L'adéquation entre les besoins de logements neufs à créer définis au PADD et le dimensionnement des zones à urbaniser au règlement graphique. Un volume global de logements à créer en extension, après avoir défalqué le potentiel de logements à créer dans l'enveloppe urbaine : $157 - 19 = 138$ logements à créer en extension avec une densité de 14 logements/ha, soit un besoin de 9,8 ha de surface ○ La définition de zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUh) en épaissement du bourg, en continuité des espaces bâtis et en accroche des voies existantes. L'objectif est de recentrer l'urbanisation, d'optimiser les réseaux, équipements et infrastructures existantes, et de ne pas créer d'enclave dans l'espace agricole.
<p>4- Objectifs de modération de consommation d'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une priorité donnée à la densification et au renouvellement urbain : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un potentiel de 19 logements à mobiliser d'ici 2030 au sein de l'enveloppe urbaine ○ Soit 12% des nouveaux logements à construire au sein de l'enveloppe urbaine (déjà assez compacte) ○ Un potentiel de remplissage des terrains non bâtis dans les zones d'activités existantes ○ Un objectif de densité de 14 logements/ha en moyenne retenu pour les extensions urbaines : <ul style="list-style-type: none"> ○ 138 nouveaux logements à construire, soit un besoin de 9,8 ha ○ Un besoin calculé sur 12 ans (2018-2030), à la différence de celui de 8ha défini par le SCoT du Pays de Craon sur 10 ans : le ratio reste cependant le même, à savoir un besoin de 0,8 ha en moyenne par an ○ Un objectif de réduire de moitié la consommation d'espace engagée pour l'horizon 2030 par rapport à celle observée entre 2001 et 2015, de l'ordre de 18 ha pour une vocation habitat ○ Un besoin de 6,7 ha pour le développement économique futur : une consommation d'espace plus importante que celle observée entre 2001 et 2015, qui se justifie par les besoins économiques définis à l'échelle intercommunale du Pays de Craon, Quelaines-Saint-Gault étant identifié comme pôle économique majeur

B- Garantir la cohérence urbaine du bourg de Quelaines-Saint-Gault	
<p>1- Conserver la forme d'un bourg bien constitué</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Conserver la cohérence du bourg en poursuivant la densification de l'enveloppe existante, et en étendant le bourg en épaissement du tissu existant</i> ○ <i>Maintenir la mixité fonctionnelle du bourg, et offrir des opérations mixtes d'habitat, d'équipements et de loisirs</i> ○ <i>Renforcer la mixité sociale et générationnelle au sein des quartiers d'habitat, et veiller à une cohérence et à une complémentarité des programmes entre bourg et périphérie</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant les principes d'aménagement à porter sur secteurs de dents creuses au potentiel de densification et sur des ilots au potentiel de renouvellement. L'objectif d'identifier ces secteurs au sein d'OAP sectorielles est de poursuivre la densification du bourg, et garantir une enveloppe compacte et cohérente du bourg. ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant les principes d'aménagement à porter sur les secteurs à urbaniser (1AU). L'objectif d'identifier ces secteurs au sein d'OAP sectorielles est de travailler sur les coutures entre espace urbanisé et à urbaniser, pour garantir une continuité du tissu urbain. ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant le programme à respecter dans les secteurs à urbaniser, afin d'assurer une mixité fonctionnelle (habitat, équipement, loisirs..) et une mixité sociale et générationnelle (différentes densités induisant une diversité des formes et typologies d'habitat).
<p>2- Travailler sur la qualité des nouvelles opérations d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Mettre en œuvre plusieurs grands principes concernant : le découpage parcellaire et implantation des logements, les formes urbaines, le traitement des transitions espaces publics/privés, le maillage de voies pour une desserte interne, la prise en compte de l'environnement, la création d'espaces publics</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant les principes d'aménagement à porter sur les secteurs à urbaniser (1AU). L'objectif est de garantir la qualité des nouvelles opérations d'habitat et des zones d'activités. ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant des principes généraux à respecter dans tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, portant sur : les implantations économes en énergies, la gestion des eaux pluviales, l'intégration des installations solaires ○ La définition de règles limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant l'infiltration des eaux pluviales
<p>3- Garantir l'accessibilité à l'échelle du bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Garantir une continuité des voies de circulation</i> ○ <i>Garantir une bonne accroche des secteurs d'habitat et économiques aux routes</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant des principes d'accès, de voies, de cheminements doux à créer dans l'objectif d'organiser les déplacements à l'échelle du bourg et de créer de desservir les nouvelles opérations. ○ La définition d'emplacements réservés placés à titre de réserve foncière pour la réalisation de voies de desserte et de parkings, et d'aménagement des voies départementales.

