Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

idea RECHERCHE

biotope

Communauté de Communes du Pays Fléchois

Pays Fléchois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

Dossier d'Approbation

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

	Approuvé
Elaboration du PLUi-H	14 janvier 2021
Modification de droit commun du PLUi-H n°1	24 février 2022
Modification de droit commun du PLUi-H n°2	27 juin 2024
Modification de droit commun du PLUi-H n°3	24 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2026,

Le Président, M. Romain LEMOIGNE

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / 02 40 76 56 56
Agence Bretagne : 6 rue de Porstrein / 29 200 BREST / 06 45 57 32 29
contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Sommaire

LA LECTURE DU PADD 5

LES OBJECTIFS DU PADD 6

I. LA DEFINITION DU PADD 6

II. UNE AMBITION ET 5 ORIENTATIONS POUR LE PROJET 7

1°| VALORISER L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE 8

2 | MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI 11

I. ORGANISER LES ESPACES ECONOMIQUES POUR MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE 11

II. DYNAMISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES 13

III. VALORISER L'ECONOMIE AGRICOLE 15

IV. MAINTENIR LES ACTIVITES COMMERCIALES ET TERTIAIRES 15

3 | ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE 17

I. CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN MAINTENANT LES EQUILIBRES DU TERRITOIRE 17

II. ORGANISER LES ESPACES RESIDENTIELS POUR MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE 19

4 | CONJUGUER DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET MOBILITES 21

I. AMELIORER LES MOYENS DE CONNEXION 21

II. DEVELOPPER LES MOBILITES ALTERNATIVES 23

5 | VALORISER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES 24

I. PRESERVER LA BIODIVERSITE EN S'APPUYANT SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE 24

II. METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE 26

III. GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES 27

IV. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES 28

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

LA LECTURE DU PADD

Le présent PADD comprend pour chaque axe développé :

ENJEUX

Il s'agit d'un court résumé des enjeux relatifs à la thématique abordée. Pour davantage 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.

OBJECTIFS

Il s'agit d'un rappel des objectifs exprimés par les élus de la CCPF dans la délibération de prescription du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat en date du 22 septembre 2016, confirmée le 22 février 2018.

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 ne relevant pas directement du champ du PLUi-H, mais qui participent à la politique globale de développement du territoire.

CARTOGRAPHIE

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.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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 (10-15 ans), 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-H 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.

Il prend en compte les spécificités des communes déléguées de Bazouges-sur-le-Loir et de Cré-sur-Loir, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, réunies en commune nouvelle de Bazouges-Cré-sur-Loir.

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 opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

II. Une ambition et 5 orientations pour le projet

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 Fléchois, porté par une ambition forte :

LA QUALITE DU CADRE DE VIE, UN ATOUT A PRESERVER ET A VALORISER DANS UNE LOGIQUE D'ECODEVELOPPEMENT DE TOUT LE TERRITOIRE

L'armature territoriale, la cohésion et la solidarité constituent les fondations sur lesquelles est construit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays Fléchois, qui s'articule autour de 5 axes :

- Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité ;
- Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi ;
- Accueillir la population dans sa diversité ;
- Conjuguer développement territorial et mobilités ;
- Valoriser le cadre de vie au travers des richesses environnementales, paysagères et patrimoniales.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

1°| VALORISER L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE

ENJEUX

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

La CCPF assure, via la ville de La Flèche, le rôle de pôle de centralité du Pays Vallée du Loir (qui regroupe également les Communautés de Communes Sud Sarthe et Loir Lucé Bercé). Elle partage ce rôle avec la Communauté de Communes de Sablé-sur-Sarthe, sur le Pays Vallée de la Sarthe, formant avec elle une cohésion géographique, économique, culturelle, sociale, etc.

Depuis 2018, La Flèche et Sablé-sur-Sarthe ont été retenues dans le cadre de l'appel à projet national « Cœur de ville ».

OBJECTIFS

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

- Définir un projet de territoire cohérent et solidaire pour les 20 prochaines années, et faciliter sa mise en œuvre par l'adoption d'un outil de planification communautaire ;
- Assurer une complémentarité entre La Flèche et les communes rurales, en définissant une structuration de territoire cohérente, en lien avec le SCoT du Pays Vallée du Loir ;
- Affirmer la position stratégique de la Communauté de Communes, située au carrefour des axes Le Mans / Angers et Laval / Tours ;
- Etudier les complémentarités avec les Communautés de Communes voisines et notamment celle de Sablé-sur-Sarthe (Ouest Park, Pôle Santé Sarthe et Loir…).
- Etudier les complémentarités avec les communes voisines de la Vallée du Loir (SCoT, développement du tourisme, continuité de la trame verte et bleue, etc.)

ORIENTATIONS

Consolider le rôle de Pôle de Centralité du Pays Fléchois au sein du Pays Vallée du Loir 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 dans un quadrilatère animé par les métropoles régionales du Mans, Angers, Laval et Tours, 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 et sportive…

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

- **De La Flèche** en tant que « locomotive » de l'attractivité territoriale ;
- **Des communes rurales** en tant que relais dans l'animation globale du territoire.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

***Le Pôle de centralité de La Flèche**, 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 réponse aux besoins d'installation des entreprises, des équipements, services et infrastructures nécessaires à la population.*

***Les Pôles ruraux** reflètent la diversité des identités locales. Ils 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 ruraux ont pour vocation de proposer des activités et des emplois en relai du Pôle de centralité et 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 du Loir**, révélatrice des richesses naturelles, paysagères, agricoles et patrimoniales et de la qualité du cadre de vie du territoire ;
- **Le Zoo de la Flèche et le Prytanée National Militaire**, en tant que « portes d'entrée touristiques » du territoire ;
- **Le Pôle Santé / Ouest Park**, en tant que trait d'union des bassins économiques de La Flèche et de Sablé-sur-Sarthe.

