



**Modification de droit commun n°1 du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant
programme local de l'habitat du Gesnois Bilurien**

Annexe à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

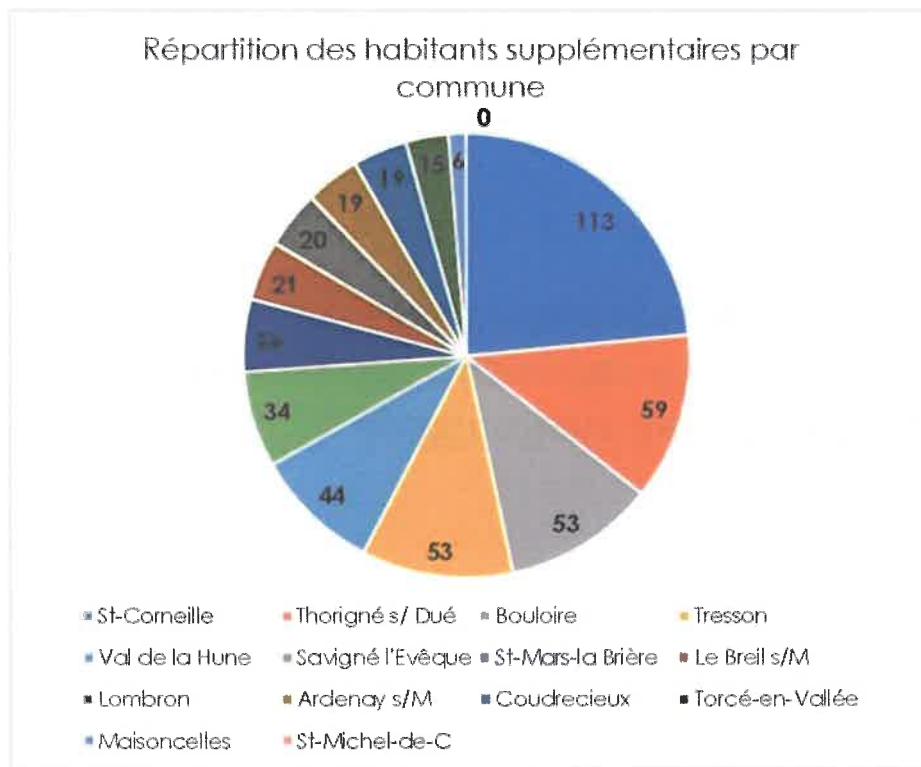
**Justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones 2AU
au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà
urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**

1- Un territoire dont le développement se poursuit avec de fortes disparités entre les communes

Malgré un fort ralentissement, le territoire parvient à conserver une croissance démographique positive.

La croissance a ainsi représenté +0,2% entre 2016 et 2022 soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires chaque année. Le territoire profite toujours de sa proximité avec l'agglomération du Mans et ses pôles d'emploi, de services et de commerces.

Elle est ainsi l'une des 4 intercommunalités dont la croissance reste positive sur le département de la Sarthe.



Source : INSEE 2022

4 communes (St-Corneille, Thorigné-sur-Dué, Bouloire, Tresson) ont accueilli plus de la moitié des nouveaux habitants du territoire entre 2016 et 2022.

7 communes du territoire ont en parallèle perdu des habitants dont les pôles de Connerré et de Montfort-le-Gesnois. Sur ces deux communes, le nombre de nouvelles constructions n'a pas permis d'atteindre le « point-mort » à savoir le nombre minimal de logements à réaliser pour permettre à la commune de stabiliser sa population. Ce phénomène peut s'expliquer de plusieurs manières :

- un desserrement important des ménages en lien avec le vieillissement de la population,
- des difficultés à mobiliser du foncier pour la création de logements en quantité suffisante.

