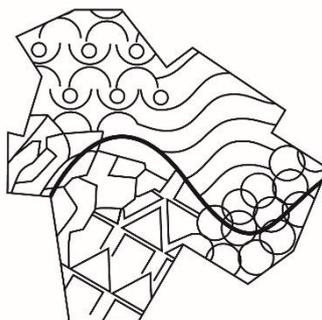


Communauté de Communes du Pays Sabolien



PLU+PLH

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dossier d'Approbation

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du 09 avril 2021  
Pour la Communauté de Communes du Pays Sabolien  
Le Président

Communauté de Communes  
B.P. 185  
HOTEL DE VILLE  
de SABLÉ-sur-SARTHE (72300)



# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>LA LECTURE DU PADD .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>LES OBJECTIFS DU PADD.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>I. LA DEFINITION DU PADD.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>II. 5 ORIENTATIONS AU SERVICE D'UNE AMBITION .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1°   PREPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON POSITIONNEMENT STRATEGIQUE .....</b>         | <b>8</b>  |
| <b>2   RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI.....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>I. ORGANISER LES ESPACES ECONOMIQUES .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>II. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES COMMERCIALES DANS LES CENTRALITES .....</b>              | <b>13</b> |
| <b>III. DYNAMISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>IV. VALORISER L'ECONOMIE AGRICOLE .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>3   ACCUEILLIR LA POPULATION.....</b>  | <b>17</b> |
| <b>I. CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN MAINTENANT LES EQUILIBRES DU TERRITOIRE.....</b>      | <b>17</b> |
| <b>II. ORGANISER LES ESPACES RESIDENTIELS.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>4   ORGANISER LES ESPACES DE CONNEXION ET LES MOBILITES .....</b>                                  | <b>21</b> |
| <b>I. CONFORTER LE LIEN ENTRE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL, ECONOMIQUE, EQUIPEMENTS ET SERVICES.....</b> | <b>21</b> |
| <b>II. DEVELOPPER LES MOBILITES ALTERNATIVES.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>5   PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>I. PRESERVER LA BIODIVERSITE EN S'APPUYANT SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE .....</b>                   | <b>24</b> |
| <b>II. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE .....</b>                          | <b>26</b> |
| <b>III. GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES.....</b>   | <b>26</b> |
| <b>IV. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES .....</b>  | <b>27</b> |



# LA LECTURE DU PADD

Le présent PADD comprend pour chaque axe développé :

## DES ENJEUX

Il s'agit d'un court résumé des enjeux relatifs à la thématique abordée. Pour d'avantage de précision, se reporter aux tableaux « atouts – faiblesses – opportunités – limites et enjeux » figurant au Rapport de présentation, aux chapitres Diagnostic et Etat initial de l'environnement.

## DES OBJECTIFS

Il s'agit d'un rappel des objectifs exprimés par les élus de la CCPS dans la délibération de prescription du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat en date du 18 décembre 2015.

## DES ORIENTATIONS



Il s'agit ici des orientations du PADD exprimées en vertu de l'article L151.5 du Code de l'Urbanisme, qui pourront être traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

*Les exemples cités en italique orange ont une vocation pédagogique et illustrative et ne peuvent être considérés comme des éléments exhaustifs de traduction des orientations auxquelles ils se rapportent.*



*Les mentions citées en italique vert expriment des intentions portées par le projet communautaire que le PLUi-H ne peut traduire légalement et réglementairement, mais qui participent à la politique globale de développement du territoire.*

## DES CARTOGRAPHIES

Les orientations du PADD sont également exprimées sous la forme de cartes schématiques de principes. La représentation et la localisation des éléments graphiques sont donc indicatives.

# LES OBJECTIFS DU PADD

Le PLUi-H, document de planification élaboré à l'échelle intercommunale, répond à la nécessité d'envisager, à une échelle pertinente, le devenir d'un territoire à moyen terme et de préciser le rôle de chaque commune dans cette dynamique. Cette échelle plus large permet de réfléchir selon une logique systémique le développement du territoire et en assurer ainsi la pérennité.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, se fonde sur le croisement des enjeux communaux et communautaires, identifiés par le diagnostic, par l'ensemble des acteurs et de la population. Son élaboration permet la planification **d'une politique d'aménagement et d'urbanisme cohérente et solidaire entre les communes**, pour « mieux vivre ensemble ».

Le présent PLUi-H comprend un volet « Habitat », exprimé au travers de l'élaboration conjointe du PLH (Programme Local de l'Habitat) qui renforce la cohérence des actions entre stratégie foncière développée par le PLUi et politique du logement déployée par le PLH. Ainsi, le présent PADD tient compte des orientations du PLH développées dans le POA (Programme d'Orientations et d'Actions).

## I. La définition du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- 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'EPCI.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), eux sont opposables et constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

## II. 5 orientations au service d'une ambition

La coopération, la cohésion et la solidarité, exprimées au travers de l'armature territoriale, constituent les fondations sur lesquelles est construit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays Sabolien, porté par une ambition forte :

### UN TERRITOIRE INNOVANT ENGAGE DANS LA LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET VALORISANT LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Cette ambition s'articule autour de 5 axes :

- ✓ Préparer l'avenir du territoire et conforter son positionnement stratégique ;
- ✓ Renforcer et développer l'activité économique et l'emploi ;
- ✓ Accueillir la population ;
- ✓ Organiser les espaces de connexion et les mobilités ;
- ✓ Préserver et valoriser les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales.

Valoriser le territoire au regard des préoccupations environnementales à longs termes engage la Communauté de Communes dans un projet durable, soucieux de la lutte contre le changement climatique et la préservation de la qualité de l'air, de la biodiversité, des milieux et des ressources, de la cohésion sociale et de la solidarité entre générations, de la qualité du cadre de vie et d'une dynamique de développement responsable.

# 1° | PREPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

## ENJEUX

Située au carrefour de métropoles régionales telles que Laval, Le Mans, Tours et Angers, dotée de voies de communication performantes pour le Sud Sarthe, la Communauté de Communes du Pays Sabolien est un bassin résidentiel et économique dont l'attractivité s'étend sur un rayon de plus de 30 kilomètres et bénéficie à près de 90 000 habitants.

La CCPS assure, via le pôle de Sablé-sur-Sarthe, le rôle de « **pôle de convergence** » ou de « **pôle pivot** » du Pays de la Vallée de la Sarthe qui regroupe également les Communautés de Communes de Loué-Brûlon-Noyen et Val de Sarthe. Elle partage ce rôle avec la Communauté de Communes du Pays Fléchois, sur le Pays Vallée du Loir, formant avec elle un ensemble cohérent géographiquement, économiquement, culturellement, socialement, etc.