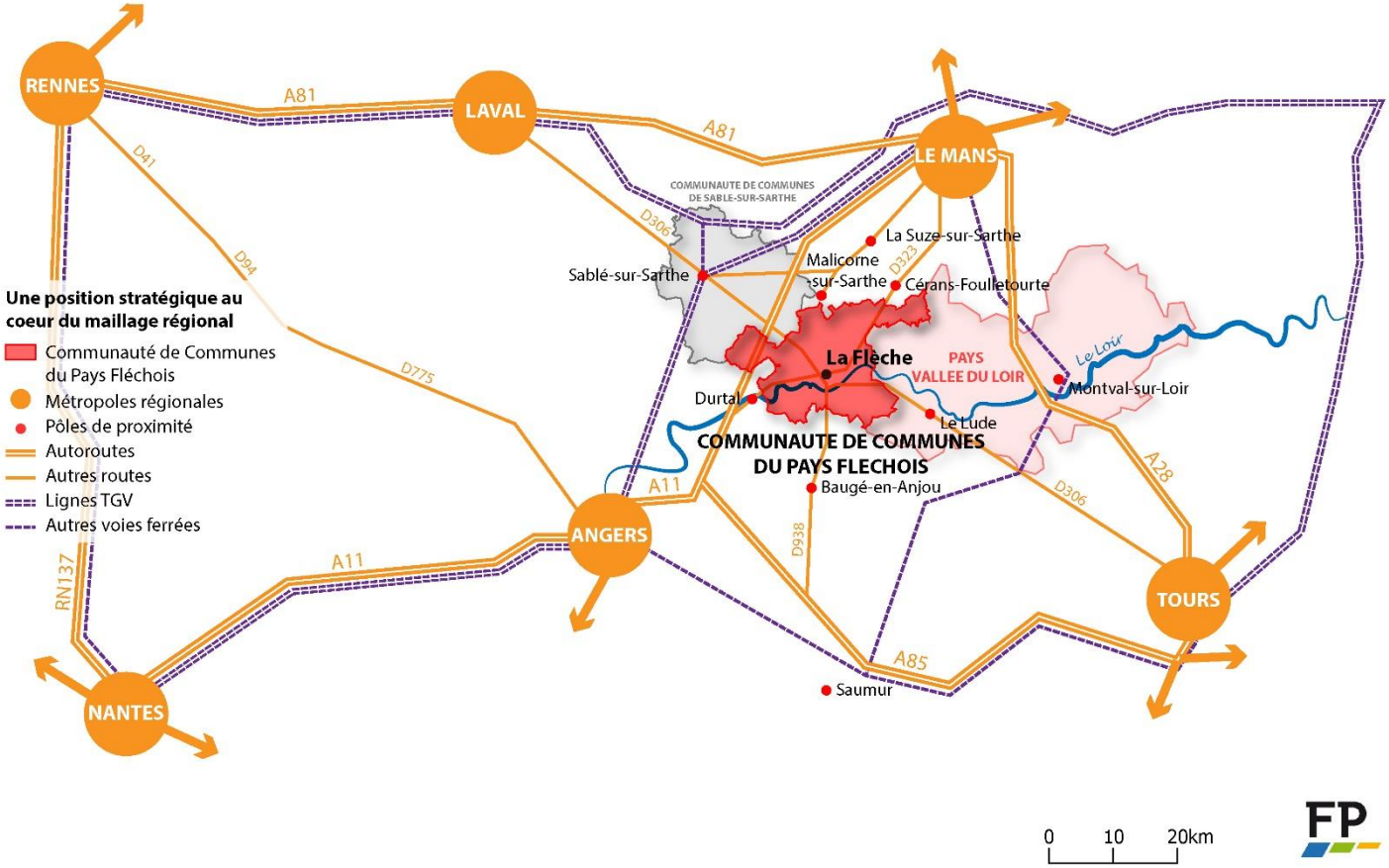
Renforcer les liens avec les pôles limitrophes, notamment :

- **Sablé-sur-Sarthe**, en tant que partenaire économique et bipole du projet Cœur de ville, en connexion avec des infrastructures de communication majeures : A11, Pôle d'échange multimodal (PEM) / Gare TGV ;
- **Les pôles de la Vallée du Loir :** Le Lude et Montval-sur-Loir, respectivement pôle relais et pôle de centralité du SCoT du Pays Vallée du Loir ;
- **Les autres pôles secondaires :** Cérans-Foulletourte, La Suze-sur-Sarthe, Malicorne-sur-Sarthe, Durtal, Baugé-en-Anjou, qui entretiennent des interrelations avec le Pays Fléchois à l'échelle de bassins de vie.

Le Pays Fléchois souhaite poursuivre ses actions visant à maintenir les labels existants (Pavillon bleu, ville la plus sportive, territoire vélo, APIcité, etc.) et à en conquérir de nouveaux. Ces labels participent à la valorisation de l'image du territoire et à la communication vers l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

VALORISER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET CONFORTER SON ATTRACTIVITÉ



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2 | MAINTENIR 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 10 parcs à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Il compte près de 1 000 établissements aux activités variées offrant près de 9 000 emplois sur le bassin de vie qu'il irrigue.