Ainsi :

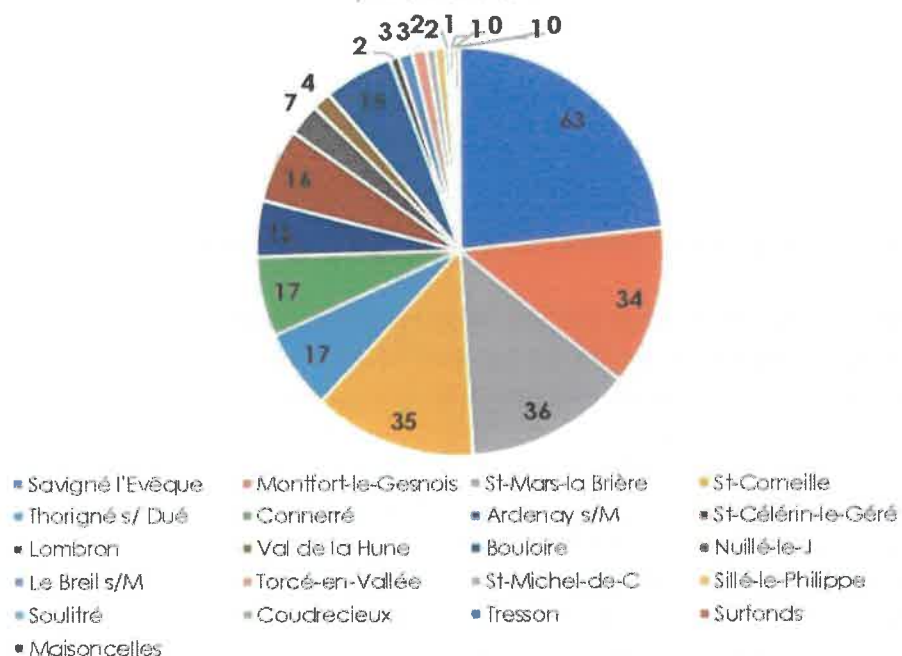
- le point-mort a représenté 91 logements entre 2016 et 2022 à Montfort-le-Gesnois contre 60 logements produits durant cette même période. 31 logements ont donc manqué et la commune a perdu 60 habitants,
- le point-mort a représenté 74 logements entre 2016 et 2022 à Connerré contre 40 logements produits durant cette même période. 34 logements ont donc manqué et la commune a perdu 62 habitants,

Si le territoire continue d'accueillir de nouveaux habitants, il convient de constater que la croissance observée reste bien inférieure à la croissance projetée de +0,6% par an inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

AP

Durant les 5 dernières années, la dynamique de la construction montre également de fortes disparités sur le territoire. Le rythme de construction est un bon indicateur de l'attractivité d'un territoire (sous réserve que la commune soit en capacité de répondre à cette attractivité par l'existence d'un foncier disponible pour l'habitat).

Répartition des logements construits entre 2021 et 2024
par commune



Source : Bilan triennal PLH en cours

Sur les 271 logements construits sur le territoire communautaire entre 2021 et 2024 :

- 61% ont été réalisés dans les 5 polarités du territoire (Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Mars la Brière, Connerré, Bouloire)
- 83% ont été réalisés sur les communes nord du territoire, secteur bénéficiant d'une plus forte proximité géographique avec l'agglomération mancelle mais également d'une bonne desserte routière (A11, RD 323, RD301).

En complément et suivant les résultats du bilan triennal du PLH en cours d'élaboration, il est intéressant de noter que le territoire favorise son développement hors des espaces naturels, agricoles et forestiers puisqu'entre 2021 et 2024, 57,5% des logements construits sur la Communauté de communes ont été réalisés en densification des espaces urbanisés.

AP

2- Une demande d'ouverture à l'urbanisation sur 4 communes du territoire à justifier

Dans ce contexte, 4 communes ont exprimé auprès de la Communauté de communes le souhait d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU inscrite au PLUih :

- o Savigné l'Evêque (pôle urbain) afin d'offrir un foncier susceptible de permettre à la commune de répondre à ses obligations en matière de production de logements locatifs sociaux en conformité avec les disposition de la loi SRU,
- o Montfort-le-Gesnois (pôle intermédiaire périurbain) pour maintenir sur le territoire une offre susceptible de répondre à la demande en logements, qui s'est fortement accélérée en 2025 (40 permis délivrés pour cette seule année). En l'absence de programme majeur d'habitat à court terme sur les pôles de Connerré et St-Mars-la Brière, Montfort-le-Gesnois est la seule commune à pouvoir répondre à la demande en logements pour les communes pôles de la RD323,
- o St-Corneille (socle de proximité périurbain), commune à forte attractivité et forte croissance qui souhaite pouvoir répondre à la demande en logements suite à la finalisation de la dernière opération urbaine majeure de la commune,
- o Nuillé-le-Jalais (socle de proximité périurbain) afin d'opérer un transfert entre les zones 1AU et 2AU inscrites au PLUih pour tenir compte de la rétention foncière observée sur la zone 1AU bloquant toute perspective de développement de l'habitat à court terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'accompagnera en parallèle d'une fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU.

