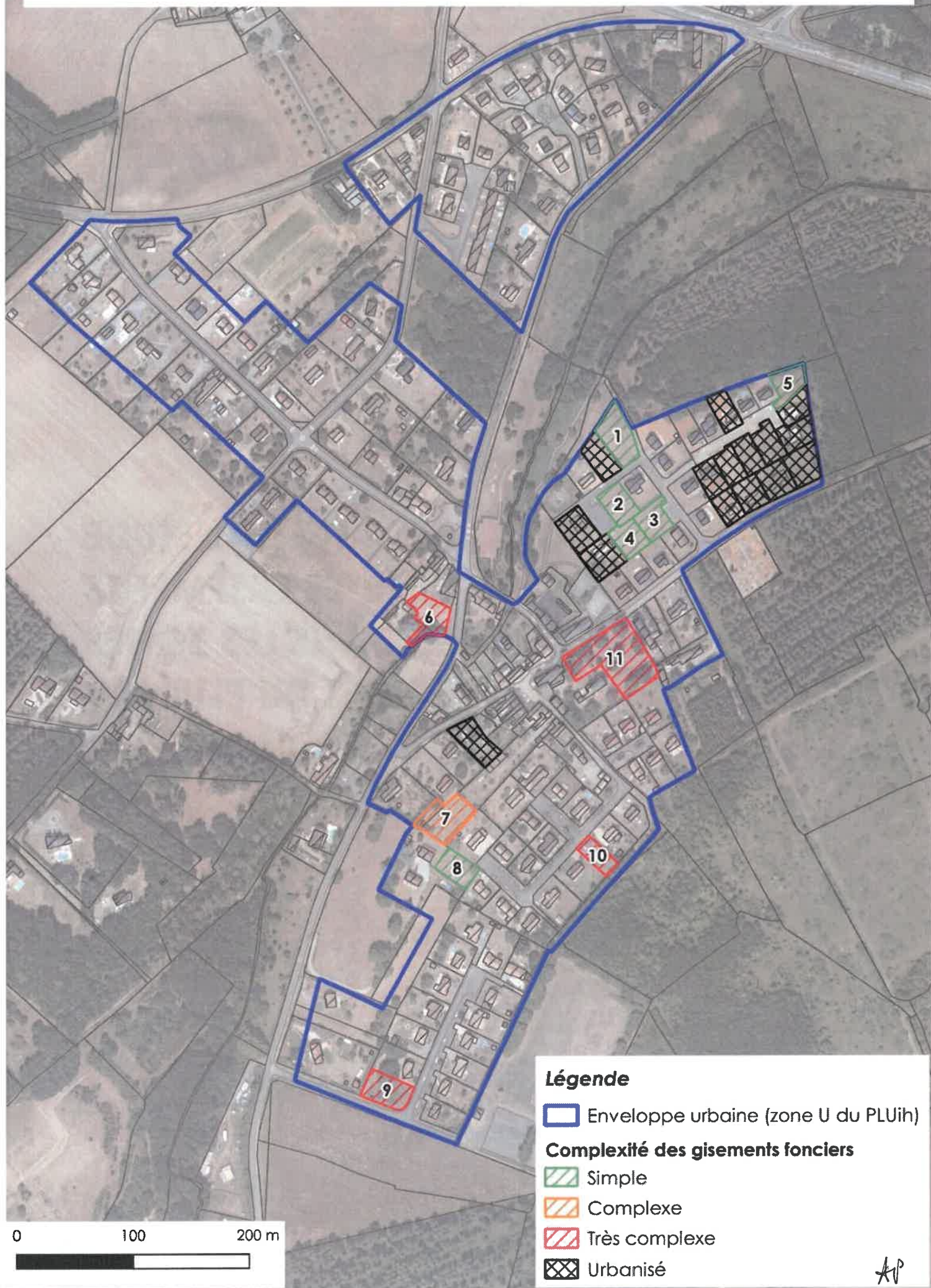




ATLAS DETAILLE DE L'ETUDE CAPACITAIRE DES GISEMENTS FONCIERS DANS LES ZONES URBAINES DU PLUih DU GESNOIS BILURIEN

Etude capacitaire sur la commune d'Aidenay sur Méриз



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS D'ARDENAY SUR MERIZE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux dynamiques périurbaines
16 logements/ha

Numero.	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	1105	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	731	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
3	Ub	711	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
4	Ub	682	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
5	Ub	708	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
6	Ua	940	Jardin privatif	Privée	1	Très complexe	0	Probabilité de zones humides
7	Ub	1219	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Absence d'accès direct à une voie de desserte
8	Ub	710	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
9	Ub	952	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Bassin eaux pluviales - construction impossible
10	Ub	530	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace public lotissement - construction non souhaitable
11	Ua	2764	Jardin privatif	Privée	4	Très complexe	0	Parc protégé PLUI - construction impossible
TOTAL		11052		TOTAL	15		7	

Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiat	1AU	8600	14
Immédiat	1AU	3900	6

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

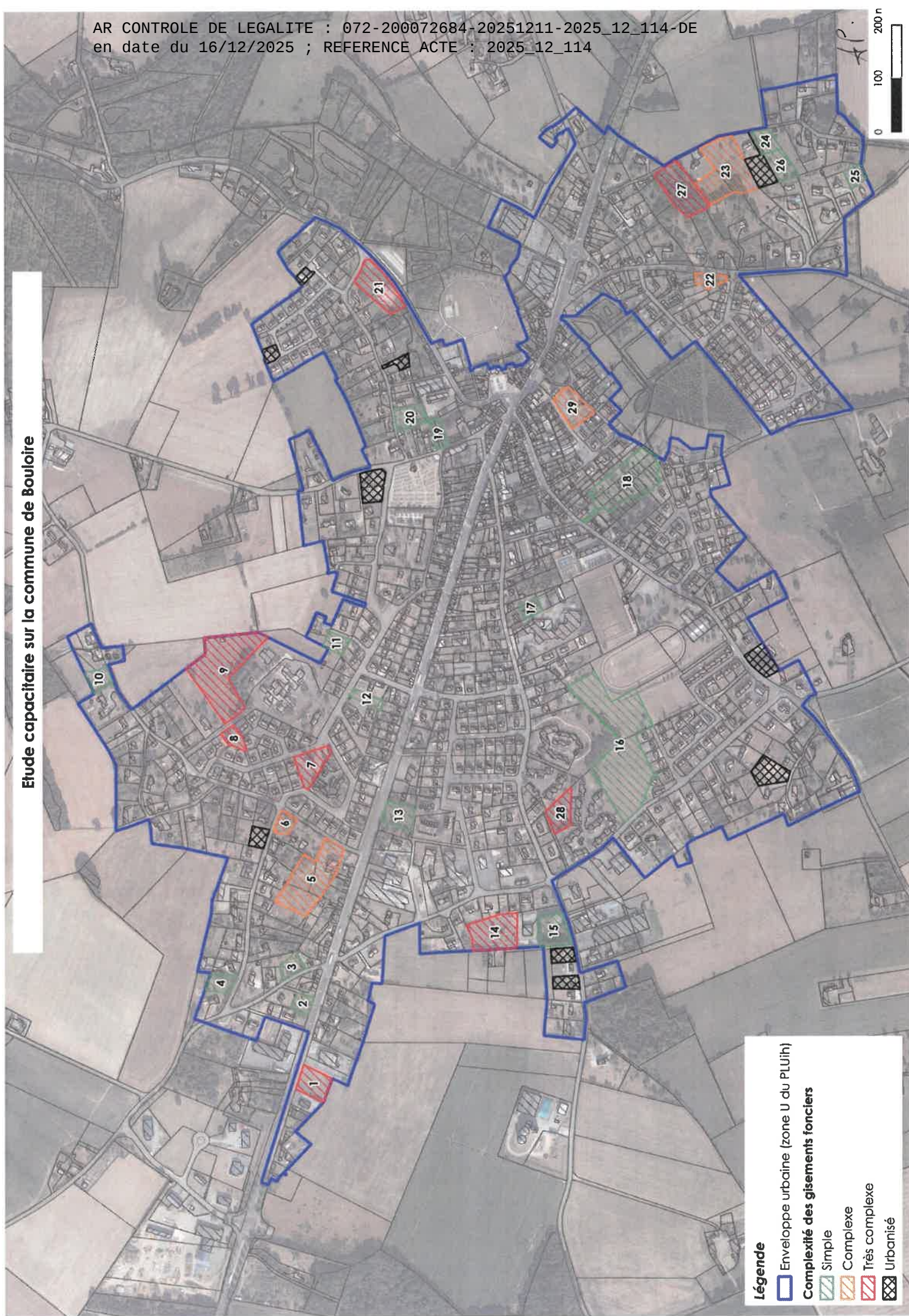
Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu

Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de Bouloire



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE BOULOIRE

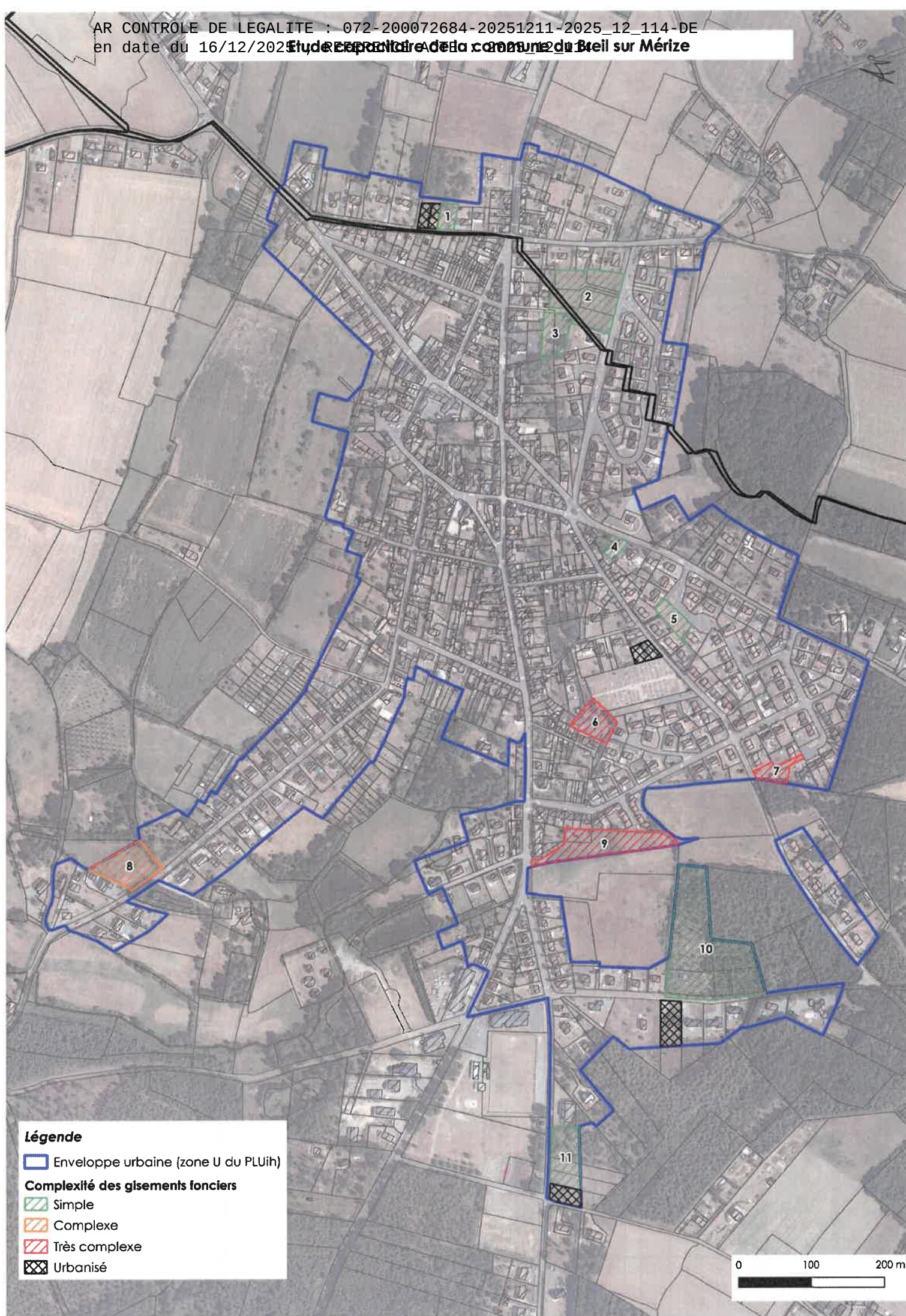
Typologie de la commune dans l'armature territoriale : Pôles de bassin de vie rural
Densité recherchée : 17 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	2801	Agricole	Privée	5	Très complexe	0	Parcelle achetée pour extension garage automobile
2	Ub	1105	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
3	Ub	1420	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
4	Ub	1687	Jardin privatif	Privée	3	Simple	3	
5	Ub	4793	Pâturage	Privée	15	Complexe	7,5	Cour d'ilot avec bâtiments d'activités en maçonnerie, et stockage d'automobile
6	Ub	1252	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	
7	Ub	2929	Espace public	Commune	5	Très complexe	0	Espace vert de la commune
8	Ub	1214	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Vieilles de la commune
9	Ub	12344	Autres	Privée	21	Très complexe	0	Part de la MAS
10	Ub	1528	Autres	Privée	2	Simple	2	
11	Ub	1324	Jardin privatif	Privée	2	Simple	1	1 logement retenu car Club en cours
12	Ub	1023	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
13	Ub	2236	Autres	Commune	4	Simple	4	
14	Ub	5380	Autres	Commune	9	Très complexe	0	Hangar et site des services techniques communaux
15	Ub	3118	Autres	Privée	5	Simple	1	1 logement retenu car PC à venir
16	Ub	20271	Autres	Commune	34	Simple	34	CAP La Petite Charmelle
17	Ub	987	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
18	Ub	8787	Jardin privatif	Privée	15	Simple	15	OAF Chemin rural du Rocher
19	Ub	1302	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
20	Ub	2123	Jardin privatif	Privée	4	Simple	4	
21	Ub	4492	Espace public	Commune	8	Très complexe	0	Espace public avec parking et poste de relevage
22	Ub	1129	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Parcelle plantée
23	Ub	8740	Jardin privatif	Privée	15	Complexe	7,5	Accès difficile sur le chemin de la Tallante
24	Ub	1405	Parcelles à bâtir	Privée	3	Simple	1	1 retenu car 1 parcelle à bâtir
25	Ub	1140	Parcelles à bâtir	Privée	2	Simple	1	1 retenu car 1 parcelle à bâtir
26	Ub	2340	Parcelles à bâtir	Privée	4	Simple	1	1 retenu car 1 parcelle à bâtir
27	Ub	5340	Boisement	Privée	9	Très complexe	0	Parcelle boisée et en pente
28	Ub	2520	Autres	Commune	4	Très complexe	0	Parcelle enclavée en cours de cession à propriétaire riverain
29	Ub	3010	Jardin privatif	Privée	5	Complexe	2,5	Jardin d'une habitation protégée avec mur maçonné
TOTAL		108730		TOTAL	183		95,5	

Potentiel zones à urbaniser AU			
Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Utilisateur	2AU	8 600	14

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
 - Complexe : Des contraintes peuvent induire une certaine répartition foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
 - Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas soustraite ou soustraite (espace public) ou rendus inconstructibles du fait du PLU (protection, emplacement réservé...)