La collaboration avec la Communauté de Communes de Sablé-sur-Sarthe 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 démographique du département au deuxième pôle économique, l'objectif est de développer le dynamisme économique et résidentiel du secteur.

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 du Loir, 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-H sont les suivants :

- Redéfinir une stratégie économique cohérente, confortant la place des entreprises locales, tout en permettant l'arrivée de nouvelles activités ;
- Conforter la place du commerce local en limitant l'évasion et en anticipant les nouveaux modes de consommation ;
- Rechercher un équilibre entre développement économique et résidentiel et préservation des espaces agricoles ;
- Conforter et diversifier les activités touristiques (notamment l'hébergement) en s'appuyant et en mettant en valeur l'existant.

I. Organiser les espaces économiques pour maitriser la consommation d'espace

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…) 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 :

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- **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 entre :

- **La Zone d'Activités économiques « d'intérêt régional » Ouest Park** (La Flèche-Sablé-sur-Sarthe) ;
- **Les Zones d'Activités économiques « d'intérêt intercommunal » :**
  - ✓ Pôle de centralité de La Flèche ;
  - ✓ Axes de développement La Flèche-Le Mans ;
  - ✓ Axes de développement La Flèche-A11 ;
- **Les Zones d'Activités économiques « de proximité »** mutualisées à l'échelle des communes.

L'objectif est 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. Allié au développement des communications numériques, cette intention doit contribuer à la limitation des obligations de déplacements automobiles.

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

- Le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants ;
- Le renouvellement (réhabilitation des friches) et la densification des zones d'activités économiques et commerciales (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles) ;
- 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 maitrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés :

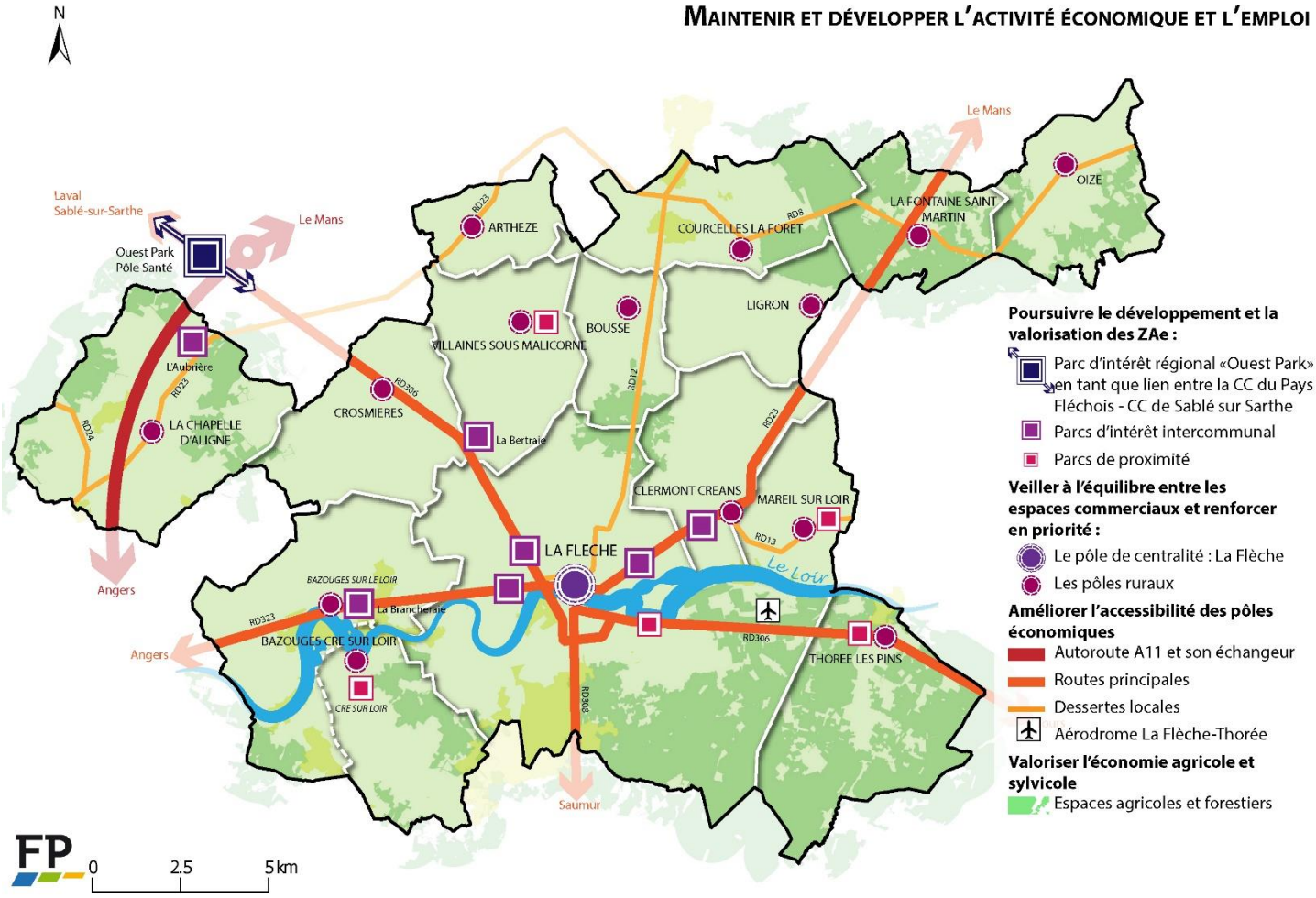
- Les besoins en extension de l'urbanisation à vocation économique (équipements et infrastructures liés) visent une réduction **d'au moins 50% à 60%** de la consommation foncière à la dernière décennie[1].

