



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélois

2

**Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables**

Approbation

Ecommoy – Laigné en Belin – Marigné-Laiillé – Moncé en Belin – St-Biez en Belin – St-Gervais en Belin – St-Ouen en Belin – Teloché

TABLEAU DE SYNTHESE DES DEBATS EN CONSEILS MUNICIPAUX ET CONSEIL COMMUNAUTAIRE

INSTANCE DELIBERATIVE	DATE 1^{er} débat	DATE 2nd débat
Conseil communautaire Orée de Bercé- Belinois	17 octobre 2017	16 octobre 2018
Conseil municipal d'Ecommoy	27 novembre 2017	26 novembre 2018
Conseil municipal de Laigné en Belin	13 novembre 2017	19 novembre 2018
Conseil municipal de Marigné-Laillé	15 décembre 2017	16 novembre 2018
Conseil municipal de Moncé en Belin	13 novembre 2017	-
Conseil municipal de St-Biez en Belin	24 novembre 2017	26 octobre 2018
Conseil municipal de St-Gervais en Belin	20 novembre 2017	-
Conseil municipal de St-Ouen en Belin	10 novembre 2017	16 novembre 2018
Conseil municipal de Teloché	20 novembre 2017	28 novembre 2018

Rappel : conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat sur le projet d'aménagement et de développements au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Sommaire

<i>Préambule</i>	5
Le cœur du PLUi	5
Contenu du PADD	6
Portée du PADD	6
<i>Rappel du contexte et des enjeux du territoire intercommunal</i>	8
<i>Axe 1 – Un projet en faveur d'une redynamisation raisonnée, solidaire et équilibrée du territoire</i>	9
Orientation n°1 - Définir une stratégie permettant à chaque commune de prendre part, à hauteur de ses capacités, au développement du territoire intercommunal	9
Orientation n°2 - Maintenir la dynamique de croissance démographique tout en garantissant une répartition équilibrée de l'offre future en logements sur le territoire	11
Orientation n°3 - Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins	13
Orientation n°4 - S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique	20
Orientation n°5 - Placer la politique des déplacements au cœur du projet intercommunal pour agir en faveur d'une mobilité durable	23

Axe 2 – Un projet respectueux du territoire et de ses richesses agronomiques, environnementales, paysagères et patrimoniales	26
Orientation n°6 - Protéger les sols par l'expression d'objectifs ambitieux en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels	26
Orientation n°7 - Préserver et valoriser la nature, les paysages et le patrimoine	30
Orientation n°8 - Intégrer la prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement et de développement	34
Orientation n°9 - Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et en faveur d'une préservation des ressources naturelles	35
Orientation n°10 - Placer la qualité urbaine et la durabilité au cœur du processus d'aménagement	36
Axe 3 – Un projet au service du territoire et de ses habitants	37
Orientation n°11 - Maintenir un niveau d'équipements optimal et garantir sa capacité d'adaptation aux évolutions démographiques	37
Orientation n°12 - Diversifier l'offre en logements pour mieux fluidifier le parcours résidentiel	38
Orientation n°13 - Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre progressivement vers un réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire	40
Orientation n°14 - Développer une offre de loisirs qualitative et variée	40

Préambule

Le cœur du PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**. Il pose les **fondements du projet de la Communauté de communes en matière de planification urbaine**.

Véritable pivot du document d'urbanisme intercommunal, le P.A.D.D. assure la liaison entre, d'une part, le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la Communauté de communes et, d'autre part, les documents règlementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la Communauté de communes en articulant et en assurant un arbitrage entre différentes politiques sectorielles : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement, le patrimoine, etc.

Un projet élaboré dans le respect des principes du développement durable

Le code de l'urbanisme prévoit explicitement dans son article L.101-2 que le plan local d'urbanisme intercommunal et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise, dans le respect des objectifs du développement durables, à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs*

de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Contenu du PADD

Le contenu du P.A.D.D. est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

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

Portée du PADD

Sans être directement opposable aux tiers, le PADD constitue un cadre de cohérence interne pour le PLUi et plus largement pour la planification urbaine sur le territoire de l'Orée de Bercé – Belinois.

