





## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, fondement du PLUi ..... 4**

### **I. Définition et objectifs du PADD..... 4**

1. **Un projet politique..... 4**
2. **Un projet transversal..... 5**
3. **Un projet partagé..... 7**

### **II. Les ambitions du projet de territoire..... 8**

## **Axe 1 : Pour une organisation équilibrée du développement..... 9**

### **I. Affirmer la "colonne vertébrale" comme armature territoriale multipolaire ..... 9**

### **II. Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre ..... 14**

1. **Objectifs quantitatifs ..... 14**
2. **Objectifs qualitatifs..... 15**

### **III. Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et écologiques du Gesnois Bilurien..... 25**

1. **Un cadre de vie à préserver au travers les paysages du territoire ..... 25**
2. **Intégrer la Trame verte et Bleue au projet de territoire ..... 28**

### **IV. Ménager un socle naturel en forte évolution ..... 31**

1. **Préserver les activités agricoles..... 31**
2. **Permettre l'exploitation des ressources locales..... 32**

## **Axe 2 : Pour une approche partagée et durable de l'aménagement ..... 33**

### **I. Orchestrer le développement de l'habitat, levier de cohésion sociale ..... 33**

1. **Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles..... 33**
2. **Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en termes de qualité de logement et de cadre de vie ..... 38**

3. Prévoir l'évolution des besoins en termes d'eau potable.....	39
4. Anticiper la gestion des eaux usées et pluviales.....	39

**II. Organiser la proximité des équipements et commerces dans les centres-bourgs ..... 40**

1. Conforter le niveau d'équipements.....	40
2. Structurer l'offre commerciale.....	41
3. Poursuivre la valorisation de la nature en ville au sein des bourgs.....	45
4. Garantir des aménagements de qualité pour les modes doux.....	46

**III. Inscrire le territoire dans une démarche d'urbanisme durable ..... 47**

1. Prendre en compte les risques et nuisances.....	47
2. Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production de déchets.....	48
3. Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments.....	49

**Axe 3 : Pour un renforcement de la coopération avec les territoires voisins et une affirmation de l'identité du territoire ..... 50**

**I. Renforcer le rayonnement économique et l'intégration des activités..... 50**

1. Fonder le développement économique sur son armature territoriale.....	50
2. Inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé.....	52
3. Développer l'économie en lien avec l'attractivité du territoire et ses ambitions de développement.....	56
4. Protéger le tissu économique local.....	56
5. Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire.....	58

**II. Mettre en place les conditions de l'intermodalité ..... 60**

**III. Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques et énergétiques durables ..... 62**

1. Anticiper les besoins futurs liés à l'évolution des pratiques et usages.....	62
2. Encourager le mix énergétique sur le territoire.....	62



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, fondement du PLUi

## I. Définition et objectifs du PADD

### 1. Un projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des quatre documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, élaboré par les élus de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien.

**Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques** et est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. C'est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé (élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement).

Le PADD n'a aucun caractère prescriptif, il ne s'impose pas directement aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit de **grandes orientations stratégiques qui doivent trouver obligatoirement une déclinaison réglementaire** à travers des documents graphiques et littéraires du PLU, qui eux s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Il donne à voir un **projet politique d'aménagement du territoire**.

Le PADD se veut ainsi d'une part **une esquisse du futur souhaité** par les élus (vision prospective), d'autre part **une réponse aux besoins actuels** tout en anticipant ceux des prochaines générations.

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une **vision collective et partagée du développement pour les 10 à 15 prochaines années**.

Au-delà de la seule vision prospective, le PADD offre également un cadre stratégique global dans lequel les acteurs locaux, notamment institutionnels, pourront contribuer à bâtir ce dessein territorial.



## 2. Un projet transversal

Les lois Grenelle I et II et ALUR ont renforcé la fonction des Plans Locaux d'Urbanisme **en leur permettant de tenir lieu de Programme Local de l'Habitat**, comme c'est le cas pour le projet de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien, et de Plan de Déplacements Urbains.



Au titre de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, « Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale [...], le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. ».

Ainsi, le PADD doit définir **les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

**Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme** : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».



Cette approche intégrée donne toute sa force au projet de territoire puisqu'elle permet :

- de mieux penser **l'articulation entre urbanisme et déplacements** ;
- d'affiner la recherche d'un **équilibre entre bourg rural et couronne péri-urbaine**, déjà amorcée dans le SCoT du Pays du Mans ;
- de **freiner la consommation des terres agricoles** en organisant la périurbanisation ;
- de décliner précisément la **programmation des logements** en favorisant la mixité sur l'ensemble du territoire ;
- et par conséquent, de garantir que **les principes du développement durable et du respect de l'environnement** soient traités au premier plan.

Le PADD du PLUi constitue ainsi un document à la fois général et concret.  
**Il correspond à la mise en œuvre d'un véritable urbanisme de projet.**



### 3. Un projet partagé

De par sa dénomination, le Gesnois Bilurien (fusion de deux Communautés de Communes : Communauté de Communes du Pays des Brières et du Gesnois et Communauté de Communes du Pays Bilurien) traduit la volonté et la réalité du dépassement des entités géographiques communales. **Tant pour les habitants que pour les activités, le bassin de vie s'est substitué progressivement aux frontières administratives.** Le projet de PLU doit d'abord prendre en compte cette réalité.

**Le PADD exprime une somme de réponses transversales** aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic partagé :

- **La dilatation de l'aire urbaine de l'agglomération mancelle** marque la frange Nord et Ouest du territoire et risque à terme d'amplifier le déséquilibre territorial Nord/Sud ;
- La proximité **du pôle d'emploi du Mans** facilement accessibles par la route ;
- La structuration du territoire est assurée par 5 pôles urbains : Connerré, en tant que pôle d'équilibre, Savigné-l'Évêque, Saint-Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois en tant que pôles péri-urbains et Bouloire, pôle de bassin de vie ; **5 pôles principaux dont les dynamiques et vocations devront être complémentaires ;**
- **Trois pôles intermédiaires** renforcent l'armature territoriale en tant que relais du développement entre pôles urbains et bourgs ruraux : Lombron, Thorigné-sur-Dué et Le Breil-sur-Mérize.

- Le territoire offre **un cadre de vie** de qualité avec un paysage bocager très présent, **une ambiance rurale à sauvegarder**, une identité réelle en lien avec son ancrage au sein du Perche Sarthois (caractère rural, paysage, habitat, mode de vie, etc...) qui doit être préservée.
- Un **bon niveau d'équipements et de services de proximité** maillé sur le territoire intercommunal, facteur d'attractivité ;
- Des opportunités dans le développement du **tourisme rural** (patrimoine riche, activités de pleine nature...)

**L'élaboration du PADD est donc l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les dix prochaines années. Au-delà de la vision prospective, le PADD offre également un cadre stratégique global dans lequel les acteurs locaux notamment institutionnels pourront s'inscrire.**



## II. Les ambitions du projet de territoire

La stratégie territoriale souhaitée pour le Gesnois Bilurien est nourrie par les ambitions suivantes :



> **Mettre au cœur du projet la notion d'équilibre territorial** : Par la mise en œuvre d'un maillage transversal de pôles d'équilibre principaux et de bourgs ruraux, l'intercommunalité privilégie un développement équilibré



> **Considérer le développement économique comme un préalable au développement territorial** : La somme des actions et politiques publiques transversales mises en œuvre à l'avenir devront concourir, d'une part, à accompagner les acteurs économiques en place dans leur stratégie et développement, d'autre part, faciliter l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire. Le projet désire conforter les atouts concurrentiels du territoire et faire du Gesnois Bilurien un acteur économique incontournable à une échelle élargie. Les secteurs agricole, agro-alimentaire, de l'artisanat ou encore touristique sont des leviers d'attractivité efficaces que le projet de territoire souhaite valoriser et approfondir.



> **Affirmer les identités territoriales du Gesnois Bilurien** : Le territoire, identifié comme rural et agricole, est composé d'entités géographiques imbriquées présentant des caractéristiques singulières (patrimoine bâti, patrimoine naturel, etc.). Le projet réaffirme la valorisation de ces entités territoriales telles que la Vallée de l'Huisne en confirmant leurs vocations territoriales privilégiées (tourisme, agriculture, etc.). La protection de ces entités et identités locales est un axe majeur de ce projet.



**Au regard de ces objectifs généraux, qui ont vocation à se décliner de manière cohérente dans l'ensemble des politiques impulsées par les collectivités du territoire, le présent PADD identifie les 3 orientations majeures qui suivent, et dont le PLU a plus spécifiquement vocation à permettre la mise en œuvre.**

# Axe 1 : Pour une organisation équilibrée du développement

## I. Affirmer la "colonne vertébrale" comme armature territoriale multipolaire



La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien ne dispose pas d'un unique pôle urbain structurant, mais elle **s'articule autour de bassins de vie dont les principaux bourgs concentrent la majorité des activités, équipements et habitants.** Sur le territoire, la vie quotidienne des habitants s'organise autour de ces bassins de vie, qui forment **une colonne vertébrale dont l'ossature est composée par 5 pôles structurants.**

**Déterminés par des caractéristiques propres, ils sont les chefs de file du développement du Gesnois Bilurien et de leur bassin de vie respectif.**



Situés à proximité des principaux axes de transports, ils se caractérisent par leur rayonnement sur leurs territoires proches, jouent un rôle de maillage du territoire et concentrent par conséquent les enjeux de développement (lieux privilégiés d'implantation des services publics, commerces, définition de projets urbains...). Le projet considère **le renforcement de cette armature** comme une orientation indispensable au développement global du territoire.

- **Connerré**, disposant d'un taux d'équipement important, un développement économique et commercial dynamique et une excellente accessibilité en transports en commun rayonne au-delà du périmètre intercommunal, il est considéré comme **Pôle d'Equilibre** du territoire.
- Trois pôles structurants polarisent le centre et le Nord du territoire, ils sont attractifs et disposent d'un tissu d'emploi, de commerces et d'équipements conséquent : il s'agit des communes de **Savigné-l'Évêque, Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars-la-Brière, identifiés comme Pôles périurbains.**
- **Bouloire**, au Sud du territoire, polarise le secteur de l'ex-Pays Bilurien et se situe comme **Pôle de bassin de vie rural.**

Les pôles de l'armature ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. Le PADD met ainsi l'accent sur le développement urbain (logements, équipements, services) des pôles du territoire sans pour autant condamner le développement des autres communes.



L'accueil de populations sera plus important sur ces pôles structurants, cependant, **l'objectif affirmé et partagé de ce projet étant à minima le maintien démographique de l'ensemble des communes du territoire**, une répartition équilibrée du développement devra permettre de mettre en valeur la ruralité du territoire.



Le PADD vise à préserver l'identité des bourgs ruraux en privilégiant un développement garant de leur revitalisation. Il incombe au projet de territoire d'affirmer les principes équilibrés d'une urbanisation respectueuse des paysages, du patrimoine bâti et des typologies urbaines (villages, bourgs ruraux).



Ainsi, le maillage communal, dont la vitalité façonne **l'identité du Gesnois Bilurien**, devra être conforté dans sa diversité et connecté aux pôles de leur bassin de vie. Le projet de territoire prévoit de créer les conditions du maintien et/ou du développement de leurs offres de proximité (logements, commerces, services, équipements, etc.).

**Maintenir et développer la vitalité de la ruralité, est pour le Gesnois Bilurien, la condition sine qua none pour l'équilibre du territoire et pour permettre de renforcer les articulations ville / campagne.**





**Une organisation multipolaire, structurée par une colonne vertébrale**

**5 pôles structurants**  
 Pôles avec rayonnement important sur un bassin de vie

- Pôle d'équilibre**
- Pôles péri-urbains**
- Pôle de bassin de vie rural**

**3 pôles intermédiaires**  
 Pôles assurant une centralité de proximité

- Pôles intermédiaires**

**7 communes périurbaines**  
 Bourgs attractifs à renforcer et consolider

- Communes aux dynamiques périurbaines**

**8 communes rurales**  
 Bourgs ruraux à préserver et faire vivre

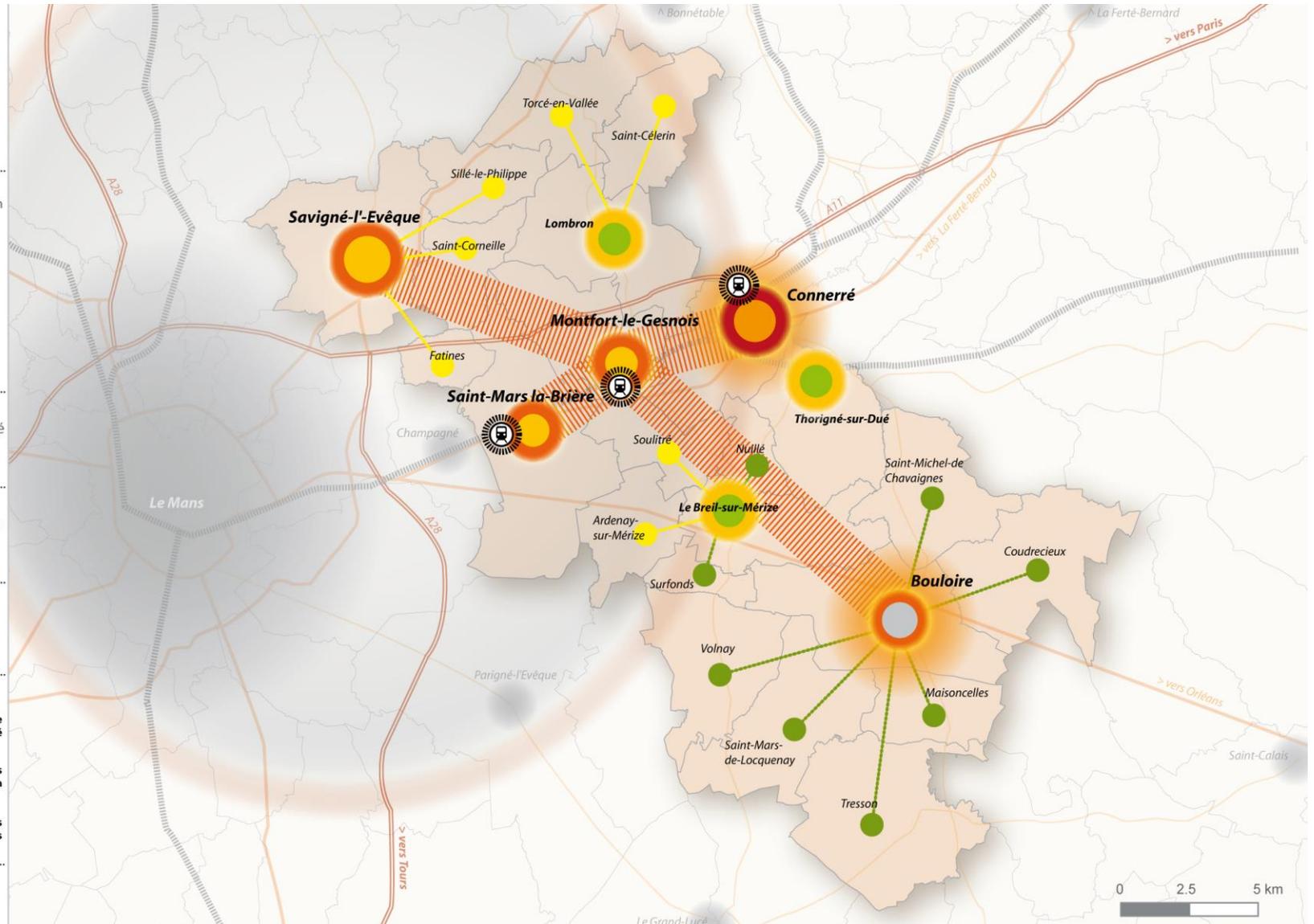
- Communes aux caractéristiques rurales**

**Garantir la solidarité territoriale**

Encourager les mutualisations, garantir une bonne accessibilité et maîtriser l'attractivité mancelle

Organiser les coopérations entre communes en consolidant leur centre-bourg et en facilitant les liaisons vers les pôles urbains

Intensifier l'urbanisation à proximité des haltes TER et favoriser une accessibilité tous modes



Au travers cette armature urbaine hiérarchisée, la communauté de communes vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

**Ainsi, la communauté de commune souhaite entrer dans une dynamique de réduction des émissions de gaz à effet de serre** en disposant d'une armature urbaine compacte et en développant les alternatives aux transports à moteur thermique. Egalement, la collectivité invite les usagers du territoire (entreprises, habitants, agriculteurs, ...) à s'inscrire dans cet objectif en lien avec la communauté de communes.



Afin de compenser ses émissions de gaz à effet de serre, la communauté de communes s'inscrit dans une démarche de **maintien de ses puits carbone issus des milieux agro-naturels** (bois, haies, espaces agricoles, ...) et au **développement de ceux-ci notamment en s'appuyant sur des matériaux de construction et d'aménagement biosourcés**.

**De manière plus générale, le PADD s'inscrit dans un développement urbain résilient** qui vise à éviter les risques au lieu de les contenir. Ce volet, important aux yeux de la collectivité sera détaillé dans les prochains axes, mais souhaite rappeler qu'elle s'inscrit dans **la prise en compte du réchauffement climatique** et entend ainsi **minimiser l'augmentation des risques attendus sur la santé humaine, l'environnement et l'activité économique notamment agricole**.