Améliorer les perspectives paysagères et la qualité environnementale des espaces de développement économique, notamment en entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire.

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.

[1] *Tel que prévu par le SCoT.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



II. Dynamiser les activités touristiques

ORIENTATIONS

Déployer à partir de la « porte d'entrée touristique » du territoire une stratégie de développement axée sur les atouts du territoire :

- Le Zoo de la Flèche ;
- Le Prytanée National Militaire ;
- Les Lacs de la Monnerie.

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 Loir à vélo, la Sarthe à vélo ;
- Les itinéraires de grande randonnée ;
- Les boucles locales, la voie verte en projet, etc.

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

- Le patrimoine naturel : La vallée du Loir, l'eau, la nature, les continuités de cheminements doux le long du cours d'eau et ses aménagements ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

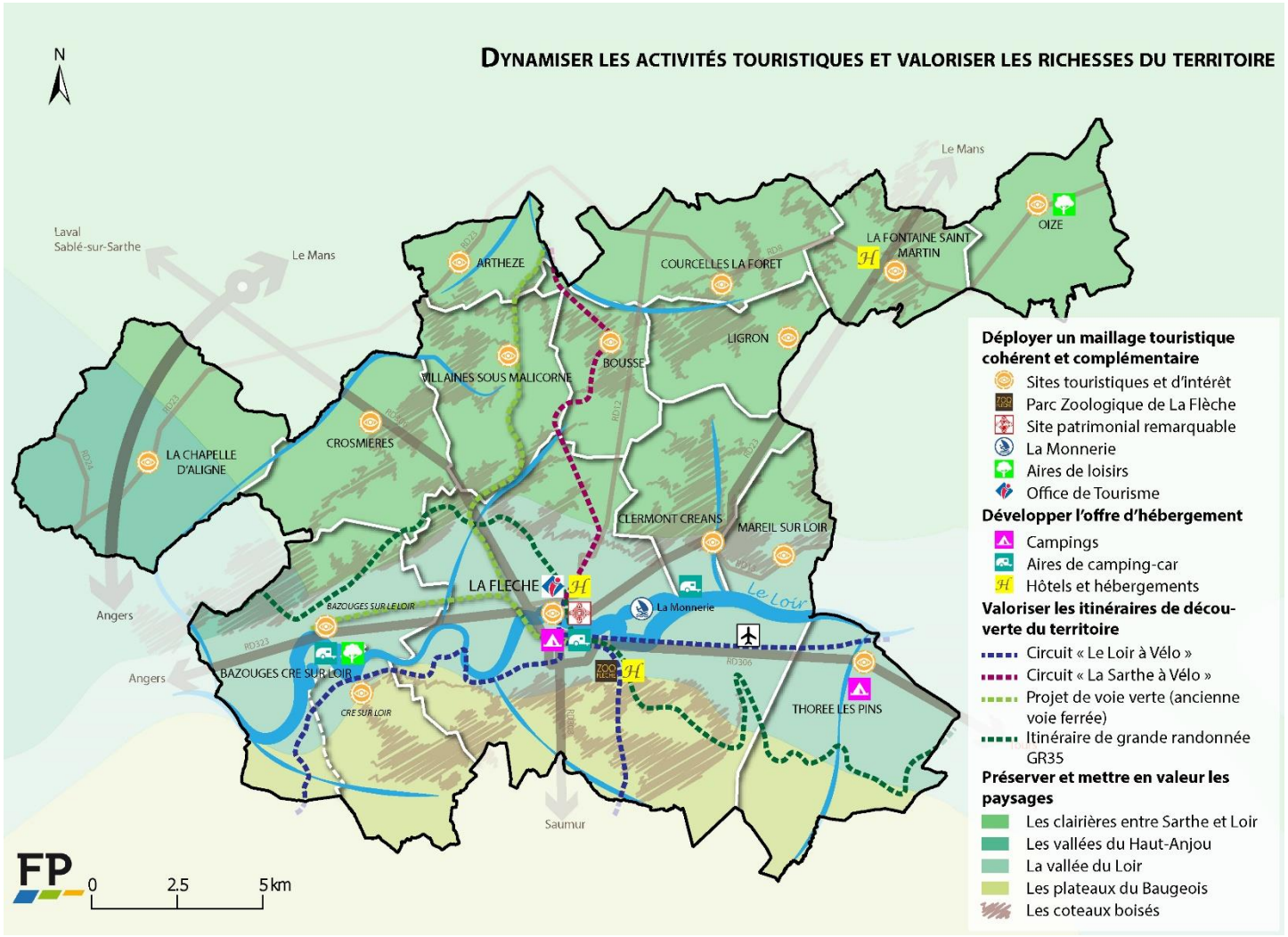
- Le patrimoine bâti : Site Patrimonial Remarquable de La Flèche, châteaux, maisons de caractère, patrimoine vernaculaire, etc. ;

Exemple : continuité Bazouges-Le Moulin de la Bruère-La Monnerie-Les Belles Ouvrières-Thorée les Pins.

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…)

La Communauté de Communes du Pays Fléchois souhaite poursuivre les actions en faveur de la communication touristique, dans une stratégie de marketing territorial, en s'appuyant notamment sur le numérique. L'ensemble des orientations relatives au développement du tourisme s'appuient sur les actions en cours et à venir réalisées en partenariat avec l'Office de Tourisme de la Vallée du Loir.