existantes

- Encourager les déplacements non motorisés par la sécurisation des déplacements doux et par la création de voies douces
- Garantir une offre en stationnements dans le centre-bourg à proximité des équipements et sites stratégiques
- Développer des modes de déplacements alternatifs

Axe n°3 : Préserver les paysages et le cadre de vie d'une commune rurale

A- Préserver l'environnement et agir pour le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire

1- Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

- Maintenir l'intégrité des milieux humides : préserver les cours d'eau et protéger les zones humides, préserver le ruisseau de Brault, principal corridor humide sur la commune
- Préserver les haies bocagères à enjeux forts pour leur rôle écosystémique, et la continuité du réseau bocager et des boisements épars

- La définition de zones urbanisables (U, AU) uniquement sur le bourg de Quelaines-Saint-Gault, dans l'objectif de recentrer l'urbanisation sur le bourg, et de préserver les milieux naturels
- La traduction au règlement graphique de la trame verte et bleue identifiée au PADD : la définition d'une zone N regroupant les cours d'eau, zones humides et zones inondables, boisements
- Une identification des éléments formant les continuités écologiques comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à préserver : haies bocagères et ripisylves (issues du diagnostic bocager), zones humides fonctionnelles (issues de l'étude réalisée sur le Pays de Craon)
- La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant les principes de préservation et de replantation des haies bocagères
- La définition d'un règlement de la zone N qui n'autorise pas les nouvelles constructions (sauf de manière encadrée et mesurée en secteurs Nt), et qui n'autorise que l'évolution des habitations existantes (extensions, annexes, réhabilitations)
- La définition de zones Nt pour les hébergements touristiques et zones de loisirs existants, avec un règlement leur permettant de faire évoluer leur activité dans des conditions encadrées et mesurées pour ne pas porter atteinte aux milieux naturels : extensions autorisées limitées à +30% ou +50m² d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment existant, emprise au sol des annexes dissociées et installations légères limitée à 50m², emprise au sol des installations de structures légères limitée à 30m²