## OBJECTIFS

Pour asseoir la position stratégique du territoire les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Construire et exprimer le projet de territoire en se dotant d'un outil qui permette d'en assurer l'attractivité économique et résidentielle ;
- Renforcer l'attractivité du territoire en confortant notamment la ville centre dans son rôle de pôle du Sud Sarthe au sein du Pays Vallée de la Sarthe.

## ORIENTATIONS



Consolider le rôle de Pôle de Convergence ou Pôle Pivot de la CCPS au sein du Pays de la Vallée de la Sarthe en termes de flux économiques et d'emplois, d'offre de services et de commerces, d'équipements structurants et d'accueil de population.



Renforcer la position stratégique du territoire, à la charnière du Grand Ouest et de la région Ile-de-France, dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, de Tours, d'Angers et de Laval et valoriser les atouts du territoire en termes :

- De desserte, d'accessibilité, d'activités économiques et d'emplois ;
- De cadre de vie, d'équipements, de services, de vie culturelle, associative...



Confirmer les liens entre la ville-centre et la campagne grâce à un projet cohérent, équilibré et solidaire, qui reconnaisse le rôle :

- De Sablé-sur-Sarthe en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale, au travers du **Pôle de Pays** Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;
- Des communes rurales dans l'animation globale du territoire au travers des **Pôles Relais** (Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon) et des **Pôles de Vie Quotidienne** (autres communes).



*Le Pôle de Pays, par la présence de zones d'activités et d'emplois, d'équipements et de services, ou encore de commerces, joue un rôle particulier dans l'armature territoriale.*

*Son renforcement, tant en termes de population que d'habitat, participe au renforcement global du territoire communautaire. Il constitue en effet la première destination des nouveaux arrivants sur la Communauté de Communes et le support de l'attractivité économique du territoire. Il a pour vocation de répondre aux besoins d'installation des entreprises, des équipements, services et infrastructures nécessaires à la population.*



*Les communes rurales reflètent la diversité des identités locales. Les Pôles Relais et les Pôles de Vie Quotidienne jouent à la fois le rôle de pôles de proximité mais également, pour certains d'entre eux, d'interface avec les territoires voisins. Les Pôles Relais ont pour vocation de proposer des activités et des emplois en relais du Pôle de Pays. Ensemble, Pôles Relais et Pôles de Vie Quotidienne, ont pour objectif d'accueillir une population d'actifs résidents, à proximité des lieux d'emplois et de desserte, pour maintenir la dynamique du territoire. Le renforcement des centralités de ces pôles, tant pour l'habitat que pour les commerces et services de proximité, doit permettre de répondre aux besoins de la population de manière équilibrée.*



Appuyer le développement territorial sur les éléments « repères » :

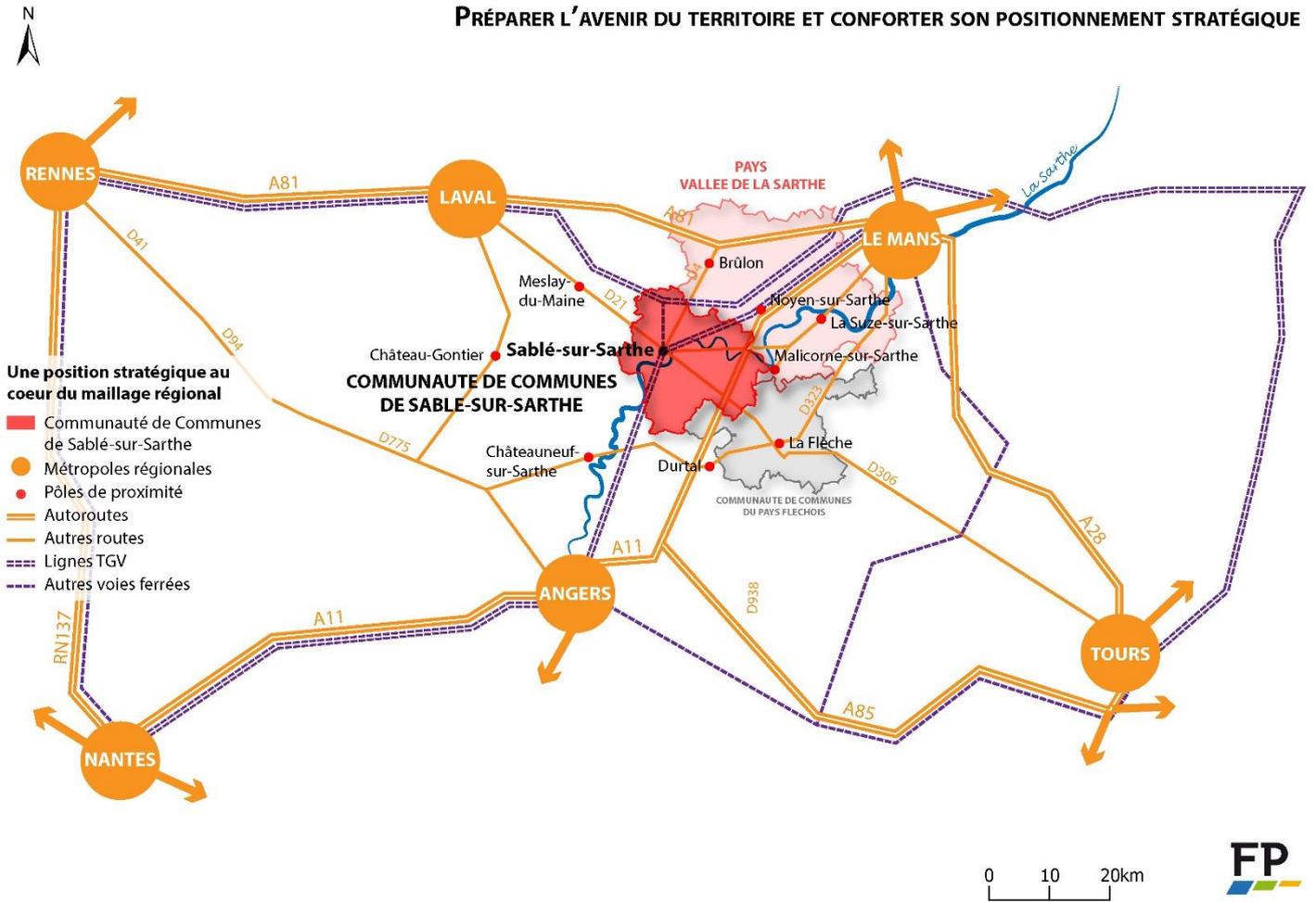
- **La vallée de la Sarthe**, ses paysages et son patrimoine naturels et bâtis, son cadre de vie ;
- **Le Pôle Santé / Ouest Park**, en tant que trait d'union des bassins économiques complémentaires Sablé-sur-Sarthe-La Flèche ;
- **La desserte TGV**, via la virgule ferroviaire de Sablé-sur-Sarthe, en tant qu'élément d'interconnexion du territoire bénéficiant à un bassin économique élargi.