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

III. Valoriser l'économie agricole

ORIENTATIONS

Affirmer la vocation des espaces agricoles et forestiers :

- 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 le meilleur équilibre possible entre nécessités du projet de développement urbain et maintien de l'activité agricole.

Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages :

- Distances d'urbanisation, zones tampons ;
- Difficultés de déplacement des engins agricoles, etc.

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

- Production d'énergies renouvelables (solaire, méthanisation, bois énergie…) ;
- Tourisme (hébergement) ;
- Commerce (vente en direct, vente ambulante…).

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

Permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles :

- Bâtiments vacants ;
- Bâtiments amiantés (poulaillers, etc.).

Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, et de ne pas compromettre l'activité agricole.

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 Fléchois encourage les actions adaptées au territoire (développement de l'agriculture biologique, des circuits-courts, etc.) permettant de répondre aux évolutions des modes de consommation plus soucieux de l'environnement, de la santé, de l'économie locale et durable…

IV. Maintenir les activités commerciales et tertiaires

ORIENTATIONS

Veiller à l'équilibre entre les espaces commerciaux du territoire en renforçant en priorité les centralités :

- **Le pôle de centralité (La Flèche)** : Offre diversifiée en cœur de ville ;
- **Les pôles ruraux :** Offre complémentaire et de proximité en cœur de bourg ;

A titre exceptionnel :

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- N'autoriser les zones d'activités commerciales le long des axes principaux, que sous réserve de ne pas déséquilibrer le fonctionnement du centre-ville et des centres bourgs.

Conforter le commerce en centre-ville et en centres-bourgs en priorité :

- En limitant l'accueil de zones d'activités commerciales aux axes principaux ;
- En favorisant la mobilisation des outils fonciers et financiers adéquats ;
- En s'appuyant sur le projet « Cœur de Ville » ;
- En s'adaptant aux nouveaux modes de production/consommation ;

Exemple : marché, commerce ambulant de produits locaux, circuit court, vente à la ferme, e-commerce…

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 :

- Dans les zones d'activités commerciales ;
- En cœur de ville et cœurs de bourgs.

La Communauté de Communes du Pays Fléchois souhaite poursuivre les actions en faveur de la communication commerciale et économique, dans une stratégie de marketing territorial, en s'appuyant notamment sur le numérique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

3 | ACCUEILLIR LA POPULATION DANS SA DIVERSITE

ENJEUX

Avec une population de plus de 27 000 habitants, la Communauté de Communes du Pays Fléchois 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 de première couronne 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 La Flèche, en tant que « porte d'entrée » des parcours résidentiels sur le territoire, est à consolider. Le rôle des pôles ruraux 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 :

- Définir des objectifs de production de logements, afin de répondre aux attentes des habitants et permettre l'accueil de nouveaux arrivants ;
- Rechercher un équilibre entre le développement démographique et l'amélioration de l'accès à tous à l'emploi, aux équipements, services, modes de déplacements, etc. ;
- Offrir un cadre de vie qualitatif à tous les habitants.

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 centralité** « locomotive du territoire » : La Flèche
- **Pôles ruraux** « pôles de services » : Autres communes

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

- De **300 à 350 habitants** par an pour la Communauté de Communes, soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 200 habitants en 12 ans.

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

- Un besoin estimé entre **130 et 150** logements par an pour la Communauté de Communes, soit 1 500 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans.

Proposer un développement équilibré à partir du maillage territorial retenu :

- Une répartition à **50/50** entre le pôle de centralité et des pôles ruraux :
  - ✓ soit de **65 à 75** logements annuels pour La Flèche

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- ✓ soit de **65 à 75** 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 séniors, 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, d'expression architecturale, de maitrise des déplacements.