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DU BREIL SUR MERIZE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale : **Pôle intermédiaire**
Densité recherchée : **17 logements /ha**

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	804	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	6293	Parcelles à bâtir	Privée	10	Simple	5	5 retenus car 5 parcelles délimitées
3	Ub	2029	Parcelles à bâtir	Privée	3	Simple	2	
4	Ua	637	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
5	Ub	1218	Espace public	Commune	2	Simple	2	
6	Ua	2066	Jardin privatif	Privée	3	Très complexe	0	Pas d'accès direct et terrain en forte pente
7	Ub	1125	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Basin EP et poste de relevage
8	Ub	3381	Agricole	Privée	6	Complexe	3	OAP Rue de la Mériez - probabilité de zones humides
9	Ub	5076	Agricole	Privée	9	Très complexe	0	Secteur avec probabilité forte de zones humides
10	Ub	14033	Bois	Privée	24	Simple	15	OAP Landon - une partie réservée pour la création d'une crèche communautaire
11	Ub	1469	Parcelles à bâtir	Privée	3	Simple	3	
TOTAL		38131		TOTAL	64		32	

Potentiel zones à urbaniser AU

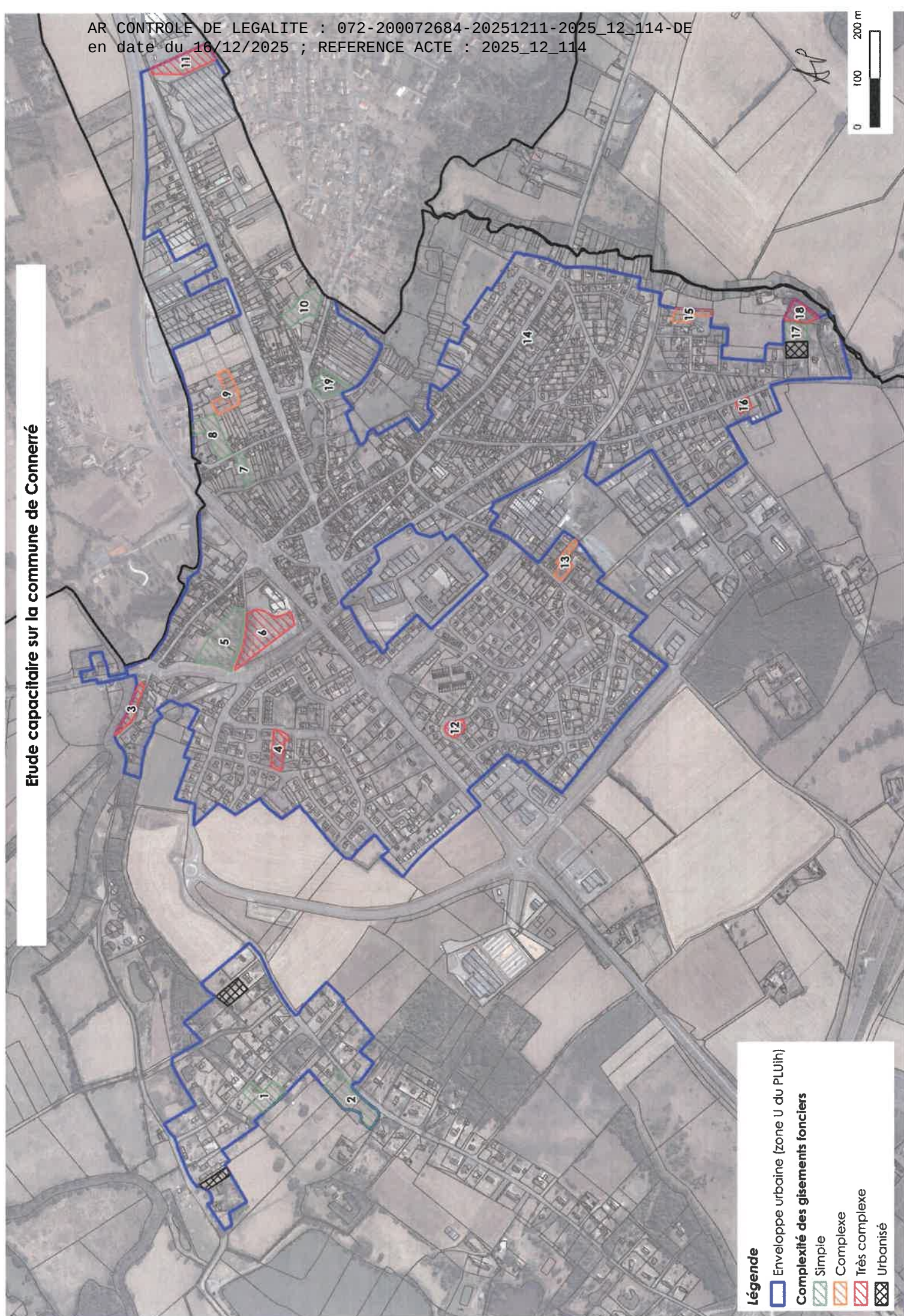
Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiate	1AU	32000	54
Ultérieure	2AU	21600	36

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
Complexe : Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitable (espace public) ou rendus inconstructibles du fait du PLUi (protection, emplacement réservé...)



Etude capacitaire sur la commune de Connerré



Légende

Enveloppe urbaine (zone U du PLUih)

Complexité des gisements fonciers

Simple

Complexe

Très complexe

Urbanisé

AP

TABEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE CONNERRE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale : Pôle d'équilibre
Densité recherchée : 20 logements/ha

Numéro	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Enveloppe urbaine SCOT?	Observations
1	Uh	3075	Parcelles à bâtir	Privée	6	Simple	1	NON	1 logement retenu compte tenu des règles d'implantation des constructions en zone Uh (35 mètres max)
2	Uh	5126	Autres	Privée	10	Simple	5	NON	5 logements retenus compte tenu des règles d'implantation des constructions en Uh (35 mètres max)
3	Ua	1541	Jardin privatif	Privée	3	Très complexe	0	OUI	Probabilité zones humides et zone inondable
4	Ub	1972	Espace public	Commune	4	Très complexe	0	OUI	Espace vert de lotissement
5	Ub	7452	Jardin privatif	Privée	15	Simple	15	OUI	OAP Les Grandes Landes
6	Ub	6948	Espace public	Commune	14	Très complexe	0	OUI	Espace public aménagé de la Passerelle
7	Ua	1086	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	OUI	PC en cours
8	Ua	3415	Autres	Privée	14	Simple	14	OUI	Lotissement autorisé
9	Ua	2813	Autres	Privée	6	Complexe	3	OUI	OAP Les Croisettes
10	Ub	3359	Autres	Privée	6	Simple	6	OUI	
11	Ub	4241	Autres	Privée	8	Très complexe	0	OUI	Parcelle liée à une activité dans un secteur d'activités
12	Ub	1098	Espace public	Commune	2	Complexe	1	OUI	Espace vert de lotissement
13	Ub	1476	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	OUI	Jardin boisé
14	Ua	336	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	OUI	
15	Ub	1504	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	NON	Pas d'accès à une voie
16	Ub	683	Autres	Privée	1	Très complexe	0	OUI	Proximité station électrique
17	Ub	1770	Parcelles à bâtir	Privée	3	Simple	3	NON	
18	Ub	2074	Bois	Privée	4	Complexe	2	NON	Parcelle boisée avec zone humide probable sur une partie
19	Ua	2353	Friche	Commune	4	Simple	4	OUI	OPA Anciens entrepôts
TOTAL		52322		TOTAL	109		60		

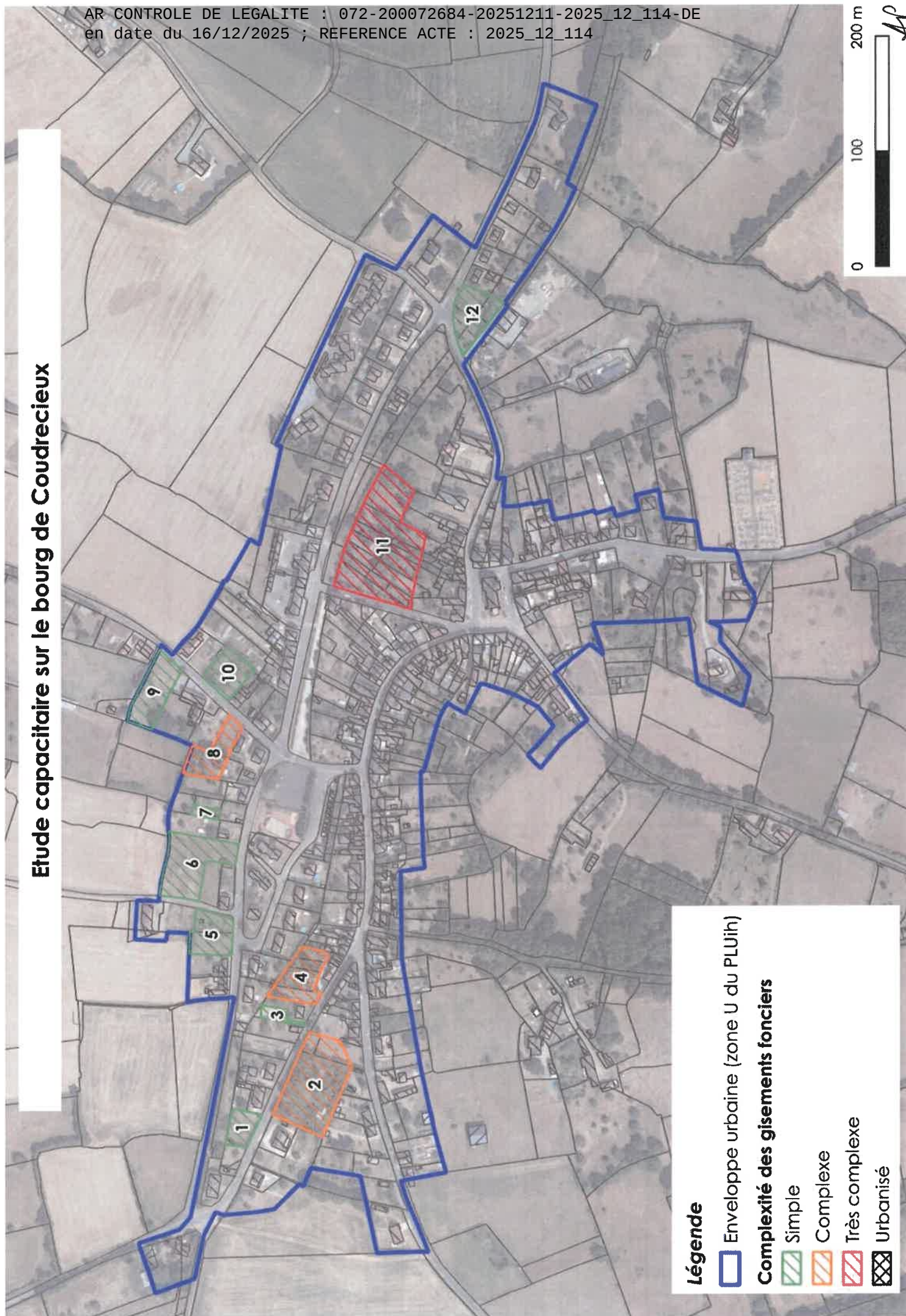
Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiate	1AU	43000	86
Ultimeur	2AU	16500	33

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
- Complexe : Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
- Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur le bourg de Coudrecieux



Légende

 Enveloppe urbaine (zone U du PLUih)

Complexité des gisements fonciers

 Simple

 Complexe

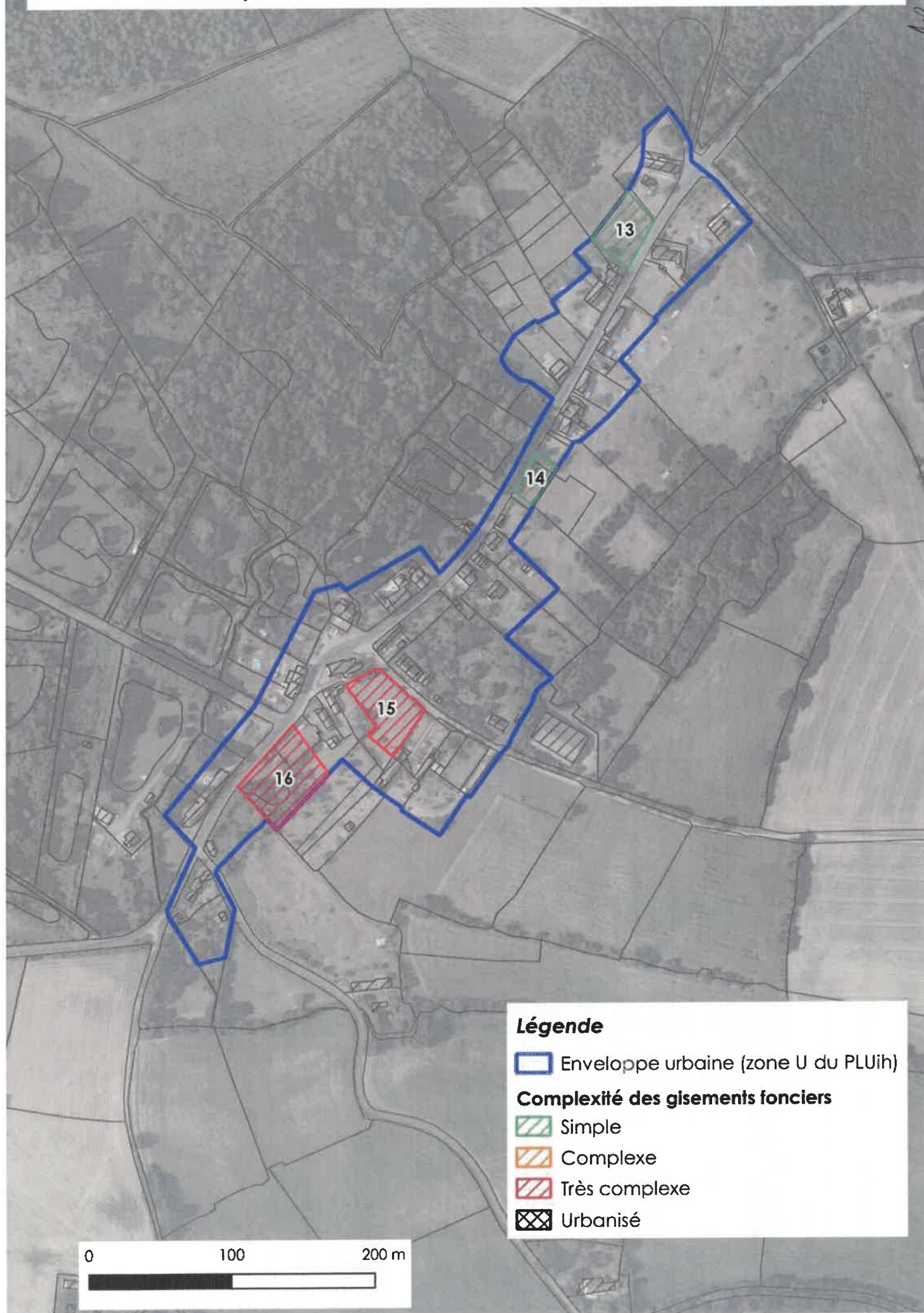
 Très complexe

 Urbanisé

0 100 200 m

AP

Etude capacitaire sur le secteur des Loges (Coudrecieux)