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La présente annexe doit permettre de démontrer et justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sur les communes susmentionnées.

AP

3- Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

En concertation avec les communes membres, une étude capacitaire a été réalisée sur l'ensemble du territoire (avril-mai 2025).

Les objectifs de cette étude étaient les suivants :

- Connaître les potentialités d'accueil de nouveaux logements dans les enveloppes urbanisées et constructibles à vocation d'habitat du territoire en 2025,
- Evaluer de manière réaliste la capacité des espaces urbanisés à répondre aux besoins en logements des communes à court, moyen et long terme,
- Permettre, suivant les résultats de l'analyse, de justifier l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU.

Afin de justifier ce besoin, l'analyse va porter sur les potentialités existantes dans le parc de logements vacants, dans les zones urbaines et constructibles du document d'urbanisme et dans les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU).

Méthodologie de travail

a) La délimitation des espaces urbanisés

Les espaces urbanisés ont été définis sur la base du zonage actuel du PLUih en intégrant les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones Ua, Ub et Uh), ces zones urbanisées étant immédiatement constructibles.

b) La délimitation des secteurs potentiels de densification/mutation

Les potentialités de densification intègrent tout d'abord les secteurs identifiés dans le cadre de l'analyse des capacités de densification réalisée lors de l'élaboration du PLUih.

Cette analyse apparaît toutefois comme étant très partielle et justifie d'être complétée pour mieux exprimer la réalité du territoire.

L'analyse identifie ainsi l'ensemble des parcelles ou ensembles de parcelles paraissant vierges de construction en 2025.

Parmi celles-ci, celles accueillant des constructions sont spécifiquement identifiées sur les cartes afin d'exclure leur potentiel.

c) L'évaluation des potentialités d'urbanisation (complexité des gisements fonciers)

Pour les potentialités non bâties, la complexité du gisement foncier est classée suivants 3 niveaux :



Simple

La parcelle est facile à construire ou aménager (configuration simple, desserte accès et réseaux, etc.)

Le potentiel de cette parcelle est évalué en appliquant la densité minimale exigée par le PADD.

Pour les parcelles classées « simples », l'ensemble du potentiel calculé est retenu dans les potentialités de densification.

La ou les parcelles identifiées présentent des contraintes susceptibles de générer une rétention foncière et de faire obstacle à son urbanisation (difficulté d'accès, multipropriété, relief, etc.)

AR



Complexe

Le potentiel de cette parcelle est évalué en appliquant la densité minimale exigée par le PADD.

Pour les parcelles classées « complexes », seule la moitié du potentiel calculé est retenu dans les potentialités de densification.



Très complexe

Sur ces parcelles, des éléments objectifs empêchent toute urbanisation (protection dans le cadre du PLUih, zone humide, etc.)

Pour les parcelles classées « complexes », le potentiel pour l'habitat est intégralement exclu.

Les éléments sont synthétisés sur les cartographies et dans les tableaux intégrés dans l'atlas détaillé joint. Les tableaux permettent d'évaluer :

- Le potentiel brut avant application du coefficient de complexité,
- Le potentiel retenu après application du coefficient. Il représente les capacités de densification/mutation des espaces urbanisés sur une échelle de 10 ans.

Synthèse des résultats

Le tableau présenté en page suivante synthétise, à l'échelle du territoire communautaire, l'ensemble des données nécessaires pour évaluer la capacité du territoire à répondre à la demande en logements :

- L'offre en densification/mutation des espaces urbanisés,
- L'offre disponible dans les zones à urbaniser,
- Le potentiel du parc des logements vacants,
- Le potentiel de création de logements par le biais d'un changement de destination de bâtiments identifiés sur les documents graphiques.