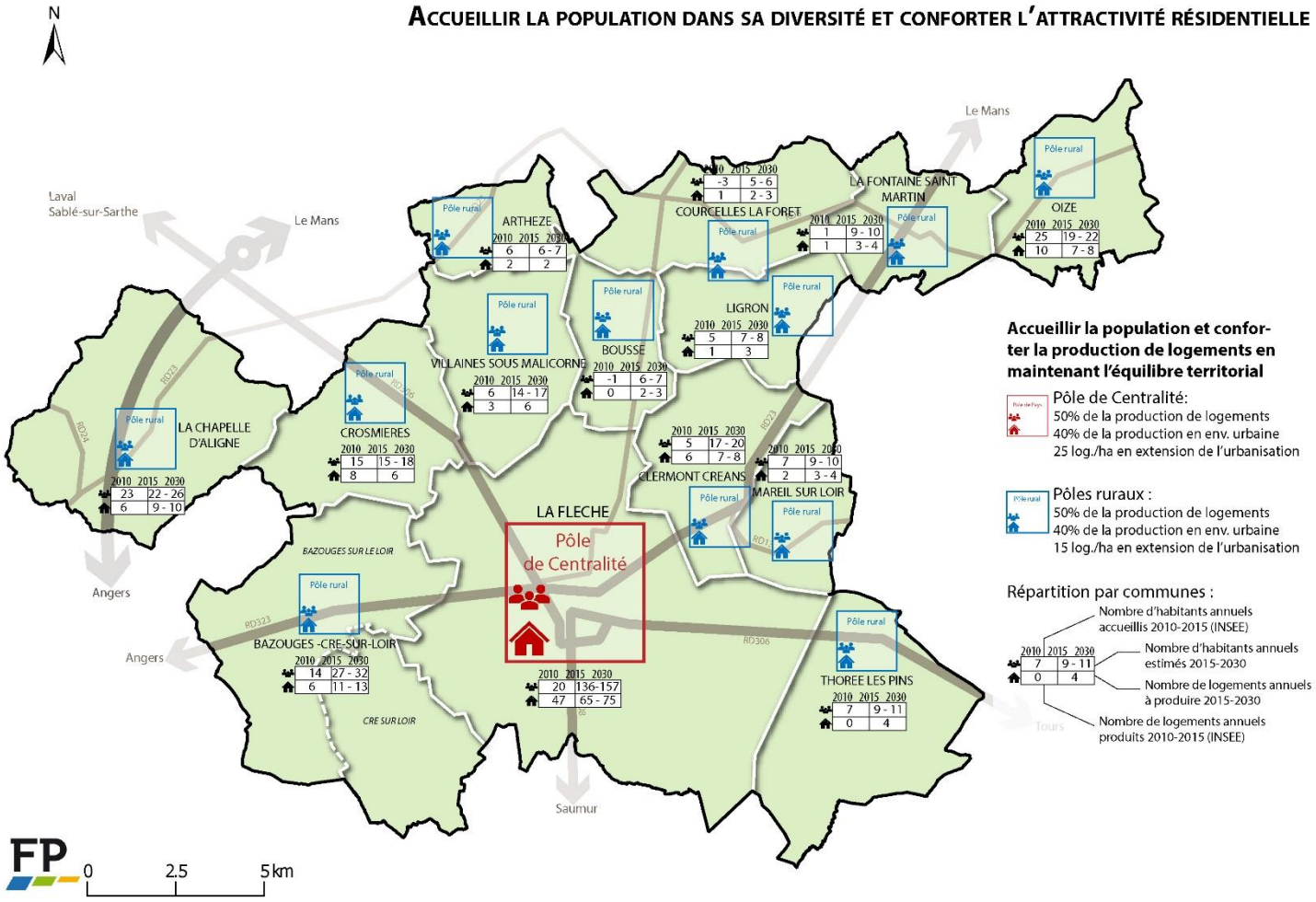
Mettre en œuvre le Programme d'Orientations et d'Actions du PLH permettant :

- 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.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



II. Organiser les espaces résidentiels pour maitriser la consommation d'espace

ORIENTATIONS

Réinvestir le centre-ville et les centres bourgs (40%[2] de la production de logements dans l'enveloppe urbaine) :

- en contenant la vacance ;
- en encourageant la réhabilitation et la rénovation du parc de logements en mauvais état, facteur de vacance ;
- en encourageant la densification et le renouvellement urbain (valorisation des dents creuses, optimisation des grandes parcelles, réhabilitation des friches).

Promouvoir un développement résidentiel moins consommateur de foncier (60% [3] de la production de logements en extension de l'urbanisation) :

- En travaillant sur les densités :
  - **25 log./ha** pour le pôle de centralité (La Flèche)

[2] *La répartition à 40% sera justifiée au niveau communautaire et non commune par commune*

[3] *La répartition à 60% sera justifiée au niveau communautaire et non commune par commune*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- **15 log./ha** pour les pôles ruraux (autres communes)

- En travaillant sur la diversité des formes urbaines :
  - Pour le pôle de centralité (La Flèche) : **66%** d'individuel pur maximum
  - Pour les pôles ruraux : éviter le « tout pavillonnaire ».
- En travaillant 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 ainés 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.

En dehors des centralités :

- Certains hameaux pourront être identifiés en STECAL[4] (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[5] :

Sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Grace à ces orientations, des objectifs de maitrise 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 **d'au moins 50% à 60%** de la consommation foncière à la dernière décennie[6].

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

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

[4] *Tel que prévu par le SCoT.*
[5] *Tel que prévu par le SCoT.*
[6] *Tel que prévu par le SCoT.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

4 | CONJUGUER DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET MOBILITES

ENJEUX

La Communauté de Communes du Pays Fléchois est située au cœur d'un quadrilatère Laval-Le Mans-Tours-Angers doté de voies de communication performantes à l'échelle du Sud de la Sarthe : A 11 Paris-Le Mans-Angers-Nantes, RD306 Laval-Sablé-La Flèche-Tours, RD323 Angers-La Flèche -Le Mans, RD308 La Flèche-Saumur. Dans ce réseau organisé en étoile, La Flèche bénéficie d'une position centrale. Un réseau de transports en commun régional permet également de relier les principales agglomérations voisines.

Le territoire est également parcouru de circuits de randonnées pédestres et cyclables, notamment le GR35, la vallée du Loir à vélo, la Sarthe à vélo, les boucles locales, la voie verte en projet… La ville de La Flèche, avec ses 55 km d'itinéraires cyclables, bénéficie du label « territoire vélo ». La gare routière est un point d'accroche au développement des transports alternatifs : transports en commun, covoiturage, stationnement des vélos, bornes de recharges électriques, etc. Enfin, l'aérodrome de La Flèche-Thorée les Pins complète le dispositif.

OBJECTIFS

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

- Favoriser l'accessibilité de tout le territoire : trouver un équilibre entre l'amélioration des conditions de déplacement et la maîtrise de ces déplacements (localisation stratégique des zones d'emplois, d'habitat, des équipements, commerces et services).
- Maintenir la qualité du cadre de vie, basée entre autres sur la liaison continue le long de la vallée du Loir, l'accès au Loir et ses affluents, les cheminements doux, etc. ;
- Trouver des alternatives au tout-voiture ;
- Développer le Très Haut Débit pour limiter les déplacements.