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE COUDRECIEUX

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	696	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	3714	Autres	Privée	6	Complexe	3	OAP Rue du Vivier - parcelle boisée
3	Ub	299	Jardin privatif	Privée	0	Simple	0	Surface trop réduite
4	Ua	1542	Autres	Privée	2	Complexe	1	
5	Ub	1260	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
6	Ub	2371	Autres	Privée	5	Simple	5	
7	Ub	203	Jardin privatif	Privée	0	Simple	0	Surface trop réduite
8	Ub	1234	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Parcelle avec arbres
9	Ub	1568	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
10	Ub	1077	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
11	Ua	5840	Jardin privatif	Privée	9	Très complexe	0	Multi-propriété avec arbres et proches du site classé du manoir de la Cour
12	Ub	1460	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
13	Uh	1225	Autres	Privée	2	Simple	2	
14	Uh	548	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
15	Uh	1699	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Jardin public - ancien cimetière des Loges
16	Uh	2283	Autres	Privée	3	Très complexe	0	Ancienne carrière - non propice à construction
TOTAL		27019		TOTAL	40		21	

Potentiel zones à urbaniser AU			
Terme Imminent	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
	1AU	4000	6

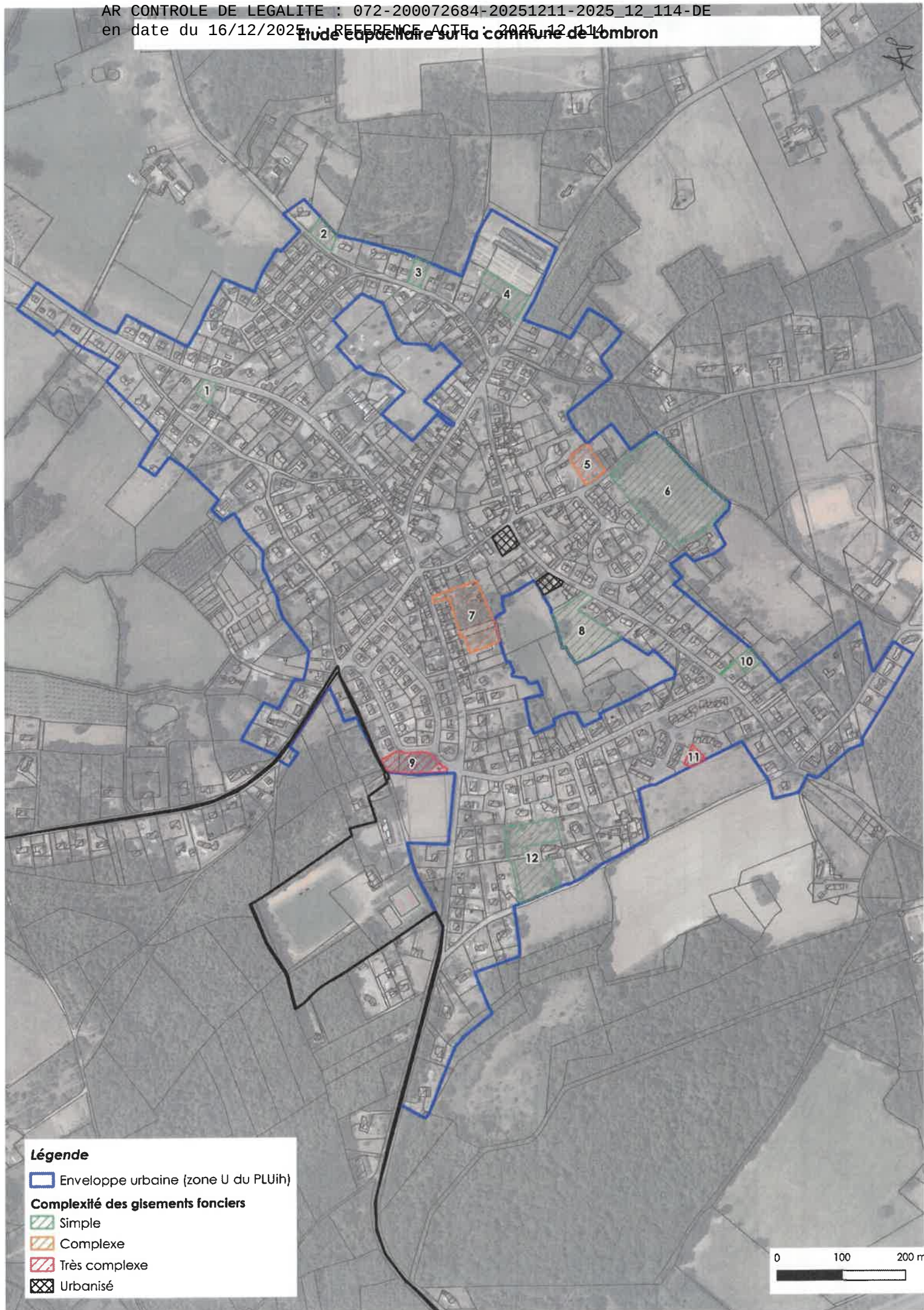
Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple
Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

Complexe
Des contraintes peuvent induire une certaine répartition foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe
Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu

Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE LOMBRON

Typologie de la commune dans l'armature territoriale : Pôle intermédiaire
Densité recherchée : 17 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	741	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	1121	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
3	Ub	957	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
4	Ub	2124	Autres	Privée	3	Simple	3	
5	Ub	1859	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	Parcelle en surplomb avec accès dans virage
6	Ub	16999	Parcelles à bâtir	Privée	26	Simple	26	OAP Route de Bellé - 26 logements autorisés
7	Ua	5537	Jardin privatif	Privée	9	Complexe	4,5	Fond d'ilot avec parcelles boîtées pour partie
8	Ub	5591	Autres	Privée	9	Simple	9	
9	Ub	2551	Espace public	Commune	4	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
10	Ub	937	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
11	Ub	587	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
12	Ub	6952	Jardin privatif	Privée	12	Simple	12	OAP Les Plantes
TOTAL		45956		TOTAL	72		61	

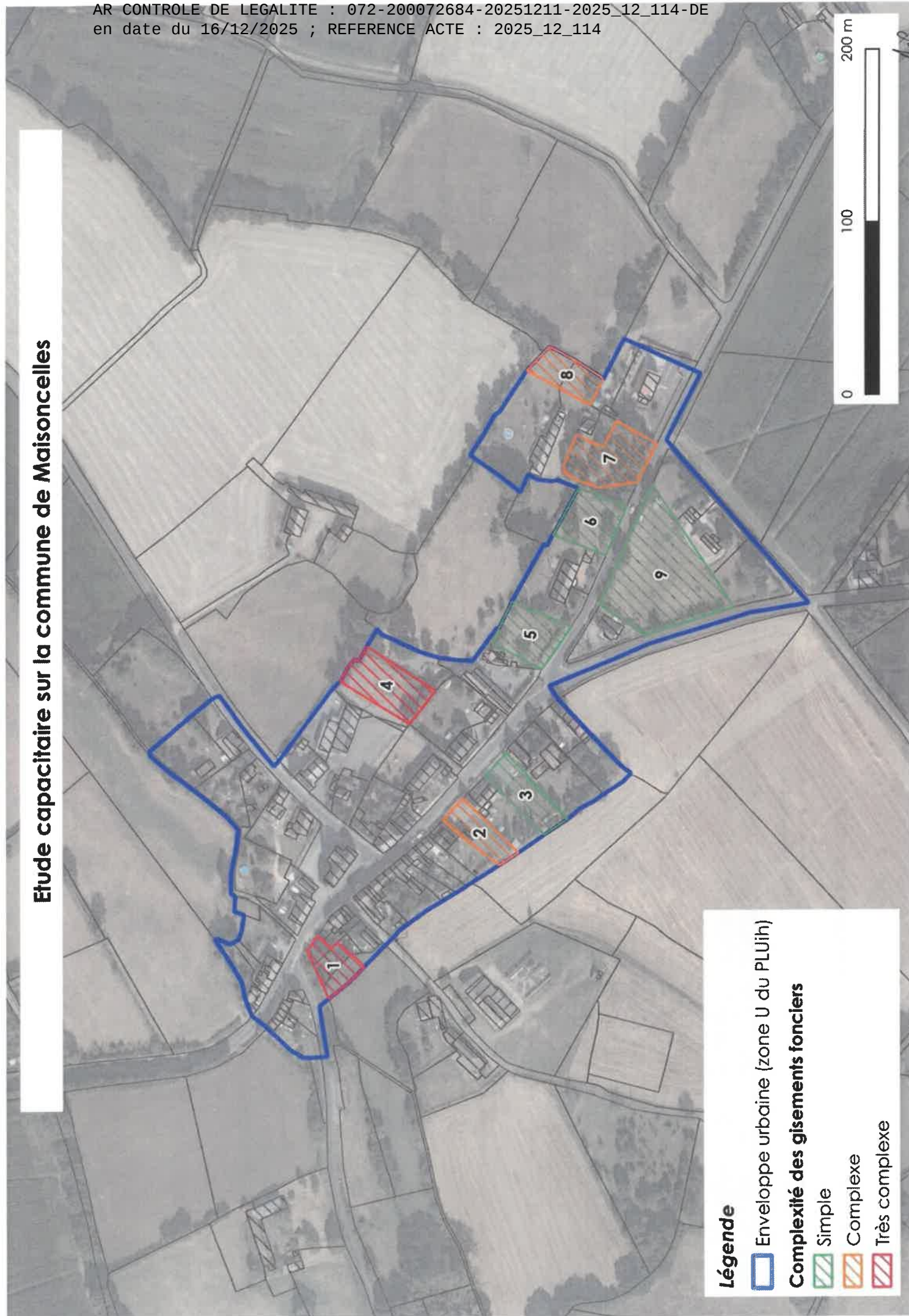
Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiate	1AU	13200	22
Ultérieure	2AU	10800	19

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
Complexe : Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUi (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de Maisonnelles



AP

TABEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE MAISONCELLES

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

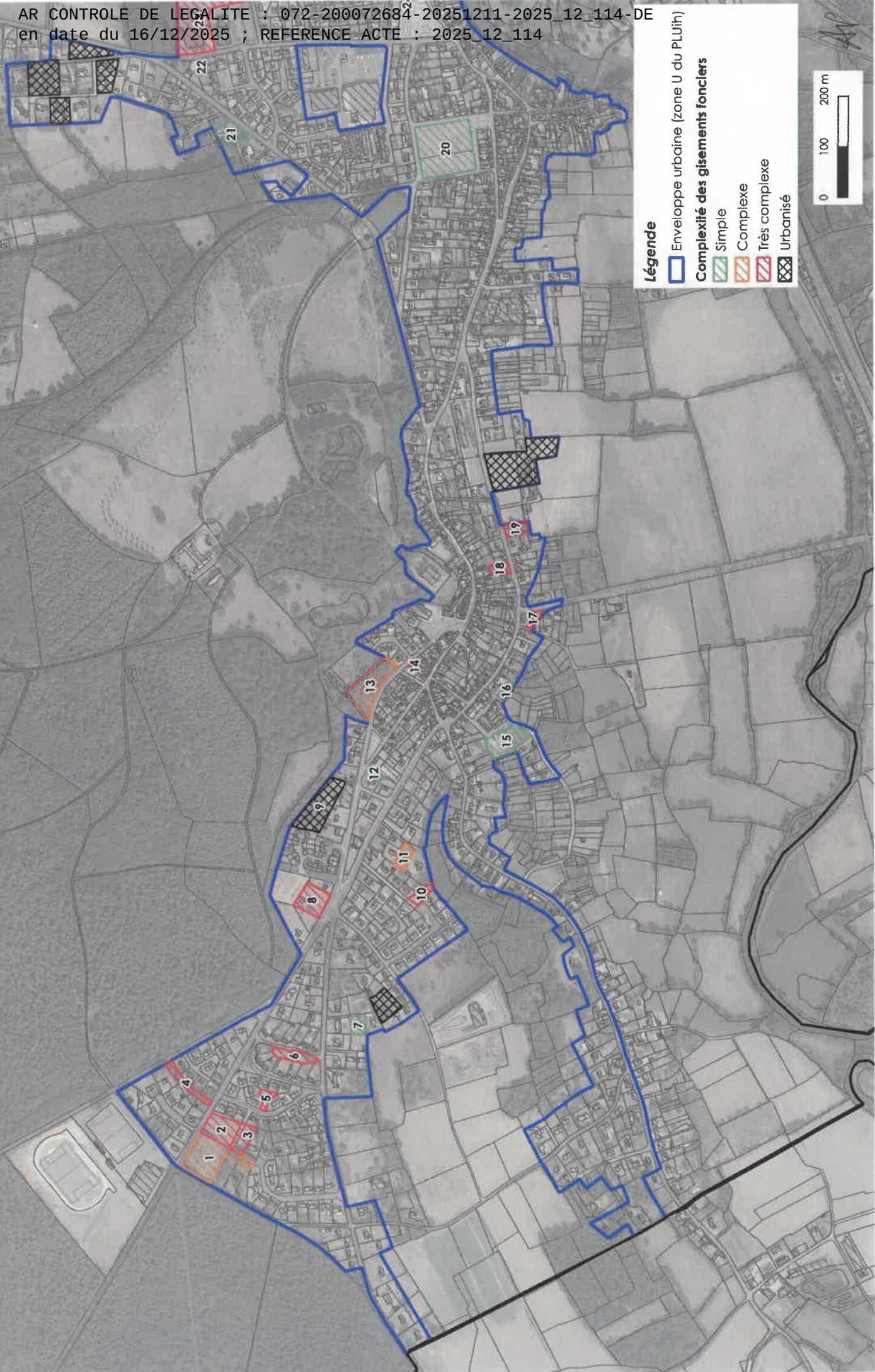
Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ua	628	Agricole	Privée	1	Très complexe	0	Probabilité de zones humides, importante végétation
2	Ua	657	Jardin privatif	Privée	1	Complexe	0,5	Présence d'un bâtiment au cœur de la parcelle
3	Ua	878	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
4	Ua	1180			2	Très complexe	0	Proximité ruelle polyvalente (salences)
5	Ub	1002	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
6	Ub	979	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
7	Ub	1311	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Importante végétation
8	Ub	726	Jardin privatif	Privée	1	Complexe	0,5	Difficulté d'accès
9	Ub	3416	Agricole	Privée	5	Simple	5	
TOTAL		10777		TOTAL	15		10	