Typologie dans l'armature urbaine	Commune (détailée)	Potentialités en densification urbaine (sur 10 ans)	Potentialités en densification urbaine (à 5 ans)	Potentialités des zones à urbaniser		Total potentialités logements	Proportion offre globale (par commune)	Proportion offre globale (par typologie)	Nombre de PC d'après PLUI (2021-2024)	Rythme construction annuel 2021-2024 (4 ans)	Rythme construction annuel 2015-2024 (10 ans)	Durabilité du potentiel densification 5 ans et 1AU (en année)	Taux de vacance global (INSEE 2022)	Potentialités vacance de longue durée (1/01/23)		Potentialités changements de destination	
				Immédiate	Ultérieure									en valeur absolue	en pourcentage	Nombre total de bâtiments	Potentialités (10%)
Pôle d'équilibre	Commercy	60	30	86	33	119	10,6%	10,6%	17	4,3	4,8	24,2	10,1%	37	2,7%	2	0
	Montfort-le-Gesnois	50	25	14	64	128	7,6%		34	8,5	8,5	4,6	7,6%	62	4,3%	2	0
Pôles périurbains	St-Mars-la-Brière	24	12	90	0	114	6,8%	28,6%	36	9,0	6,6	15,3	6,9%	31	2,7%	11	1
	Savigny-Frèville	68	34	48	125	241	14,3%		63	15,8	18,1	4,5	5,6%	31	1,7%	1	0
Pôle de bassin de vie rural	Bouloire	96	48	0	14	110	6,5%	6,5%	15	3,8	4,2	11,4	5,7%	57	5,1%	0	0
Pôles intermédiaires	Le Breil-sur-Mérize	32	16	54	36	122	7,2%		3	0,8	2,3	30,4	6,0%	15	2,0%	0	0
	Lambron	61	31	22	19	102	6,0%	19,5%	7	1,8	3,6	14,6	5,5%	25	2,8%	1	0
	Thorigné-sur-Doue	37	19	24	44	105	6,2%		17	4,3	4,7	9,0	9,8%	30	4,2%	0	0
	Ardennes-sur-Mérize	7	4	20	0	27	1,6%		12	3,0	2,6	9,0	7,1%	9	4,0%	1	0
Communes aux dynamiques périurbaines	St-Célerin-le-Géré	41	21	0	22	63	3,7%		16	4,0	3	6,8	6,3%	10	2,6%	11	1
	St-Comelle	28	14	0	53	81	4,8%	23,3%	35	8,6	9,5	1,5	3,4%	10	1,7%	0	0
	Sillé-le-Philippe	19	10	30	10	59	3,5%		2	0,5	0,9	43,9	5,9%	8	1,0%	5	1
	Soubrié	5	3	18	13	36	2,1%		1	0,3	1	20,5	6,6%	4	1,4%	1	0
	Torcé-en-Vallée	31	16	51	45	127	7,5%		3	0,8	0,9	73,9	8,9%	19	3,0%	39	4
Communes aux caractéristiques rurales	Coudrecieux	21	11	6	0	27	1,6%		1	0,3	0,4	41,3	10,8%	30	8,6%	16	2
	Maisoncelles	10	5	0	0	10	0,6%		0	0,0	0	100,0	8,2%	8	7,3%	4	0
	Nully-le-Jallais	13	7	14	5	32	1,9%		2	0,5	1,1	18,6	7,4%	5	2,2%	4	0
	St-Michel-de-Chavaignes	23	12	18	8	49	2,9%	11,4%	2	0,5	0,9	32,8	10,2%	15	3,6%	8	1
	Surfonde	6	3	21	0	27	1,6%		1	0,3	0,2	120,0	6,4%	5	3,1%	0	0
	Tresson	11	6	0	0	11	0,7%		0	0,0	0,2	27,5	17,8%	24	7,6%	6	1
	Val-de-la-Hune (St-Mars de L.)	9	5	10	0	19	1,1%		4	1,0	0,4	36,3	7,1%	7	2,5%		
	Val-de-la-Hune (Volnay)	18	9	0	0	18	1,1%		0	0,0	1	9,0	3,8%	7	1,6%	29	3
	TOTAL CGCB	622	311	326	191	1647			271	67,8	74,9	11,5	7,8%	149	2,3%	141	14
REPARTITION AU GLOBAL		39,7%		31,2%	29,1%	100,0%											
														<div> <div>< 6,5%</div> <div>5 à 7%</div> <div>> 7%</div> </div> <div> <div>sous la normale</div> <div>normale</div> <div>au-dessus de la normale</div> </div> <div> <div>< 6,2%</div> <div>2 à 3,5%</div> <div>> 3,5%</div> </div>			

Lecture du tableau :