I. Améliorer les moyens de connexion

ORIENTATIONS

Renforcer les liens avec les pôles limitrophes, notamment :

- **Sablé-sur-Sarthe, 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, Pôle d'échange multimodal (PEM) / Gare TGV (Paris-Le Mans-Angers-Nantes) ;
- **Les pôles relais et de centralité de la Vallée du Loir**, entre Montval-sur-Loir et La Flèche (liaison A11-A28 via les RD306 et RD305) en passant par Le Lude (vers Tours) ;
- **Les autres pôles secondaires limitrophes :** Cérans-Foulletourte, Malicorne-sur-Sarthe, La Suze-sur-Sarthe (vers Le Mans), Durtal (vers Angers), Baugé-en Anjou (vers Saumur), en tant que pôles secondaires entretenant des interrelations avec le Pays Fléchois 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, de la centralités de La Flèche et du réseau des maisons de santé est un enjeu important de l'aménagement du territoire et du plan santé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

- **La gare routière du pôle de centralité de La Flèche** : plateforme multi-modale associant transports en communs, à la demande, covoiturage, stationnements vélos et en projet : bornes de recharge électrique voitures et vélos… ;
- **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.

Les choix d'urbanisation, en faveur de la densification du bâti existant, de la maitrise de l'extension de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines participent à la maitrise des déplacements dans une notion de « ville des courtes distances ». En tenant compte à l'amont des projet 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 (TER, bus), covoiturage, modes actifs (vélo, marche à pied), etc.

CONJUGUER DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET MOBILITÉS



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

II. Développer les mobilités alternatives

ORIENTATIONS

Développer l'offre de transports en communs et/ou les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière en valorisant :

- **Les transports en communs « propres »** et notamment le transport à la demande qui permet un accès des pôles ruraux aux commerces, équipements et services du pôle de centralité notamment (Maisons de santé, Mairie, etc.) ;
- **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 ;

Replacer le piéton et le cycliste au cœur de la réflexion dans les aménagements de voirie (en centre-ville et centres bourgs notamment, mais aussi à plus grande échelle) :

- **Les déplacements doux de proximité et 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.

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

La Communauté de Communes du Pays Fléchois encourage le développement des mobilités actives en tant qu'enjeu de santé publique, de lien social et qualité du cadre de vie.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

5 | VALORISER LE CADRE DE VIE AU TRAVERS DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

ENJEUX

La qualité des espaces naturels et des paysages de la Vallée du Loir participe à l'identité et l'attractivité du Pays Fléchois, et représente 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.

Située au sein du Pays d'Art et d'Histoire, le territoire possède de nombreux sites et monuments à caractère historique et patrimonial (Prytanée National Militaire, Moulin de la Bruère, châteaux, maisons de caractère, etc.) mais également d'éléments bâtis ruraux (patrimoine vernaculaire), plus confidentiels, mais qui confèrent au territoire toute son identité.

Valoriser le territoire au regard des préoccupations environnementales à long terme engage la Communauté de Communes dans un projet durable, soucieux de la lutte contre le changement climatique et la préservation de l'atmosphère, 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.

OBJECTIFS

Pour répondre aux enjeux du développement durable, les objectifs fixés par le PLUi-H sont les suivants :

- Maîtriser l'urbanisation et rechercher un équilibre entre développement des zones artificialisées (habitat, activités, infrastructures, etc.) et préservation des espaces naturels et agricoles ;
- S'inscrire dans une logique de développement durable, notamment celle concernant la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau ;
- Préserver la biodiversité en s'appuyant sur les sites naturels existants (réserve naturelle régionale des marais de Cré-sur-Loir / La Flèche, la Monnerie, les tourbières de l'aérodrome, etc.) composant la trame verte et bleue.

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

ORIENTATIONS

Définir une trame verte et bleue pour 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 :

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- ✓ Cours d'eau, vallées et zones humides et leurs zones tampons ;
- ✓ Forêts et coteaux boisés ;
- ✓ Complexes bocagers des milieux agricoles ;

- Eviter 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 habitant, en ce qu'elle peut également accueillir des activités de nature et de loisirs, des espaces de rencontre et de convivialité.

Afficher la vallée du Loir comme continuité structurante du projet environnemental :

- **Prendre en compte la trame sèche :**
  - ✓ Coteaux calcaires.
- **Donner une visibilité aux bords du Loir :** favoriser la réappropriation des berges pour redéfinir une continuité douce tout au long du cours, les relier au maillage secondaire…

Préserver la mosaïque de milieux :