<p>2- Préserver les continuités écologiques en milieu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Préserver les espaces de respiration et de biodiversité du bourg : espaces de loisirs (parc, plans d'eau), espaces verts de quartier, chemins végétalisés, haies bocagères, parcs et jardins</i> ○ <i>Préserver, valoriser et intégrer les milieux naturels présents dans les sites d'extension urbaine : haies bocagères, zones humides, cours d'eau</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition d'une zone NL des zones humides et des espaces de loisirs du bourg, dans l'objectif de préserver les espaces formant la trame verte et bleue urbaine. ○ Une identification des éléments formant la trame verte et bleue du bourg comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à préserver : parcs et jardins, alignements d'arbres, zones humides fonctionnelles et Code de l'Environnement (inventaire des zones humides dans les zones à urbaniser) ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant les principes de mise en valeur et d'intégration des éléments naturels existants, et notamment les zones humides dans les opérations d'aménagement, en tant qu'éléments d'agrément et de maintien de la biodiversité ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant les principes d'intégration et de valorisation des zones humides dans l'espace public.
<p>3- Prendre en compte les risques et les nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Informé dans le document d'urbanisme sur les risques et les nuisances et sur les moyens de les prendre en compte dans les projets</i> ○ <i>Préserver les milieux naturels (zones humides, haies) qui participent à la réduction des risques naturels</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition d'une zone N localisée sur le secteur concerné par le risque inondation par débordement de cours d'eau au Sud de la commune, et la définition de règles concernant la constructibilité en zone inondable ○ Le report au plan de zonage des zones de risques importants (zone inondable) ○ Une identification des zones humides sur les principaux secteurs de développement urbain, comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à protéger ○ La localisation aux plans du règlement graphique des sites susceptibles d'avoir été pollués (bases de données BASIAS/BASOL) et des ICPE
<p>C- Mettre en valeur les paysages du territoire rural et les espaces habités</p>	
<p>1- Poursuivre la valorisation du cadre de vie au sein du bourg de Quelaines-Saint-Gault</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Continuer la mise en valeur du paysage urbain et des espaces publics du bourg</i> ○ <i>Instaurer des règles d'urbanisme particulières sur les secteurs d'habitat ancien pour maintenir la qualité patrimoniale des lieux</i> ○ <i>Protéger les parcs et jardins associés aux</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La mise en place de règles (règlement) et de prescriptions (OAP thématiques) portant sur l'aspect extérieur des constructions, dont l'objectif est de préserver le caractère et l'identité du patrimoine bâti communal, en veillant notamment à la qualité des réhabilitations. Ces règles sont particulièrement précises sur les zones d'habitat anciens (zone UA) et concernant les éléments de patrimoine identifiés à protéger. ○ La préservation des alignements bâtis du centre bourg par un règlement d'urbanisme imposant l'implantation à l'alignement de la principale voie desservant le terrain dans la zone UA. ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (thématiques et sectorielles) précisant des principes de continuités urbaines, d'implantation urbaine,

<p>demeures de caractère</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Créer de nouveaux cheminements dans les extensions urbaines pour la continuité de la balade urbaine autour du bourg</i> 	<p>d'intégration paysagère et de traitement des espaces publics, dont l'objectif est de veiller à la qualité et à la cohérence des paysages urbains, et d'assurer une bonne couture entre le bourg existant et ses extensions urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'identification d'éléments de paysage et de patrimoine à protéger au sein du bourg : alignements d'arbres, parcs et jardins, haies, zones humides, patrimoine bâti ○ La localisation des zones de développement urbain en épaissement du bourg pour favoriser une bonne intégration paysagère des nouveaux secteurs urbanisés au bourg ○ La délimitation de zones NL sur les espaces de nature du bourg, dans l'objectif de développer des activités de loisirs et de mettre en valeur ces sites
<p>2- Préserver l'identité du bourg en travaillant sur l'intégration paysagère des espaces bâtis</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Travailler sur l'intégration des nouveaux espaces bâtis et sur les interfaces entre espaces urbain et espace rural</i> ○ <i>Limiter les forts impacts visuels entre les futurs sites d'extension et le Grand Paysage</i> ○ <i>Mettre en valeur les entrées de bourg</i> ○ <i>S'inspirer des codes de l'architecture locale dans les nouvelles constructions, mais autoriser la construction de formes plus contemporaines pour des bâtiments justifiant d'une haute qualité environnementale et d'une bonne intégration paysagère</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant des principes à respecter pour garantir l'intégration des nouvelles constructions (habitations, bâtiments d'activités, future zone d'activités..) et la gestion des transitions entre les espaces urbains et ruraux ○ L'identification d'éléments de paysage à protéger aux abords des zones 1AU (haies notamment), dans l'objectif d'intégrer les nouvelles opérations. ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant des principes à respecter sur les entrées de bourg Sud et Est, dans l'objectif de les mettre en valeur. ○ La définition de règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, graduées en fonction de la sensibilité architecturale de chaque secteur : un règlement précis en zone UA, un règlement plus souple en zones UB et 1AUh.
<p>3- Mettre en valeur le Grand Paysage et le patrimoine local</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Préserver les points de vue sur l'espace rural et sur les espaces urbains</i> ○ <i>Protéger le patrimoine remarquable et</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La définition de zones A et N qui couvrent l'ensemble du paysage rural de la commune avec un règlement qui n'autorise pas les nouvelles constructions dans l'espace rural (sauf dans les STECAL, et sauf pour les constructions nécessaires à l'activité agricole), et qui permet de préserver la qualité du paysage et les panoramas ○ L'identification d'éléments de paysage à protéger au sein du Grand Paysage : haies bocagères,