Renforcer les liens avec les pôles limitrophes, notamment :

- **La Flèche**, en tant que pôle économique complémentaire en connexion avec des infrastructures de communication majeures : A11, A81 ;
- **Brûlon, Noyen-sur-Sarthe, Malicorne-sur-Sarthe, Durtal, Châteauneuf-sur-Sarthe, Château-Gontier, Meslay-du-Maine** en tant que pôles secondaires entretenant des interrelations avec le Sabolien à l'échelle de bassins de vie.

PRÉPARER L'AVENIR DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE



## 2 | RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

### ENJEUX

Le territoire communautaire, compétent en matière de développement économique, comprend plusieurs zones d'activités économiques, dont plus d'une dizaine de parcs à vocation industrielle, artisanale et commerciale sur le pôle Sablé-Solesmes-Juigné. Il compte plus de 2 000 établissements aux activités variées offrant plus de 16 000 emplois sur le bassin de vie qu'il irrigue.

La collaboration avec la Communauté de Communes du Pays Fléchois s'exprime au travers de deux projets communs : le parc d'activités Ouest Park, desservi par l'autoroute A11, et le Pôle Santé Sarthe et Loir. En alliant le deuxième pôle économique du département au deuxième pôle démographique, l'objectif est de développer le dynamisme économique et résidentiel du Sud Sarthe.

Le développement économique du territoire est également lié à la présence d'une activité agricole dynamique, qui entretient un lien étroit avec les entreprises locales (agroalimentaire, logistique...), qu'il s'agit de pérenniser. L'identité du territoire, liée à la présence de la Sarthe, de la nature, des paysages, du patrimoine offre également des potentialités pour le développement d'une économie touristique.

### OBJECTIFS

Pour poursuivre le développement économique du territoire les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Conforter le tissu économique du territoire notamment à travers le dynamisme des filières agroalimentaires, agricoles, industrielles, artisanales et commerciales ;
- Diversifier l'activité économique à travers les activités tertiaires et grâce au développement des communications numériques ;
- Conforter et diversifier les activités touristiques en s'appuyant et en mettant en valeur les atouts du territoire.

## I. Organiser les espaces économiques

### ORIENTATIONS



Mettre en valeur les atouts économiques du territoire :

- **Maintenir une base productive forte** (agriculture, industrie, mais aussi ingénierie et services aux entreprises) pour accompagner le développement des entreprises locales mais aussi attirer de nouvelles entreprises ;
- **Tirer parti de la situation géographique stratégique**, de l'accessibilité (A11, TGV, TER...), de « l'effet PEM », et de la qualité du cadre de vie pour attirer et maintenir les actifs sur le territoire ;



Favoriser l'innovation, anticiper et accompagner les mutations économiques et la transition énergétique :

- **Renforcer les capacités d'adaptation de l'économie du territoire**, tant d'un point de vue technologique qu'organisationnel ou sociétal, notamment en faveur de la transition énergétique ;  
*Exemple : agriculture durable, économie collaborative, économie circulaire, économie numérique, etc.*

- **Encourager le développement de la formation et de la qualification** professionnelle au regard des besoins des entreprises existantes mais aussi des opportunités offertes par la diversification de l'activité et des compétences ;
- **Proposer un maillage d'équipements et de services innovants** aux entreprises et à la population apte à renforcer l'attractivité du territoire, notamment en lien avec le développement des activités tertiaires et de l'accès au numérique.



Poursuivre le développement et la valorisation des zones d'activités économiques afin de proposer une offre différenciée répondant à la diversité des besoins :

- **Les « parcs de Pays » ou « majeurs »** localisés sur des sites stratégiques, connectés aux grands axes de flux, pouvant accueillir les grandes entreprises ;
  - ✓ **Le PEM** de Sablé-sur-Sarthe compose ici un pôle à vocation tertiaire et de services aux entreprises appuyé par la qualité de la desserte numérique ;
- **Les « parcs de proximité »** pouvant accueillir des activités locales qu'il s'agit de conforter.



*Le PEM a pour vocation de devenir le moteur du développement des activités tertiaires. L'offre de bureaux est développée de façon prioritaire à proximité de la gare, facilement accessible au niveau local, départemental et régional. L'offre de logements doit également être adaptée aux besoins spécifiques des actifs, notamment en faveur des petits logements et logements occasionnels. Cette offre doit contribuer à la limitation des obligations de déplacements automobiles.*

*L'objectif est ainsi de veiller à la plus grande cohérence entre économie et transports : privilégier les espaces à forte accessibilité routière pour l'économie productive, privilégier les espaces à meilleure accessibilité en transports alternatifs pour le tertiaire et les emplois de bureaux.*



Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation économique en encourageant :

- La valorisation (utilisation des dents creuses) ;
- L'intensification (optimisation des grandes parcelles) ;
- Le renouvellement et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes ;
- Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des zones d'activités économiques et commerciales existantes.



Grace à ces orientations, des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés :

- Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) visent **une réduction de 30 à 40%** par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.



Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique



Veiller à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens à proximité des zones d'activités économiques

RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI



## II. Maintenir et développer les activités commerciales dans les centralités

### ORIENTATIONS



Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire et préserver le commerce de proximité :

- En renforçant en priorité :
  - ✓ **Sablé-sur-Sarthe** : Offre diversifiée en cœur de ville ;
  - ✓ **Les centres-bourgs** : Offre complémentaire et de proximité ;
- En encourageant les nouveaux modes de production / consommation locale ;
- En veillant à la maîtrise de la concurrence commerciale entre communes.

*Exemple : marché, commerce ambulante de produits locaux, circuit court, vente à la ferme...*



Veiller à la qualité paysagère et environnementale, à l'accessibilité y compris en modes doux, à la convivialité des aménagements, en tant que facteurs d'attractivité, à la fois dans les zones d'activités commerciales mais également en cœurs de ville et cœurs de bourg



*La Communauté de Communes du Pays Sabolien appuie son développement économique sur les espaces de connexion et de desserte par le numérique dont le*

*déploiement se poursuit. Elle soutient également le développement des éco-activités favorisant la construction durable, la sobriété et l'efficacité énergétique, en lien avec les objectifs environnementaux qu'elle s'est fixés.*

### III. Dynamiser les activités touristiques

#### ORIENTATIONS



Déployer à partir des « éléments repères » une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire participant à la reconnaissance et au rayonnement de l'identité communautaire :

- **La vallée de la Sarthe**, l'eau, la nature, le patrimoine et les loisirs...