- La colonne « Potentialités en densification urbaine (sur 10 ans) » correspond au résultat de l'étude capacitaire de la commune détaillée ci-après
- La colonne « Potentialités en densification urbaine (à 5 ans) » permet d'évaluer le potentiel de densification sur le court et moyen terme
- Les colonnes « Potentialités des zones à urbaniser » correspondent au nombre de logements réalisables dans les zones à urbaniser (ouvertes ou non à l'urbanisation)
- La colonne « Total potentialités logements » présente le nombre de logements potentiels en densification et dans les zones à urbaniser
- Les colonnes « Proportion offre globale » montrent la répartition des potentialités de logements entre les communes et par typologie de communes.
- La colonne « Durabilité du potentiel densification 5 ans et 1AU » vise à déterminer, au regard du rythme moyen de construction observé sur les 10 dernières années (2015-2024), le nombre d'années durant lesquelles le potentiel de logements permettra à la commune de répondre à la demande en logements. Par exemple, sur Montfort-le-Gesnois, le potentiel existant (densification à 5 ans et zone 1AU) permettrait à la commune de répondre à ses besoins en logements durant 4,6 ans si le rythme de construction 2015-2024 se maintient (NB : ce rythme s'est fortement accéléré en 2025).
- La colonne « Taux de vacance global » correspond au nombre de logements vacants dans le parc global de logements. Il est généralement admis qu'un taux « normal » de vacance est situé entre 5 et 7% et correspond à une rotation normale du parc de logements (achats/ventes) appelée « taux de vacance frictonnelle ou conjoncturelle ». En-dessous de ce seuil, l'offre ne parvient pas à répondre à la demande et le taux de vacance montre une pression foncière accrue sur le territoire. Au-dessus de 7%, le taux de vacance peut traduire un problème structurel du parc de logements (inadaptation du parc de logements aux normes de confort actuelles ou aux besoins de la population accueillie) ou un marché foncier détendu du fait d'une faible attractivité. Il est précisé que le taux de vacance s'établit à 8,9% sur le département de la Sarthe.
- Les colonnes « Potentialités vacance de longue durée » représentent le nombre de logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans. Cette vacance de longue durée traduit mieux les problèmes structurels du parc de logements vacants ou l'attractivité du territoire.
- Les colonnes « Potentialités changements de destination » présentent, par commune, le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sur les documents graphiques du PLUi. On considère que, sur une période de 10 ans, seul 10% des bâtiments identifiés changeront effectivement de destination pour devenir un logement.

AP

Analyse générale à l'échelle communautaire

Sans prétendre à l'exhaustivité, l'analyse montre que les potentialités des espaces urbanisés du territoire et celles des zones à urbaniser inscrites à court, moyen et long terme (1AU et 2AU) pourraient permettre la création de 1 687 logements sur le Gesnois Bilurien dont près de 40% dans les espaces urbanisés. Il est précisé qu'il s'agit d'une évaluation brute ne prenant notamment pas en compte le contexte foncier et notamment l'absence de volonté des propriétaires concernés d'urbaniser les parcelles identifiées.

Le potentiel des espaces urbanisés varie fortement d'une commune à l'autre (de quelques logements à Soullitré à près d'une centaine à Bouloire). Cela dépend à la fois de la taille de la commune, de l'historique de son développement et de la configuration de son agglomération pouvant laisser apparaître des « dents creuses » plus ou moins importantes.

En parallèle du potentiel des espaces urbanisés, le potentiel de développement en extension à court terme (zones 1AU) représente environ 31% des logements et les zones à urbaniser à long terme (zones 2AU) environ 29%.

L'offre en logements se répartit de la manière suivante :

- 45,7% dans les 5 pôles principaux (objectif 50% dans le PADD)
- 19,5% dans les 3 pôles intermédiaires (objectif 15% dans le PADD)
- 23,3% dans les communes périurbaines (objectif 24% dans le PADD)
- 11,4% dans les communes rurales (objectif 11% dans le PADD).

Analyse des capacités de densification/mutation des espaces urbanisés sur les communes concernées par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

La réalisation des nouvelles constructions dans les espaces urbanisés est un objectif prioritaire inscrit dans le PADD du PLUih.

Dans le cadre du PLUih, il convient d'évaluer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, non pas à l'échelle de la commune, mais à l'échelle communautaire ou tout au moins à l'échelle d'un bassin de vie. Ainsi, sur un même bassin de vie et pour des communes de même typologie, il faut apprécier le besoin et la capacité du territoire à répondre à la demande en logements.