<p>identitaire (chapelle, château, maisons de maître)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver le tissu bâti ancien du hameau de Saint-Gault ○ Protéger les chemins de randonnées 	<p>zones humides, chemins de randonnées, éléments de patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant des principes à respecter pour garantir l'insertion des constructions en campagne (bâtiments agricoles, bâtiments d'activités) ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant des principes à respecter pour réhabiliter le patrimoine rural, le patrimoine identitaire et le petit patrimoine
---	--

2.2. Portée opposable des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Les OAP « thématiques »

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

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

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP « thématiques » sont détaillées en deux catégories : les prescriptions (opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité) et les recommandations.

Les OAP « sectorielles »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Elles sont définies sur les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement et de construction. Elles définissent les objectifs et les principes d'aménagement à respecter en matière de composition urbaine, de programme et d'échéancier d'aménagement. Ces principes ont une valeur opposable, c'est-à-dire que le respect des dispositions qui y sont développées constitue une condition pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP. La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés. Exemple : *le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison.*

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

Le nombre de logements indiqué sur les schémas constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments

exactement à l'endroit indiqué au schéma. Le nombre de logement prévu ne doit pas non plus s'éloigner de façon significative (et sans justifications) du nombre fixé dans l'OAP. Il s'agit plutôt de veiller à ce que les projets s'inscrivent dans le cadre urbanistique défini par les OAP et qui ont été guidés par des considérations d'intérêt général.

2.3. Traduction réglementaire : les zones du PLU

2.3.1. Zones urbaines

Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 151-18).

- Zone UA : zone urbaine d'habitat ancien

La zone UA comprend le centre ancien du bourg de Quelaines-Saint-Gault, développé autour de la place de l'église et au carrefour des RD 10, 1 et 4.

Elle se caractérise par un tissu urbain dense et un bâti implanté principalement à l'alignement des voies. Le règlement de la zone UA offre des possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions habitat, activités, commerces, équipements.

Le règlement impose l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien. Dans le même esprit, les règles architecturales, et notamment celles portant sur les réhabilitations du bâti sont plus précises que dans les autres secteurs.

Toutefois, chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés dans le cadre d'une démarche globale, des règles autres peuvent être applicables. Cette disposition particulière est également valable à l'article 2 de la zone UA exposant les règles d'aspect extérieur des constructions.

L'obligation du permis de démolir pour toute construction s'applique sur l'ensemble du territoire, et donc également en zone UA compte tenu de la présence de nombreuses constructions anciennes caractéristiques.

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

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à préserver et à mettre en valeur le tissu historique du bourg.

- Zone UB : zone urbaine pavillonnaire

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat plus récents, et couvre notamment les extensions urbaines des années 1960 à aujourd'hui. La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitat individuels pavillonnaires réalisés majoritairement sous forme d'opérations de lotissements. L'ensemble se caractérise par un tissu moins dense et une implantation du bâti le plus souvent en milieu de parcelle. Le règlement de la zone y est plus souple, tant du point de vue des règles d'implantation du bâti que de l'aspect extérieur des constructions.

Comme en zone UA, des dispositions de l'article 2 du règlement de la zone UB peuvent s'appliquer si une démarche architecturale et/ou environnementale est clairement justifiée : matériaux (isolation par l'extérieur, toiture végétale..), prise en compte de l'ombre portée d'un bâtiment voisin dans les caractéristiques architecturales du bâti..

L'évolution du parcellaire est encadrée également par les OAP pour éviter des redécoupages mal maîtrisés qui pourraient conduire à un gaspillage de foncier sur des secteurs bien équipés par la collectivité.