Identifier les sites et points d'intérêt à la fois remarquables et confidentiels du territoire et les associer à un maillage cohérent et complémentaire d'équipements culturels et de loisirs, d'hébergements et de liaisons douces (vélos, randonnées) :

- Le Manoir de la Cour, l'Abbaye de Solesmes, la Basilique de Vion, Les Petites Cités de Caractère... ;
- Le Golf de Sablé-Solesmes ;
- Le port de Sablé-sur-Sarthe, les balades et haltes fluviales sur la Sarthe ;
- La Sarthe à vélo, les itinéraires de randonnée et les boucles locales ;
- Les aires de camping et camping-cars, etc.



Valoriser la Vallée de la Sarthe en tant que support de l'armature touristique :

- Continuité des cheminements doux le long du cours d'eau ;
- Développement des activités fluviales (équipements nautiques, cales, pontons...), etc.

*Exemple : continuité avec le port de plaisance fluviale, le château de Sablé et son parc, l'Erve et la Vaige.*



Développer, diversifier et améliorer l'offre et la gamme d'hébergement en cohérence avec les itinéraires de découverte du territoire :

- Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

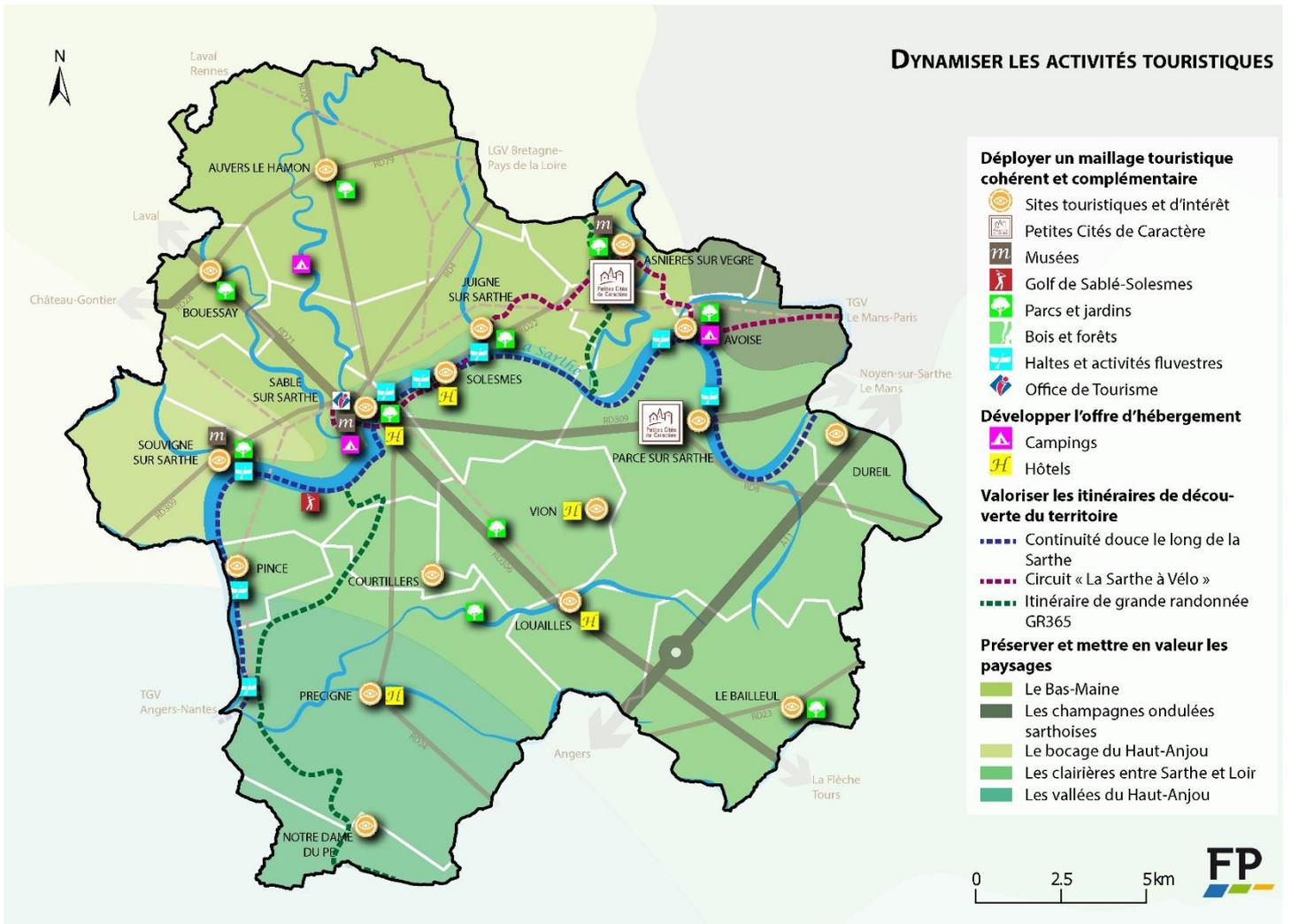
*Exemple : hébergement insolite.*



Développer et mettre en réseau les itinéraires de découverte associant grands parcours et boucles locales, diversité des modes et des pratiques (à pied, à vélo, en canoë, à cheval...)



*Le territoire propose également une programmation riche et diversifiée d'évènements qu'il s'agit de mieux faire connaître. Les festivals (Festival de Sablé, Rock Ici Mômes, Les Médiévales de Parcé-sur-Sarthe...) et animations locales sont notamment l'occasion de mettre en valeur les atouts touristiques du territoire. Ces évènements sont complétés par des actions associatives qu'il s'agit de valoriser et de mettre en réseau pour favoriser leur visibilité.*



## IV. Valoriser l'économie agricole

### ORIENTATIONS



Préserver et développer l'activité agricole et forestière en ce qu'elle constitue une filière importante de l'économie locale en lien avec l'industrie agro-alimentaire locale :

- En veillant à limiter la pression de l'urbanisation et la fragmentation de l'espace ;
- En améliorant la visibilité foncière par la mise en œuvre d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale.



*Le diagnostic agricole permet de prendre en compte la qualité agronomique des sols, la valeur ajoutée des cultures pratiquées, les investissements réalisés, les perspectives d'avenir des exploitations dans un souci du meilleur équilibre possible entre nécessités du projet de développement urbain et maintien de l'activité agricole.*



Ne pas augmenter les nuisances ou conflits d'usage entre espace agricole / sylvicole et espace résidentiel :

- Périmètres de réciprocité ;
- Accessibilité.



Accompagner l'agriculture et la sylviculture dans la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables :

- solaire, méthanisation, biomasse...



Accompagner les initiatives agricoles à valeur ajoutée en permettant le développement d'activités connexes :

- Production d'énergies renouvelables ;
- Tourisme (hébergement) ;
- Vente en direct, vente ambulante...

Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.



*Le maintien d'une agriculture diversifiée se conjugue également avec les objectifs paysagers et environnementaux. L'agriculture joue en effet un rôle dans le maintien et la gestion des espaces naturels, dans l'entretien des paysages, en particulier des zones humides, des prairies, des friches et du bocage.*

*La Communauté de Communes du Pays Sabolien encourage les actions en faveur de démarches agri-rurales innovantes : diversification des productions et des activités, écoconstruction, tourisme rural, filière locale (vente directe, circuits courts...), etc.*

# 3 | ACCUEILLIR LA POPULATION

## ENJEUX

Avec une population de près de 30 000 habitants, la Communauté de Communes du Pays Sabolien enregistre une croissance constante, bien que modeste de sa population et de son parc de logements. L'augmentation continue du nombre de ménages entretient les besoins en production de logements, avec toutefois une situation différenciée entre la ville centre, en stagnation, et des communes périurbaines plus dynamiques.

Néanmoins, l'ensemble du territoire est confronté au vieillissement de la population et à la diminution de la taille moyenne des ménages qui impose d'anticiper les besoins en logements à la fois pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants. Le rôle de Sablé-sur-Sarthe, en tant que « porte d'entrée » des parcours résidentiels sur le territoire, est à consolider. Le rôle des Pôles Relais et des Pôles de Vie Quotidienne dans la diversification du parc de logements est à affirmer.

## OBJECTIFS

Pour poursuivre le développement résidentiel du territoire les objectifs fixés par le PLUi-H sont les suivants :

- Décliner des objectifs de production de logements et diversifier l'offre en favorisant la densification des zones urbaines des centres villes et des centres bourgs
- Développer un urbanisme plus durable et plus qualitatif et assurer un meilleur équilibre territorial.
- Améliorer le parc existant pour la revalorisation des centres anciens et encourager la reconquête des logements vacants ;
- Poursuivre les efforts en termes de diversité et de mixité de l'habitat : Faciliter le parcours résidentiel des ménages, répondre aux besoins des publics spécifiques, renforcer l'offre aidée pour les ménages prioritaires parmi les primo-demandeurs.

## I. Conforter l'attractivité résidentielle en maintenant les équilibres du territoire

### ORIENTATIONS



Organiser le maillage territorial pour répondre aux besoins des habitants en termes d'habitat, d'équipements et de services :

- **Pôle de Pays** : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;
- **Pôles Relais** : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;
- **Pôles de Vie Quotidienne** : Autres communes.



Pour conforter l'attractivité du territoire, accueillir une population nouvelle :

- De **300 à 340 habitants par an** pour la Communauté de Communes, soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 100 habitants en 12 ans.



Relancer la production de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir :

- Un besoin estimé à **130-150** logements par an pour la Communauté de Communes, soit 1 560 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans.



Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu :

- Une répartition par polarités :

- ✓ **Pôle de Pays** : 55% de la production de logement soit **71 à 82** logements annuels pour Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;
- ✓ **Pôles Relais** : 11% de la production de logement soit **15 à 17** logements annuels pour Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;
- ✓ **Pôles de Vie Quotidienne** : 34% de la production de logement soit **44 à 51** logements annuels pour les autres communes



Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins de la population :

- Développer **un habitat solidaire** pour répondre aux besoins des seniors, des jeunes, des personnes défavorisées ou aux ressources modestes, des personnes en situation de handicap, des gens du voyage, etc. ;
- Développer **un habitat innovant** pour répondre aux besoins de sobriété et d'efficacité énergétique, de mixité et de diversité des formes urbaines, de maîtrise des déplacements.



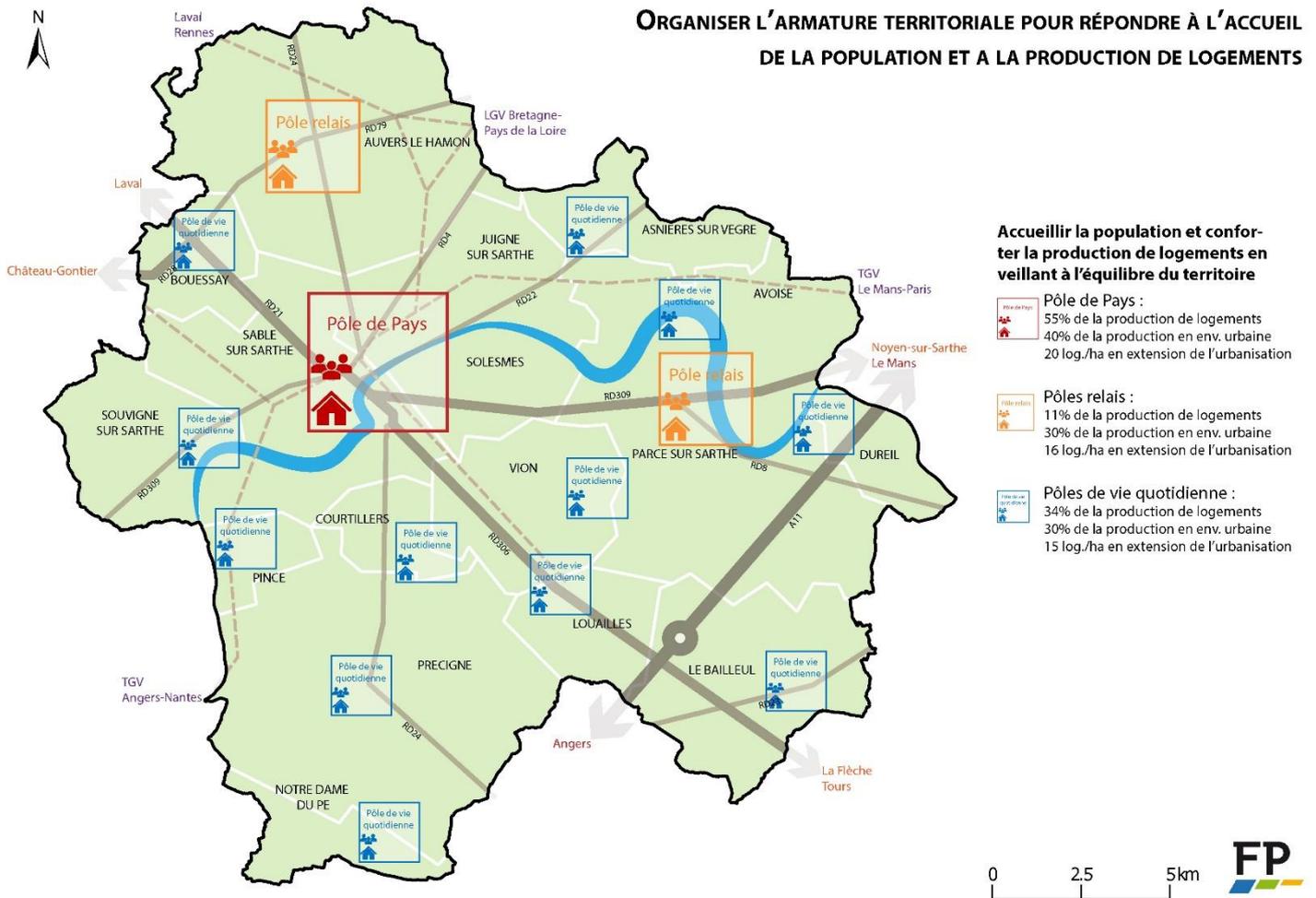
Mettre en œuvre le Programme d'Orientations et d'Actions du PLH permettant :

- D'atteindre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements ;
- De répondre aux besoins des populations fragilisées et en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- De guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.