1- Analyse pour Savigné l'Evêque

La commune de Savigné l'Evêque est identifiée comme pôle périurbain au sein du PLUih. Si la commune est localisée dans le même bassin géographique nord que les polarités intermédiaires de St-Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois, elle en est isolée par son accessibilité depuis la RD301 et non par la RD323. Cette spécificité combinée avec sa proximité de l'agglomération mancelle a justifié son intégration dans le pôle urbain du Mans dans le cadre du SCOT en cours de finalisation. Il est donc peu pertinent d'évaluer la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Beauregard » à l'aune des potentialités par ailleurs disponibles sur St-Mars-la-Brière et sur Montfort-le-Gesnois.

Sur Savigné l'Evêque, les potentialités de densification/mutation mais également celles de la zone 1AU existante sont importantes puisqu'elles pourraient représenter 116 logements.

Toutefois, il convient de prendre en considération les éléments suivants :

AP

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Beauregard » n'est pas commandée par un besoin de développement de l'habitat mais par un besoin important de production de logements locatifs sociaux pour permettre à la commune de répondre à ses obligations au regard de la loi SRU (environ 150 logements sociaux à programmer à court terme).
- la commune ne maîtrise pas le foncier des principaux secteurs de développement intra-urbains,
- sur la zone 1AU « Extension – Grande Rue », un permis d'aménager a été déposé et devrait prochainement conduire à la réalisation de 64 logements dont la moitié de logements sociaux (Domaine du Pré).

Par ailleurs, il convient de prendre en compte le fait que :

- entre 2021 et 2024, la commune a poursuivi son développement sans négliger la densification de ses espaces urbanisés puisque 28,6% des logements réalisés l'ont été à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg,
- plusieurs projets sont en cours de réflexion pour la création de logements sociaux supplémentaires dans les espaces urbanisés du bourg (3 logements rue St-Barthélémy ; 2 logements avenue François Mitterrand, etc.)
- dans le cadre de la modification, la commune souhaite imposer des objectifs en matière de production de logements sociaux dans les quatre principaux secteurs intra-urbains (secteurs de la CUMA, de l'Ardoise, de la Division Leclerc et de l'Ouche).
- le parc de logements vacants reste dans la « normale » et le parc de logements vacants privés est faible (1,7% du parc global de logements).

Enfin, les travaux de mise en conformité réalisés sur la station d'épuration ont été validés par l'Etat et permettent de garantir une desserte conforme des futurs quartiers d'habitat par le réseau d'assainissement collectif.

Ainsi, au regard :

- de la nécessité d'une production spécifique de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune,
- de la volonté de la commune de poursuivre le développement de l'habitat (notamment l'habitat social) dans les espaces urbanisés du bourg en parallèle d'un développement en extension,
- de la capacité de la station d'épuration à gérer les eaux usées issus des futurs quartiers d'habitat,
- de l'ouverture à l'urbanisation seulement partielle de la zone 2AU « Beauregard » afin de modérer le développement en extension (1,8 ha sur 3,1 ha au total),

l'ouverture à l'urbanisation d'une portion de la zone 2AU « Beauregard » à Savigné l'Evêque est justifiée.

2- Analyse pour Montfort-le-Gesnois

La commune de Montfort-le-Gesnois constitue l'une des polarités intermédiaires du territoire. Avec Connerré et St-Mars-la-Brière, il s'agit de l'un des pôles du territoire s'appuyant sur la RD 323, axe majeur de desserte du territoire communautaire.

Sur la commune, l'analyse du contexte local et des potentialités de densification/mutation des espaces urbanisés montre que :

- la commune a connu une très forte accélération de son rythme de construction durant l'année 2025 passant de 8 logements par an en moyenne entre 2021 et 2024 à 40 pour la seule année 2025. Ceci peut s'expliquer par plusieurs facteurs :
 - une attractivité toujours forte comme en témoigne la commercialisation très rapide du Domaine des Roses (zone 1AU – 36 logements),

AP

- une offre foncière difficile à mobiliser sur les 2 autres polarités de la RD323. A Connerré, la zone 1AU tout comme une partie des vides urbains font l'objet de rétentions foncières. A St-Mars-la-Brière, la zone 1AU inscrite au PLUih correspond à un secteur actuellement boisé et dont l'urbanisation va induire la réalisation d'études de faisabilité approfondies retardant son aménagement à l'horizon 2029-2030.