Conneré



Nuillé-le-Jalais

### Un PLUi qui intègre les objectifs du PCAET

**Le PLUi du Gesnois Bilurien s'inscrit dans les objectifs du PCAET du Pays du Mans approuvé le 20 Décembre 2019.**

Le PCAET ayant un impact sur l'aménagement du territoire et sur l'urbanisme doit être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et ce dernier doit permettre la mise en œuvre de la stratégie définie par le PCAET.

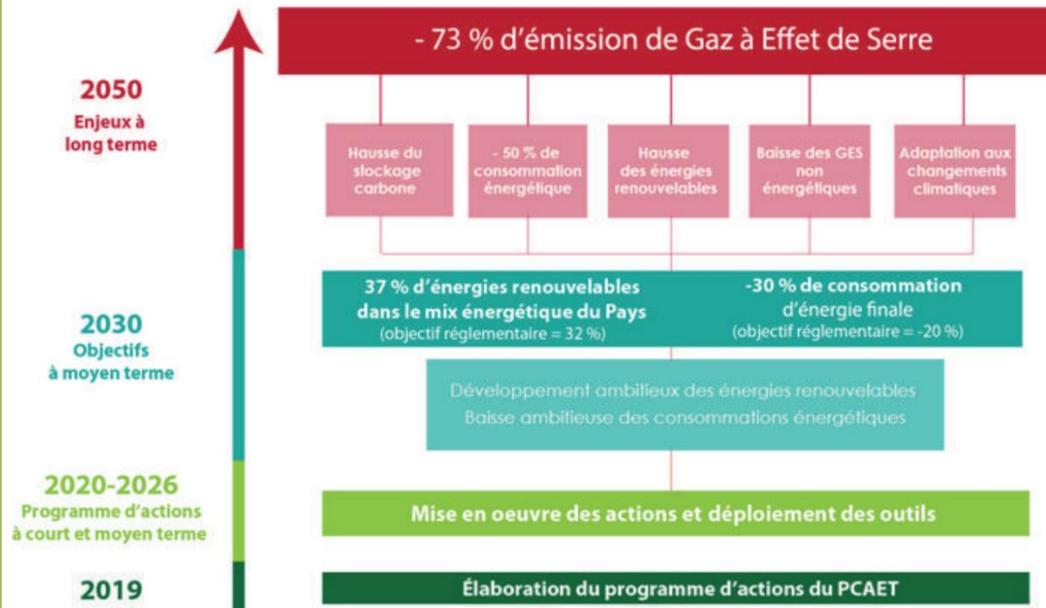
Ce dernier fixe les grands objectifs en termes de consommation d'énergies, d'émissions de gaz à effet de serre et de pollution à l'horizon 2030.

Le scénario retenu est le suivant :

- 37% d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du Pays
- 30% de consommation d'énergie finale
- 40% d'émissions de gaz à effet de serre

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs orientations stratégiques ont été retenues, qui pour la plupart font échos aux objectifs stratégiques développés ci-après dans le PADD, autour de trois axes majeurs :

1. Développer les filières énergétiques propres et renouvelables (EnR)
2. Repenser les services de mobilité
3. Favoriser un développement résidentiel et tertiaire sobre en carbone

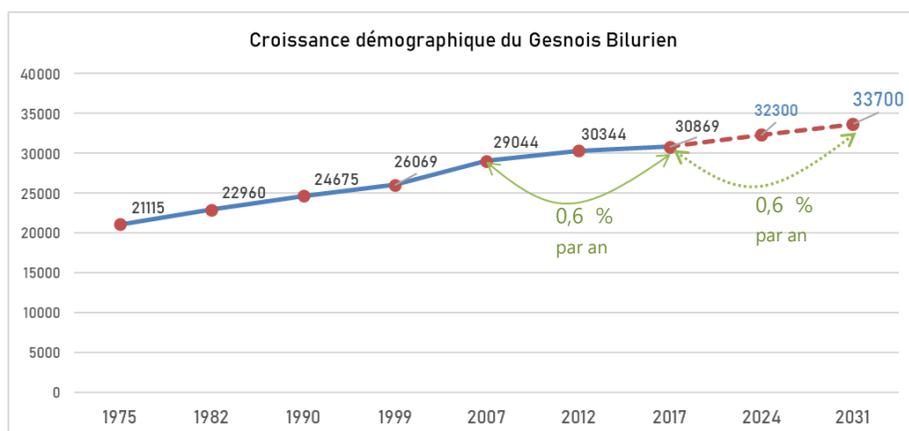


## II. Poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre

### 1. Objectifs quantitatifs

Le territoire du Gesnois Bilurien, situé pour sa frange Nord en deuxième couronne de l'agglomération urbaine du Mans, bénéficie d'une croissance démographique favorable, notamment due à un apport migratoire positif et régulier. Cette attractivité vis-à-vis de l'extérieur est à conforter dans le PLUi.

- **Le scénario démographique retenu pour le PLUi du Gesnois Bilurien prévoit une croissance globale de la population de l'ordre de 0.6% par an à horizon 2031, soit environ 3000 habitants supplémentaires sur la période.**



Le territoire mise ainsi sur une croissance démographique selon la même dynamique observée sur les dix dernières années. Cette hypothèse prend appui sur les atouts du territoire, qui permettent de projeter une augmentation de population, ainsi que les contraintes de développement qui conduisent à mesurer l'ambition. La production de logements neufs (location / accession) est l'une des manières de conforter cet apport : le PLUiH, et en particulier son volet habitat, sont un moteur crucial de développement démographique, à travers l'organisation et la constitution d'une offre de logements en phase avec les aspirations des nouveaux arrivants comme de plus anciens. Le projet veillera à encourager des formes urbaines adaptées à la nouvelle population.

- **Le PLUiH vise ainsi une production annuelle de l'ordre de 150 logements par an à horizon 2031.**

Cet objectif prend en compte les besoins générés par l'apport démographique, ainsi que par le phénomène de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage) et de renouvellement du parc de logements. Pour répondre à ces besoins, la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien souhaite miser d'une part sur la construction neuve, d'autre part, sur des actions de requalification et valorisation du parc existant particulièrement sur les communes du Sud du territoire.

## 2. Objectifs qualitatifs

Au cours des années 80, les communes périurbaines ont basé leur développement sur les principes d'un urbanisme privilégiant la maison individuelle en milieu de parcelle. Les plans d'occupation des sols et leurs pratiques de zonage sont en partie responsables de l'étalement des zones résidentielles.



L'accroissement du parc automobile et le développement des infrastructures, conjugués à la cherté du foncier de l'agglomération mancelle, favorisent un étalement urbain de plus en plus éloigné en milieu rural. Aujourd'hui, la collectivité du Gesnois Bilurien souhaite garantir un développement urbain équilibré garant d'une bonne qualité de vie.

La collectivité entend mener une politique forte en matière de **développement durable, de respect de l'environnement et des espaces agricoles**. A l'échelle de la production de logements, cela passe notamment par une limitation de la consommation foncière (consommation de terres agricoles ou forestières). **La lutte contre l'étalement urbain a pour avantage de limiter les coûts pour la collectivité** (complexité de gestion, multiplication des réseaux, fragilité des services dans les pôles) **et de limiter les coûts pour l'environnement** (consommation d'espaces naturels ou agricoles, émissions de gaz à effet de serre, détérioration du cadre de vie, etc.).

**La collectivité fixe trois orientations phares qui devront permettre de contenir le phénomène de périurbanisation tout en garantissant une qualité de cadre de vie, adaptée aux spécificités du territoire.**



## 2.1. Vers une reconquête urbaine

**La communauté de commune souhaite fixer un objectif de répartition de 50% de l'objectif de production de logements – soit environ 75 logements par an - sur les 5 pôles urbains du territoire** afin de renforcer la structure territoriale et de conforter le rôle de chaque pôle urbain à l'échelle de leur bassin de vie.



Le PLUi prévoit en premier lieu la réalisation de projets dans le tissu urbain existant.

Le renforcement des centres-bourgs conduit à privilégier une production de logements au plus près des services et aménités urbaines, le plus souvent localisés dans les centralités.

Cela répond à un certain nombre d'objectifs : limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre, **redynamiser les centralités (centre-bourgs) par l'augmentation de leur population et de leur fréquentation**, favoriser l'accès aux aménités urbaines des populations les moins mobiles (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, personnes sans ressources), accompagner le desserrement des ménages, etc.

Armature urbaine	Répartition production de logements 2021-2031
5 pôles principaux (Pôle d'équilibre, les trois pôles périurbains et le pôle de bassin de vie rural)	50%
3 pôles intermédiaires Thorigné-sur-Dué, Le Breil-sur-Mérize et Lombron	15%
7 communes périurbaines	24%
8 communes rurales	11%

Il s'agira donc de favoriser une répartition intra-urbaine de la production de logements répondant aux mutations sociodémographiques du territoire actuelles et à venir.



Le PADD privilégie donc une urbanisation qualitative, au plus près des services et qui sera réalisé :



- Dans le cadre d'une évolution réglementaire permettant d'optimiser ce tissu sous conditions de qualité morphologique (pas de rupture identitaire des espaces urbains existants, densification spontanée, division parcellaire type Bimby...)



- Dans le cadre d'opérations d'ensemble définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, situées en priorité au sein des polarités.



Depuis la loi ALUR en 2014, les PLU/PLUi doivent à présent intégrer systématiquement l'analyse de «la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ». L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.



Plan guide de réaménagement du centre-bourg de Saint-Mars la Brière

### Focus méthodologique

#### L'enveloppe urbaine : la référence pour qualifier le type de développement

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces.

#### La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses)
- Elle inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale.
- Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

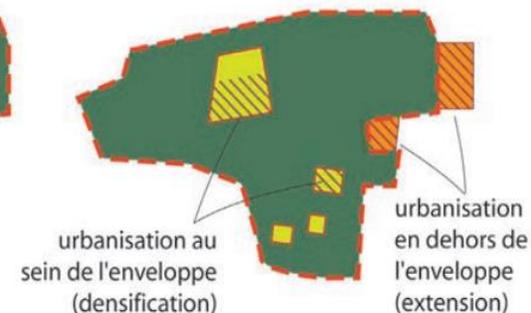
On entend par espace urbanisé, **toute surface construite ou artificialisée, à un temps T**. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du POS ou du PLU, parfois plus larges. Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre communes, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.

■ Espaces urbanisés à un temps T



■ Enveloppe urbaine de référence  
 ■ Surfaces non bâties situées au sein de l'enveloppe

▨ Urbanisation postérieure à la date de référence



Le projet tient compte du fait que le potentiel identifié en densification et renouvellement urbain est « théorique » et ne pourra pas être intégralement mobilisé au cours des 10 prochaines années. Pour cela, **le PLUi inscrit un scénario volontariste dans la reconquête urbaine avec une production de logements à hauteur de 30% minimum dans les enveloppes urbaines.**

**Les pôles de Savigné l'Evêque et de Connerré affichent un objectif renforcé de 40% en renouvellement urbain.**

Les opérations de densification et de renouvellement urbaines, qui sont à organiser, peuvent être longues à mettre en œuvre du fait de blocages fonciers, de leur relative complexité (intervention en milieu bâti et habité, complexité du programme qui peut mêler parfois à l'habitat, des équipements, des services, des commerces). Il s'agit aussi souvent de préserver un potentiel sans pour autant envisager de mettre en œuvre un projet à échéance de ce PLUi sur cet espace. Un équilibre doit donc être trouvé avec aussi des opérations plus classiques en extension urbaine.

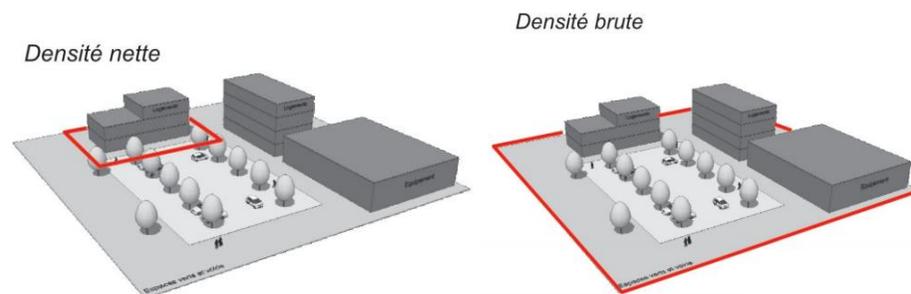
## 2.2. Vers une densité ambitieuse

Au regard de l'armature territoriale définie préalablement, le projet de territoire fixe des objectifs de densité différenciés, tenant compte de réalités territoriales multiples. Ainsi, trois niveaux de densité sont identifiés :

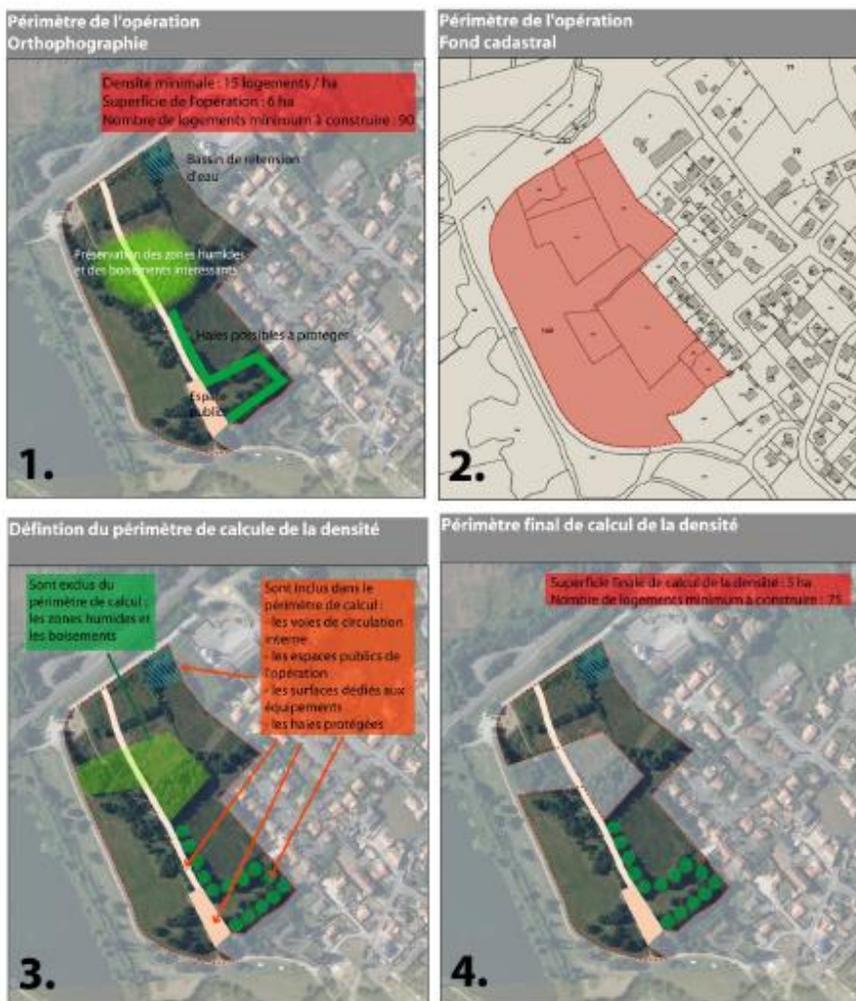
- **20 logements à l'hectare pour Connerré**, pôle d'équilibre structurant du territoire, **et Savigné l'Evêque**, pôle périurbain de plus de 4000 habitants
- **18 logements à l'hectare pour les pôles périurbains de Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars la Brière**

- **17 logements à l'hectare pour Bouloire, pôle rural structurant pour le bassin de vie Sud et Thorigné-sur-Dué, le Breil-sur-Mérize et Lombron, pôles intermédiaires**
- **16 logements à l'hectare pour les communes périurbaines**
- **15 logements à l'hectare sur les communes du Sud du territoire**, aux caractéristiques plus rurales.

Ces densités sont exprimées en densité brute (incluant donc les espaces et équipements publics dans l'opération).



Ces densités sont des **moyennes, entendues à l'échelle de la commune**.  
 En fonction des opérations (taille, localisation, topographie), une orientation d'aménagement ou le règlement d'urbanisme du PLUi préciseront la densité à respecter.



**Les espaces pris en compte sont :**

- Les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité,
- Les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier.

**Les espaces exclus sont :**

- Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et/ou communal et/ou intercommunal (voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs...).
- Les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat.
- Les espaces rendus réglementairement inconstructibles (zones humides, loi Barnier, EBC...).
- Les espaces bâtis existants hors opération.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum chacune).