*Pour répondre aux besoins de la population, la diversification de l'offre d'habitat, en typologie de bâti, en statuts d'occupation, en tailles de logements doit être recherchée : logements en accession libre / sociale, locatif public / privé, habitat individuel / intermédiaire / petit collectif, T2 / T3, offre haut de gamme, etc. avec des réponses différenciées, évolutives dans le temps et adaptées aux polarités du territoire.*

*La recherche de la sobriété et l'efficacité énergétique présente plusieurs avantages : elle réduit la facture énergétique des ménages et protège les ménages les plus démunis de la précarité énergétique. Les actions en faveur de la mixité et la diversité des formes urbaines participent à la densité et à la compacité du bâti et améliorent l'efficacité énergétique des bâtiments. Elles permettent également d'optimiser le recours aux énergies renouvelables. Elles participent à la diminution des obligations de déplacements motorisés et/ou à la mutualisation des moyens de transport.*



## II. Organiser les espaces résidentiels

### ORIENTATIONS



Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier :

- Développer la production en enveloppe urbaine :
  - **Pour le Pôle de Pays** : Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe :
    - ✓ 40% de la production en enveloppe urbaine
    - ✓ 60% de la production en extension de l'urbanisation
  - **Pour les Pôles Relais** : Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon :
    - ✓ 30% de la production en enveloppe urbaine
    - ✓ 70% de la production en extension de l'urbanisation
  - **Pour Pôles de Vie Quotidienne** : Autres communes :
    - ✓ 30% de la production en enveloppe urbaine
    - ✓ 70% de la production en extension de l'urbanisation
- Diversifier les densités en extension de l'urbanisation :
  - **20 log./ha** pour le Pôle de Pays Sablé-sur-Sarthe-Solesmes-Juigné-sur-Sarthe ;
  - **16 log./ha** pour les Pôles Relais de Parcé-sur-Sarthe et Auvers-le-Hamon ;
  - **15 log./ha** pour les Pôles de Vie Quotidienne (autres communes).



Veiller à la limitation de la consommation d'espaces à vocation résidentielle en encourageant :

- La valorisation (utilisation des dents creuses, maîtrise de la vacance) ;
- L'intensification (optimisation des grandes parcelles) ;
- Le renouvellement et la requalification du bâti existant ;
- Une extension de l'urbanisation, lorsqu'elle est nécessaire, en continuité des enveloppes urbaines existantes.



*Le choix des centralités comme localisation privilégiée de la production de logements a pour objectif de préserver le dynamisme du centre-ville et des centres-bourgs, de maintenir les commerces et services, notamment de santé (médecins, pharmaciens), de maintenir ou développer les équipements, notamment scolaires (écoles en milieu rural) ou dédiés aux aînés et aux jeunes, de participer au renouvellement et à la requalification du bâti et des espaces publics, d'améliorer l'accessibilité et la fonctionnalité du territoire, en faveur de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité résidentielle.*



Grace à ces orientations, des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés :

- Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (équipements et infrastructures liés) visent **une réduction de 30 à 40%** par rapport à la consommation foncière de la dernière décennie.



Favoriser le maintien d'une offre diversifiée d'équipements et de services sur le territoire afin de prendre en compte :

- Les besoins du quotidien (santé, commerces, écoles...) ;
- La recherche d'une mutualisation entre communes.



En dehors des centralités :

- Certains hameaux pourront être identifiés en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) \* :
  - A titre exceptionnel ;
  - Uniquement à des fins de densification.
- Certains bâtiments pourront être identifiés en vue d'un changement de destination\* :
  - Sous réserve d'intérêt patrimonial et architectural du bâti ;
  - Sous réserve d'intégration urbaine, paysagère et environnementale ;
  - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

# 4 | ORGANISER LES ESPACES DE CONNEXION ET LES MOBILITES

## ENJEUX

La Communauté de Communes du Pays Sabolien est située au cœur d'un quadrilatère Laval-Le Mans-Tours-Angers doté de voies de communication performantes à l'échelle du Sud Sarthe : A 11 Paris-Le Mans-Angers-Nantes, A81 Rennes-Le Mans, TGV Paris Montparnasse-Nantes, qui dessert la gare / pôle d'échange multimodal (PEM) de Sablé-sur-Sarthe, LGV Bretagne Pays de la Loire, dont la « virgule » est située sur Sablé-sur-Sarthe, permettant d'assurer la liaison Rennes-Laval-Sablé-Angers-Nantes.

Le territoire est également maillé d'un réseau de routes départementales qui assurent les liaisons vers les pôles locaux principaux : RD306/RD21, axe Nord-Sud desservant Laval-La Flèche-Tours et RD28/RD309, axe Est-Ouest desservant Château-Gontier-Sablé-sur-Sarthe-Noyen-sur-Sarthe-Le Mans. Ainsi, ce réseau permet d'accéder par autoroute à Angers ou au Mans en 45 min, à Nantes en 1h30 et à Paris en 2h30.

Le PEM, utilisé par plus de 500 000 voyageurs par an (plus de 1400 montées/descentes par jour), est un point d'accroche au développement des transports alternatifs : transports en commun (TER, bus), covoiturage, stationnement des vélos, bornes de recharges électriques, etc. Les circuits de randonnées pédestres et cyclables, notamment le GR365, la Sarthe à vélo, les boucles locales... complètent le dispositif.

## OBJECTIFS

Pour assurer et renforcer le maillage du territoire les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Rechercher la cohérence par rapport aux proximités entre pôles d'emplois et offre de transport en commun ;
- Proposer une nouvelle offre de mobilité plus durable pour le territoire.