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

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

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à la cohérence du tissu pavillonnaire récent.

- Zone UY : zone urbaine d'activités économiques

La zone UY comprend les deux zones économiques et artisanales du bourg (Zone de la Chesnaie et de la Grange). Il s'agit de zones de développement économiques qui disposent encore de terrains disponibles pour l'accueil ou l'extension d'activités existantes.

Le règlement y autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises (activités des secteurs secondaire et tertiaire), et les installations qui y sont liées, les commerces et les services (à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité), ainsi que la réalisation d'équipements. La construction d'habitations y est autorisée à condition qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités. L'intérêt est d'éviter d'avoir des habitations dissociées des entreprises ou des équipements, qui pourraient entraîner des reventes dissociées habitation/atelier, et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances. Les quelques habitations présentes sur ce secteur ont également été classées en zone UY, et le règlement leur laisse la possibilité d'extension.

Le règlement fixe des obligations de reculs pour des questions de sécurité et de nuisances, mais laisse suffisamment de souplesse pour encourager une densification de ces zones.

Des règles précisent également des aménagements paysagers à prévoir pour soigner la qualité des espaces dans ces secteurs, relayées dans les OAP portant sur ces secteurs.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant à la densification et à la mise en valeur paysagère de ces espaces.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à l'intégration et à la qualité paysagère des bâtiments et zones d'activités.

- Zone UE : zone urbaine d'équipements

La zone UE comprend les principaux équipements communaux : école Maurice Carême, équipements sportifs. Cette zone est destinée à accueillir le développement et/ou l'extension des équipements et installations d'intérêt public. Au regard de la spécificité de ce secteur qui regroupe des équipements publics de propriété communale, le règlement d'urbanisme ne fixe pas de règles particulières.

2.3.2. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 151-20). L'aménagement des zones AU devra respecter les objectifs et principes définis dans le document n°3 orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale du bourg. La programmation de logement indiquée dans ce même document devra également être respectée.

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

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation à dominante habitat, suffisamment desservis par les équipements et réseaux urbains pour être urbanisés immédiatement. Deux sites principaux sont destinés à accueillir des extensions urbaines à vocation d'habitat en épaissement Sud-Ouest du bourg de Quelaines-Saint-Gault : secteurs Sud du Mottais et Route de Peuton.

En plus de l'habitat, les activités de proximité y sont également admises dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (commerces, activités de services et bureaux).

Le règlement de la zone 1AUh est pour le reste globalement identique à celui de la zone UB : implantation, hauteurs des constructions, caractéristiques architecturales.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant à l'urbanisation des sites d'habitat en extension urbaine. Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à la qualité des opérations d'habitat.

- Zone 1AUy : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation à dominante économique, suffisamment desservis par les équipements et réseaux urbains pour être urbanisés immédiatement. Deux sites principaux sont destinés à accueillir des extensions urbaines à vocation économique en épaissement du bourg de Quelaines-Saint-Gault : extensions des zones de la Chesnaie et de la Grange.

Comme pour la zone Uy, la zone 1AUy est destinée à accueillir de nouvelles entreprises dans les domaines suivants : les commerces et activités de services (à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité) ainsi que les autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire (à condition de présenter une intégration paysagère).

Le règlement de la zone 1AUy est pour le reste globalement identique à celui de la zone Uy : implantation, hauteurs des constructions, caractéristiques architecturales.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant à l'urbanisation des sites d'activités en extension urbaine. Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document n°3 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à l'intégration et à la qualité paysagère des bâtiments et zones d'activités.

2.3.3. Zones agricoles

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

La zone agricole est exclusivement réservée au développement des activités agricoles. Le règlement de la zone A offre la possibilité de nouvelles constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, dont notamment une nouvelle habitation uniquement lorsque celle-ci apparaît nécessaire au fonctionnement d'un site d'exploitation. Cette règle se justifie par la volonté de se prémunir contre une revente des habitations d'agriculteurs, à terme, à des personnes étrangères à l'exploitation, susceptible dès lors de générer des contraintes telles pour l'exploitation qu'elles mettraient en péril sa pérennité.