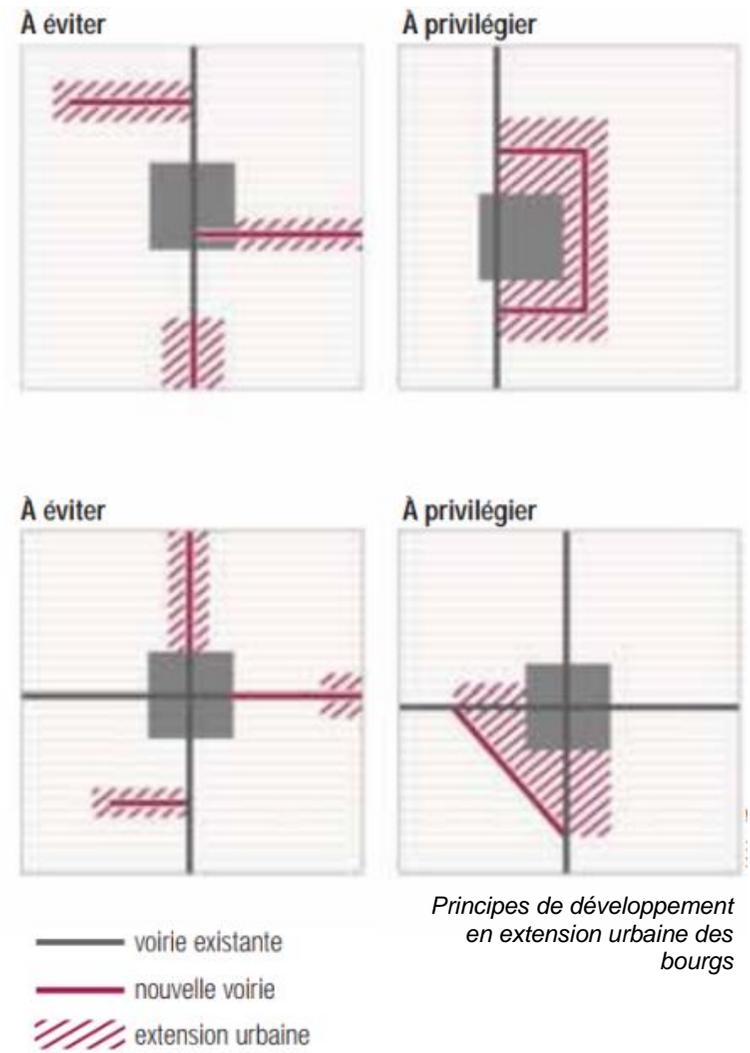
**La densité minimale prescrite peut parfois être difficile à respecter pour des projets :**

- situés dans un environnement contraint ;
- comportant des emprises importantes d'espaces publics.



Dans ces cas de figure, une densité inférieure aux objectifs présentés précédemment pourra être acceptée, sous réserve de justification du contexte particulier du projet. **Par ailleurs, la mise en œuvre d'un gradient de densité** devra être visée. Plus la proximité entre la centralité d'une commune et l'opération d'aménagement envisagée sera grande, plus la densité visée par l'opération devra être importante, ceci dans l'objectif de **marquer le caractère urbain des centralités et encourager à leur animation et fréquentation.**

Le volet qualitatif de ces aménagements sera nécessairement inclus dans la réflexion, la perception de la notion de front urbain jouant tout autant dans le caractère urbain d'un centre-bourg que la densité en elle-même. Les OAP déclinent cet objectif de manière plus fine.

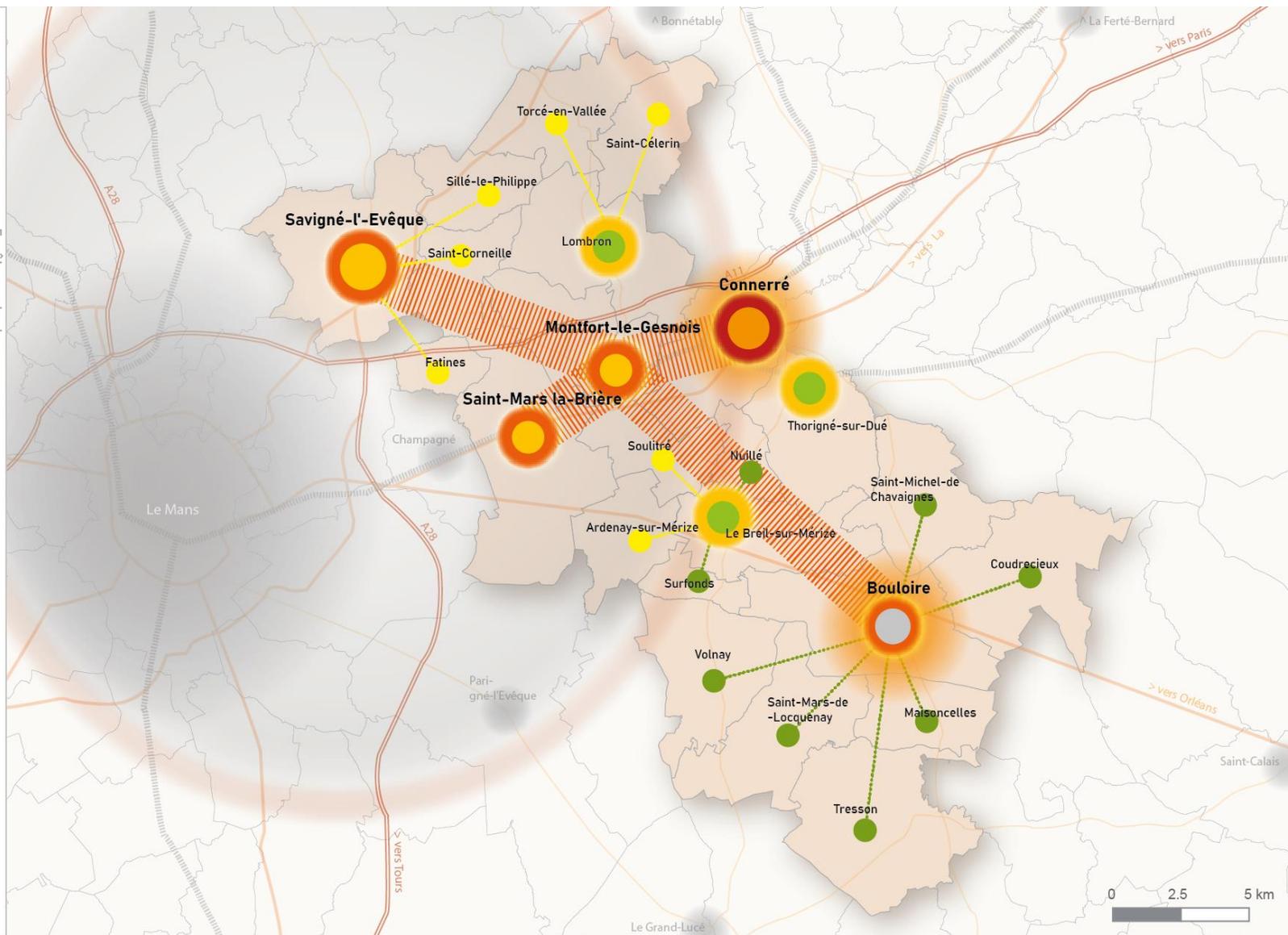


*Principes de développement en extension urbaine des bourgs*



Des objectifs de densité différenciés, tenant compte de réalités territoriales multiples

- 5 pôles principaux
-  **Pôle d'équilibre :**  
Densité moyenne de 20 logements/ha
  -  **Pôles péri-urbains :**  
Savigné l' Evêque  
Densité moyenne de 20 logements/hectare  
Saint-Mars-la-Brière et  
Montfort-le-Gesnois :  
Densité moyenne de 18 logements/ha
  -  **Pôle de bassin de vie rural :**  
Densité moyenne de 17 logements/ha
  -  **Pôles intermédiaires :**  
Densité moyenne de 17 logements/ha
  -  **Communes périurbaines :**  
Densité moyenne de 16 logements/ha
  -  **Communes rurales :**  
Densité moyenne de 15 logements/ha



## 2.3. Vers un développement adapté aux typologies urbaines et rurales

### 2.3.1. Principes généraux

Afin de maîtriser les extensions urbaines et de limiter en conséquence la consommation d'espaces naturels et agricoles, le projet vise à répartir des principes de développement respectueux de la typologie des espaces bâtis :

- **Développement prioritaire des bourgs** (centralité de la commune) : en priorité dans l'enveloppe urbaine, puis en extension.
- **Développement possible des villages denses** : comblement des dents creuses prioritaire puis extension limitée si besoin est par rapport au projet de développement global à l'échelle du territoire
- **Développement limité des formes d'urbanisation diffuse** : S'il est limité au comblement de dents creuses et sous réserve de la faisabilité d'un raccordement aux réseaux.



### 2.3.2. Limiter le développement diffus de l'habitat

Dans l'objectif de privilégier la densification et l'attractivité des centres-bourgs du territoire, la construction en dehors des bourgs sera limitée tout en étant adaptée aux typologies bâties du Gesnois Bilurien. Dans un esprit de cohérence avec le SCoT du Pays du Mans, le présent PADD définit le hameau comme **une entité bâtie regroupant au moins dix constructions à usage d'habitation, en discontinuité du tissu urbain existant d'une agglomération principale, et situé en dehors du périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.**

A ce titre, le PADD permet la densification des hameaux existants dans le respect des conditions suivantes :

- Limiter les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau
- Combler une dent creuse
- Ne pas porter atteinte à l'activité économique agricole et forestière
- Ne pas poser de problème d'accessibilité et de sécurité,
- Etre raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif
- Ne pas impacter la sauvegarde des espaces naturels et/ou zones humides

Les hameaux non retenus comme constructibles pourront toutefois accueillir **des possibilités d'extension** mesurée des constructions ainsi que des **annexes des constructions existantes.**

Afin de préserver l'agriculture et de limiter les nuisances éventuelles entre l'habitat et l'activité agricole, le PLUi imposera un minimum de 100m entre le site de production agricole et le et toute nouvelle maison d'habitation.

Le PLUi portera une attention particulière aux zones de contact entre habitat et espaces agricoles.

### 2.3.3. Autoriser le changement de destination

Afin de mettre en valeur le bâti isolé en campagne, le PADD du Gesnois Bilurien autorise pour certains bâtiments existants en dehors des bourgs et des hameaux constructibles, et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, un changement de destination. La possibilité de rénovation peut être un facteur d'attractivité auprès de nouveaux habitants. En vue de limiter les impacts du développement sur l'espace agricole et de valoriser le patrimoine existant, la réutilisation du bâti et le changement de destination doivent être favorisés au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



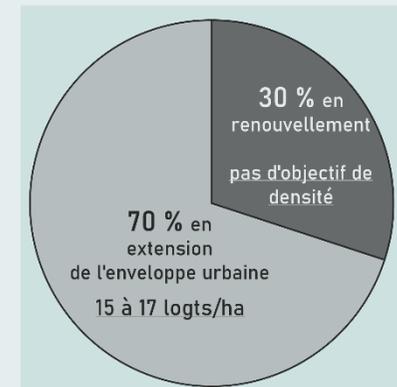
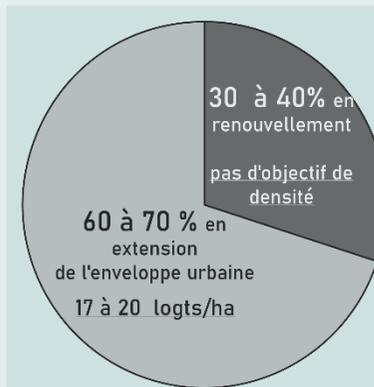
## 2.4. Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace

L'ambition de politique de renouvellement urbain corrélée à celle de la densité différenciée devra conduire au **respect de l'objectif fixé par le PLUi en matière de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat, estimé à 60 ha**. Pour rappel, entre 2009 et 2019, 165ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés par le développement résidentiel sur le territoire. Cela correspond à **un objectif de réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 60% par rapport à la période passée**

Une poursuite du rythme de construction selon la tendance haute  
 1500 logements à construire à horizon 2031

50% sur les 5 pôles

50% sur les autres communes



= UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE CONSOMMATION D'ESPACES FIXÉ A 60 HECTARES

### III. Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et écologiques du Gesnois

#### Bilurien

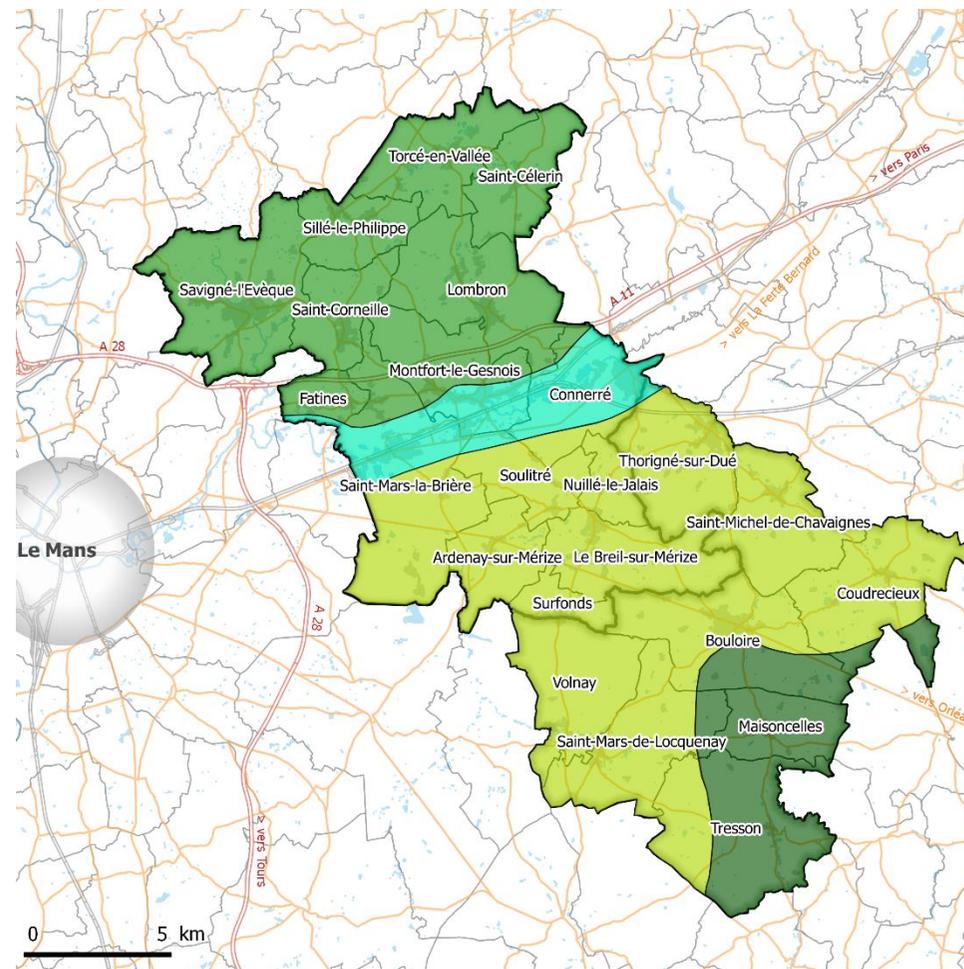
#### 1. Un cadre de vie à préserver au travers les paysages du territoire

La communauté de communes est constituée de 5 unités paysagères parmi lesquelles la densité de haies et l'importance du réseau hydrographique jouent un rôle important. De ces unités paysagères, 4 grands ensembles paysagers aux enjeux communs ont été mis en évidence. Leur préservation garantira un cadre de vie de qualité, une ambiance rurale sauvegardée et une identité propre en lien avec son ancrage au sein du Perche Sarthois.

Ainsi, la communauté de communes souhaite **conforter la mixité des 4 grands ensembles paysagers naturels et urbains** :

- Le bocage entre l'Huisne, la Vive Parence et buttes boisées de Torcé en Vallée ;
- La vallée de l'Huisne ;
- Les vallons boisés du Dué et du Narais ;
- Entre campagne ouverte et bocage maintenu dans la vallée de l'Étangsort.

Les composants à préserver de ces grands ensembles paysagers sont détaillés dans les paragraphes suivants.



## 1.1. Le bocage entre l'Huisne, la Vive Parente et buttes boisées de Torcé en Vallée



Les communes les plus concernées par ce grand ensemble paysager sont les communes de : Torcé en Vallée, Saint Célerin, Lombron, Saint Corneille, Sillé-le-Philippe, Savigné l'Evêque, Fatines et une partie de Montfort le Gesnois et de Saint Mars-la-Brière. Cela représente toutes les communes se trouvant au Nord de l'Huisne.



**Le projet de territoire a pour but de maintenir les ensembles bocagers, plus particulièrement sur le pourtour des bourgs et principaux hameaux**, qui constituent, pour partie, des vestiges du paysage bocager ancien. A ce titre, **l'identité bocagère du tissu urbain sera renforcée** en s'appuyant sur les marqueurs de ce paysage : haies de feuillus, vergers, ...



Egalement, la communauté de communes souhaite **conserver l'ambiance confinée spécifique des vallées** marquées par des haies arborées, des boisements denses et des ensembles bâtis et châteaux discrets bien que présentant une grande qualité architecturale.



**Pour préserver les spécificités des paysages de cette partie de territoire, les boisements** des collines constitutifs notamment des paysages du Nord de ce grand ensemble seront maintenus. Cette orientation s'applique essentiellement pour les communes de Torcé en Vallée, Saint Célerin, Lombron et Sillé-le-Philippe.