## I. Conforter le lien entre développement résidentiel, économique, équipements et services

### ORIENTATIONS



Renforcer les liens avec les pôles limitrophes, notamment :

- **La Flèche, via Ouest Park / le Pôle Santé Sarthe et Loir**, en tant que pôle économique complémentaire en connexion avec des infrastructures de communication majeures : A11, RD306, PEM / Gare TGV (Paris-Le Mans-Angers-Nantes), ligne TER (11 arrêts entre Angers-Le Mans) ;
- **Brûlon, Noyen-sur-Sarthe, Malicorne-sur-Sarthe** (vers Le Mans), **Durtal, Châteauneuf-sur-Sarthe** (vers Angers), **Château-Gontier, Meslay-du-Maine** (vers Laval) en tant que pôles secondaires entretenant des interrelations avec le Sabolien à l'échelle de bassins de vie.



*L'accès aux services médico-sociaux et à l'offre de soins du Pôle Santé Sarthe et Loir en lien avec les centralités de Sablé-sur-Sarthe et La Flèche d'une part, et les communes dotées d'un « binôme santé » (médecin-pharmacien) d'autre part est un enjeu important de l'aménagement du territoire et du plan santé.*



Participer à la maîtrise des déplacements en distances et en temps en s'appuyant sur l'armature territoriale, et en valorisant :

- **Le pôle d'interconnexion du PEM de Sablé-sur-Sarthe** : plateforme multi-modale associant transports en communs (TER, bus), à la demande, covoiturage, stationnements vélos, bornes de recharges électriques, etc. ;
- **Le développement du numérique** sur l'ensemble du territoire, en tant que facteur d'inclusion sociale et professionnelle, de développement économique, d'attractivité et de compétitivité territoriale.



Maintenir le projet de contournement de Sablé-sur-Sarthe entre les RD309 et RD21 pour :

- Favoriser le report des flux de transit en dehors du centre-ville ;
- Améliorer les déplacements doux.



*Les choix d'urbanisation, en faveur de la densification du bâti existant, de la maîtrise de l'extension de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines participent à la maîtrise des déplacements dans une notion de « ville des courtes distances ». En tenant compte à l'amont des projets de développement de la présence des réseaux et transports existants ou futurs, de la localisation des zones d'emplois, des équipements, commerces et services, s'ouvrent des opportunités de report vers d'autres modes de déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture : transports en commun « propres » (TER, bus), covoiturage, modes actifs (vélo, marche à pied), etc.*



## II. Développer les mobilités alternatives

### ORIENTATIONS



Favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière et/ou aux transports en communs en valorisant :

- **Les aires de covoiturage** à proximité des bourgs et des axes structurants, en améliorant leurs lisibilité, conditions d'accès, stationnements, etc. notamment pour les déplacements domicile-travail ;
- **Les transports en commun** et notamment le bus et le transport à la demande qui permet un accès des Pôles Relais et de Vie Quotidienne aux commerces, équipements et services du Pôle de Pays notamment (Maison de santé, services administratifs, sociaux, etc.) ;



Valoriser la place des modes doux (piéton, vélo) dans les aménagements de voirie (notamment en centre-ville et centres bourgs, mais aussi à plus grande échelle) :

- **Les déplacements doux de proximité / du quotidien** permettant de relier les quartiers d'habitat et les cœurs de bourgs, les commerces, équipements et services, mais aussi les centralités entre elles ;
- **Les déplacements doux touristiques et de loisirs** permettant les liaisons entre sites touristiques depuis les itinéraires structurants existants, mais aussi le franchissement des cours d'eau, des grandes infrastructures, etc.



Anticiper dans les aménagements de bourgs et centre-bourgs les besoins de partage modal de la voirie en veillant à la sécurité et au confort d'usage.

- *Exemple : convois exceptionnels, transports de marchandises, livraisons, engins agricoles, véhicules légers, cyclistes, piétons, PMR...*



Poursuivre le développement du numérique, en ce qu'il participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés.

# 5 | PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

## ENJEUX

Les espaces naturels et les paysages de la Vallée de la Sarthe participent à l'identité et l'attractivité du Sabolien, et représentent un atout d'importance pour la mise en valeur du cadre de vie, de l'environnement, de l'agriculture et du tourisme local, pour la population actuelle, à venir et de passage.

Le territoire possède de nombreux sites et monuments à caractère historique et patrimonial tels que La Basilique de Vion, l'Abbaye de Solesmes, Les Petites Cités de Caractère, etc. mais également d'éléments bâtis à caractère rural, plus confidentiels, mais qui confèrent au territoire toute son identité.

## OBJECTIFS

Pour répondre aux enjeux, les objectifs fixés par le PLUi sont les suivants :

- Conserver, restaurer et protéger les milieux naturels, les continuités écologiques et les paysages, préserver et valoriser le patrimoine architectural du territoire ;
- Gérer durablement les ressources et participer au développement de ressources locales/renouvelables.

## I. Préserver la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue

### ORIENTATIONS



Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :

- **Prendre en compte la trame verte et bleue** et protéger les éléments qui la composent :
  - ✓ Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ;
  - ✓ Forêts et coteaux boisés ;
  - ✓ Complexes bocagers des milieux agricoles...
- **Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier** en optimisant l'existant et en limitant l'extension de l'urbanisation ;
- **Éviter le fractionnement et l'isolement des espaces**, permettre la remise en état des continuités écologiques dégradées.



*La préservation de la trame verte et bleue est l'opportunité de valoriser les différentes fonctions et services qu'elle apporte à la biodiversité, aux paysages, mais aussi aux habitants. Le maintien des réseaux de milieux, des liaisons naturelles permet la libre circulation des espèces animales et végétales, participe au fonctionnement écologique*

*du territoire et à la formation des paysages. La trame verte et bleue joue également un rôle pour le cadre de vie des habitants, en ce qu'elle peut également accueillir des activités de nature et de loisirs, des espaces de rencontre et de convivialité.*



Renforcer la visibilité de la vallée de la Sarthe en tant que continuité structurante du projet environnemental :

- Accès aux bords de Sarthe et ses affluents, réappropriation des berges pour redéfinir une continuité douce tout au long du cours...