Concernant l'évolution des constructions existantes, le règlement offre des possibilités d'évolution des habitations des tiers en campagne : réhabilitation, extension et annexes, en respectant les distances sanitaires des bâtiments d'exploitations agricoles situés à proximité.

Pour ne pas augmenter la pression sur les activités agricoles, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers une autre vocation n'est pas autorisé. Ce choix se justifie par le besoin de limiter le mitage de l'espace agricole et notamment l'installation de tiers en campagne, qui impliqueraient une multiplication des contraintes pour l'activité agricole.

Afin de maintenir et de permettre un développement modéré aux activités installées dans l'espace rural, sans porter atteinte aux activités agricoles, la zone A comprend plusieurs secteurs identifiés en tant que STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) où s'appliquent des règles particulières :

- Secteur Ay : agricole d'activités

La zone A comprend un secteur Ay correspondant aux activités artisanales et de services existantes en campagne. Le règlement prévoit des possibilités de développement limité de ces activités : autorisations d'extensions et de nouvelles constructions dans une limite de +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment existant, et d'annexes dissociées et d'installations légères dont l'emprise au sol est limitée à 50m². Le découpage des secteurs Ay s'est fait au plus près des bâtiments d'activités existants, en laissant une marge pour l'extension ou une nouvelle construction.

- Secteur At : agricole de tourisme

La zone A comprend un secteur At correspondant aux principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergements touristiques existants en campagne. Le règlement prévoit des possibilités de développement limité de ces activités : extensions autorisées limitées à +30% ou +50m² d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment existant, emprise au sol des annexes dissociées et installations légères limitée à 50m², emprise au sol des installations de structures légères limitée à 30m². Le découpage des secteurs At s'est fait au plus près des bâtiments existants, en laissant une marge pour les extensions, la construction d'annexes ou l'installation de structures légères.

- Secteur Atc : agricole de tourisme autorisant de nouvelles constructions

La zone A comprend un secteur Atc correspondant à un site de loisirs existant en campagne, susceptible de développer son activité. Le règlement prévoit les mêmes possibilités de développement qu'en secteur At, mais permet également de nouvelles constructions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de la superficie de l'unité foncière. Le secteur Atc a été découpé autour de l'entrée existante de l'activité qui ne dispose pas aujourd'hui de bâtiment, en laissant une marge pour une potentielle construction.

○ Secteur Ah : agricole d'habitat

La zone A comprend un secteur Ah correspondant au hameau de Saint-Gault. Le règlement prévoit des possibilités d'évolution limitée des constructions existantes (extensions, annexes, réhabilitations, changement de destination). Le découpage du secteur Ah s'est fait en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine du hameau existant, au plus près du bâti.

Au zonage, 12 secteurs ont été identifiés :

Nom du secteur	Parcelle cadastrale	Nom du site	Surface du secteur
Ay	B0061, B0320, B0322, B0324 (une partie seulement)	Entreprise de couverture, au lieu-dit l'Aunay	0,3 ha
Ay	K0226, K0227, K0228	Entreprise agencement Décoration Design au lieu-dit le Grand Limesle	0,5 ha
Ay	A0788 (une partie seulement), A0116 (une partie seulement), A0117, A0782, A0784 (une partie seulement)	Entreprise de travaux agricoles au lieu-dit La Motallerie	0,7 ha
Ay	A0753 (une partie seulement)	Entreprise de paysagiste au lieu-dit La Ricaudière	0,4 ha
Ay	H0163 (une partie seulement), H0593, H0591, H0590	Entreprise de menuiserie PVC au lieu-dit la Bodarière	0,7 ha
Ay	J0007, J0336, J0339, J0338, J0356, J0341	Garage automobile au lieu-dit Bon Repos	0,3 ha
Ay	A0510 (une partie seulement), A0750 (une partie seulement), A0508 (une partie seulement)	Centre-équestre, au lieu-dit Les Petites Haies	0,4 ha
Ay	J0210 (une partie seulement), J0209 (une partie seulement)	Entreprise de couverture/charpenterie, Route de Houssay	1,2 ha
At	D0197 et D0448 (une partie seulement)	Gîte Rural au lieu-dit Les Grandes Vignes	0,2 ha