Très marqué par les infrastructures existantes ou à venir, il sera porté une attention particulière sur ces éléments en **assurant une intégration qualitative des infrastructures routières et agricoles, et des équipements** dans le paysage tant dans l'espace agro-naturel qu'à proximité des bourgs. Pour trouver un juste milieu entre la mise en avant

des activités du territoire le long de ces axes (zones d'activités) et le paysage bocager du territoire, seules les portions de ces infrastructures ayant un intérêt paysager à préserver seront concernées. Certaines portions de routes seront concernées.

Dans un principe de limitation de la consommation d'espaces, mais aussi de préservation des paysagers, **le développement des villes et villages-rues** le long des principales voies de communication sera limité.

## 1.2. La vallée de l'Huisne

Les communes les plus concernées par ce grand ensemble paysager sont les communes de : Saint Mars la Brière, Montfort le Gesnois, Soullitré et Connerré.

**Ce secteur est essentiellement marqué par l'Huisne, dont son influence d'un point de vue paysager demande à être maintenu.** Ce cours d'eau et certains de ses affluents sont tout de même parfois peu visibles du fait de berges et de fonds de vallées arborées et bocagères.

**La communauté de communes souhaite poursuivre la mise en valeur des anciennes carrières de la vallée** de l'Huisne en étangs (tourisme, loisirs...) et assurer l'intégration paysagère des carrières en activité.

Surtout dans cette partie de territoire qui est largement lié au tourisme, il faut assurer le maintien de **l'intégration paysagère des grandes infrastructures routières et ferroviaires** et entretenir les vues à fort intérêt depuis celles-ci pour découvrir le territoire, ainsi que **maîtriser l'urbanisation des villes et hameaux** le long des voies de communication du fait de l'influence de la métropole mancelle.

### 1.3. Les vallons boisés du Dué et du Narais

Les communes les plus concernées par ce grand ensemble paysager sont les communes de : Soultré, Saint Mars la Brière, Thorigné sur Dué, Nuillé le Jalais, Ardenay sur Mérize, le Breil que Mérize, Saint Michel de Chavaignes, Condrecieux, Surfonds, Bouloire, Volnay, Saint Mars de Locquenay.



**Dans cette partie de territoire, l'alternance Est-Ouest entre paysages bocagers et paysages ouverts sera préservée** en lien avec le relief marqué des vallées. A ce titre, les éléments naturels identitaires à chaque structure paysagère seront préservés.



**Ainsi, il est souhaité de maintenir les grands ensembles boisés** en appui des boisements plus modestes principalement localisés dans les vallées. Cependant, **le développement des boisements** seront aussi **maîtrisés pour ne pas aller dans le sens d'une diminution des terres agricoles et traduisant le signe d'une déprise agricole.**



**Le projet de territoire a aussi pour but de préserver le cadre de vie rural des hameaux et villages,** marqué par de nombreuses fermes et ainsi de porter une attention particulière à **l'intégration paysagère des ensembles maraîchers et d'élevage hors-sol.**

### 1.4. Entre campagne ouverte et bocage maintenu dans la vallée de l'Etangsort

Les communes les plus concernées par ce grand ensemble paysager sont les communes de : Maisoncelles, Tresson, une partie de Saint Mars de Locquenay et de Bouloire.

Cet ensemble paysager se caractérise à la fois par des grandes plaines agricoles mais aussi par un maillage bocager très dense essentiellement concentré dans les vallées des cours d'eau présents sur cette partie de

territoire. **Ainsi, la structure paysagère concentrique, centrée sur le bourg qui existe et qui a été maintenue jusqu'à présent sera préservée.**

A ce titre, la succession de différentes couronnes autour du bourg seront maintenues : une première couronne bocagère et boisée et une seconde, caractérisée par un paysage ouvert.

**Spécifiquement à ce secteur, le développement urbain caractérisé par une population essentiellement concentrée dans les bourgs** et non, dans les hameaux sera privilégié.

**Dans ce contexte plus rural, mais qui peut s'appliquer à l'ensemble des communes du territoire, il sera privilégié une architecture spécifique s'appuyant sur la brique** en appui du tuffeau et du pisé dans les projets de réhabilitation et de construction nouvelle.

## 2. Intégrer la Trame verte et Bleue au projet de territoire

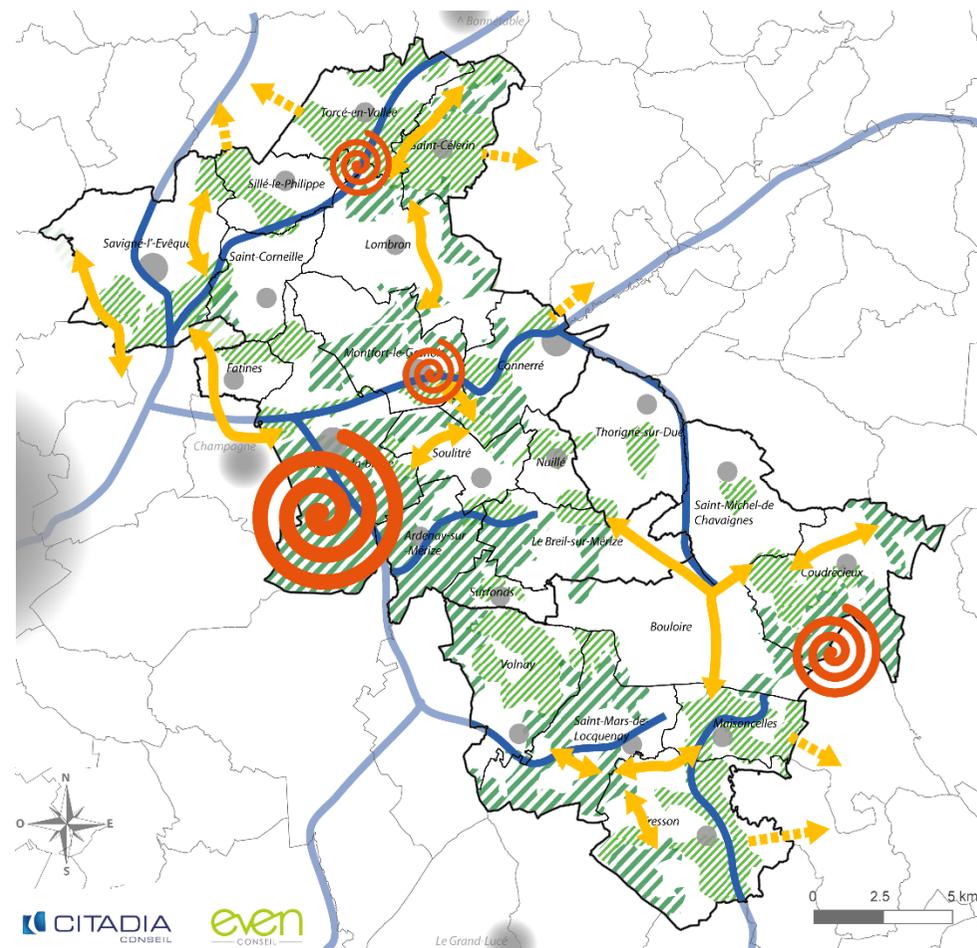
Les espaces propices au maintien, au développement et à la circulation des espèces sont représentés dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire. On retrouve ce principe de cartographie à différentes échelles, régionale et intercommunale. La Trame Verte et Bleue du territoire du Gesnois Bilurien s'est appuyée sur ces données supra-communales et une connaissance et protection des milieux naturels locaux.

L'ensemble de la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, que l'on retrouve schématiquement ci-contre.



### Légende :

-  Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs
-  Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs aquatiques
-  Préserver les réservoirs complémentaires bocagères
-  Préserver les réservoirs complémentaires boisés
-  Maintenir les fonctionnalités écologiques



### 2.1. Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs

**Les réservoirs de biodiversité majeurs, constitués des ZNIEFF de type 1 et du Site Natura 2000 (cf. DIAGNOSTIC), seront protégés**, en particulier le site Natura 2000 de la « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan ». La volonté de la communauté de communes est de permettre la réalisation de projets aux abords ou au sein de ces réservoirs **uniquement s'ils ne peuvent pas se faire ailleurs et qu'ils ont des incidences limitées voir nulles** pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire qu'ils abritent.

Ainsi, une attention sera également portée sur **les abords des réservoirs de biodiversité majeurs**.

### 2.2. Préserver les Réservoirs complémentaires bocagers

Etant un territoire dont le bocage a une importance d'un point de vue paysager, identitaire mais aussi écologique, **le maintien de la densité de haies sera assuré, en priorité dans les réservoirs complémentaires bocagers** et en lien avec les activités qui leur sont attachées (agriculture, loisirs, tourisme, ...).

### 2.3. Préserver les Réservoirs complémentaires boisés

**Il existe aussi de nombreux boisements sur le territoire, étant en Plan Simple de Gestion (obligatoire pour les boisements de plus de 25 ha). Ils seront donc protégés dans le document d'urbanisme.** Dans ces espaces, les activités forestières sont autorisées selon une gestion durable tandis que les activités liées au milieu forestier (loisirs, tourisme, ...) y sont autorisées dans la mesure où leur intégrité écologique est préservée.

*Pour les boisements compris entre 4 et 25ha, ils participent pour la plupart à la fonctionnalité de la trame verte et bleue dans son ensemble. Leur protection est détaillée dans le 2.5 de cette partie.*

### 2.4. Protéger la trame bleue : Cours d'eau, étendues d'eau et zones humides

**La protection des cours d'eau et des milieux constitutifs à leur berge** (haies, boisements, zones humides, ...) sera assurée au travers du document d'urbanisme, et plus particulièrement ceux identifiés comme réservoirs de biodiversité majeur aquatique : l'Huisne, la Vive Parence, le Dué, le Narais, la Mérize et la Hune.

**Les étendues d'eau du territoire** (mares, lacs, étangs, ...), quand elles ont été répertoriées **seront préservées**. Les aménagements liés à leur restauration et leur valorisation (essentiellement pour la Vallée de l'Huisne et le Nord de la Vallée) seront favorisés.

**La communauté de communes souhaite poursuivre la protection des zones humides existantes au sein du document d'urbanisme. Ainsi,**

**elles seront protégées** en lien avec les dispositions des SAGE en vigueur.  
La restauration de celles-ci sera facilitée dans le document d'urbanisme.



## 2.5. *Maintenir les fonctionnalités au travers les corridors écologiques*

**Le projet de territoire va dans le sens d'un maintien des corridors écologiques entre réservoirs complémentaires forestiers et bocagers** en s'appuyant sur les espaces boisés de superficie inférieure (moins de 25 ha) et sur le maillage bocager moins dense, comme par exemple sur la commune de Tresson au Puisard. Dans ce sens, **les lisières des boisements resteront perméables** lorsqu'ils sont concernés par la trame verte et bleue.



De plus, dans un principe de limiter les obstacles aux écoulements et aux passages d'espèces, la communauté de communes souhaite :

- **Faciliter les aménagements liés à la restauration de l'écoulement des cours d'eau** en vue de réduire les obstacles à l'écoulement ;
- **Et limiter les incidences liées aux aménagements et constructions induisant de nouvelles fragmentations écologiques**, à défaut, les compenser.



Savigné l'Evêque



Tresson

## IV. Ménager un socle naturel et agricole en forte évolution

### 1. Préserver les activités agricoles

L'agriculture locale, élément majeur de la qualité du paysage du Gesnois Bilurien, occupe pourtant une faible part des emplois, sans compter que le nombre d'exploitants se réduit progressivement.

Le PADD vise à préserver une activité agricole génératrice d'emploi et garante des paysages. Le vieillissement des exploitations ou encore l'émiettement des parcelles agricoles questionnent aujourd'hui la pérennité des exploitations et ainsi le maintien des paysages.

#### 1.1. Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles

Le PADD, à travers ses objectifs de modération de la consommation d'espace, vise à préserver une activité agricole génératrice d'emploi et garante de la préservation des paysages via l'identification d'enveloppes urbaines cohérentes, la fixation d'objectifs de densité et de renouvellement ambitieux. Cela permettra de limiter les impacts du développement urbain sur l'activité agricole.

**La communauté de communes souhaite aussi poursuivre un développement agricole qui est gestionnaire des milieux naturels et paysagers** notamment dans l'espace bocager au Nord du territoire qui connaît des évolutions certaines liées aux nouvelles pratiques agricoles.

#### 1.2. Accompagner la vie des exploitations

Les capacités d'extension des exploitations et de construction de nouveaux bâtiments aux abords des exploitations existantes doivent être préservées.

Cela implique de ne pas enclaver les exploitations, afin notamment de limiter les conflits de voisinage.

#### 1.3. Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture

Les activités de diversification, dans le prolongement de l'activité agricole, doivent être encouragées dans un objectif de pérennité économique des exploitations et de valorisation du patrimoine bâti rural, fondateur d'une partie de l'identité du territoire.

Dans ce sens, les terres de maraîchage seront **protégées et mises en valeur**, puisqu'elles participent à l'identité de la communauté de communes du Gesnois Bilurien.

## 2. Permettre l'exploitation des ressources locales

La communauté de communes du Gesnois Bilurien dispose d'une diversité de ressources liées aux boisements, aux haies mais également à la richesse de son sous-sol.

Ainsi le projet de territoire vise à :

- **Prévoir un encadrement adapté des activités de carrières** en identifiant des espaces en activité et en développement, en prenant en compte les sensibilités environnementales et paysagères des espaces naturels et bâtis.
- **Permettre la valorisation des carrières inexploitées par des projets de loisirs et touristique** en assurant une intégration paysagère et écologique qualitative.
- **Poursuivre le développement d'une activité forestière et bocagère durable**, favorisée notamment par l'utilisation des ressources locales (bois d'œuvre, bois de construction, bois-énergie, ...) et en lien avec les autres activités liées à la forêt (loisirs, tourisme, ...).



Anciennes carrières remises en eau sur Torcé en Vallée



Haie sur Fatines

# Axe 2 : Pour une approche partagée et durable de l'aménagement



## I. Orchestrer le développement de l'habitat, levier de cohésion sociale

**Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit pour 6 ans** les réponses à apporter aux **besoins en logement et en hébergement**, en **création et en amélioration**. Il s'appuie sur le diagnostic partagé et sur le présent document d'orientation, fixant **les principes et les priorités d'intervention** du Gesnois Bilurien.

En lien avec les objectifs globaux définis ci-avant par le PADD et portant notamment sur la définition d'un projet de développement ambitieux dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé, **il appartiendra au volet Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi de définir les typologies de logements à produire à horizon 2031**. Les orientations qui seront déclinées dans ce document sont les suivantes :

### 1. Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles

Le diagnostic a pointé un certain nombre de dysfonctionnements du marché local de l'habitat. L'offre d'habitat est peu diversifiée, alors que les profils des ménages et leurs parcours résidentiels s'inscrivent pour leur part dans une tendance de forte diversification. De plus, comme aux échelles régionale et nationale, l'augmentation des prix immobiliers, plus rapide que l'évolution des revenus, fait peser sur les ménages un taux d'effort (c'est-à-dire une part de budget consacrée au logement) plus important.

Le PADD du Gesnois Bilurien vise à corriger ces dysfonctionnements, en prenant appui sur les axes suivants :

#### 1.1. Diversifier les typologies et les formes urbaines

La production récente de logements s'est essentiellement réalisée sous forme de maisons individuelles, de grande taille (T4, T5 ou plus). Afin de **permettre** l'accueil de jeunes actifs, de célibataires ou de personnes âgées, la diversification des typologies et formes urbaines sera privilégié sur l'ensemble du territoire pour répondre de manière adéquate aux évolutions démographiques et permettre les parcours résidentiels sur l'ensemble des communes. Il existe un réel besoin de petits logements type T2 sur le territoire.

##### 1.1.1. Encourager la diversification des formes urbaines

Le PADD a pour principales orientations de :

- Réduire la part de production de logement individuel dans les nouvelles opérations en **privilégiant une diversité de la taille des logements, adaptés à la diversité des types de ménages** (produits familiaux mais également logements de petite taille) en veillant à **conserver l'identité de chaque commune**.

- **Encourager le développement d'un habitat durable, respectueux de son environnement**
- Favoriser une diversification des **typologies en cœur de bourg** offrant une certaine **intensité et compacité** (maisons de villes, habitat en bande, petits immeubles sur rue ou non, cités jardins, maisons multifamiliales, etc.) en **associant de manière adaptée les usages et les attentes actuelles des habitants**



Logements intermédiaires et collectifs, Sarthe Habitat, Champ de Foire Montfort le Gesnois, 2015

### 1.1.2. Mobiliser les outils du PLUi

- Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux zones à urbaniser à vocation d'habitat devront justifier d'une certaine **recherche de mixité dans l'offre de logements, particulièrement sur les pôles du territoire**. Par ailleurs, ces différents équilibres nécessitent une maîtrise du foncier, qui permet une maîtrise des prix, sur lesquels le Gesnois Bilurien se devra d'être attentif. Cette politique s'adaptera aux spécificités locales des communes.
- Le PLUi, et les outils qu'il intègre (zonage, règlement, OAP, servitudes, emplacements réservés, ...) constitue un levier fondamental de concrétisation de la volonté de **maîtrise du développement urbain du territoire**.