Sur cette base et en l'absence de programme d'habitat à court terme sur Connerré et St-Mars-la-Brière, la commune de Montfort-le-Gesnois capte la demande en logements des pôles de la RD323.

- les espaces urbanisés présentent un potentiel de densification/mutation de plus en plus réduits. En effet, entre 2021 et 2024, le développement de l'habitat a eu lieu à plus de 79% à l'intérieur des espaces urbanisés de la commune et une opération de 10 logements portée par Sarthe Habitat dans les espaces urbanisés est actuellement en cours. Ainsi, il est évalué qu'une cinquantaine de logements supplémentaires pourrait être créée dans l'enveloppe urbaine à l'échelle d'une dizaine d'années. Ce potentiel pourrait permettre à la commune de répondre à la demande en logements durant 2 à 3 ans maximum au regard de l'attractivité actuelle du territoire. Parmi ces potentialités, le secteur du Champ de Foire fait l'objet d'un programme mêlant habitat (21 logements), commerces, équipements et espaces végétalisés dont l'aménagement devrait débuter en 2026-2027.
- le parc de logements vacants s'est réduit entre 2016 et 2022 passant de 8,2% à 7,6% et tend à se rapprocher de la « normale » (entre 5 et 7%). Ce recul témoigne de l'attractivité de la commune.

Il convient toutefois de relever que la commune possède toujours un parc vacant de longue durée important (4,3% en 2023 soit 62 logements). Ceci est lié à l'existence d'un parc ancien sur la commune, plus complexe et coûteux à reconquérir et à adapter aux normes de confort actuelles. La mobilisation de ce parc doit s'envisager sur le temps long.

Par ailleurs, les travaux sur le réseau d'assainissement vont prochainement démarrer avec deux ans de retard sur le programme initial. Ils vont progressivement (entre 2026 et 2030) permettre d'assurer le parfait fonctionnement de la station d'épuration notamment en ce qui concerne sa charge hydraulique. Il conviendra toutefois de veiller à ce que le réseau d'assainissement et la station d'épuration soient en capacité de supporter la charge supplémentaire induite par l'aménagement de la zone « Route de Fâtines ».

Ainsi, au regard :

- du potentiel de plus en plus réduit de densification/mutation des espaces urbanisés,
- de la finalisation prochaine de l'opération du domaine des Roses (zone 1AU inscrite au PLUih),
- de l'absence de programme d'habitat à court terme sur les autres polarités de la RD323 (Connerré et St-Mars-la-Brière)

l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Fâtines » à Montfort-le-Gesnois est justifiée.

Toutefois, considérant :

- la priorité à donner à l'opération du Champ de Foire, secteur stratégique pour la densification des espaces urbanisés (en partie pour l'habitat),
- le retard pris dans le cadre des travaux sur le réseau d'assainissement collectif, qui permettront à moyen terme d'assurer le parfait fonctionnement de la station d'épuration,

AP

il convient de conditionner, dans le cadre de la modification du PLUih, l'aménagement de la zone « Route de Fâtines » à la création, au moins partielle, de logements sur le secteur du Champ de Foire et à la capacité du système collectif d'assainissement à collecter, acheminer et traiter l'ensemble des effluents générés par le projet.

3- Analyse pour St-Corneille

Saint-Corneille constitue une commune aux dynamiques périurbaines au même titre que les communes d'Ardenay sur Mérisse, St-Célérin-le-Géré, Sillé-le-Philippe, Soullitré et Torcé en Vallée.

La commune est l'une des plus dynamiques en termes de production d'habitat (plus de 8 logements par an entre 2021 et 2024) et de croissance démographique (+1,2% par an entre 2016 et 2022) sur le territoire. Cette dynamique bien supérieure à celle des communes de même typologie s'explique par sa proximité géographique avec l'agglomération mancelle, facteur d'attractivité majeur.

Les potentialités de développement de la commune se révèlent actuellement limitées :

- La commune ne recense aucune zone à urbaniser immédiatement constructible,
- Le potentiel de densification/mutation des espaces urbanisés est évalué à environ 28 logements parmi lesquels 12 logements vont être réalisés courant 2026 dans le cœur de bourg (secteur de l'Ecole – projet de la Mancelle d'habitation pour 12 logements sociaux et une MAM)
- Le parc global de logements vacants tout comme celui des logements vacants de longue durée est faible et présente un potentiel de reconquête très limité.