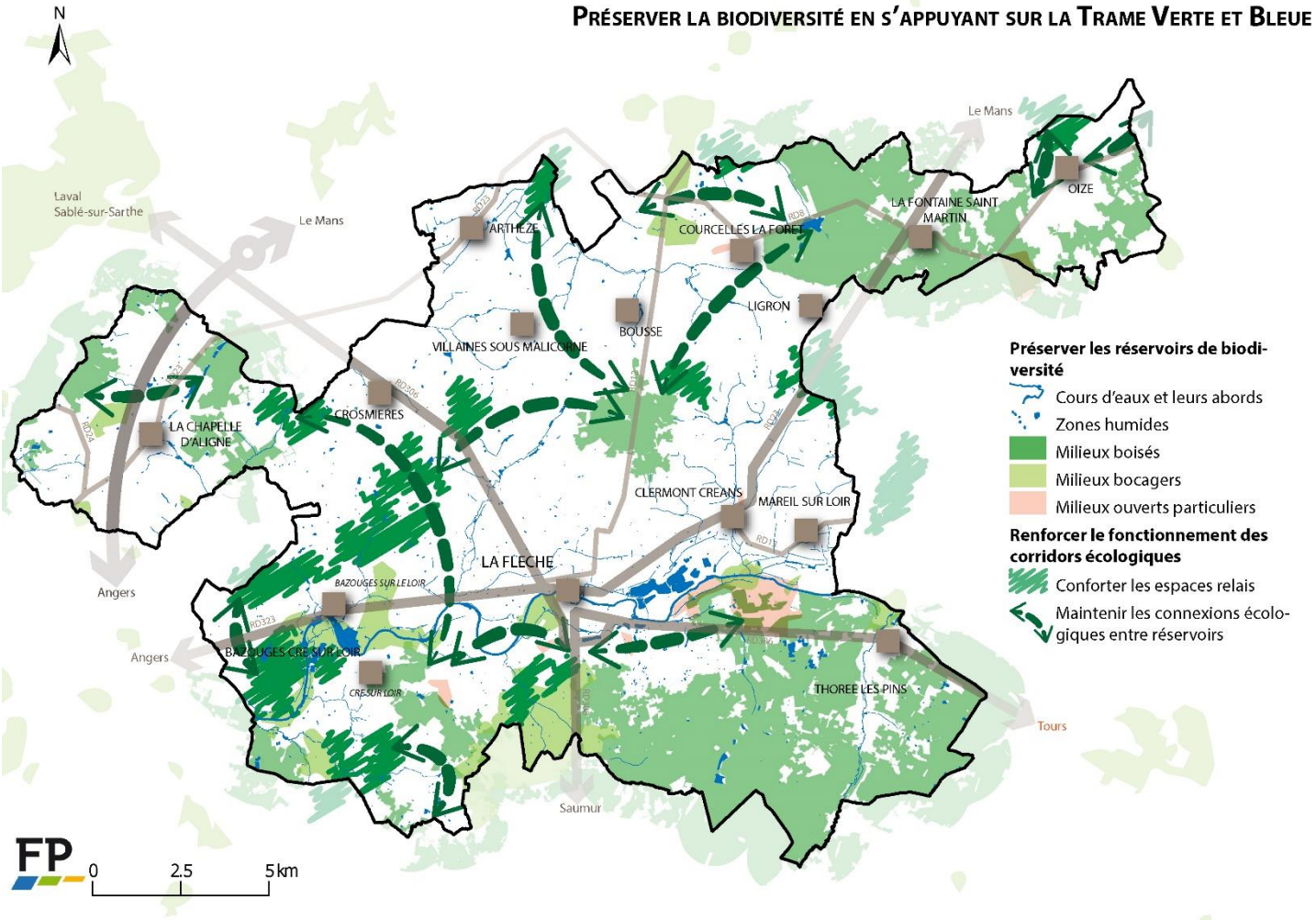
- Entretenir et mettre en valeur la qualité de vie du territoire ;
- Lutter contre la banalisation des paysages.

Intégrer la question de la biodiversité dans les opérations d'aménagement urbain :

- **Promouvoir la « nature en ville :**
  - ✓ Cheminements doux, continuités bocagères, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales, valorisation des friches urbaines…
- **Prendre en compte la trame noire :**
  - ✓ Veiller à la limitation de l'éclairage artificiel nocturne ;

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 « ilot de chaleur », la gestion des eaux pluviales, etc.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



II. Mettre en valeur les paysages et le patrimoine

ORIENTATIONS

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 :

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- 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.
- Des entrées de ville, en tant que « vitrines » du territoire.

Valoriser les paysages et le patrimoine au profit du développement du tourisme :

- Découverte de la vallée du Loir et de ses affluents ;
- Sites naturels et bâtis ;
- Lien avec les itinéraires doux.

Exemple : La Vézanne, l'Argance…

La Communauté de Communes du Pays Fléchois poursuit son action d'identification des paysages et du patrimoine identitaire afin de mettre en œuvre toutes les actions de communication, sensibilisation, accompagnement dans la gestion… utiles à la préservation et à la valorisation de son cadre de vie.

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…

S'inscrire en faveur de la transition énergétique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maitrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources locales / renouvelables) :

- Promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier et une approche multifonctionnelle des centralités ;
- Valoriser la filière bois, à la fois pour la construction (bois d'œuvre) et l'alimentation énergétique (bois énergie) ;
- Préconiser l'emploi de matériaux locaux dans la construction et les aménagement ;
- Etudier l'évolution des carrières sous réserve de remise en état et de renouvellement des ressources ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- Favoriser les filières en lien avec la transition et l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien, petit hydrolien, géothermie, biogaz, etc… ;
- Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation ;
- Créer les conditions d'une limitation / mutualisation des déplacements : densité du bâti, numérique, transports en commun, covoiturage, modes doux ;
- Accompagner le développement de modes de transports « propres » : développement des bornes de recharges électriques voitures/vélos… ;

Le territoire s'engage dans une gestion différenciée de l'éclairage public (horaire et choix d'éclairage) et affirme à la limitation de l'éclairage des enseignes.

IV. Prendre en compte les risques

ORIENTATIONS

Lutter contre le changement climatique, 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, mouvements de terrain, 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 Clermont-Créans, Crosmières et Bazouges-Cré > Passage de convois exceptionnels