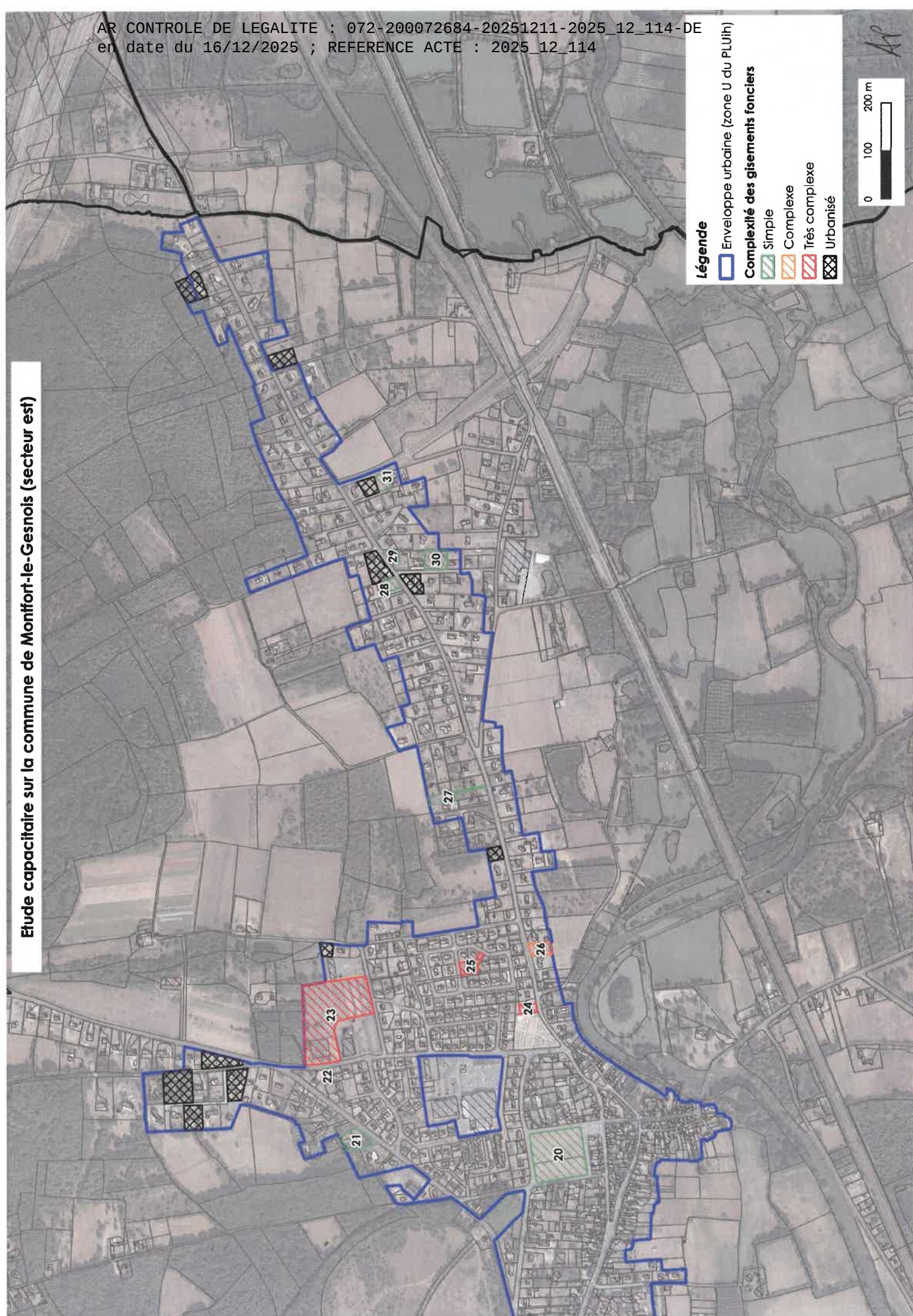
Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
- Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
- Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUi (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de Montfort-le-Gesnois (secteur ouest)



Etude capacitaire sur la commune de Montfort-le-Gesnois (secteur est)



Etude capacitaire sur la commune de Montfort-le-Gesnois (Pécarière)

Légende

Enveloppe urbaine (zone U du PLUih)

Complexité des gisements fonciers

Simple

Complexe

Très complexe

Urbanisé

0 100 200 m

AP

AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE MONTFORT-LE-GEZNOIS

Typologie de la commune dans l'amature territoriale : Pôles péri-urbain
Densité recherchée : 18 logements/ha

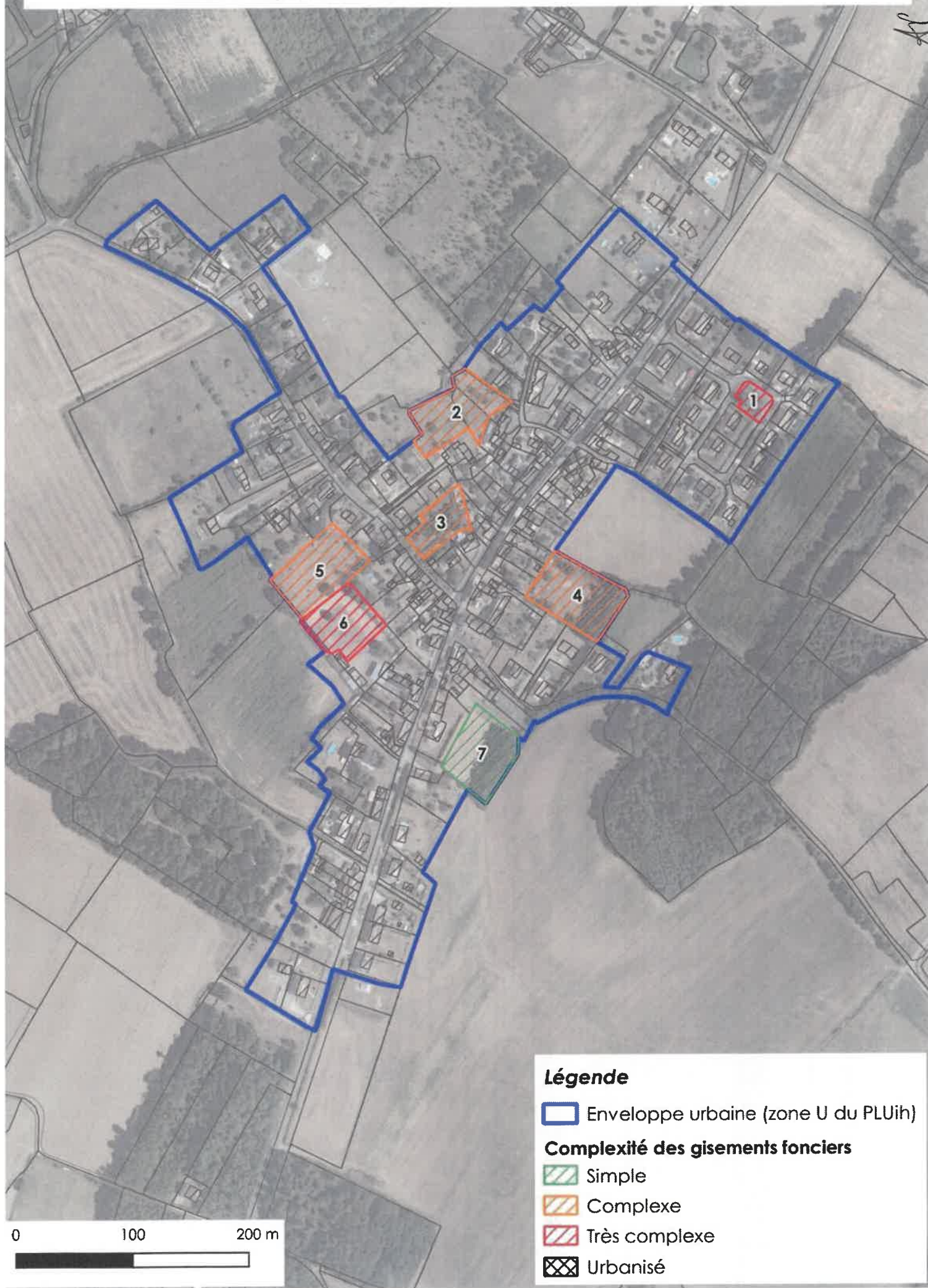
Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	6100	Jardin privatif	Privée	11	Complexe	4,5	
2	Ub	3224	Espace public	Commune	6	Très complexe	0	Parking
3	Ub	1124	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Bassin de rétention EP
4	Ub	1506	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
5	Ub	727	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
6	Ub	1576	Espace public	Commune	3	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
7	Ub	1040	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	Division foncière en cours
8	Ub	2813	Jardin privatif	Privée	5	Très complexe	0	Parcelle contrôlée avec une annexe de 190 m²
9	Ub	5004	Parcelles à bâtir	Commune	9		0	Projet Sarthe Habitat en cours
10	Ub	901	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
11	Ub	1091	Parcelles à bâtir	Privée	2	Complexe	1	1 logement retenu car une seule parcelle
12	Ub	540	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	Division foncière en cours
13	Ub	4727	Bât	Privée	16	Complexe	4	GAP Secteur de Paris - parcelle densément bâtie
14	Ub	320	Parcelles à bâtir	Privée	1	Très complexe	0	Faible surface avec un relief important
15	Ub	3621	Parcelles à bâtir	Commune	6	Simple	4	Projet envisagé pour 4 logements
16	Ub	771	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	2	Permis d'aménager en cours pour 2 lots
17	Ub	663	Jardin privatif	Privée	1	Très complexe	0	Zone humide et proximité zone inondable
18	Ub	787	Jardin privatif	Privée	1	Très complexe	0	Parcelle bâtie avec relief
19	Ub	1049	Autres	Privée	2	Très complexe	0	Zone humide et parcelle bâtie
20	Ub	11053	Espace public	Commune	21	Simple	21	Projet en cours (extermoyer équipements logements)
21	Ub	2146	Parcelles à bâtir	Privée	4	Simple	3	3 logements retenus car 3 parcelles à bâtir
22	Ub	478	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
23	Ub	17207	Espace public	Commune	30	Très complexe	0	Aire de jeux et de loisirs - bouclonnage
24	Ub	714	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Parking cinémas - PALV
25	Ub	1144	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
26	Ub	1147	Agricole	Privée	2	Complexe	1	Sortie sur la 40
27	Ub	1316	Parcelles à bâtir	Privée	2	Simple	1	1 logement retenu car division réalisée pour 1 parcelle
28	Ub	760	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
29	Ub	580	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	Division foncière réalisée
30	Ub	1930	Parcelles à bâtir	Privée	3	Simple	1	1 logement retenu car 1 logement en cours et 1 parcelle à bâtir
31	Ub	965	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
32	Ub	810	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	Division parcelles réalisée
33	Ub	556	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
34	Ub	1221	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
TOTAL		79617		TOTAL	137		50,5	

Potentiel zones à urbaniser AU			
Terminé	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiate	1AU	19200	14
Ultimeur	2AU	18500	32
Ultimeur	2AU	18400	32
Ultimeur	2AUe	6725	Maison seniors

22 logements autorisés en 2025 sur un total de 36 logements

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers
Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
Complexe : Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitable (espace public) ou rendus inconstructibles du fait du PLU (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de Nuillé le Jalais



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE NUILLE-LE-JALAIS

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	683	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
2	Ub	3252	Jardin privatif	Privée	5	Complexe	2,5	Pas d'accès direct à une voie
3	Ub	1698	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Jardin demièrement planté
4	Ub	3544		Privée	5	Complexe	2,5	Pas d'accès direct à une voie
5	Ub	3360		Privée	5	Complexe	2,5	Pas d'accès direct à une voie
6	Ub	2609	Espace public	Commune	4	Très complexe	0	Cour de l'école
7	Ub	3232		Privée	5	Simple	5	OAP Secteur Sud
TOTAL		18378		TOTAL	27		13,5	