Dans un objectif de diversification du parc de logements et de mixité de formes urbaines, pour s'inscrire dans la démarche du SCoT du Pays du Mans, le PLUi veillera à intégrer un objectif de logements économes en espace (dont les parcelles sont inférieures ou égales à 400m<sup>2</sup>) au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation d'une surface d'un hectare ou plus. Ce principe est différencié selon l'armature urbaine :

Armature urbaine	Objectif de logements économes en espace pour une opération > 1ha
5 pôles principaux (Pôle d'équilibre, les trois pôles périurbains et le pôle de bassin de vie rural)	30%
3 pôles intermédiaires Thornigné-sur-Dué, Le Breil-sur-Mérize et Lombron	25%
7 communes périurbaines	20%
8 communes rurales	Recommandé

## 1.2. Développer l'offre de logements aidés

Dans le cadre du PLUIH du Gesnois Bilurien, le **parc de logements aidés** se découpe en deux principaux segments :

1. **Le parc locatif social** qui comprend :
  - a. Le parc des organismes HLM (soit financés par un **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) dit logement locatif social « classique », soit par un **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou logement locatif très social.
  - b. Le parc privé conventionné
2. **Le secteur de l'accession sociale** qui correspond à toute résidence principale acquise grâce à un dispositif d'aides soumis à condition de ressources

Globalement, le développement d'une offre de logements aidés permettra de contribuer au maintien d'équipements (écoles et commerces) et l'accent devra être privilégié sur les communes où la demande est importante (pôles et communes du Nord particulièrement).

Le PADD vise les principes suivants :

- Le déploiement du parc de logements aidés pourra être mis en œuvre **sur l'ensemble du territoire**, en tenant compte de la réalité des attentes et besoins locaux, pour permettre **le maintien des populations** modestes dans leur commune. Toutefois, afin de ne pas constituer un frein au développement de l'habitat ou à la mise en œuvre d'opérations spécifique, le PADD ne fixe pas d'objectifs chiffrés sur les communes non-pôles. Globalement, sur chaque

commune, une **attention sera portée à l'adaptation des types de produits aux profils des besoins** (jeunes, personnes âgées, ...).

- L'inscription d'un **objectif renforcé sur les pôles** du territoire par la recherche d'un taux de logements aidés plus importants que sur les autres communes.
- Les logements sociaux à venir devront prioritairement être produits **à proximité des équipements, services et commerces du territoire ou dans des secteurs desservis par une ligne de transport en commun** permettant l'accès à ces mêmes équipements, services et commerces.



La territorialisation en matière d'objectif de production de logements sociaux se traduit par des principes de répartition de la production de logements entre communes. Ils visent à conforter et accompagner l'objectif de revitalisation des centres-bourgs, en favorisant la production de logements sociaux au sein des pôles, à proximité des services et commerces de proximité. Ainsi, le PADD fixe un **objectif de 10 à 15% de logements locatifs sociaux (PLUS) de la production totale des logements sur le temps du PLH** (6 ans) soit la moitié des logements à produire à horizon 2031.

La commune de Savigné l'Evêque est soumise à l'obligation de rattrapage de production des logements aidés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. La programmation de la commune intègre cette production et vise à garantir des opérations proches des aménités urbaines.

Ces objectifs seront affinés, notamment en travaillant avec les bailleurs sociaux, pour tenir compte de la réalité des marchés et créer les conditions de réussite des projets.



En dehors de la commune de Savigné l'Evêque, l'objectif de répartition sur les principales communes pôles est le suivant :

	Objectif de production totale de logements sur la durée du PLH (6 ans)		Objectif de production de logements <u>aidés</u> sur la durée du PLH (6 ans)			
<b>Connerré</b>	<b>375</b>	20%	75	<b>15%</b>	12	<b>55</b>
<b>Montfort-le-Gesnois</b>		18%	68	<b>15%</b>	11	
<b>Saint-Mars-la-Brière</b>		22%	83	<b>15%</b>	13	
<b>Bouloire</b>		15%	56	<b>10%</b>	6	

La production de logements sociaux est encouragée sur les pôles intermédiaires de Lombron, Thorigné-sur-Dué et le Breil-sur-Mérize.

Cet objectif représente un effort conséquent de l'action publique et doit ainsi se traduire par un engagement certain dans les conditions d'urbanisation nouvelle, comme dans les décisions de renouvellement urbain. L'offre ainsi développée participera aux réponses pour loger les personnes en besoin social, les jeunes comme les aînés, les modestes et très modestes comme les primo-accédants.

### 1.3. Répondre aux besoins des populations spécifiques

Le projet de PLUi doit également prendre en compte certaines catégories de publics qui présentent des fragilités ou des difficultés d'accès et/ou de maintien dans le logement : les personnes âgées, les personnes handicapées, les personnes défavorisées, les jeunes et les gens du voyage.



Conformément au Plan Départemental de l'Habitat de la Sarthe et aux dispositions prises par le SCoT du Pays du Mans adopté en 2014, le PLUi recommande de :

#### 1.3.1. Développer une offre adaptée pour les personnes âgées et handicapées

- Poursuivre l'effort en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et handicapées à travers l'adaptation de leur logement, dans le parc privé et le parc locatif social sur l'ensemble du territoire, en créant une offre intergénérationnelle accessible et adaptée, en centre-bourg, à proximité des services, des transports en commun et des commerces.
- Poursuivre le développement d'équipements accessibles pour personnes âgées et à mobilité réduite (EHPA, EHPAD, unités Alzheimer...) à proximité des lieux de vie (centres urbains, centralités, desserte transports en commun).

Ce développement pourra s'inscrire en cohérence avec les schémas départementaux et régionaux existants ou en révision (schémas départementaux en faveur des personnes âgées et handicapées, schéma unique départemental d'organisation sociale et médico-sociale, schémas régionaux s'inscrivant dans le Projet Régional de Santé...).

L'objectif partagé est d'améliorer les conditions de vies des personnes âgées afin de prolonger leur maintien à domicile avec la plus grande autonomie. Le développement de résidences spécifiques type Foyer Logement est privilégié sur les pôles du territoire.



#### 1.3.2. Favoriser l'accueil et le maintien des jeunes en facilitant leur accès au logement

En réponse à l'enjeu de maintien des jeunes sur l'ensemble du territoire communautaire, le PLUi recommande de diversifier les types de logements, en proposant notamment des petits logements financièrement accessibles et à proximité des services dans les centres-bourgs.

#### 1.3.3. Poursuivre l'accueil des gens du voyage

Les orientations du Schéma Départemental des Gens du voyage devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme.

## 2. Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en termes de qualité de logement et de cadre de vie



La production de logements n'est pas le seul levier participant de l'attractivité du territoire : le développement, **la réhabilitation et/ou la remise sur le marché du parc existant** y participe également et constitue un enjeu majeur de **redynamisation des centres-bourgs**.

### 2.1 Assurer une résorption de la vacance des logements

Le phénomène de vacance est polarisé sur le canton de Bouloire, au sud du territoire ; l'objectif souhaité par les élus est **d'accompagner prioritairement les communes les plus exposées** de ce secteur, en affirmant le principe fondateur de solidarité territoriale. La Communauté de Communes a initié, avec le pôle métropolitain Le Mans Sarthe, une étude pré-opérationnelle permettant de quantifier et qualifier la vacance de logements. En conséquence, **le projet vise à remettre sur le marché une centaine de logements vacants à horizon 2031**.

Cela passe par une stratégie d'intervention forte sur le bâti existant de des communes les plus touchées, portant à la fois sur les dimensions énergétiques, accessibilité, confort, cadre de vie, et mobilisant l'ensemble des partenaires et parties prenantes.

### 2.2 Une politique de valorisation du parc qui intègre la réhabilitation du parc social existant

Le parc social ancien présente également un certain nombre de difficultés singulières. La politique de valorisation du parc existant veillera donc à définir, avec les bailleurs sociaux, une stratégie d'intervention sur le parc social, qui pourra passer par des requalifications ou des réflexions sur la démolition.

De plus, ce travail de requalification aura aussi pour objectif d'adapter l'offre de logements locatifs sociaux à la demande, notamment en travaillant sur l'évolution des typologies pour développer des logements de taille, plus petite, plus adaptés au profil de la demande.



### 3. Prévoir l'évolution des besoins en termes d'eau potable

La communauté de communes souhaite s'emparer des problématiques liées à la gestion de l'eau et plus particulièrement de l'eau potable. En effet, il est essentiel de **protéger de toute pollution, l'ensemble des périmètres de captages de l'eau potable** à destination de la population et **des activités économiques, notamment agro-alimentaires**, en appliquant la réglementation dans ces zones.



**De plus, dans un objectif de réduction** des besoins en eau potable, il est **encouragé de faire de la rétention des eaux pluviales** pour un usage domestique voire économique.

Dans ce même objectif de réduction et d'anticipation des besoins, **le développement des bassines d'eau pluviales** à destination agricole sera permis et leur intégration paysagère et environnementale sera assurée.

### 4. Anticiper la gestion des eaux usées et pluviales

**Le projet de territoire vise à conditionner les ouvertures à l'urbanisation** aux capacités d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées du territoire, c'est-à-dire :

- **Engager les travaux nécessaires à la mise en adéquation des capacités de gestion des eaux usées** au développement actuel et à venir de la population et des activités économiques.
- Disposer de **réseaux d'assainissement des eaux usées adaptés et optimisés** (collectif ou individuel) dans le tissu urbain existant et à urbaniser.
- **Optimiser** la gestion des eaux usées par la densification des secteurs déjà urbanisés.

**De plus, une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée**, notamment par la réalisation d'un Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales.

## II. Organiser la proximité des équipements et commerces dans les centres-bourgs

### 1. Conforter le niveau d'équipements

#### 1.1. Maintenir le rôle structurant des pôles du territoire

**Le projet vise un développement équilibré des équipements et services sur le territoire et s'appuie à cet effet sur son armature territoriale c'est-à-dire ses pôles structurants.** Par conséquent, le PADD conforte l'offre au sein des pôles sans pour autant compromettre le développement des équipements et services de proximité dans les autres bourgs.

- Les pôles du territoire accueilleront de **manière préférentielle les équipements et services d'envergure intercommunale** afin d'assurer la vitalité de leur bassin de vie et notamment de leurs centres-bourgs.
- En dehors des pôles identifiés, le PADD vise à **maintenir les conditions d'animation et d'attractivité de l'ensemble des bourgs du Gesnois Bilurien**, notamment à travers les équipements publics et le tissu associatif.

#### 1.2. Affirmer un principe de complémentarité

En cas de création ou d'extensions d'équipements, **le principe d'optimisation de l'utilisation de l'espace est recherché**, ainsi qu'une logique de mutualisation entre les communes.

De manière générale, la stratégie communautaire en matière d'équipements devra s'appuyer sur :

- La **rationalisation** de l'utilisation des équipements existants ;
- La **mutualisation** des équipements existants, notamment en milieu rural ;
- La recherche **d'adéquation entre projets de développement et niveau d'équipements** ;
- L'optimisation dans **l'utilisation de l'espace** en cas de créations / extensions d'équipements ;
- La **recherche de l'exemplarité** environnementale et énergétique ;
- L'intégration des projets d'équipements au sein de **réseaux de liaisons douces pour des accès piétons / cyclistes facilités**



## 2. Structurer l'offre commerciale

**Dans un contexte de périurbanisation et d'évasion commerciale vers l'agglomération mancelle, l'enjeu d'un développement commercial de qualité est fondamental pour le territoire.**

La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien souhaite structurer son appareil commercial pour permettre à l'ensemble des habitants de disposer d'une offre commerciale adaptée aux bassins de vie du territoire.

**Les pôles du territoire** sont identifiés comme les moteurs de l'attractivité commerciale et proposeront une offre commerciale permettant de couvrir les besoins courants, à l'échelle de leur bassin de vie respectif.

Dans les autres communes, la fonction commerciale de proximité devra être maintenue ou développée. Cette offre de proximité devra être en mesure d'une part de répondre aux besoins courants, d'autre part de participer à l'animation des centres bourgs.

### 2.1. Renforcer les centralités commerciales en cœur de bourg

#### 2.1.1. Maintenir et favoriser le commerce dans les centralités commerciales de proximité

**Les centralités commerciales de proximité** sont des lieux de concentration de commerces et services avec une offre de 1 à 19 commerces de détail. Elles correspondent aux centres-bourgs ou centralité de quartier avec une offre commerciale composée généralement d'une offre de proximité en commerces traditionnels (pain, presse, boucherie), services courants (pharmacie, pressing...).

L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats quotidien voire hebdomadaire.

Elles sont composées d'un tissu urbain mixte (habitat, commerces, services, équipements). A noter que même les bourgs sans commerces sont identifiés en centralité commerciale de centralité car ils constituent une localisation préférentielle du commerce et des services au plus près des habitants.

#### Secteurs concernés :

Hors centralités structurantes, tous les bourgs des communes
+ bourg haut de Montfort (centralité historique)

#### 2.1.2. Affirmer l'attractivité de centralité structurantes

**Les centralités commerciales structurantes** sont des lieux de concentration de commerces et services avec une offre supérieure à 15 commerces de détail. Elles correspondent généralement à des centres-bourgs denses de polarités ayant un rayonnement sur un bassin de vie local. L'offre commerciale est composée généralement d'une offre de proximité en commerces traditionnels (pain, presse, boucherie), services courants (pharmacie, pressing...) surface alimentaire de proximité... Elles sont caractérisées par un tissu urbain mixte dense (habitat, commerces, services, équipements). L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats quotidien, hebdomadaire voire occasionnelle.

#### Secteurs concernés :

- Centre-bourg de Connerré
- Centre-bourg de Savigné l'Evêque
- Centre-bourg de Bouloire en lien avec le pôle commercial relais
- Une centralité structurante sur le bourg de Montfort est en cours de création, en lien avec le pôle commercial relais Les Violettes

Pour préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux pourront être mis en place sur un périmètre restreint et ainsi limiter le changement de destination en habitat.

## 2.2. Maîtriser le développement commercial sur les sites d'implantation périphériques

- **Les pôles commerciaux relais** sont des espaces commerciaux ayant un rayonnement sur un bassin de vie intercommunal en milieu périurbain ou rural.

Ils comprennent une offre commerciale composée d'une grande ou moyenne surface alimentaire et une offre de proximité en commerces traditionnels, services courants et commerces non alimentaires. L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats hebdomadaire voire occasionnel.

<b>Sites périphériques</b>	Savigné l'Evêque	L'Épine
	Connerré	Les Petites Varennes / Route de Paris
<b>Sites en centralité</b>	Montfort-le-Gesnois	Les Violettes (intégré à la centralité structurante en devenir)
	Bouloire	Chemin des Ruelles (intégré à la centralité structurante)

- **Les pôles de proximité supra-communaux** sont des espaces commerciaux implantés en entrée de ville ayant un rayonnement sur un bassin de population équivalent à une voire plusieurs communes.

Ils comprennent une offre commerciale composée généralement d'une petite surface alimentaire type supérette ou d'un supermarché et une offre

de proximité en commerces traditionnels (pain, presse, boucherie), services courants (pharmacie, pressing...). L'offre commerciale correspond à un niveau de fréquence d'achats quotidien voire hebdomadaire complémentaire à l'offre de centre-bourg.