At	J0402 (une partie seulement) et J0269 (une partie seulement)	Gîte rural au lieu-dit de la Tardivière	0,5 ha
Atc	E0538 (une partie seulement)	Swin Golf	0,2 ha
Ah	A0810 (une partie seulement), A0641, A0501 (une partie seulement), A0430, A0642, A0412, A0411, A0410, A0643, A0422, A0421(une partie seulement), A0423, A0424, A0425, A0500, A0428, A0426, A0427, A0429	Hameau de Saint-Gault	0,6 ha

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

- Ces secteurs peuvent être considérés comme « exceptionnels » et non « systématiques » sur le territoire communal. En effet, comme explicité ci-avant, seuls 12 secteurs; pour les raisons évoquées préalablement ; ont été retenus et classés comme tels au zonage.
- Ces secteurs sont de taille limitée. En effet, au cumul des surfaces l'ensemble des STECAL représente une superficie de 6 ha soit moins de 1% de la superficie totale des zones agricoles présentes sur la commune
- Ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils autorisent uniquement les extensions/annexes et nouvelles constructions dédiées au développement des activités en campagne à l'intérieur d'un périmètre restreint. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.
- Enfin le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone

Démarche réalisée dans le cadre du travail de révision du PLU :

La problématique agricole, centrale dans les documents d'urbanisme, a été abordée à travers un travail préalable de diagnostic de la situation actuelle des exploitations. Ce travail a été réalisé par la chambre d'agriculture sur la base d'un recensement des exploitants agricoles, permettant de renseigner la localisation des sièges d'exploitation, la nature des productions, l'usage des bâtiments, de préciser les évolutions attendues des sièges d'exploitation, et de définir la sensibilité des terres exploitées autour du bourg.

Un diagnostic bocager a également été réalisé par la Chambre d'Agriculture sur la base d'un inventaire de terrain et d'un repérage exhaustif des haies de la commune. Ce travail vise à identifier et à hiérarchiser les haies bocagères du territoire selon plusieurs critères (rôle anti érosif, rôle paysager, rôle écologique, rôle agricole, en prenant en compte l'état général et la composition de la haie, et les continuités des linéaires).

Une concertation a été menée avec la profession agricole (chambre d'agriculture et agriculteurs exploitant sur la commune), traduite par deux réunions de travail : une première en phase diagnostic, et une seconde en phase d'élaboration des pièces réglementaires.

La concertation agricole a porté à la fois sur :

- *Le diagnostic agricole*

- La prise en compte de l'agriculture dans le PADD
- Le découpage des zones A et N pour tenir compte de la présence de bâtiments agricoles
- L'établissement du règlement d'urbanisme de la zone A
- La prise en compte du bocage et des zones humides
- Les principes d'un diagnostic bocager et les règles applicables pour la protection des haies

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à l'intégration et à la qualité paysagère des nouveaux bâtiments, et à la préservation et replantation du bocage.

2.3.4. Zones naturelles

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques de la trame verte et bleue, en limitant les possibilités de constructions. Au sein de cette zone, les constructions sont interdites à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation forestière. La zone N autorise l'évolution des constructions existantes, le règlement offre des possibilités d'évolution des habitations des tiers en campagne : réhabilitation, extension et annexes, en respectant les distances sanitaires des bâtiments d'exploitations agricoles situés à proximité.