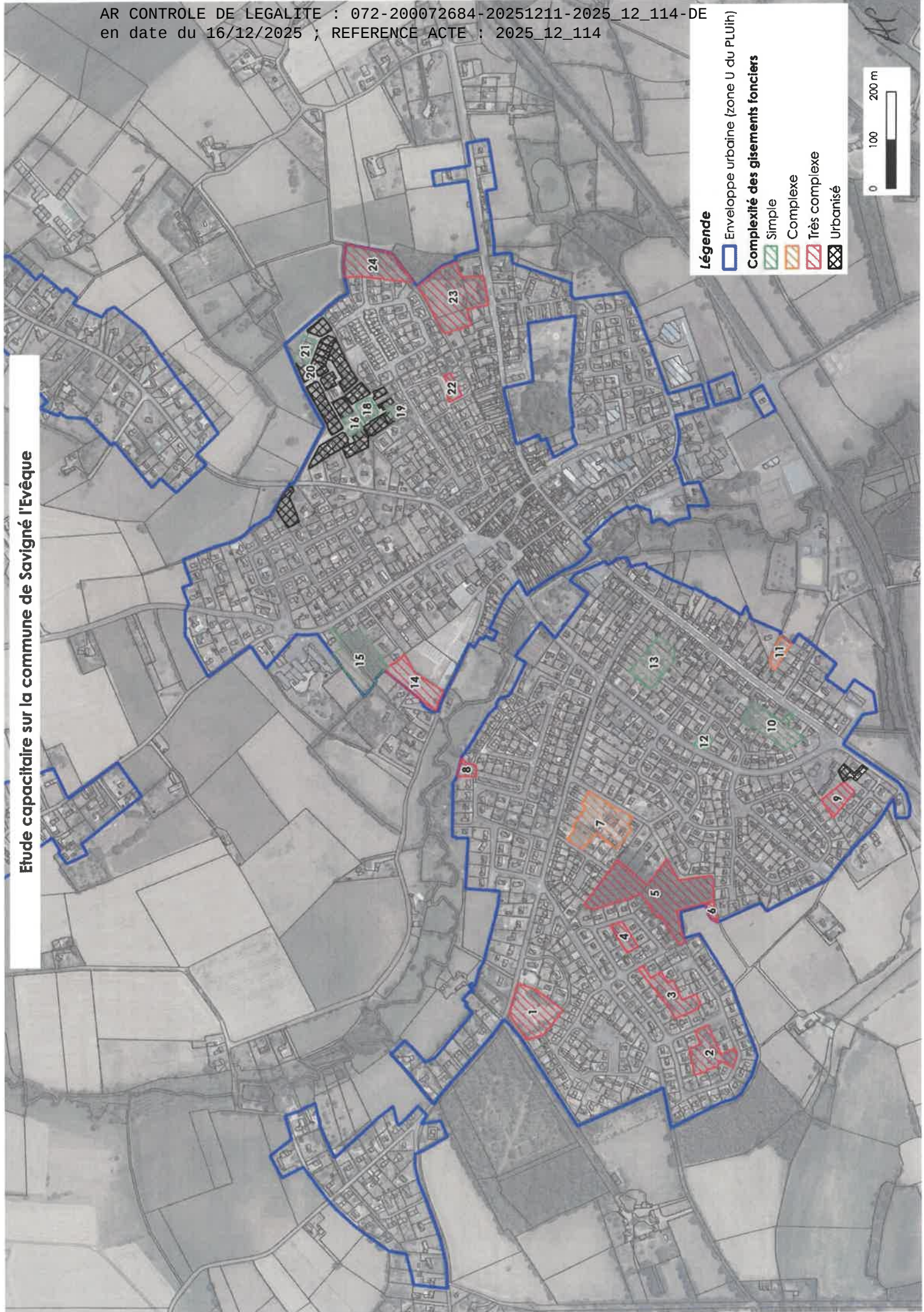
Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiat	1AU	9800	14
Ultérieur	2AU	3600	5

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- SimplePas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
- ComplexeDes contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
- Très ComplexeDes contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

Étude capacitaire sur la commune de Savigné l'Évêque



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE SAVIGNE L'EVEQUE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale : Pôles péri-urbain
Densité recherchée : 20 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	7732	Jardin privatif	Privée	15	Très complexe	0	Parc protégé PLUI
2	Ub	5187	Espace public	Commune	10	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
3	Ub	4678	Espace public	Commune	9	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
4	Ub	1663	Espace public	Commune	3	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
5	Ub	18251	Bois	Privée	37	Très complexe	0	Boisement - non protégé PLUI
6	Ub	632	Agricole	Privée	1	Très complexe	0	Absence de voirie et de réseaux
7	Ub	9017	Autres	Privée	18	Complexe	9	OAP Secteur de la CLUMA - parcelle occupée sans maîtrise
8	Ub	1027	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Basin rétention EP
9	Ub	2409	Espace public	Commune	5	Très complexe	0	Réserve extension gendarmerie
10	Ub	5472	Jardin privatif	Privée	12	Simple	12	
11	Ub	1506	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	Pas d'accès direct à une voie
12	Ub	847	Espace public	Commune	2	Simple	2	Projet de création de 2 logements locatifs
13	Ub	5503	Jardin privatif	Privée	13	Simple	13	OAP Secteur de l'Ardoise (25 logts/ha)
14	Ua	5103	Autres	Commune	10	Très complexe	0	Réserve extension cinémathèque
15	Ub	8235	Bois	Privée	16	Simple	16	OAP Secteur de la Division Leducq
16	Ub	461	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	2	2 lots à construire
17	Ub	384	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
18	Ub	1317	Parcelles à bâtir	Privée	6	Simple	6	
19	Ub	540	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
20	Ub	391	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	0	PC accordé en 2025
21	Ub	1570	Parcelles à bâtir	Privée	5	Simple	5	
22	Ub	1131	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
23	Ua	12544	Jardin privatif	Privée	25	Très complexe	0	Parc protégé PLUI
24	Ub	7319	Espace public	Commune		Très complexe	0	Zones humides et bassin rétention EP
TOTAL		102919		TOTAL	198		68,5	

Potentiel zones à urbaniser AU

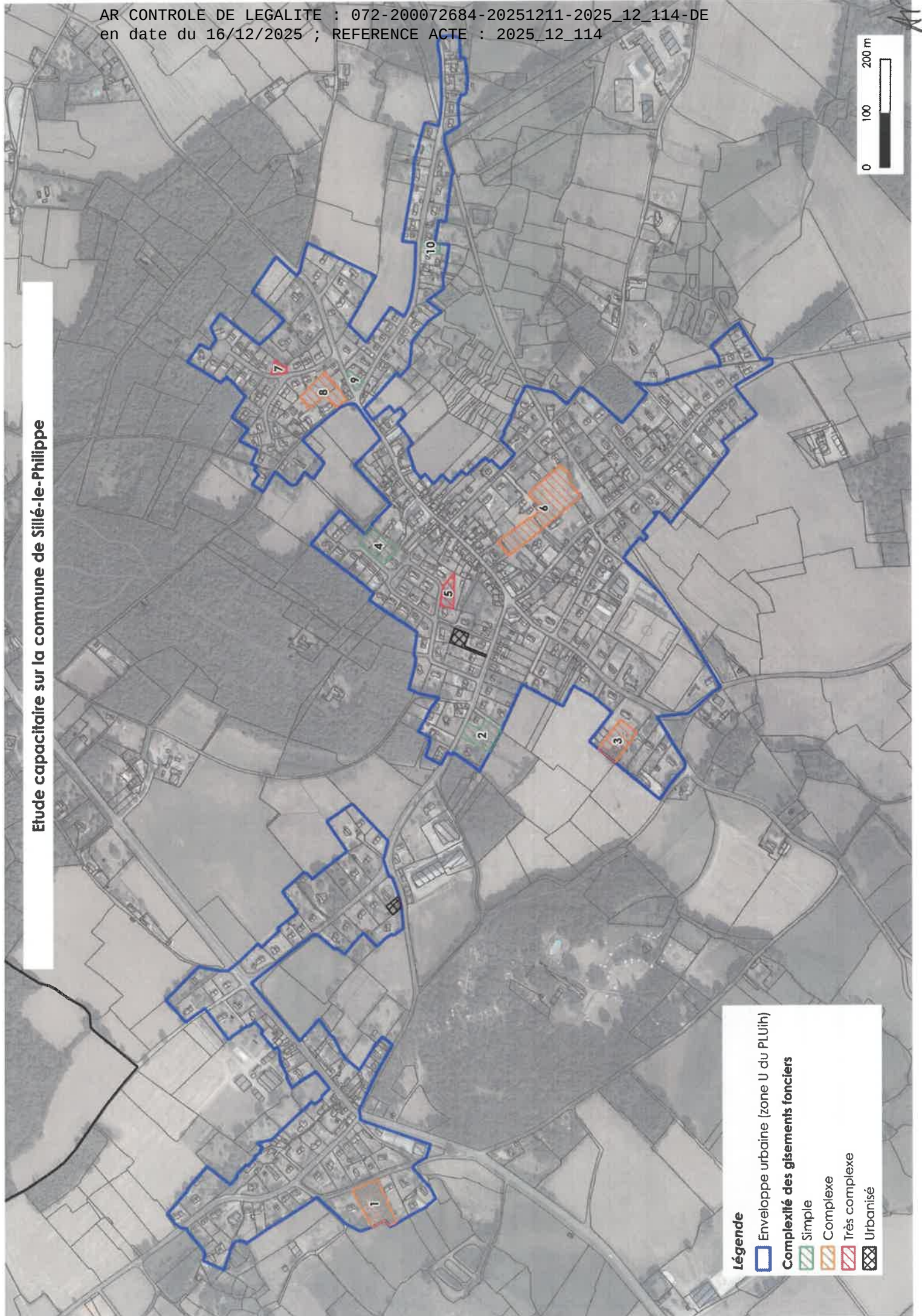
Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiat	1AU	23300	48
Ultérieur	2AU	26800	54
Ultérieur	2AU	31300	63
Ultérieur	2AU	4500	8

PA déposé

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
 - Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
 - Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUIh (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de Sillé-le-Philippe



AP

TABEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE SILLE-LE-PHILIPPE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux dynamiques périurbaines
16 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	3990	Bois	Privée	6	Complexe	2	2 logements retenus compte tenu des règles d'implantation des constructions en Uih (35 mètres max))
2	Ub	2424	Jardin privatif	Privée	3	Simple	3	OAP Rue de la Liberté
3	Ub	2779	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	Fond de jardin près d'un bâtiment d'activité
4	Ub	2557	Jardin privatif	Privée	3	Simple	2	2 logements potentiels car piscine sur une partie
5	Ub	1138	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Baratin rétroaction EP
6	Ub	8433	Autres	Commune	13	Complexe	6,5	Espace public et secteur constructible
7	Ub	481	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert du lotissement
8	Ub	2868	Jardin privatif	Privée	5	Complexe	2,5	OAP Les Loriatières - multi-propriété
9	Ub	496	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
10	Ub	647	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
TOTAL		25813		TOTAL	38		19,5	

Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiat	1AU	18900	30
Ultérieur	2AU	6200	10

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

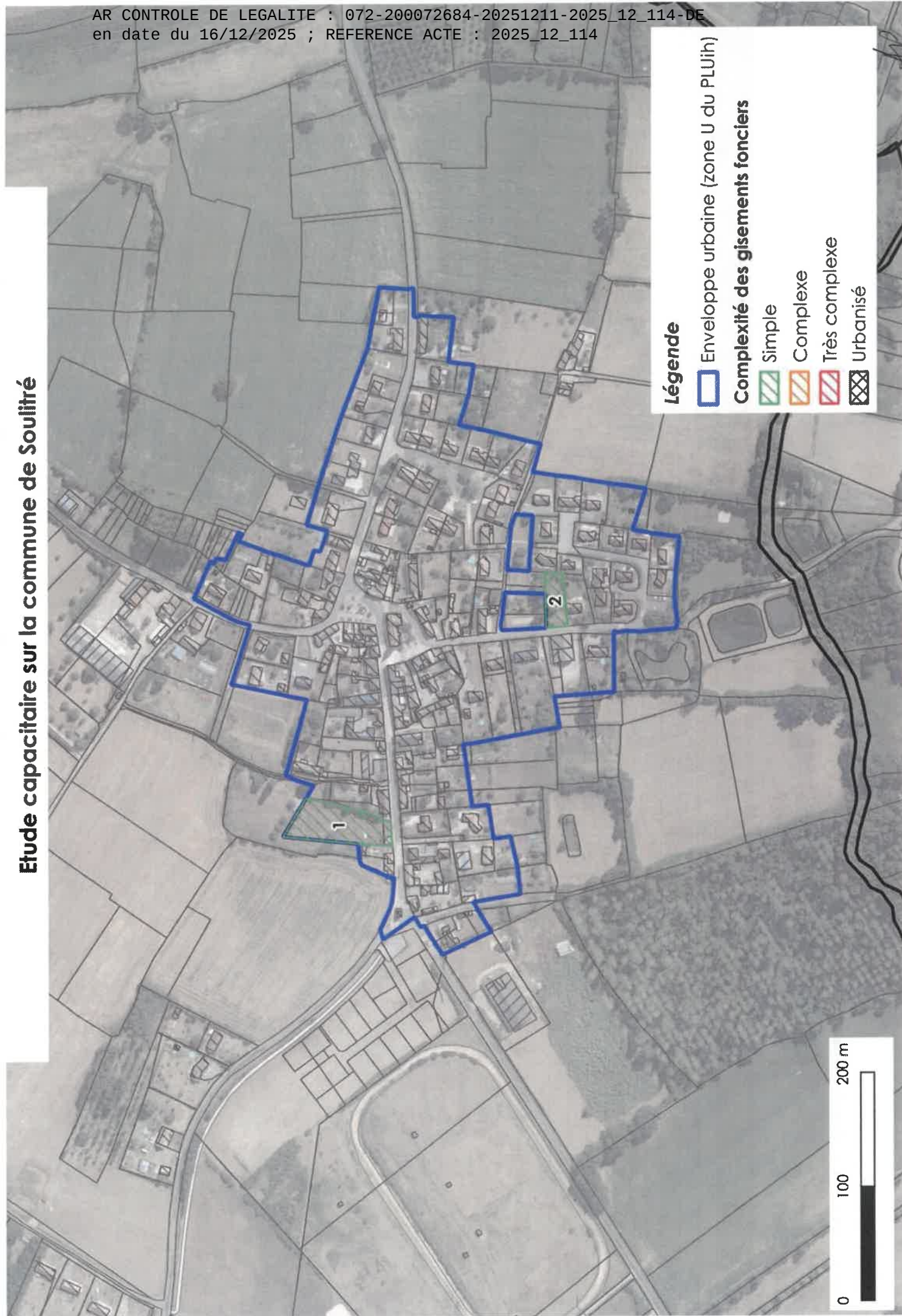
Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine rétroaction Foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu

Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de Soulltré



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE SOULITRE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux dynamiques périurbaines
16 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	2595	Jardin privatif	Privée	4	Simple	4	
2	Ub	814	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
	TOTAL	3409		TOTAL	5		5	