Saint Mars-la-Brière	Route de Paris / Allée des Hauts Champs
Le Breil-sur-Mérize	Rue du Général de Gaulle / Rue du Stade

## 2.3. Favoriser un développement commercial vecteur d'animation des centres-bourgs

### 2.3.1. Renforcer le commerce de proximité au profit des centralités

Le projet vise la valorisation des périmètres de centralité existants en lien avec l'objectif de revitalisation des centres-bourgs. A cet effet, le PADD fixe comme orientations de :

- **Protéger et dynamiser le commerce de proximité** en permettant d'instaurer, dans les espaces où la dynamique commerciale collective doit impérativement être maintenue, des dispositions interdisant les logements en rez-de-chaussée et le changement de destination d'un commerce vers du logement
- Organiser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée



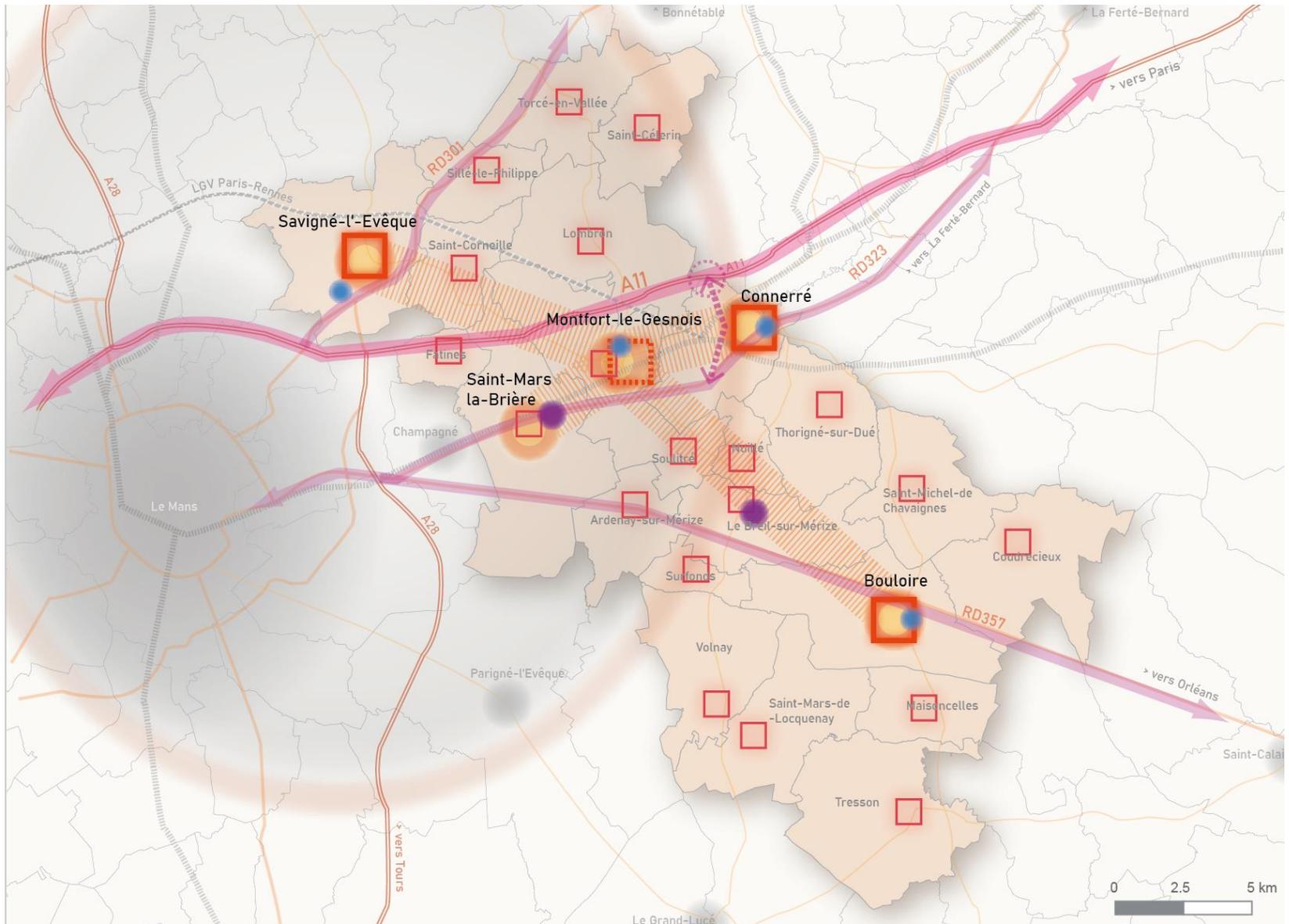


### Localisation préférentielle du commerce

Une armature commerciale qui structure les bassins de vie

-  Centralité structurante
-  Centralité de proximité
-  Pôle commercial relais
-  Pôle commercial supra communal

-  Axes structurants
-  Projet de barreau de liaison à la RD323



Par ailleurs, et en vue de limiter les risques de perte d'animation des centres-bourgs :

- Des règles d'urbanisme plus souples seront proposées afin de **permettre l'implantation de nouveaux commerces ou l'évolution (adaptation / extension...) des commerces existants** (normes de stationnement plus souples par exemple).
- Des **espaces réservés au stationnement** devront être aménagés dans la mesure du possible lorsque des manques sont identifiés. Ces espaces de stationnement, à proximité des polarités réserveront un espace pour le stationnement des deux-roues.
- Les **opérations d'aménagement situées en cœur de bourg** devront favoriser les perméabilités piétonnes et cyclables en direction des commerces et services. Certaines opérations dites de « renouvellement urbain » pourront faire l'objet d'Orientations d'Aménagement imposant la création de **cellules commerciales / de services en rez-de-chaussée** et recréant une continuité commerciale susceptible de dynamiser le secteur concerné.

### 2.3.2. Contenir les implantations de cellules commerciales en périphérie

Afin de pérenniser les activités commerciales de proximité situées au sein des bourgs du territoire, le PLUi veillera à **limiter les possibilités d'implantation de commerces périphériques** au sein des zones d'activités du territoire. Il ne s'agit pas d'interdire la pratique du commerce, mais celle-ci devra être liée à une activité productive exercée sur place ou correspondre à un type de commerce non adapté à une implantation en cœur de bourg. Dans tous les cas, **un principe de complémentarité avec**

**l'offre de centre-bourg est recherché afin de ne pas déplacer la centralité.**



### 2.3.3. Assurer des liaisons entre périphérie et centralité.

Le PADD encourage les pôles du territoire à **créer ou renforcer les liaisons douces sécurisées** entre les espaces commerciaux notamment ceux de proximité et de périphérie.



### 3. Poursuivre la valorisation de la nature en ville au sein des bourgs

La communauté de communes a conscience de son potentiel d'attractivité lié aux espaces de nature en ville. Ainsi, le projet de territoire vise à **veiller à l'intégration paysagère des opérations résidentielles et économiques en extension**, en particulier à l'interface des espaces agricoles et naturels (franges urbaines).

Il sera privilégié une **transition douce et végétalisée au niveau des entrées de bourgs ouvrant sur les espaces résidentiels**.

**De plus, la qualité paysagère et visuelle** des entrées de bourgs donnant sur les zones d'activités économiques sera améliorée en leur conférant une dimension plus urbaine que routière.

**La communauté de communes souhaite renforcer la qualité paysagère des franges urbaines** depuis les flux de passages majeurs (randonnées, voies routières, ...), mais aussi à **conforter l'écrin paysager** des hameaux et villages et l'intégration paysagère des bâtiments liés à l'activité agricole.

**En lien avec les espaces privés et les espaces publics et la nature en ville, la diversification d'espaces de nature** dans les centres-bourgs sera poursuivie (espaces verts, espaces d'agrément, espaces verts privés, clôtures végétalisées, ...).

Plus particulièrement, le projet de territoire pourra **renforcer le lien entre les centre-bourgs et les rivières qui les traversent** dans les communes concernées.



Jardin potager

Nature en ville sur Saigné l'Evêque



Cours d'eau La Morte Parence



Piste cyclable végétalisée

## 4. Garantir des aménagements de qualité pour les modes doux



**Les aménagements piétons et cyclables dans les centres-bourgs seront encouragés** en vue d'encourager la mobilité active et sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes. Plus particulièrement, celui des pôles sera renforcé en appui du réseau de transport en commun routier et ferroviaire.



**Le projet du territoire, dans une volonté d'être dans une démarche raisonnable et durable, veillera à adapter les stationnements des véhicules motorisés et des vélos aux besoins réels** du tissu bâti concerné. Dans ce même principe, **la mutualisation** des espaces de stationnement sera recherchée.

Enfin, en lien avec la gestion des eaux pluviales, les **aménagements de stationnement limitant l'imperméabilisation** des sols et les pollutions diffuses dans les espaces publics et privés seront favorisés.



*Parc urbain et cheminement piéton à Bouloire*



*Aménagement pour cyclistes à Soullitré*

### III. Inscrire le territoire dans une démarche d'urbanisme durable

#### 1. Prendre en compte les risques et nuisances

##### 1.1. Réduire les risques inondation

La communauté de communes du Gesnois Bilurien est caractérisée par des risques et nuisances relativement peu impactant pour les populations et les activités à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années. Ainsi, la communauté de communes souhaite s'inscrire dans une démarche de résilience visant à réduire ces risques par des aménagements adéquats (pour limiter les populations et activités qui y sont soumises). Par ailleurs, la prise en compte des risques et nuisances dans le projet de territoire s'inscrit dans un objectif de réduction des incidences attendues du fait du réchauffement climatique.

**Ainsi le projet de territoire, sur les risques d'inondation, vise à :**

- **Prendre en compte le risque d'inondation** dans les choix d'aménagements en intégrant le PPRi de la Vallée de l'Huisne dans le document d'urbanisme ;
- **Permettre les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation** dans les zones habitées concernées ;
- **Maîtriser l'imperméabilisation des sols** afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain (revêtement des sols notamment) ;
- **Limiter l'imperméabilisation, voire l'urbanisation des zones d'expansion des crues à fort enjeux** : Dans les zones non urbanisées, interdire l'urbanisation et dans les zones déjà urbanisées, limiter l'imperméabilisation des espaces ;

- Et **maintenir les éléments naturels qui participent à la réduction des risques d'inondation** notamment les haies et les prairies inondables.

##### 1.2. Intégrer au projet de territoire la prise en compte des autres risques et nuisances présents sur le territoire

La communauté de communes est concernée par un nombre important de risques très différents qu'il faut intégrer au projet de territoire. **Ainsi, les risques de mouvements de terrain seront intégrés dans les projets d'aménagements urbains, notamment les risques liés aux cavités et autres risques naturels** afin de réduire les nuisances pour la santé humaine.

Le projet de territoire veille à limiter les incidences pour la population **des éventuels feux de forêt** et prend en compte **les risques technologiques** dans les choix d'aménagements et notamment les risques de pollutions des sols dans les bourgs.

De plus, la communauté de communes souhaite prendre en compte, **dès à présent, les dispositions attendues visant à réduire les nuisances sonores liées aux voies de communication** pour la population dans les choix d'urbanisation et obliger la réalisation d'aménagements limitant ces nuisances.



Par ailleurs, une réflexion permettant la réalisation de murs anti-bruit pour les constructions impactées par la LGV devra être engagée dans le cadre du PLUi.



**Enfin, de manière générale et indirecte, le projet urbain s'inscrit dans l'amélioration de la qualité de l'air** au travers des politiques énergétiques et de mobilité performante.



## ***2. Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production de déchets***



Le projet de territoire ayant pour but d'attirer de nouvelles populations sur le territoire, il va engendrer une augmentation de la production de déchets.



**Ainsi, la communauté de communes souhaite poursuivre les efforts déjà engagés dans la réduction la production de déchets** à la source et le cas échéant, encourage à leur valorisation.



**A terme, elle souhaite réduire la production de déchets inertes** par l'usage privilégié de matériaux biosourcés et par l'optimisation des aménagements urbains (voies routières adapté au trafic, mutualisation des stationnements, ...).

**Le projet de territoire permettra d'anticiper les besoins en équipements liés à la gestion des déchets** à l'échelle des opérations d'aménagement et des zones d'activités économiques (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés) et **d'optimiser le réseau de sites de gestion des déchets** à l'échelle intercommunale en vue de maximiser leur valorisation.

### 3. Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments

Dans le principe des réglementations thermiques mises en place ces dernières années sur le territoire français (RT 2000, RT 2005, RT 2012), le Gesnois Bilurien souhaite pouvoir s'inscrire dans une démarche d'efficacité énergétique des bâtiments. Il s'agit de diminuer la consommation d'énergie tout en maintenant un niveau de performance final équivalent. Cela entraîne la diminution des coûts économiques et sociaux liés à la production et à la consommation d'énergie. Ainsi, le projet de territoire incite à :

- **Adopter des typologies urbaines faiblement consommatrice d'énergies** notamment en respectant les principes bioclimatiques ;
- **Promouvoir et inciter à la rénovation thermique** des bâtiments publics, résidentiels et économiques ;
- **Privilégier l'utilisation d'énergie renouvelable** dans le cadre de la rénovation thermique des bâtiments ;
- **Anticiper les risques d'effet de chaleur** du fait du réchauffement climatique en facilitant les aménagements architecturaux et naturels limitant ces nuisances.



Maisons avec panneaux photovoltaïques à Savigné l'Evêque

# Axe 3 : Pour un renforcement de la coopération avec les territoires voisins et une affirmation de l'identité du territoire



L'ambitieux projet d'aménagement, basé sur un équilibre entre préservation d'une identité et poursuite de l'accueil de populations nouvelles ne saurait se faire sans réfléchir aux conditions de mise en œuvre. De fait, le PADD exprime, à travers les orientations suivantes, **la stratégie communautaire retenue en matière d'économie au sens large, de mobilités, mais aussi de valorisation de l'identité territoriale.**

*Entreprise Prunier, Connerré*



## I. Renforcer le rayonnement économique et l'intégration des activités

### 1. Fonder le développement économique sur son armature territoriale

Le développement économique du territoire du Gesnois Bilurien s'appuiera sur l'armature définie par le présent PADD, dans l'objectif de répondre à deux enjeux généraux de développement économique :

- **Conforter les entreprises locales**, mais également les établissements extérieurs, qui peuvent avoir des besoins fonciers liés à des dessertements, des repositionnements ou encore des délocalisations ;
- **Accueillir de nouvelles entreprises.**

D'une manière générale, les actions mises en place en matière d'économie visent à **favoriser la croissance de l'emploi sur le territoire**, en soutenant et en encourageant le développement de l'ensemble du tissu économique

L'accent devra être à la fois porté sur :

- **Le renforcement de l'économie présentielle<sup>1</sup>**. Le bon niveau de commerces, services, équipements au sein des centralités rendra concurrentielle leur fréquentation par rapport aux offres extérieures au territoire et répondra à l'objectif de **revitalisation des cœurs de bourgs**.
- **L'attractivité de « locomotives »** industrielles ou logistiques par la mise en œuvre d'un **schéma de développement économique clair (vocations de zones, adaptabilité, maîtrise foncière...)**.

Pour cela, le PLUi s'appuie sur l'armature économique du territoire, structuré par ses zones d'activités :

- Les **deux polarités de bassin de vie, Connerré et Bouloire, sont appelés à être confortés**, dans l'accueil d'entreprises à vocation industrielles ou logistiques (Terrasses des Challans, secteur de l'échangeur et Zone de la Vollerie)
- Les **pôles de Savigné l'Évêque, Montfort-le-Gesnois et Thorigné-sur-Dué constituent des lieux de développement économique à préserver**, dont la destination artisanale doit être privilégiée
- Les zones situées en dehors de ces pôles répondent **aux besoins des entreprises artisanales locales du Gesnois Bilurien** et ne sont pas amenées à connaître une extension importante de leur périmètre mais permettent **le maintien d'une dynamique locale**.

La valorisation des terrains libres dans les enveloppes urbaines existantes sera privilégiée par rapport à leur extension.



<sup>1</sup> Quelques secteurs emblématiques de l'économie présentielle : le commerce, l'hôtellerie restauration, la construction, l'enseignement, la santé et l'action sociale, les loisirs et la culture, les services à la personne, les services publics...

Par ailleurs, le PADD rappelle pour ces zones les enjeux suivants :

- Optimisation du foncier existant
- Anticipation de la mutation du bâti en place,
- Prise en compte de la proximité aux habitations en secteur urbain (activités non nuisantes pour l'environnement immédiat, ...).

Si les objectifs en matière d'habitat sont définis clairement, **le développement économique ne doit pas conduire à des impacts significatifs en matière de consommation d'espaces**, notamment agricoles.

## ***2. Inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé***

L'objectif de création d'emplois et de relance de l'économie s'appuie par ailleurs sur la définition d'une offre foncière économique attractive et économe en foncier, permettant **le maintien et le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles activités, de façon équilibrée sur le territoire.**

La mise en œuvre de la stratégie de développement économique se traduit notamment par **l'identification de secteurs économiques destinés à offrir le foncier nécessaire à l'accueil des entreprises.**

**Ces secteurs économiques ont été définis en fonction d'une typologie qui comprend 2 niveaux :**

- **Niveau 1 : les secteurs économiques d'intérêt majeur,**

Les secteurs d'intérêt majeur sont des espaces économiques à fort potentiel de développement à l'horizon 2030. Ils correspondent à des zones industrielles, logistiques ou tertiaires. Ces zones d'activités sont liées à un positionnement sur des infrastructures majeures (échangeur autoroutier, axes routiers majeurs, gare TGV). Elles participent au rayonnement du territoire au niveau national, régional ou départemental.

- **Niveau 2 : les secteurs économiques d'équilibre,**

Les secteurs d'équilibre sont des espaces économiques ayant un rayonnement au niveau intercommunal. Ces zones d'activités sont liées à une notion d'équilibre et de répartition de l'emploi sur le territoire.

**La CdC du Gesnois Bilurien identifie 3 secteurs d'intérêt majeur sur le territoire :**

- **La Zone de l'Echangeur**, situé sur Connerré à proximité de l'autoroute A11 et de la gare de Beillé. Cette zone a vocation à accueillir de nouvelles entreprises souhaitant tirer parti de la proximité de l'échangeur sur l'axe Le Mans-Paris et pouvant nécessiter des emprises foncières importantes. **Le projet actuel ne permet pas d'allouer de foncier au développement de cette zone dans le règlement graphique, l'inscription d'une zone au PLUi est conditionnée à une étude de faisabilité.** La situation stratégique de cette zone devra répondre au développement du ferroutage entre Connerré, Duneau et Beillé. Suite à une étude d'opportunité traduisant un projet partagé par la Communauté de Communes, le PLUi pourra évoluer selon une procédure adaptée afin d'inscrire un zonage spécifique sur ce secteur.