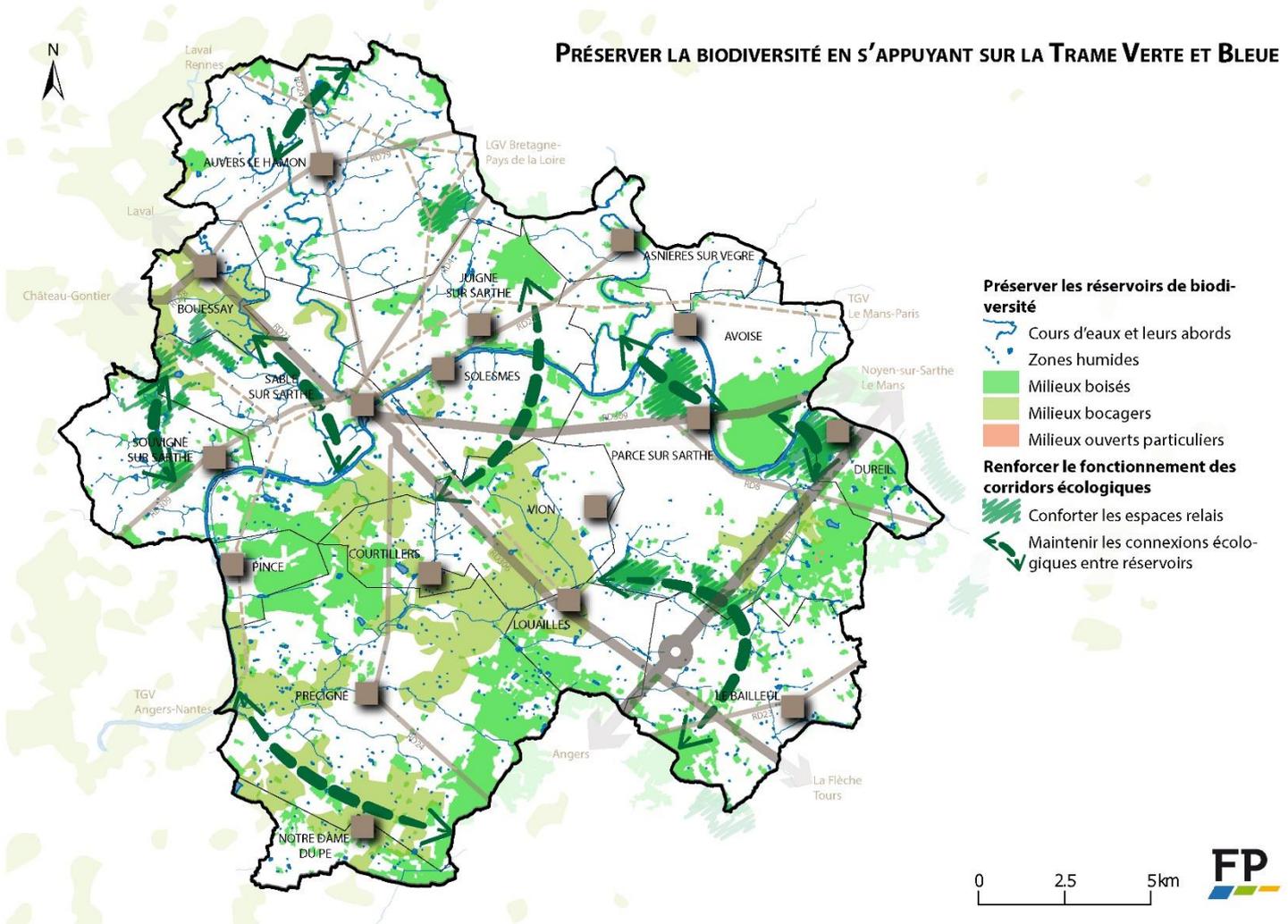
Promouvoir les perméabilités dans les opérations d'aménagement urbain invitant la nature et la biodiversité à se déployer en ville et dans les bourgs :

- Cheminement doux, continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales...



*Le maintien, l'introduction ou le renforcement de la « nature en ville » est un atout pour la qualité résidentielle. Elle accompagne la mixité et la diversité des formes urbaines, la densité et la compacité du bâti en mêlant espaces verts, liaisons douces, lieux de relations sociales tout en favorisant la biodiversité, la qualité paysagère, la lutte contre l'effet « îlot de chaleur », la gestion des eaux pluviales, etc.*

### PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ EN S'APPUYANT SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE



## II. Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine

### ORIENTATIONS



Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine en ce qu'ils participent à la fois à l'identité du territoire mais aussi à son attractivité, à toutes les échelles



*Tant en centralités que dans les hameaux, un patrimoine bâti connu ou confidentiel ponctue le territoire. Ce bâti doit pouvoir être maintenu, réhabilité, rénové voire pouvoir faire l'objet d'un changement de destination lorsque celui-ci est justifié au regard des enjeux de l'activité agricole et de la qualité paysagère.*

*En centralité, les opérations d'amélioration du bâti sont également une opportunité pour moderniser l'architecture traditionnelle, améliorer son bilan énergétique, valoriser les espaces publics et mutualiser leurs usages (stationnement, placettes, aires de jeux...)*



Préserver les perspectives paysagères et patrimoniales sur le grand paysage :

- Veiller à l'intégration des silhouettes des villes et bourgs depuis les points de vue, notamment sur les coteaux ;
- Améliorer la qualité du traitement des entrées de villes et des franges urbaines notamment des transitions entre espaces bâtis et espaces ruraux.



Améliorer la qualité urbaine et paysagère :

- Des centres-villes / centres-bourgs et des espaces publics afin de renforcer leur attractivité à la fois résidentielle et touristique ;
- Des zones d'activités économiques et commerciales ou résidentielles existantes ou à créer.



Valoriser les paysages et le patrimoine grâce au développement du tourisme visant la découverte de la vallée de la Sarthe et de ses affluents, des sites naturels et bâtis, en lien avec les itinéraires doux, et réciproquement.

*Exemple : L'Erve, la Vaige...*

## III. Gérer durablement les ressources

### ORIENTATIONS



Préserver la ressource en eau :

- Contribuer à l'objectif de préservation de la ressource en eau, en quantité et en qualité, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame bleue ;
- Adapter le projet de développement aux performances des dispositifs d'assainissement des eaux usées, aux réseaux et équipements existants ou à prévoir, et/ou à l'aptitude des sols ;
- Adapter le projet de développement aux capacités de la ressource en eau, aux réseaux et équipements d'adduction existants ou à prévoir, et préserver les captages pour l'alimentation en eau potable ;

- Encourager la gestion douce ou alternative des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, voire leur réutilisation à des fins domestiques, et la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- Encourager les filières innovantes ou écologiques de gestion des eaux usées : phytoépuration, méthanisation (production de biogaz et digestats), réutilisation des eaux traitées, zones de rejet...



Développer la production énergétiques à partir de sources locales / renouvelables :

- Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;
- Préconiser l'emploi de matériaux de ressource locale dans la construction des nouvelles opérations d'aménagement ;
- Valoriser les filières en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc... ;

## IV. Prendre en compte les risques

### ORIENTATIONS



Participer à la lutte contre le changement climatique et s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens :

- Prendre en compte les secteurs soumis à aléas (inondation, remontée de nappe, risque technologique, feu de forêts, etc.) à l'amont des projets ;
- Prendre en compte les distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.) :

*Exemple : traversées de bourgs de Louailles > Passage de convois exceptionnels, de Bouessay > trafic dense.*