A l'échelle de la commune, le besoin de nouvelles surfaces à urbaniser pour le développement de l'habitat est donc important.

A une échelle plus large, des potentialités d'habitat existent sur les communes de même typologie que St-Corneille. Il convient toutefois de prendre en compte les bassins de vie de chacune de ses communes :

- les communes de Torcé-en-Vallée et St-Célérin-le-Géré sont situées dans le bassin de vie de Bonnétable (source : INSEE 2025),
- la commune de Soullitré est située dans le bassin de vie de Connerré (source : INSEE 2025),
- les communes de St-Corneille, Sillé-le-Philippe et Ardenay-sur-Mérisse sont situées dans le bassin de vie du Mans (source : INSEE 2025). A une échelle plus réduite, Ardenay-sur-Mérisse est située dans le sous-bassin de Saint-Mars-la-Brière/Montfort-le-Gesnois, les communes de Sillé-le-Philippe et St-Corneille étant rattachées au sous-bassin de Savigné l'Evêque.

Pour être pertinente, l'analyse à plus large échelle doit donc porter sur les communes de St-Corneille et Sillé-le-Philippe, communes de même typologie et rattachées aux mêmes bassin et sous-bassin de vie.

Sur Sillé-le-Philippe, des potentialités d'urbanisation immédiates existent et peuvent répondre à la demande en logements :

- 19 logements dans le cadre de la densification/mutation des espaces urbanisés,
- environ 30 logements dans le cadre d'une zone 1AU.

Toutefois, il convient d'observer que la dynamique de Sillé-le-Philippe est très différente de celle de St-Corneille puisque, malgré les possibilités de construire offertes par le PLUih, le rythme de construction observé sur la commune reste faible (2 logements réalisés entre 2021 et 2024) et sans commune mesure avec celui constaté sur St-Corneille. Cela tient à plusieurs facteurs :

AP

- rétention foncière des parcelles intra-urbaines,
- pas de projet à court terme sur la zone 1AU.

Par ailleurs, le parc de logements vacants de la commune offre un potentiel de reconquête limité notamment pour son parc vacant de longue durée.

Ainsi, au regard :

- des potentialités réduites de densification/mutation des espaces urbanisés du bourg notamment en considération de l'urbanisation de l'un des principaux vides urbains en 2026,
- du faible potentiel offert par le parc de logements vacants,
- de la difficulté à mobiliser à court terme les potentialités d'urbanisation sur Sillé-le-Philippe, commune de même typologie et située dans le même bassin de vie,
- des travaux en cours sur le réseau d'assainissement collectif afin de réduire la charge hydraulique au niveau de la station d'épuration,
- de l'intérêt complémentaire de réserver une partie de la zone 2AU pour l'accueil d'un pôle artisanal local permettant de répondre aux demandes de développement d'artisans locaux,

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Sablons » à St-Corneille est justifiée. Un échelonnement temporel de l'urbanisation de cette zone sera mis en place dans le cadre de la modification du PLUih afin de garantir un rythme de construction plus modéré que celui observé sur la commune durant les années passées et plus conforme à la typologie de la commune au sein de l'armature urbaine du territoire.

4- Analyse pour Nuillé-le-Jalais

Sur Nuillé-le-Jalais, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Bel-Air » est dictée par la rétention foncière observée sur la zone ouverte à l'urbanisation 1AU « Les Genets 2 » inscrite au PLUih. Il s'agit donc d'un transfert entre deux zones AU (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur environ 3600m² et fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU sur environ 9800m²). Le transfert va donc permettre de préserver 6200m² de surfaces non urbanisées à court et moyen terme.

Il est en outre précisé qu'entre 2021 et 2024, 2 logements ont été réalisés sur la commune, tous les 2 à l'intérieur des espaces urbanisés (agglomération du Breil-sur-Mérize).

Ainsi, considérant :

- le simple transfert effectuée entre les zones 1AU et 2AU inscrites au PLUih,
- que ce transfert va contribuer à préserver 6200m² de surfaces non urbanisées à court et moyen terme,
- que la station d'épuration est en capacité de gérer la charge supplémentaire induite par les constructions à réaliser dans la zone 1AU « Bel-Air »

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Bel-Air » à Nuillé-le-Jalais est justifiée.

AP