- **Les Terrasses du Challans**, situées sur l'axe Le Mans/La Ferté-Bernard (RD232) constitue un secteur économique attractif et stratégique pour le territoire et une réserve foncière **à destination artisanale et industrielle de 16 ha sera fléchée.**

- **La Zone de la Vollerie**, située sur la commune de Bouloire sur l'axe Le Mans – Saint-Calais – Orléans, pour laquelle est prévue prioritairement une densification de la zone existante et une **réserve foncière sur le long terme de 2 ha en extension de la zone existante au Nord.** Le confortement de ce secteur doit d'opérer dans la mesure du possible en contribuant à la valorisation du site et des abords de la RD357 en entrée de ville.

**Des secteurs économiques d'équilibres sont identifiés**, ils correspondent à deux zones importantes à l'échelle de leur bassin de vie respectif. **Leur vocation est d'accueillir de nouvelles entreprises, prioritairement artisanales, et de se développer en extension de manière limitée. A ce titre, elles complètent la trame structurante.**

Il s'agit de :

- **Le secteur du giratoire** sur la commune de Savigné-l'Évêque, au niveau du croisement entre l'axe le Mans-Bonnétable (RD301) et la route permettant de rejoindre Montfort-le-Gesnois (RD20b) **sur une réserve foncière de l'ordre de 2 ha entre deux parcelles déjà bâties.**

- **La ZAC de l'Épine à Savigné-l'Évêque.** En entrée sud du bourg de Savigné depuis le Mans (RD301), ce secteur accueille principalement des commerces, services et quelques entreprises artisanales. Le confortement économique de ce secteur doit s'opérer en contribuant à la valorisation du site et des abords de l'axe. Une réserve foncière de 3ha à court terme est prévu en continuité de la ZAC.

- **La Zone du Grand Bonnet à Thorigné-sur-Dué.** En bordure de la RD34 (axe Connerré-Bouloire), la zone actuelle offre un potentiel d'accueil en renouvellement urbain de 3ha justifiant de ne pas envisager d'extension supplémentaire de ce secteur.

- **La Zone de la Pécardière.** En bordure de la RD323 ce secteur implanté sur les communes de Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars-la-Brière et Soullitré inclut des équipements communautaires ainsi que des entreprises artisanales sur un important linéaire économique, principal axe économique interne du territoire. Pour ce secteur et au regard des enjeux identifiés, **la zone a vocation a se développer sur le long terme. Le projet actuel ne permet pas d'allouer de foncier au développement de cette zone dans le règlement graphique, l'inscription d'une zone au PLUi est conditionnée à une étude de faisabilité.** Suite à une étude d'opportunité traduisant un projet partagé par la Communauté de Communes, le PLUi pourra évoluer selon une procédure adaptée afin d'inscrire un zonage spécifique sur ce secteur.



**Les besoins fonciers maximums pour le développement économique du territoire sont donc estimés à 25 hectares environ**, répartis de manière différenciée selon l'armature territoriale, ainsi que la requalification de certaines friches et le développement limité d'entreprises isolées.

**La répartition de cette enveloppe foncière est définie par le Gesnois Bilurien au regard de l'armature territoriale définie par le présent PADD mais également selon une vision partagée de stratégie économique d'ensemble.** Les zones économiques identifiées correspondent à des espaces économiques qui s'avèrent stratégiques à l'échelle de l'intercommunalité :

- Compte tenu de leur situation géographique (proximité avec des axes routiers structurants)
- Selon leur attractivité économique avérée
- En optimisant les capacités d'accueil des entreprises.





Un développement économique organisé par une logique d'axes structurants



Zone économique d'intérêt majeur



Zone économique nécessitant une étude de faisabilité pour une extension future



Zone économique d'équilibre



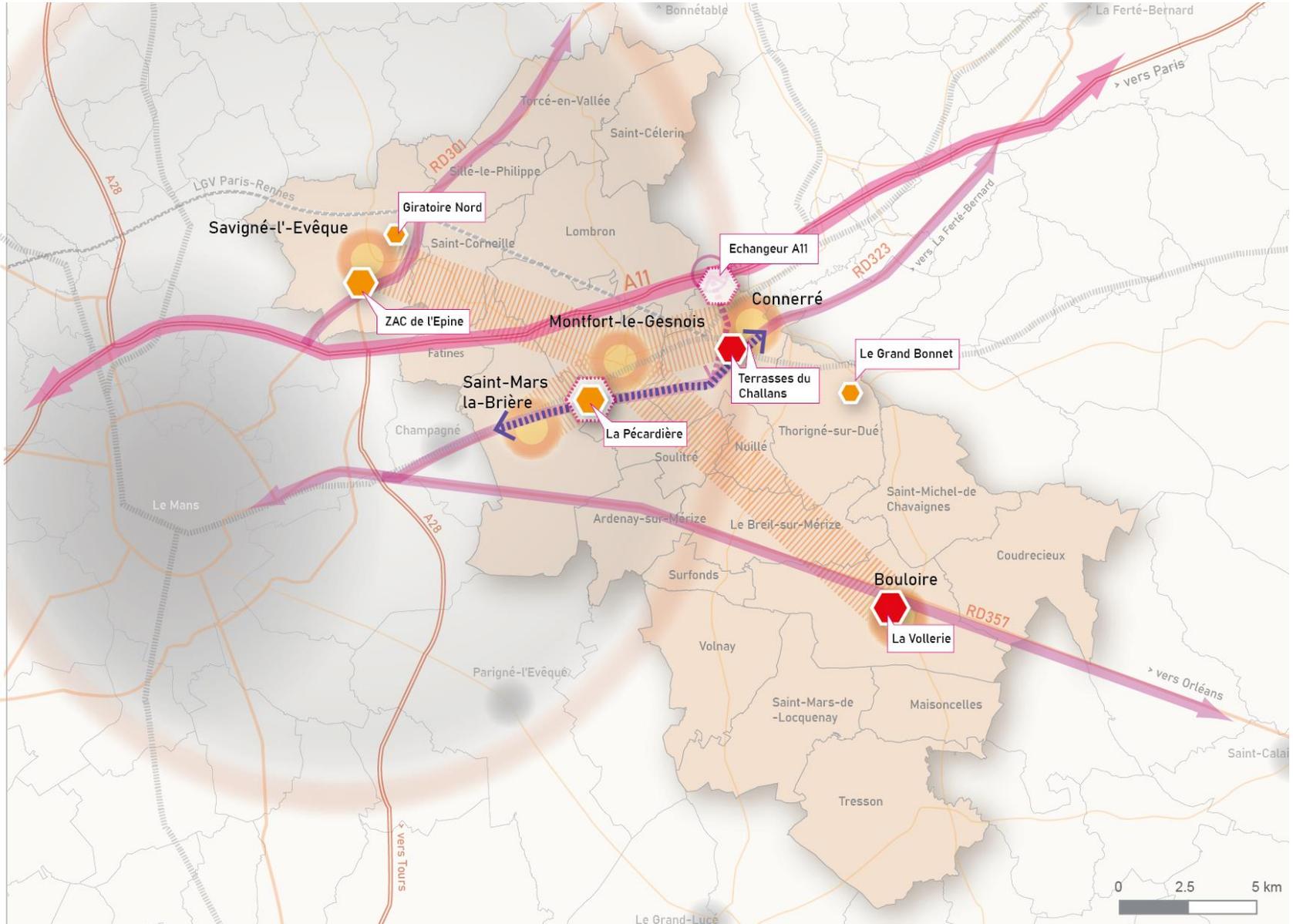
Axe économique interne



Axes structurants



Projet de barreau de liaison à la RD323



### 3. Développer l'économie en lien avec l'attractivité du territoire et ses ambitions de développement



**L'attractivité économique du territoire doit passer par l'accroissement de la qualité des aménagements de zones.** La qualité de l'aménagement intègre :

- **L'insertion paysagère** des projets (plantations, surfaces végétalisées...) et le **traitement des espaces publics** (gestion du pluvial par exemple) d'une part
- **L'offre de services et équipements internes** au parc d'autre part
- **La connexion avec les réseaux** adaptés aux besoins des entreprises (selon la nature de la zone) : réseaux routiers, **liaisons douces** (lieux d'emploi, lieu d'habitat), **réseaux de communication...** A ce titre, les Zones Économiques structurantes devront être connectés de manière prioritaire au réseau Très haut Débit.

La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien devra à la fois intervenir sur les zones d'activités économiques en projet (extension ou création) et sur les zones d'activités économiques existantes afin de renforcer l'attractivité de ses dernières. Il s'agira de retravailler les espaces de chacune des zones existantes et de favoriser un traitement paysager de ces dernières plus homogène et qualitatif, notamment en entrée de ville. L'objectif pour le Gesnois Bilurien est d'assurer une cohérence d'image aux différents espaces économiques : homogénéité des aménagements des espaces publics et du traitement des limites public/privé, cohérence des formes bâties (volumétries, toitures, implantations) et architecturales (matériaux, couleurs, etc) et optimisation foncière. Il s'agira également de

favoriser une intégration paysagère des espaces économiques et leur insertion dans le tissu urbain.

Afin de préserver les ressources naturelles du territoire, toute démarche environnementale sera à encourager dans l'ensemble des zones d'activités économiques. Le PADD encourage l'intégration des critères de qualité environnementale ans le cadre des projets d'extension : limitation des consommations énergétiques, qualité des matériaux, rétention et réutilisation de l'eau, traitement des déchets, etc.

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, il est aussi essentiel d'assurer une occupation optimale des secteurs déjà aménagés. La requalification des espaces publics peut également générer une dynamique naturelle de densification et de renouvellement de l'occupation privée. La réflexion engagée sur les modalités de cette densification est à poursuivre : contacts auprès des propriétaires, accompagnement, etc.

### 4. Protéger le tissu économique local

L'intercommunalité privilégie **l'accueil des activités artisanales et de services au sein des enveloppes urbaines** à la condition que ces dernières ne constituent pas de nuisances aux habitations.

#### 4.1. Maintenir les entreprises situées dans les bourgs

Ainsi, le PADD affirme que sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain. **Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation.** Dans un second temps, faute de disponibilité foncière, ces activités pourront se localiser en continuité des espaces urbanisés ou des zones d'activités économiques d'ores et déjà constituées.

#### 4.2. Permettre le développement des entreprises en campagne



Les entreprises existantes isolées pourront se développer **dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé et sous réserve d'une justification particulière**. Cette disposition s'applique plus particulièrement aux activités économiques implantées en milieu rural. La préservation et le maintien ces très petites et petites entreprises, situées en zone Agricole et Naturelle, **nécessitent de permettre un classement adapté**



#### 4.3. Valoriser les savoir-faire locaux

Le projet de PADD vise à mettre en valeur une ruralité dynamique en encourageant le maintien des entreprises locales dans les communes rurales et le développement du potentiel d'une économie circulaire et de proximité ainsi que commerces adaptés aux nouveaux modes de vie (commerces ambulants, vente directe...), il s'agit d'une réelle valeur ajoutée supplémentaire sur le territoire.



La Communauté de Communes du Gesnois Bilurien soutient les initiatives en faveur de l'agro-écologie, de l'écologie industrielle et l'économie circulaire dont le développement des ressourceries, pour réduire les risques de nuisances et de pollutions pour l'environnement et la santé humaine, et limiter la production de déchets.

#### 5. Pérenniser l'activité agricole et encourager une agriculture de proximité

Une large partie du territoire intercommunal est occupé par des espaces à vocation agricole. Ils sont le support à des activités économiques qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de pérenniser dans le cadre du PLUi.

L'activité agricole a un double rôle à jouer sur le territoire : un rôle économique par la création d'emplois et la production de biens alimentaires, et un rôle d'animation et de gestion des paysages ruraux (ambiance rurale, tourisme, vente directe...).

Pour répondre à ces enjeux le PADD inscrit le maintien d'une agriculture de production dynamique comme axe fort du développement économique du territoire, qui doit permettre de valoriser les activités agro-alimentaires locales (Christ, Prunier notamment). La Communauté de Communes souhaite promouvoir les circuits courts, en permettant l'implantation d'activités de transformation des productions végétales et animales (légumerie, etc.) et de valorisation de productions locales. Ainsi, le PLUi entend pérenniser la production de matières premières locales et favoriser sa transformation sur site pour accroître la valeur ajoutée des productions. En cohérence avec son projet d'aménagement global, le PADD vise à favoriser une agriculture engagée dans les transitions sociétales actuelles (production biologique, développement des labels, participation de l'agriculture au développement des énergies renouvelables...)

## 6. Valoriser le tourisme vert et les éléments patrimoniaux du territoire

Le territoire de la communauté de communes possède indéniablement des atouts touristiques liés aux qualités paysagères, patrimoniales et naturelles.

La communauté de communes souhaite renforcer et valoriser ces attraits en :

- Accompagnant le **développement du tourisme rural** en autorisant la réalisation de structures et d'infrastructures touristiques de qualité respectueuses de l'environnement et des milieux dans lesquels ils se développent.
- Allant vers une **diversification et une amplification de l'offre d'hébergement**.
- Et en poursuivant le **développement des prestations agritouristiques** initiées par les agriculteurs qu'elles soient liées à l'animation, à l'hébergement, à la vente ou à la restauration.

Plus spécifiquement, et en lien avec les spécificités propres au Gesnois Bilurien, le projet de territoire va dans le sens d'une poursuite du **développement des activités de loisirs liées aux milieux naturels** (activités nautiques, pêche, chasse, ...) dans le respect des enjeux paysagers et écologiques des sites concernés. **La vallée de l'Huisne** est particulièrement concernée.

Ensuite, **la filière équine sera renforcée en lien avec le développement touristique** en favorisant les aménagements et constructions nécessaires à cette activité. Le développement des sites touristiques du territoire sera poursuivi en prenant en compte leur environnement.

De plus, en lien avec les espaces de biodiversité, la communauté de communes souhaite poursuivre le **développement d'« aménagements durables » dans le respect de la fonctionnalité écologique de la Trame Verte et Bleue** en disposant d'un réseau de randonnées et de vélotourisme performant, et s'appuyant sur les qualités patrimoniales et paysagères du territoire. Ce réseau s'appuiera également sur des **anciennes voies ferrées, des chemins de halage et des boucles existantes**. La qualité paysagère de ses chemins sera renforcée.



Manoir du Bois-Double à Saint-Célerin (gauche) / Château de la Pierre à Coudrecieux (droite)

La communauté de communes souhaite aussi mettre en avant les éléments patrimoniaux de son territoire qui valorise son cadre de vie et qui participe au tourisme vert. Ainsi, le projet de territoire vise à :



- **Protéger les monuments historiques** et porter une attention particulière à leur intégration paysagère, patrimoniale et architecturale ;
- **Préserver les éléments et ensembles patrimoniaux témoignant de l'histoire rurale** du territoire les plus intéressants incluant le petit patrimoine ;
- Prendre en compte et **protéger le patrimoine archéologique** existant sur la communauté de communes, et plus particulièrement sur les communes de Torcé en Vallée et Tresson ;
- **Faciliter la réhabilitation architecturale des ensembles bâtis** en vue d'assurer leur conservation et le renouvellement des activités qui y sont liés.



Croix sur Ardenay-sur-Merize (gauche) / Dolmen à Torcé en Vallée (droite)



Puit à Lombron (gauche) / Lavoir à Soultré (droite)



Château de Bouloire

## II. Mettre en place les conditions de l'intermodalité

L'accompagnement au développement du territoire en matière économique et résidentiel passe nécessairement par **l'amélioration des conditions de déplacements, aussi bien en matière d'accessibilité aux pôles d'emploi, de services que la mise en avant de solutions alternatives à l'automobile.**

Bien que la mobilité s'organise principalement autour de l'usage de la voiture, caractéristique d'un territoire périurbain et rural où l'offre de transport alternative ne répond pas à l'ensemble des besoins, le projet de territoire s'engage à accompagner l'évolution de l'organisation des déplacements vers une mobilité durable, en s'appuyant sur la valorisation des initiatives locales (transport à la demande, itinéraires modes doux, covoiturage....) qui concourent à développer et à encourager de nouvelles solutions de mobilité alternatives à l'autosolisme et adaptées au contexte local.

Ainsi le projet de territoire vise à :

- **Poursuivre le développement des gares de Saint Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois** en vue de créer des Pôles d'Echanges Multimodaux. Egalement, favoriser le développement urbain de Connerré-Beillé en lien avec la gare de Beillé.
- **Faciliter l'utilisation des transports en commun** pour tous les usagers et à toutes les échelles (communale et intercommunale, en lien avec la métropole mancelle).
- Prévoir les espaces nécessaires au développement d'**une offre de stationnement adaptée au plan de circulation des transports en commun.**

- **Poursuivre la mise en place des itinéraires cyclables d'intérêt communautaire entre les centre-bourgs**, dans un double objectif de favoriser les déplacements actifs quotidiens et ponctuels.
- Explorer les **potentiels et les solutions de mobilité alternative** notamment en matière d'autopartage, notamment en **favorisant le covoiturage** en prévoyant des points de rencontre fonctionnels et qualitatifs.
- S'inscrire dans une démarche de **développement des voitures propres** (électriques, hybrides, ...) en facilitant l'installation des équipements qui y sont liés.