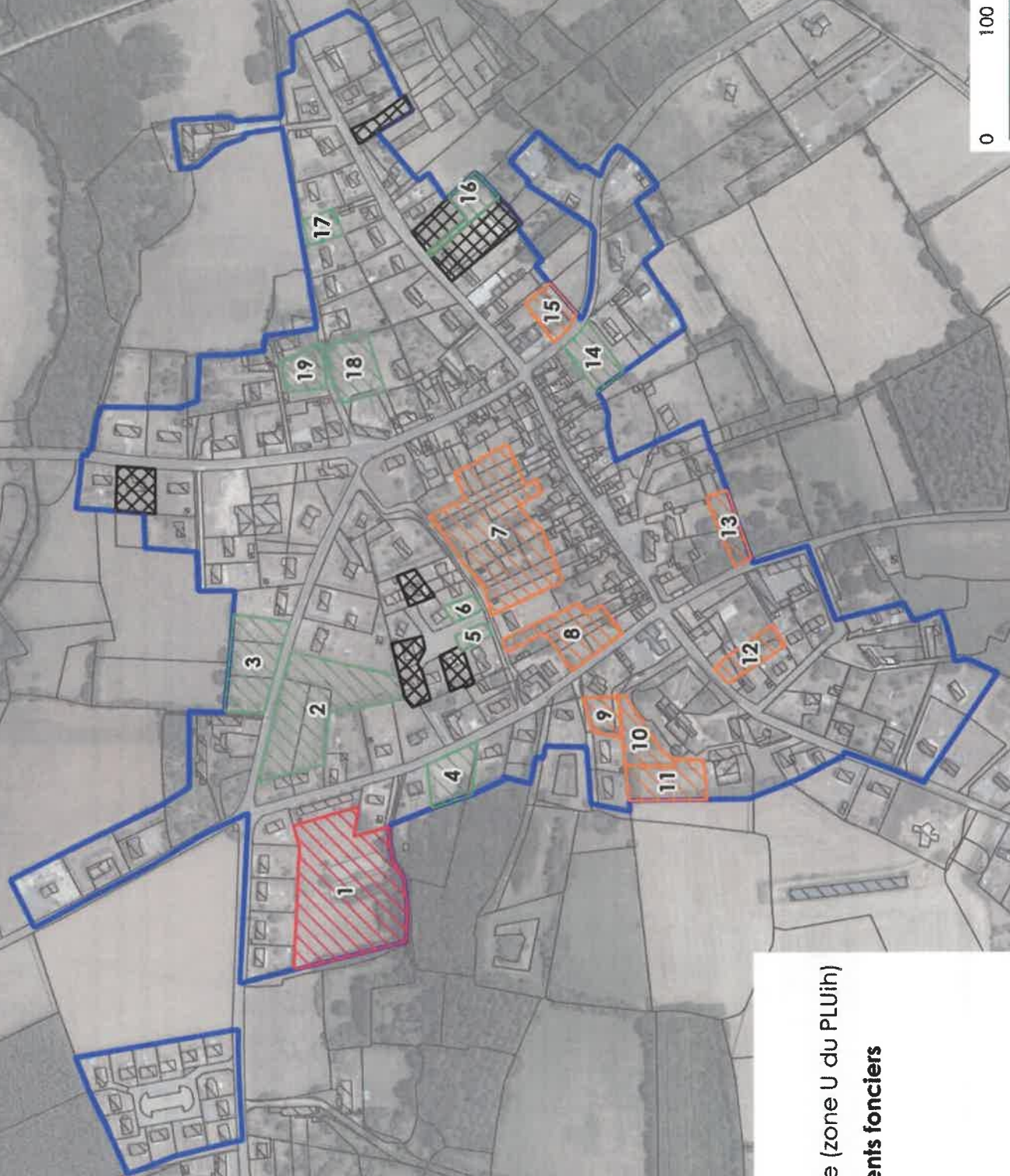
Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiate	1AU	11000	18 (en cours)
Ultérieur	2AU	3600	6
Ultérieur	2AU	4200	7

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de St-Célérin-le-Géré



Légende

Enveloppe urbaine (zone U du PLUih)

Complexité des gisements fonciers

Simple

Complexe

Très complexe

Urbanisé

0 100 200 m

N

AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE SAINT-CELERIN-LE-GERE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux dynamiques périurbaines
16 logements/ha

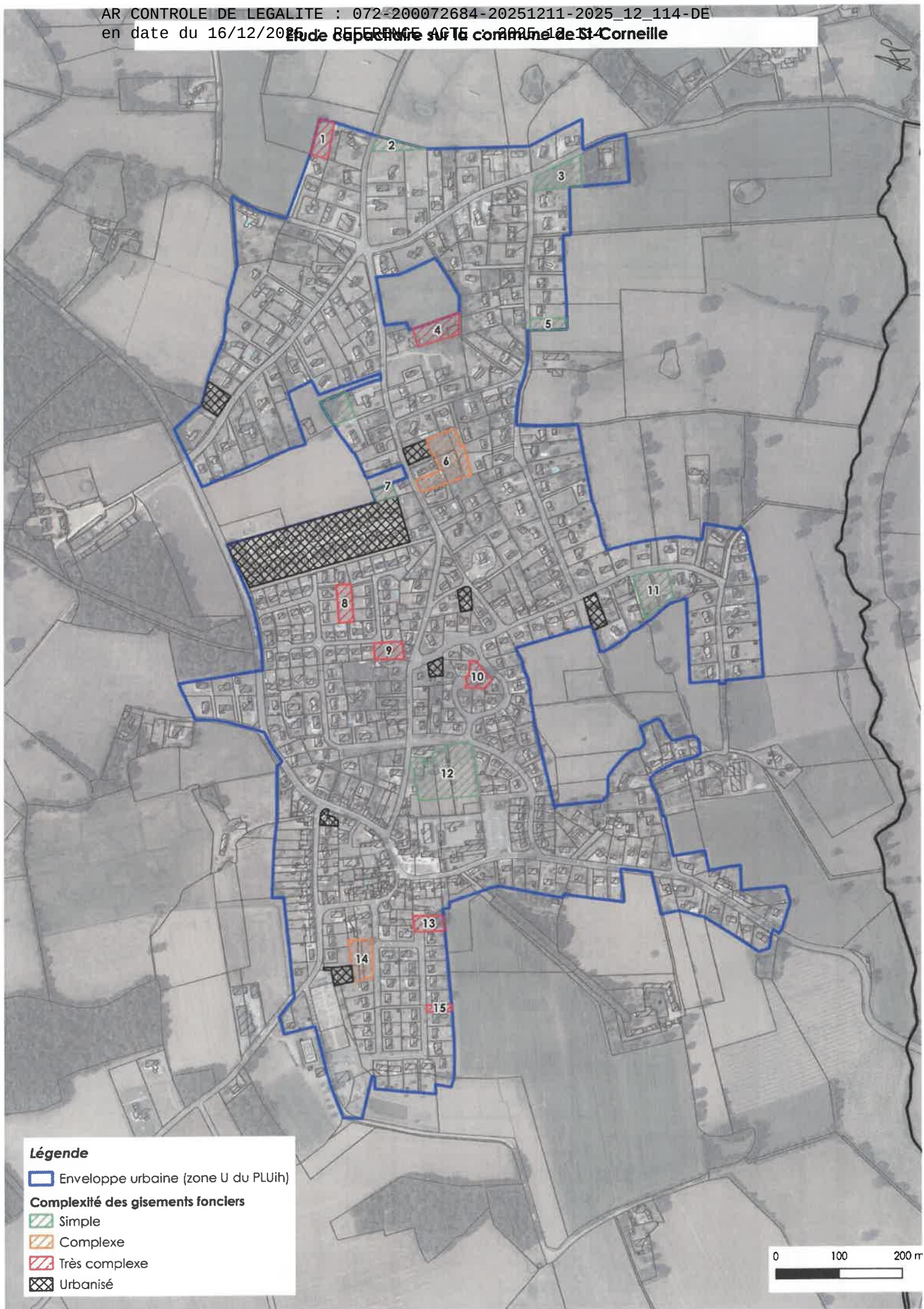
Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	10118	Espace public	Commune	16	Très complexe	0	Jardin de lotirs
2	Ub	6566	Agricole	Privée	10	Simple	10	OAP Les Ormeaux
3	Ub	3377	Jardin privatif	Privée	5	Simple	5	OAP Les Ormeaux
4	Ub	1614			2	Simple	2	
5	Ub	387	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
6	Ub	438	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
7	Ub	8455	Jardin privatif	Privée	13	Complexe	6,5	Multipropriété constituée de fonds de jardin
8	Ub	2660	Jardin privatif	Privée	4	Très complexe	0	Multipropriété constituée de fonds de jardin
9	Ub	887	Jardin privatif	Privée	1	Complexe	0,5	Jardin privatif d'une habitation
10	Ub	1439	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Absence d'accès direct à une voie
11	Ub	2092	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	Absence d'accès direct à une voie
12	Ub	1222	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Jardin privatif d'une habitation
13	Ub	1119	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Parcelle plantée de beaux arbres en lien avec un parc
14	Ub	1448		Privée	2	Simple	2	
15	Ub	1131	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Parcelle plantée d'arbres
16	Ub	1144	Parcelles à bâtir	Privée	2	Simple	2	
17	Ub	695	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
18	Ub	1986	Jardin privatif	Privée	3	Simple	3	
19	Ub	1149	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
TOTAL		47927		TOTAL	74		41,5	

Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Ultérieur	2AU	14500	22

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
- Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
- Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)



Ap

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE SAINT-CORNEILLE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale : Commune aux dynamiques périurbaines
Densité recherchée : 16 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	1497	Jardin privatif	Privée	2	Très complexe	0	Zone humide - ancienne mare
2	Ub	1023	Agricole	Privée	1	Simple	1	
3	Ub	2616	Autres	Privée	4	Simple	4	
4	Ub	2115	Jardin privatif	Privée	3	Très complexe	0	Probabilité de zones humides
5	Ub	1050	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
6	Ub	4312	Jardin privatif	Privée	7	Complexe	3	Multi-propriété et difficulté d'accès
7	Ub	655	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	Avec accès zone 2AU
8	Ub	1355	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
9	Ub	1171	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Bassin rétention EP
10	Ub	1129	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
11	Ub	3029	Jardin privatif	Privée	5	Simple	5	
12	Ub	7183	Jardin privatif	Privée	12	Simple	12	OAP Ecole - projet La Mancelle pour 12 locatifs et 1 MAM
13	Ub	1147	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Espace vert de lotissement
14	Ua	2118	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	
15	Ub	422	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert de lotissement - accroche voirie potentielle
TOTAL		30822		TOTAL	48		28,5	

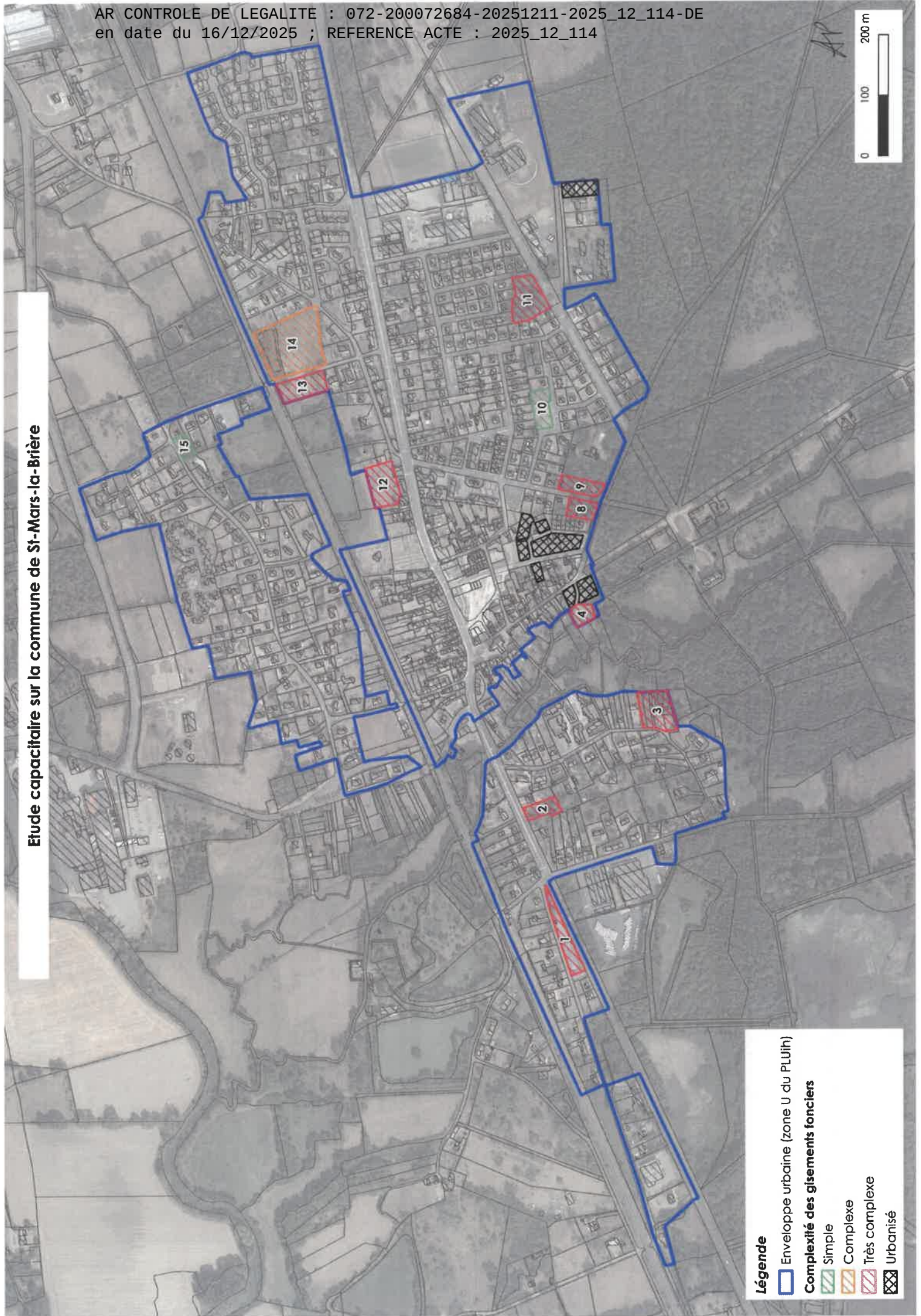
Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Ultérieur	2AU	32600	53

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
Complexe : Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de St-Mars-la-Brière



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE ST-MARS LA BRIERE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale : **Pôle péri-urbain**
Densité recherchée : **18 logements/ha**

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	2372	Friche	Commune	4	Très complexe	0	ER et situation entre RD et voie ferrée
2	Ub	1407	Jardin privatif	Privée	3	Simple	1	1 logement retenu car vente en cours pour 1 logement
3	Ub	3408	Autres	Privée	6	Simple	1	1 logement retenu car 1 logement projeté + projet commun sans construction
4	Ua	1115	Jardin privatif	Privée	2	Très complexe	0	Forte probabilité de zones humides
8	Ua	1408	Bols	Privée	3	Très complexe	0	Boisement protégé PLUi
9	Ub	1685	Bols	Privée	3	Très complexe	0	Boisement protégé PLUi
10	Ub	1820	Friche	Privée	3	Simple	10	Projet d'habitat intergénérationnel en cours
11	Ub	3450	Espace public	Commune	6	Très complexe	0	Espace vert boisé de lotissement
12	Ua	3157	Jardin privatif	Privée	6	Simple	3	Projet de lotissement en cours pour 3 logements
13	Ub	2681	Autres	Privée	5	Très complexe	0	Forte probabilité de zones humides
14	Ub	9172	Friche	Privée	17	Complexe	8,5	OAP Rue de la Crépinière - Probabilité de zones humides
15	Ub	881	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
TOTAL		32556		TOTAL	59		24,5	

Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiat	1AU	50100	90

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple : Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
Complexe : Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
Très Complexe : Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUi (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de St-Michel de Chavaignes



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE ST-MICHEL DE CHAVAINES

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	2530	Jardin privatif	Privée	4	Très complexe	0	Très forte probabilité de zones humides
2	Ub	1028	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
3	Ub	981	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Espace vert lotissement
4	Uo	4566	Jardin privatif	Privée	7	Complexe	3,5	Potentiel intéressant mais multi-proprétaire et avec difficulté d'accès à une voie
5	Ua	1059	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
6	Ua	1229	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
7	Ub	2005	Jardin privatif	Privée	3	Simple	3	
8	Ub	5982	Jardin privatif	Privée	9	Complexe	4,5	Potentiel intéressant mais urbanisable probablement que sur une partie
9	Ub	1037	Autres	Privée	1	Simple	1	
10	Ub	746	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
11	Ua	244	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
12	Ua	1714	Jardin privatif	Privée	3	Simple	3	
13	Uo	2434	Jardin privatif	Privée	4	Complexe	2	Pas d'accès à une voie
TOTAL		25555		TOTAL	38		23	

Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immediat	1AU	12150	18
Ultérieur	2AU	4900	8

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

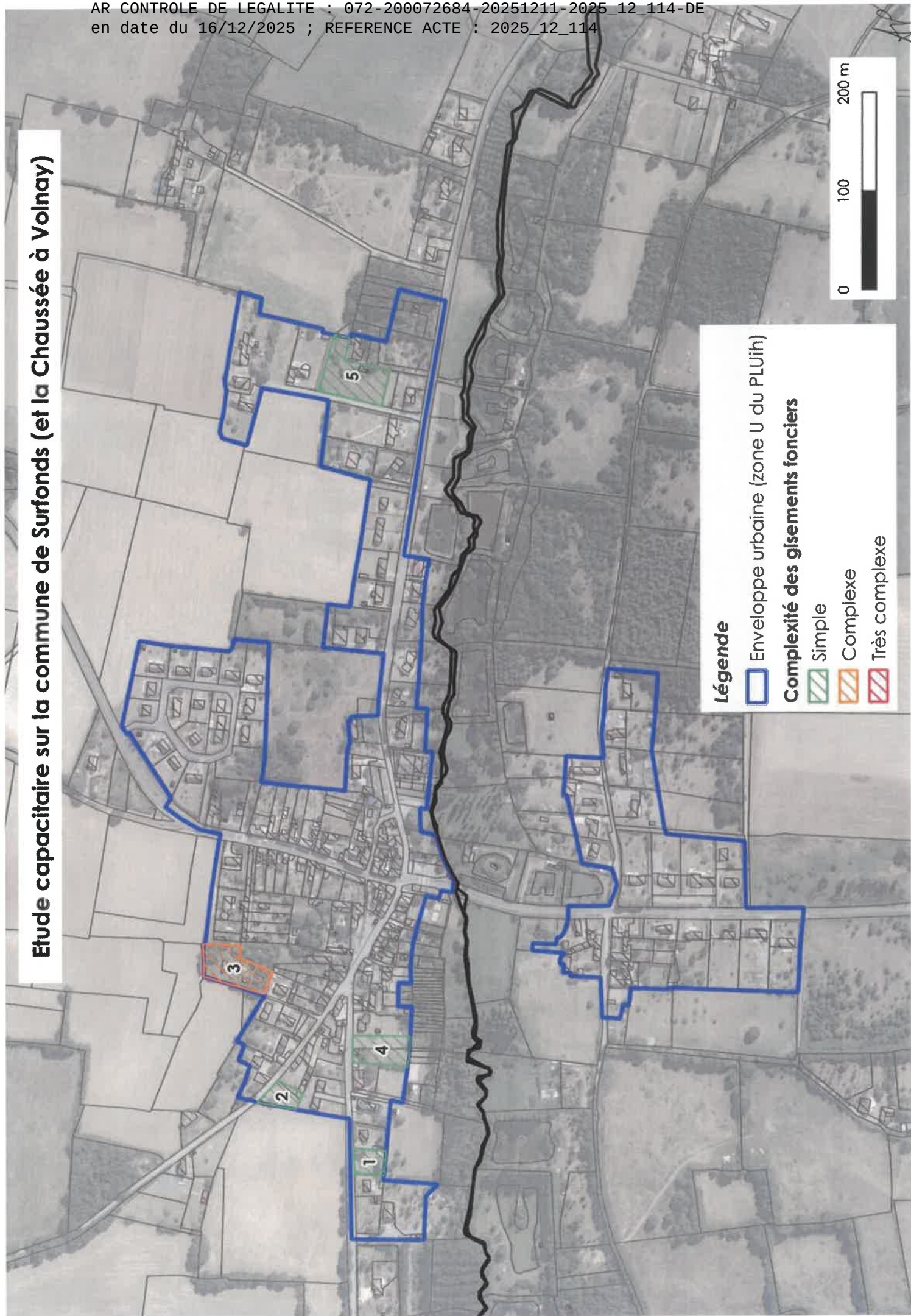
Simple
Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

Complexe
Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe
Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu

Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune de Surfonds (et la Chaussée à Volnay)



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE SURFONDS

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	822	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	775		Privée	1	Simple	1	
3	Ub	2183	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1	1 logement retenu suite à division parcellaire
4	Ub	1701	Jardin privatif	Privée	2	Simple	1	
5	Ub	2755	Jardin privatif	Privée	4	Simple	2	
TOTAL		8236		TOTAL	11		6	

Potentiel zones à urbaniser AU

Terme Immoédier	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
	1AU	13970	21

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

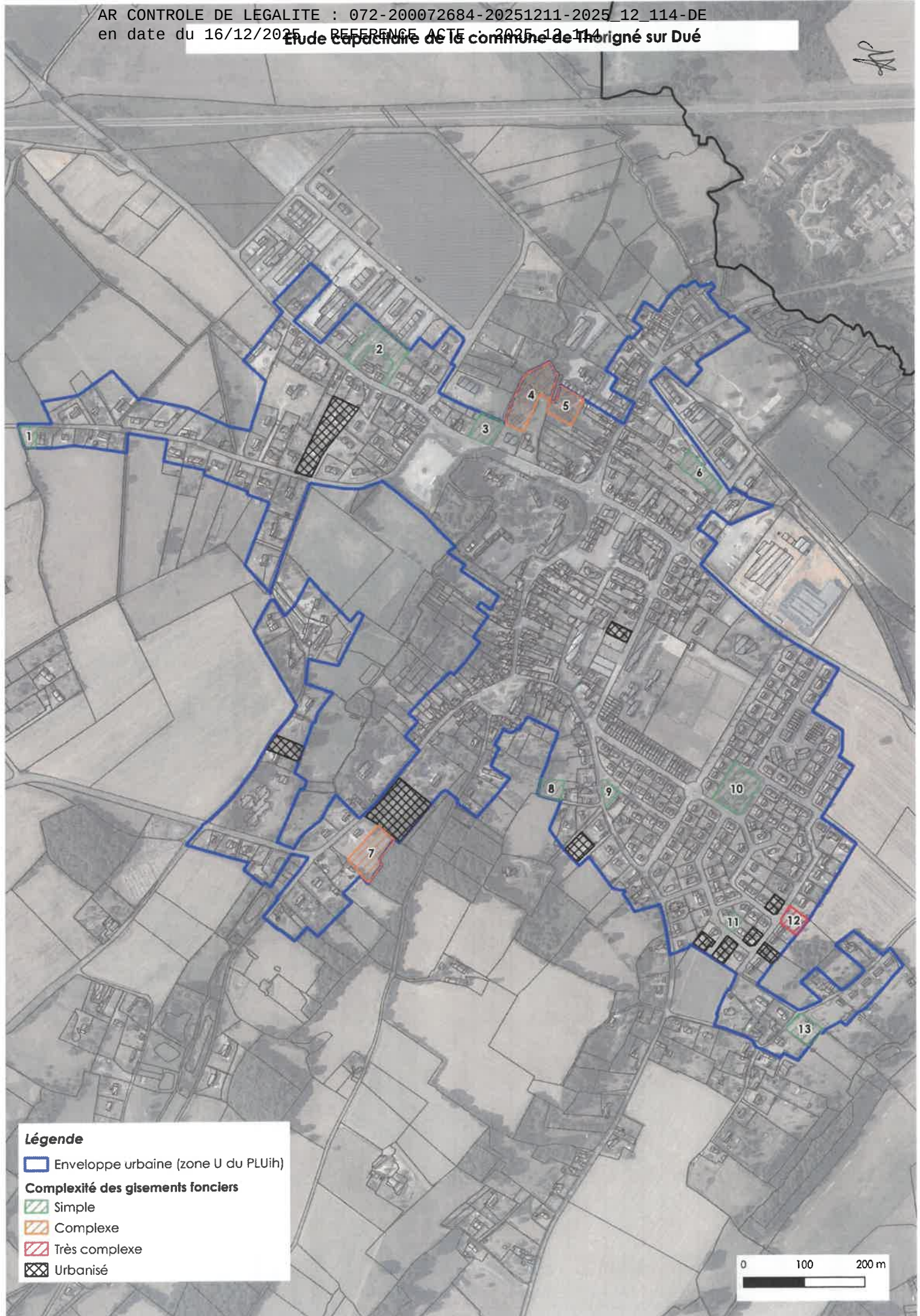
Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu

Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUi (protection, emplacement réservé...)

Etude de capacité de la commune de Thorigné sur Dué

AP



Légende

Enveloppe urbaine (zone U du PLUi)

Complexité des gisements fonciers

Simple

Complexe

Très complexe

Urbanisé

0 100 200 m

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE THORIGNE SUR DUE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Pôle intermédiaire
17 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	895	Agricole	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	4005	Friche	Privée	7	Simple	7	Parcelle entre habitat et activités
3	Ub	1771	Autres	Privée	3	Simple	3	
4	Ub	4724	Jardin privatif	Privée	8	Complexe	4	Proximité de zones humides
5	Ua	2216	Jardin privatif	Privée	4	Complexe	2	Proximité activités
6	Ub	1981	Jardin privatif	Privée	3	Simple	3	
7	Ub	3462	Jardin privatif	Privée	6	Complexe	3	Fond de parcelle
8	Ua	1238	Jardin privatif	Privée	3	Simple	2	
9	Ub	790	Espace public	Commune	1	Simple	1	Espace public à densifier
10	Ub	3903	Espace public	Commune	7	Simple	7	Espace public à densifier
11	Ub	560	Parcelles à bâtir	Privée	1	Simple	1	
12	Ub	1197	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Bassin rétention EP du lotissement
13	Ub	1707	Jardin privatif	Privée	3	Simple	3	
TOTAL		28449		TOTAL	49		37	

Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiat	1AU	14200	24
Ultérieur	2AU	10400	17
Ultérieur	2AU	16400	27

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine réertion foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu

Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé...)

AP

Etude capacitaire sur la commune de Torcé en Vallée

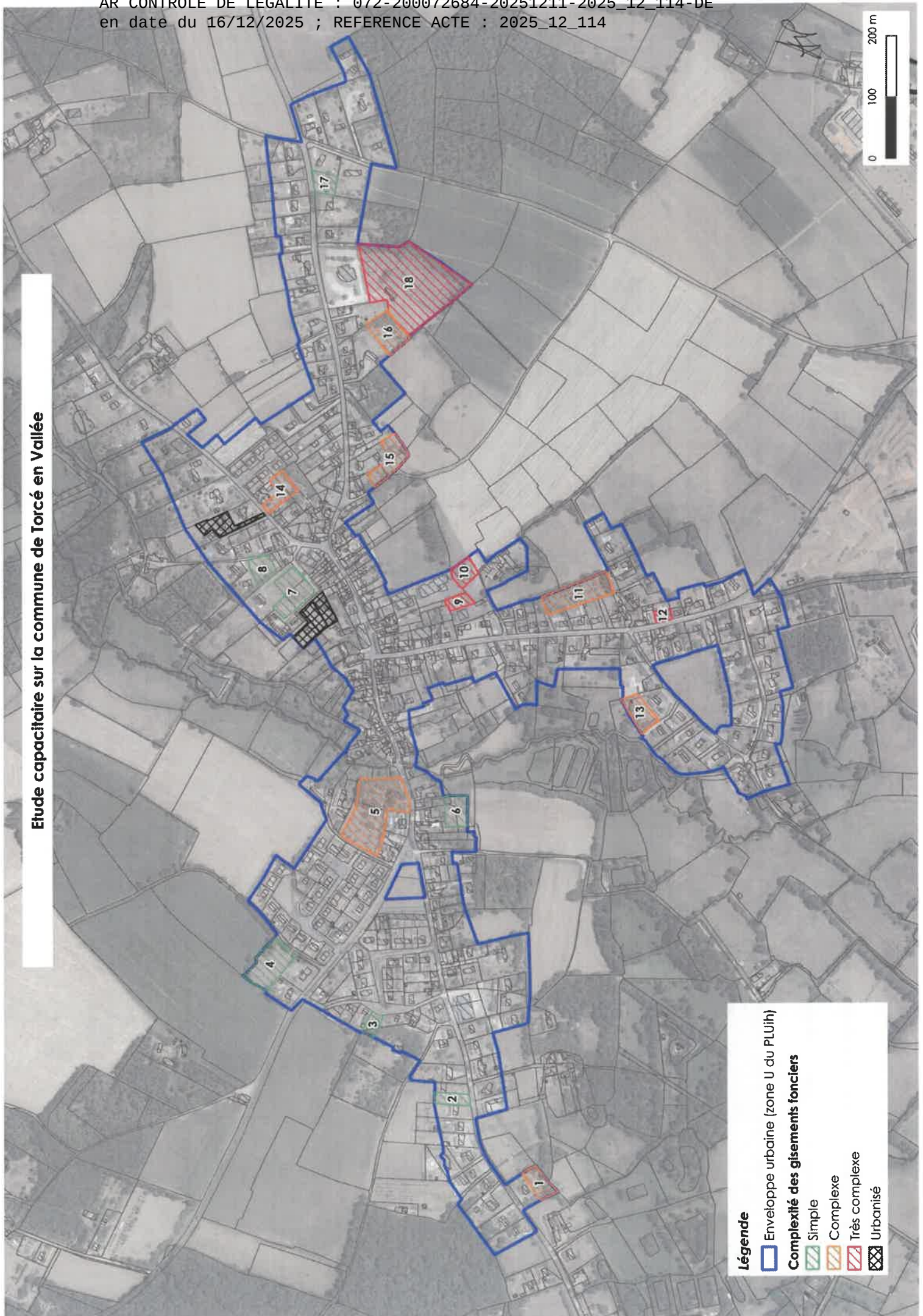


TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE TORCE-EN-VALLEE

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux dynamiques périurbaines
16 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	1 509	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Pas d'accès direct sur une voie
2	Ub	1 100	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
3	Ub	800	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
4	Ub	3634	Autres	Privée	6	Simple	6	
5	Ua	8140	Jardin privatif	Privée	13	Complexe	6,5	Partiellement en zone humide probable
6	Ua	1883	Friche	Commune	3	Simple	3	OPA Anciens ateliers
7	Ub	3070	Parcelles à bâtir	Privée	3	Simple	3	3 logements retenus car 3 parcelles à bâtir
8	Ub	1495	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
9	Ub	809	Espace public	Commune	1	Très complexe	0	Parcelle en lien avec l'école
10	Ub	1303	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Parcelle en lien avec l'école
11	Ub	4004	Jardin privatif	Privée	6	Complexe	3	Parcelle plantée
12	Ub	506	Jardin privatif	Privée	1	Très complexe	0	Piscine au cœur de la parcelle
13	Ub	1985	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	Pas d'accès direct sur une voie
14	Ub	1697	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	Multi-proprété et configuration
15	Ub	2419	Jardin privatif	Privée	4	Complexe	2	Pas d'accès direct sur une voie
16	Ub	2669	Jardin privatif	Privée	4	Complexe	2	Pas d'accès direct sur une voie
17	Ub	1306	Jardin privatif	Privée	2	Simple	1	
18	Ub	16100	Espace public	Commune	26	Très complexe	0	Terrains de sports
TOTAL		51020		TOTAL	79		31,5	