Afin de maintenir et de permettre un développement modéré aux activités installées dans l'espace rural et aux sites de nature en milieu urbain, sans porter atteinte aux espaces naturels, la zone N comprend plusieurs secteurs identifiés en tant que STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) où s'appliquent des règles particulières :

- Secteur Nt : naturel de tourisme

La zone N comprend un secteur Nt correspondant aux principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergements touristiques existants en campagne. Le règlement prévoit des possibilités de développement limité de ces activités : extensions autorisées limitées à +30% ou +50m² d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment existant, emprise au sol des annexes dissociées et installations légères limitée à 50m², emprise au sol des installations de structures légères limitée à 30m². Le découpage des secteurs Nt s'est fait au plus près des bâtiments existants, en laissant une marge pour les extensions, la construction d'annexes ou l'installation de structures légères.

- Secteur NI : naturel de loisirs

La zone N comprend un secteur NI correspondant aux sites de nature dans le bourg : étangs, parcs et zones naturelles des futures extensions urbaines (notamment les zones humides). Les installations et aménagements liés aux sports, aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public y sont autorisés.

Au zonage, 7 secteurs NI et Nt ont été identifiés :

Nom du secteur	Parcelle cadastrale	Nom du site	Surface du secteur
NI	AC0688	Parc du Grand Plessis	1,9 ha
NI	AB0711	Le Plan d'eau	1,6 ha

NI		Bassin d'orage / espace vert du lotissement du Petit St Nazaire	0,2 ha
NI	Une partie des parcelles K0467, K0710, K0195, K0379	Zone humide au sein de l'extension urbaine Sud Mottais	0,7 ha
NI	Une partie de la parcelle K0207	Zone humide au sein de l'extension urbaine Route de Peuton	1,3 ha
Nt	K0012 et K0013 (une partie seulement)	Gite rural au lieu-dit de la Grande Daudrière	0,1 ha
Nt	A0776 (une partie seulement), A0472, A0288, A0778, A0777	Gite rural au lieu-dit Mayneuf	0,1 ha

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

- Ces secteurs peuvent être considérés comme « exceptionnels » et non « systématiques » sur le territoire communal. En effet, comme explicité ci-avant, seuls 7 secteurs; pour les raisons évoquées préalablement ; ont été retenus et classés comme tels au zonage.
- Ces secteurs sont de taille limitée. En effet, au cumul des surfaces l'ensemble des STECAL représente une superficie de 6ha soit moins de 2% de la superficie totale des zones naturelles présentes sur la commune
- Ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils autorisent uniquement les extensions, annexes, installations dédiés au développement des activités en campagne à l'intérieur d'un périmètre restreint, ainsi que les installations et aménagements dédiés aux sports, loisirs et tourisme ouverts au public. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.
- Enfin le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à l'intégration et à la qualité paysagère des nouveaux bâtiments, et à la préservation et replantation du bocage.

2.4. Autres outils mis en place par le PLU

2.4.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m ²)
1	Création d'un parking	Commune	737 m ²
2	Création d'un parking	Commune	134 m ²
3	Création d'une liaison	Commune	773 m ²
4	Extension du cimetière	Commune	512 m ²
5	Extension du cimetière	Commune	634 m ²
6	Projet de densification	Commune	4189 m ²
7	Amélioration de la sécurité sur les RD 1, 4 et 10	Département de la Mayenne	75555,9 m ²

L'ER 1 et 2 ont pour objectif de créer des zones de parking en cœur de bourg, l'un à proximité directe des commerces et services (n°2), l'autre à proximité directe de la maison médicale (n°1).

L'ER 3 vise à créer une voie de liaison entre la rue Alfred Jarry et la D4 pour desservir trois lots à construire, et réaliser un bouclage. Une voie existe déjà, dont l'accès se fait via la RD4, pour desservir l'habitation existante située à l'Est, et une accroche de voie au sein du lotissement au Nord existe également en vue d'un bouclage.

Les ER 4 et 5 visent à l'extension du cimetière.

L'ER 6 est nécessaire pour le projet de densification en cœur de bourg, porté par l'OAP sectorielle n°6.

Les ER 7 doivent permettre d'améliorer la sécurité sur les routes départementales.