Cheminement piéton – Soultré (gauche) / Lombron (droite)

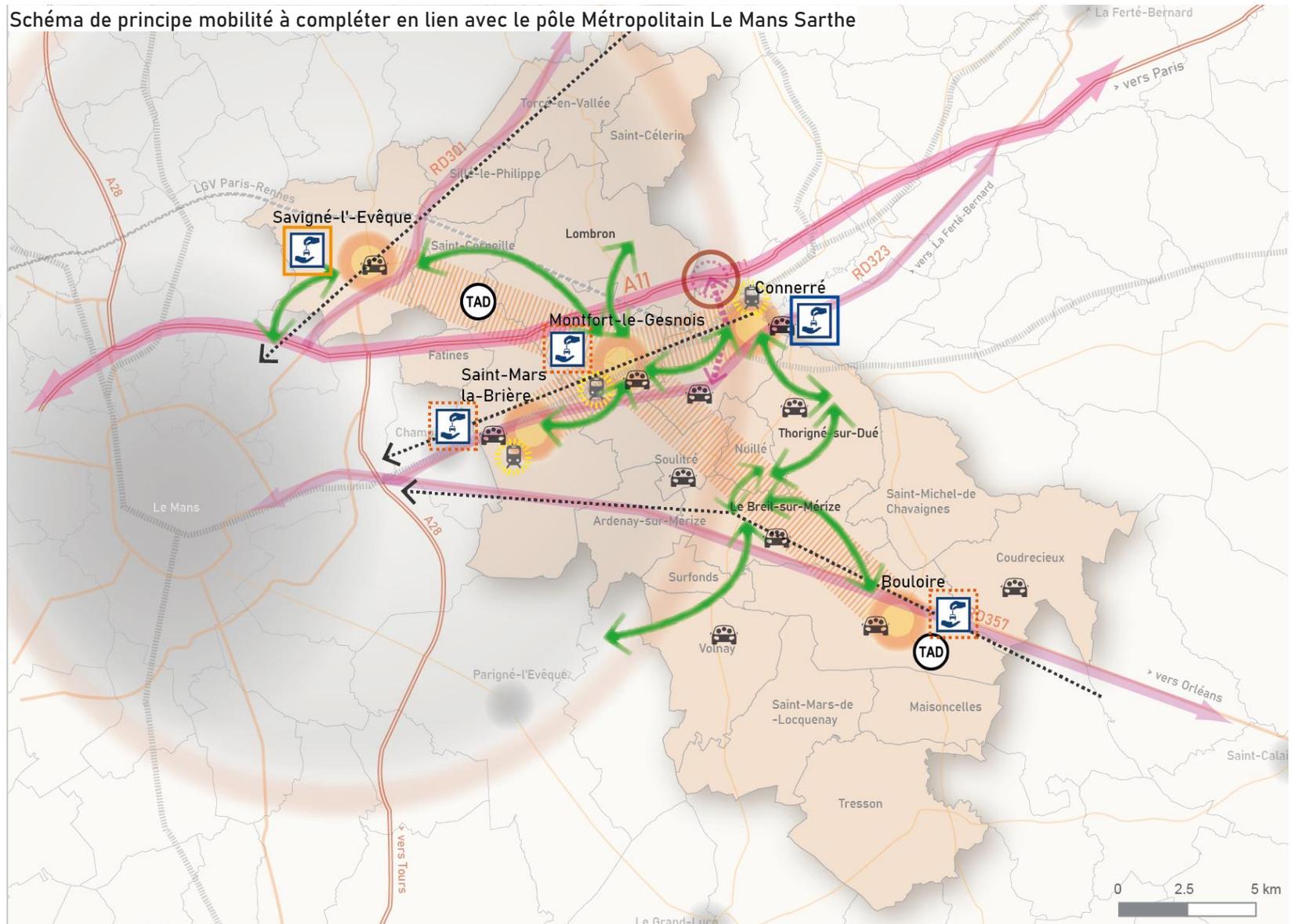


**Pour une mobilité durable**  
 Tendre vers une offre de transports collectifs fluide, lisible, intermodale et interopérable



-  Lignes express périurbaines
-  Mettre en place un service de Transport à la demande sur les communes rurales et périurbaines
-  Développer l'intermodalité depuis les haltes ferroviaires
-  Encourager les mobilités actives pour les déplacements de courte et moyenne distance
-  Développer les dispositifs d'autopartage type Mouv'ngo
-  Valoriser et développer le covoiturage
-  Axes structurants
-  Projet de barreau de liaison à la RD323

Schéma de principe mobilité à compléter en lien avec le pôle Métropolitain Le Mans Sarthe



### III. Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques et énergétiques durables

#### 1. Anticiper les besoins futurs liés à l'évolution des pratiques et usages

L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit est un axe fort du développement territorial. A cet effet, le projet de territoire encourage le développement des communications électroniques sur l'ensemble du territoire. En outre, le projet soutient au travers du développement du numérique l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés, etc. Enfin, la Communauté de Communes soutient une couverture téléphonique des zones aujourd'hui dites « blanches ».

Le projet de territoire va dans le sens de :

- Favoriser le développement départemental du réseau numérique de très haut-débit par les moyens technologiques les plus adaptés au contexte territorial de chaque commune
- Permettre le renforcement de l'attractivité du territoire par le développement du réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques, économiques et agricoles

De manière générale, le PADD entend favoriser le maillage numérique du territoire par les orientations suivantes :

- La mise en place d'équipements permettant le développement du télétravail sera encouragée ;
- Le projet s'inscrira en adéquation avec les dispositions contenues au sein du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Sarthe adopté en 2013 (SDTAN),

- Le projet ira dans le sens des actions prises en faveur du déploiement de la fibre optique par le Syndicat Sarthe Numérique
- Les futures opérations d'aménagement d'ensemble intégreront cet enjeu en :

- Privilégiant le développement urbain, pour densifier des secteurs dotés d'infrastructures numériques ;
- Facilitant le raccordement aux réseaux

#### 2. Encourager le mix énergétique sur le territoire

Pour aller dans le sens d'un développement durable du territoire, la communauté de communes souhaite développer tous les types d'énergies renouvelables possibles, suivant les capacités et les enjeux environnementaux du territoire.

Ainsi, le projet de territoire vise à :

- **Poursuivre un développement raisonné de la filière bois-énergie et la méthanisation**, en s'appuyant sur la ressource locale (bois, haie, biomasse, élevage, ...) ;
- **Promouvoir et développer les réseaux de chaleur urbain** en lien notamment avec le développement des énergies bois-énergie et biogaz ;
- **Permettre le développement éolien de grande capacité** sous réserve d'intégration paysagère et environnementale et **rendre possible l'installation d'éoliennes de faibles à moyennes**

**capacités** dans le tissu urbain (zones résidentielles, zones économiques, exploitations agricoles, ...);

- **Valoriser le potentiel d'énergie solaire** sur l'ensemble du territoire **sans compromettre l'activité agricole** et **plus particulièrement développer cette énergie dans les espaces urbanisés** (espaces résidentiels, équipements, zones d'activités économique, exploitations agricoles...) en portant une attention aux caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment ;
- **Développer les systèmes de pompes de chaleur**, notamment la géothermie.



Pour aller plus loin, la communauté de communes souhaite inciter et **encourager le développement des énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment ou de l'opération d'aménagement.**

Dans ce sens, **l'aménagement des dispositifs de gestion et de stockage de l'énergie sera facilité** en vue de développer les réseaux énergétiques intelligents, favorable au développement de la ville intelligente.

**Enfin, toutes ces orientations liées aux énergies renouvelables tiendront compte des enjeux paysagers, architecturaux et environnementaux en assurant une intégration paysagère, écologique et patrimoniale** optimale des énergies renouvelables.

Département de la SARTHE

Canton de MONTFORT-LE-GESNOIS

Commune de FATINES

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE FATINES

DATE DE CONVOCATION 12/02/2021	
DATE D'AFFICHAGE 12/02/2021	
NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	15
PRÉSENTS	13
VOTANTS	14

*L'an deux mille vingt-et-un, le 26 février à dix-huit heures.*

*Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Salle des fêtes de Fatines en séance à huis clos sous la présidence de M. Nicolas AUGEREAU.*

*Étaient présents :*

*Muriel ARTAUD, Nicolas AUGEREAU, Bénédicte CIPRIANI, Nicolas COURNÉE, Aurore FERREIRA, Anne-Gaël GENDRE, Nicolas GUY, Edith LE CORRE, Nathalie MATRAS, Jérôme ROBOAM, Dominique ROGER, RIVIERE Chantal, Jean-François VAUDRON.*

*Absents excusés : Pascaline JUBERT, MOTTIER Jean-Luc donne pouvoir à MATRAS Nathalie*

*Président de séance : Nicolas AUGEREAU, Maire*

*Secrétaire de séance : ROBOAM Jérôme*

### Délibération : Demande de retrait de la communauté de communes Le GesnoisBilurien

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5211.19 ;

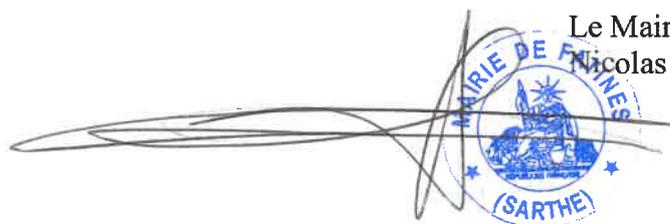
Le Maire informe le Conseil Municipal que pour demander le rattachement de la commune à la Communauté Urbaine de Le Mans Métropole, une demande de retrait doit être faite auprès de la communauté de communes « Le Gesnois Bilurien ».

La demande de retrait est fondée sur les motifs suivants :

- La proximité géographique de la commune de FATINES avec des communes adhérentes à Le Mans Métropole. En effet la commune de FATINES est limitrophe avec les communes de Champagné et Yvré L'Evêque ce qui permet d'être en continuité géographique et éviter ainsi toute enclave.
- Les diagnostics des différentes études menées actuellement, plus précisément celles du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) montrent clairement un bassin de vie dirigé vers Le Mans Métropole.
- L'EPCI du GesnoisBilurien ne dispose pas de moyens techniques humains et financiers suffisants pour mener au mieux les compétences qui lui sont dévolues.
- Le collège vers lequel sont dirigés les élèves de la commune de FATINES après les deux premiers cycles d'enseignements est celui de la commune de Champagné.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, décide de demander le retrait de la communauté de communes le GesnoisBilurien.

Le Maire,  
Nicolas AUGEREAU.



## Étude d'impact sur la mise en œuvre du départ de la commune de Fatines vers l'EPCI de Le Mans Métropole (LMM) sur la Communauté de Commune du Gesnois Bilurien (CCGB) et la Commune de Fatines.

Le document évalue les impacts potentiels sur les recettes de la commune de Fatines et de l'établissement public de coopération intercommunale du Gesnois Bilurien, en section de fonctionnement et en section d'investissement. Il décrit, notamment, l'impact estimé sur les dotations, la fiscalité, les fonds de péréquation et l'emprunt. Le document expose aussi l'impact sur l'organisation des services de la commune de Fatines et de l'établissement public de coopération intercommunale du Gesnois Bilurien ainsi que sur les personnels affectés dans ces services.

**Cette opération ne déclenche pas de transfert de personnel ou la mise à disposition de tout ou partie de services.**

### 1) Impact en section de fonctionnement pour la CCGB :

#### En recettes

- La CCGB dans le cadre de l'exercice de la compétence enfance jeunesse va perdre les recettes liées à l'exercice de celle-ci par les familles soit **5 653.24 €** pour l'année 2020 en section accueil périscolaire et **3 727.99 €** en enfance jeunesse (séjours vacances/mercredis/ALSH)
- La CCGB perd la recette liée à l'exercice de la compétence de la GEMAPI mais fait en contrepartie l'économie de l'exercice de cette compétence.
- La CCGB perd la recette de la REOM mais fait en contrepartie l'économie de l'exercice de cette compétence. De plus ce service est équilibré par la contribution des usagés grâce à la mise en place de la Redevance Incitative.
- Nous sommes dans l'attente de données de la part des services de la DGFIP pour connaître l'incidence sur les dotations mais l'un des indices de référence étant le nombre d'habitants, la perte d'une commune de 849 habitants ne devrait pas impacter fortement les dotations perçues par la CCGB
  
- **Analyse des produits fiscaux de la commune de Fatines dans le cadre de l'étude d'impact**

La présente analyse est réalisée en tenant compte de la future réforme fiscale mise en œuvre à partir de 2021 qui prévoit :

- la suppression de la TH communale pour les résidences principales et récupération de la part de TF départementale et compensation de l'écart entre le produit perdu et le produit récupéré par application d'un coefficient correcteur ;
- la suppression de la TH intercommunale pour les résidences principales et récupération d'une fraction de TVA nationale ;
- la modification de la règle de lien entre les taux suite à la réforme fiscale.

Les hypothèses suivantes ont également été retenues :

- absence de résidence secondaire sur la commune de Fatines (donc disparition totale de la TH) ;
- utilisation des derniers chiffres définitifs connus (2019).

## I. Produits fiscaux avant intégration

Afin d'appréhender l'impact fiscal de l'intégration de la commune, il convient de tenir compte de la réforme fiscale mise en œuvre à compter de 2021 :

- suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales
- transfert du foncier bâti départemental aux communes.

La situation initiale de référence retenue pour réaliser les simulations intègre ces éléments (sur la base d'estimations compte tenu des données disponibles) :

## II. Produit levé sur le territoire de Fatines après la refonte fiscale

TAXE	Bases impositions 2021		Taux d'imposition 2021			Produits fiscal 2021		
	FATINES	CCGB	FATINES	CCGB	Consolidé	FATINES	CCGB	Consolidé
TH								
FB	435 100	432 782	41,46%	4,55%	46,01%	180 392	19 692	200 084
FNB	37 900	37 900	53,62%	7,98%	61,60%	20 322	3 024	23 346
Total						200 714	22 716	223 430

A noter : du fait de la réforme fiscale, la commune perd du produit de TH, celui-ci est compensé via l'application d'un coefficient correcteur de 1,60 appliqué au nouveau produit de taxe foncière soit 109 072 € ce qui fait un produit fiscal de référence de la commune de Fatines de 309 786 €.

Suite au passage en FPU la CCGB perçoit la CFE pour un montant de 82 996 € en 2021, allocations compensatrices comprises suite à une réduction des impôts de production (Vu en Conseil communautaire le 15 avril 2021)

Ainsi le produit total levé par la CCGB est de 22 716 €+ 82 996 € soit 105 712 € mais suite au passage en FPU il faut déduire les attributions de compensations de 74 364 € soit **31 348 € de recettes fiscales en moins pour la CCGB** auxquelles il faudrait également déduire le reste à charge de l'exercice de la compétence enfance jeunesse qui ne sera plus effective.

Total des contributions directe en 2020 de la CCGB en recettes 3 926 285,00€ (chap 73111)

Pour le **FPIC** et suivant la répartition libre proposée de 2021 **50/50** (hypothèse 3) la perte pour la CDC serait de **7 975€ sur 450 271 € au total soit 1.77%**

### En dépenses

- Pour l'exercice de la compétence enfance jeunesse, la CCGB économise les reversements de mise à disposition du personnel (cpt 70845) et des locaux (cpt 7588) soit **16 735.65€** pour la mise à disposition du personnel en 2020 et **2 160.96€** pour la mise à disposition des locaux pour 2020. Il convient également d'ajouter à ces économies le paiement du personnel de CCGB pour le soutien à l'accueil périscolaire et le personnel encadrant (montant à estimer par la CCGB en fonction des heures passées par M. Laisné).
- Économie du goûter dans le cadre de l'accueil périscolaire **713.65 €**
- Économie du transport des élèves de l'école de Fatines vers le centre aquatique de Sitellia **2 438.90€**

- Economie sur les contributions aux organismes de regroupements à l'€/habitants, SMGV, Pays du Mans, Perche Sarthois.

DEPENSES POUR LA CDC					
Nbre hab base cotisation	Perche sarthois 3€	Pole métropolitain (0,50€)	Pays du Mans (SCOT PCAET SIG) 1,80€	SMGV 1,60€	SMSAN (0,1€ + 0,3 €)
849	2 547,00 €				339,60 €
865		432,50 €	1 557,00 €	1 384,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>6 260,10 €</b>				

## 2) Impact en section d'investissement pour la CCGB

Il n'y a pas d'impact en dépenses ou recettes car pas de projets en cours ou passés sur le territoire communal porté par la CCGB.

## 3) Conclusion

Pour conclure cette étude d'impact on peut considérer que compte tenu des montants qui ressortent en dépense et en recette, les impacts financiers sur le fonctionnement ne sont pas enclins à déséquilibrer le fonctionnement actuel de la CCGB.

Enfin il convient d'ajouter qu'il n'y a pas d'éléments structurant de la CCGB sur notre territoire communal, il n'y a aucune présence d'un établissement communautaire mais également pas de présence de tissu industriel important donc peu de pertes de recettes fiscales. Cet état de fait implique également qu'il n'y a pas d'impact en section d'investissement ni sur l'emprunt. Et la mise à disposition par la commune de personnel dédiés à l'exercice de la compétence enfance jeunesse de la CCGB et notamment de l'accueil périscolaire sera transféré à la commune donc le personnel ne sera pas affecté outre mesure.