Potentiel zones à urbaniser AU

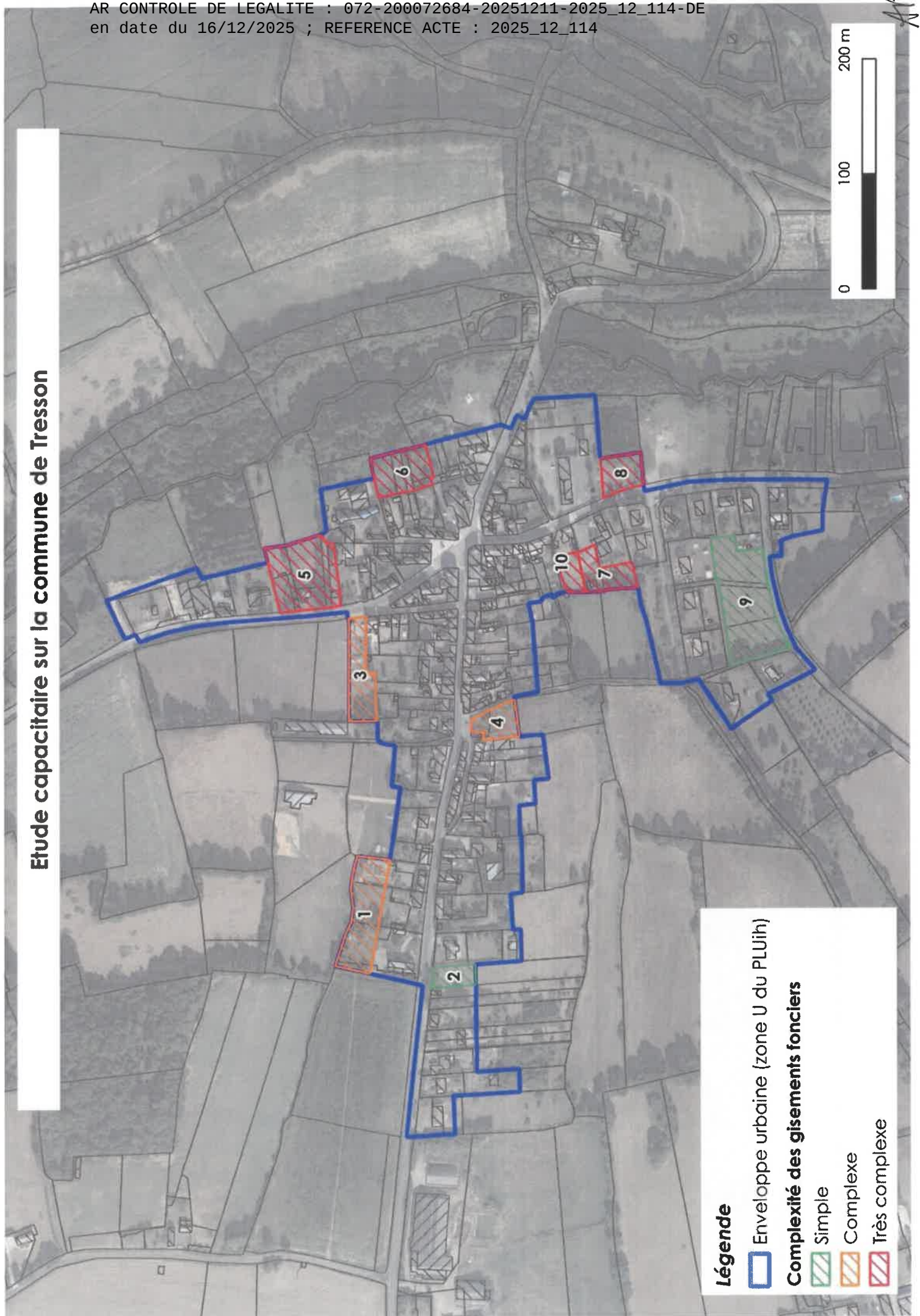
Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiat	1AU	14800	24
Immédiat	1AU	17100	27
Ultérieur	2AU	11000	18
Ultérieur	2AU	6200	10
Ultérieur	2AU	10500	17

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
- Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
- Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih (protection, emplacement réservé....)

AP

Etude capacitaire sur la commune de Tresson



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE TRESSON

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	2778	Jardin privatif	Privée	4	Complexe	2	Pas d'accès direct sur voie, multi-proprétaires
2	Ub	674	Agricole	Privée	1	Simple	1	
3	Ua	1711	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Configuration en longueur de la parcelle, probabilité de zones humides
4	Ua	979	Agricole	Privée	1	Complexe	0,5	Terrain en pente et difficulté d'accès
5	Ub	3415	Jardin privatif	Privée	5	Très complexe	0	Forte probabilité de zones humides
6	Ua	1765	Jardin privatif	Privée	3	Très complexe	0	Forte probabilité de zones humides
7	Ub	1240	Espace public	Commune	2	Très complexe	0	Probabilité de zones humides
8	Ub	1108			2	Très complexe	0	Forte probabilité de zones humides
9	Ub	4500	Parcelles à bâtir	Privée	7	Simple	7	OAP Les Lilas
10	Ub	617			1	Très complexe	0	Forte probabilité de zones humides
TOTAL		18787		TOTAL	28		11,5	

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple
Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

Complexe
Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe
Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUi (protection, emplacement réservé...)

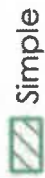
Etude capacitaire sur la commune déléguée de St-Mars de Locquenay

Légende

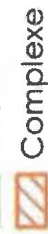


Enveloppe urbaine (zone U du PLUi)

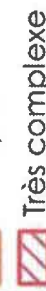
Complexité des gisements fonciers



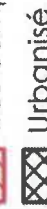
Simple



Complexe



Très complexe



Urbanisé

0 100 200 m



AP

AP

TABEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE SAINT-MARS DE LOCQUENAY (VAL DE LE HUNE)

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriétés	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	657	Jardin privatif	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	709	Espace public	Commune	1	Simple	1	
3	Ub	1926	Jardin privatif	Privée	3	Complexe	1,5	Parcelle plantée de fruitiers
4	Ub	1652	Jardin privatif	Privée	2	Complexe	1	Proximité entrée du château de la Chemaye (MH)
5	Ub	2049	Autres	Privée	3	Simple	3	OAP Entrée de bourg
6	Uh	2304	Parcelles à bâtir	Privée	3	Simple	2	2 logements retenus car 1 parcelle à bâtir à diviser
TOTAL		9297		TOTAL	13		9,5	

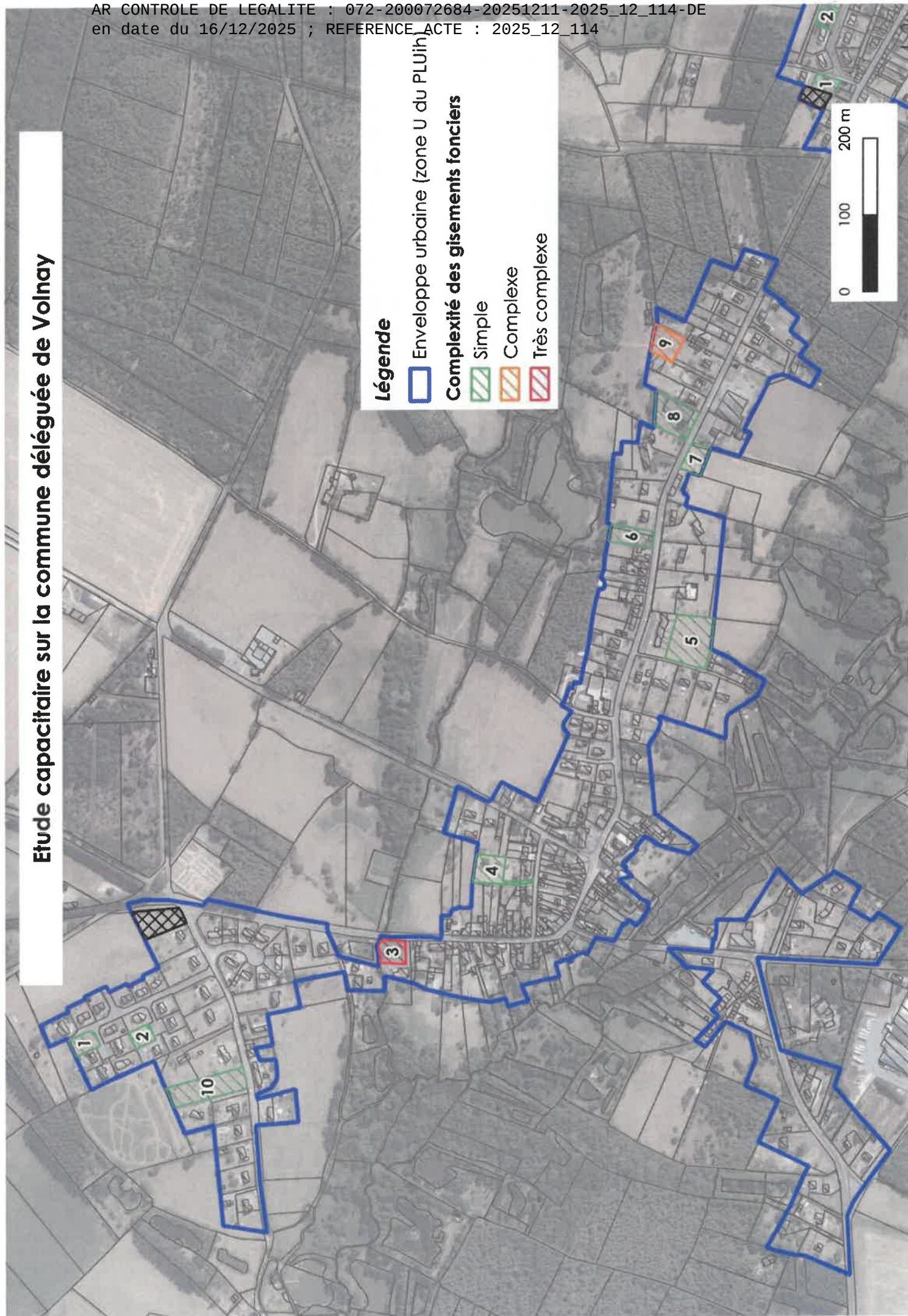
Potentiel zones à urbaniser AU

Terme	Zonage	Surface (m²)	Potentiel logements
Immédiate	1AU	6600	10

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

- Simple Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu
 - Complexe Des contraintes peuvent induire une certaine répartition foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue
 - Très Complexe Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
- Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUi (protection, emplacement réservé...)

Etude capacitaire sur la commune déléguée de Volnay



AP

TABLEAU D'ANALYSE DU POTENTIEL DES GISEMENTS FONCIERS DE VOLNAY (VAL DE LA HUNE)

Typologie de la commune dans l'armature territoriale
Densité recherchée

Commune aux caractéristiques rurales
15 logements/ha

Numero	Zonage	Surface (m²)	Occupation actuelle	Propriété	Potentiel logements brut	Complexité	Potentiel logements retenu	Observations
1	Ub	818	Parcelles a bâtir	Privée	1	Simple	1	
2	Ub	665	Parcelles a bâtir	Privée	1	Simple	1	
3	Ub	1009	Autres	Privée	1	Très complexe	0	Probabilité très forte de zones humides, proximité cours d'eau
4	Ua	1612	Jardin privatif	Privée	2	Simple	2	
5	Ub	3370	Autres	Commune	5	Simple	9	Projet Sarthe Habitat à horizon 2027
6	Ub	1324	Jardin privatif	Privée	2	Simple	1	
7	Ub	1034	Agricole	Privée	1	Simple	1	
8	Ub	2266	Espace public	Commune	3	Complexe	1,5	Aisément constructible sur ancien tennis malgré zones humides
9	Ub	1311	Autres	Privée	2	Complexe	1	Proximité d'un hangar, accès à la voie occupé par des fruitiers, probabilité assez forte de zones humides
10	Ub	2890	Parcelles a bâtir	Privée	4	Simple	1	1 logement retenu car 1 division parcellaire
TOTAL		16299		TOTAL	22		18,5	

Explications du niveau de complexité des gisements fonciers

Simple
Pas de difficulté particulière à l'urbanisation de la parcelle - l'ensemble du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenu

Complexe
Des contraintes peuvent induire une certaine rétention foncière (accès, sensibilité environnementale) - la moitié du potentiel brut calculé sur la base de la densité recherchée est retenue

Très Complexe
Des contraintes fortes font obstacle à l'urbanisation du secteur - le potentiel brut est totalement exclu
Sont aussi intégrés dans cette catégorie les espaces dont la constructibilité n'est pas souhaitée ou souhaitable (espace public) ou rendus inconstructible du fait du PLUih
(protection, emplacement réservé...)