Il fixe, pour toute la durée de vie du PLUi (période 2019-2030), les orientations et objectifs auxquels sont soumis les autres pièces constitutives du PLUi : Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Rappel du contexte et des enjeux du territoire intercommunal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fonde sur l'analyse des atouts et faiblesses du territoire, identifiés dans le cadre du diagnostic.

A ce titre, il doit permettre à la Communauté de communes de relever les grands défis de demain et d'exprimer l'avenir du territoire à l'horizon 2030.

Des facteurs d'attractivité indéniables

- Une offre diversifiée dans les modes de transports vers l'extérieur du territoire,
- Un territoire particulièrement attractif pour les familles,
- Un niveau d'équipement optimal et réparti sur le territoire,
- Un cadre agricole, naturel et paysager aux spécificités fortes et préservées.

Un territoire qui présente des signes de fragilité

- Une population en croissance constante depuis les années 60 mais une dynamique qui tend progressivement à ralentir,
- Un bassin d'emploi qui peine à se développer et qui tend à conférer de plus en plus un profil résidentiel au territoire intercommunal,
- Des disparités fortes en termes de dynamiques entre les communes nord (limitrophes de l'agglomération) et les communes sud.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a également vocation à intégrer les grandes orientations et les objectifs fixés dans des documents élaborés à une échelle supérieure et notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Mans adopté le 29 janvier 2014 et avec lequel le PLUi doit être compatible¹
- Le Plan climat-air-énergie du Pays du Mans adopté le 29 janvier 2014 et que le PLUi doit prendre en compte².

Dans cette optique, le P.A.D.D. est structuré autour de 3 grands axes :

- 1- Un projet en faveur d'une redynamisation raisonnée, solidaire et équilibrée du territoire,**
- 2- Un projet respectueux du territoire et de ses richesses agronomiques, environnementales, paysagères et patrimoniales,**
- 3- Un projet au service du territoire et de ses habitants.**

¹ En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

Ainsi un PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations des documents de portée supérieure.

² La prise en compte est une obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.

Axe 1 – Un projet en faveur d'une redynamisation raisonnée, solidaire et équilibrée du territoire

Orientation n°1

Définir une stratégie permettant à chaque commune de prendre part, à hauteur de ses capacités, au développement du territoire intercommunal

Cette première orientation vise à **affirmer la place et le rôle de chaque commune dans la mise en œuvre de la politique de développement et d'aménagement exprimée par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.**

Parallèlement, la contribution de chaque commune doit être définie en tenant compte de ses capacités et de ses caractéristiques socio-économiques et territoriales.

A cet effet, le PLUi affirme une **stratégie de développement différenciée et hiérarchisée**, s'appuyant sur l'armature urbaine établie dans le cadre du SCOT du Pays du Mans.

Pôle d'équilibre (bassin de vie intercommunal)³	Ecommoy
Pôle urbain (échelle métropolitaine)⁴	Moncé en Belin
Pôle intermédiaire (bassin de vie local intermédiaire)⁵	Laigné en Belin St-Gervais en Belin Teloché
Pôle de proximité (centralité de proximité)⁶	Marigné-Laillé St-Biez en Belin St-Ouen en Belin

³ Les pôles d'équilibre rayonnent sur des bassins de vie intercommunaux de par leur taux d'équipement important, leur développement économique et commercial, leur bonne accessibilité existante ou future par les transports en commun.

⁴ Moncé en Belin est tourné vers l'agglomération du Mans (2^{ème} couronne) et est à ce titre rattaché au pôle urbain de l'agglomération mancelle, principal pôle démographique, d'emplois, de services et d'équipements du département de la Sarthe

⁵ Les pôles intermédiaires sont positionnés entre le pôle urbain et les pôles d'équilibre. Ils bénéficient d'un taux d'équipement moins important que les pôles d'équilibre et sont plus soumis directement à l'influence de l'agglomération mancelle. Ils sont situés sur des axes de transports existants ou à créer.

⁶ Les pôles de proximité sont les communes les moins peuplées du territoire. Elles présentent un niveau d'équipement moins développé et un caractère rural plus marqué.

Cette stratégie permettra de répartir le développement en cohérence avec les facteurs d'attractivité de chaque commune :

- Le niveau d'équipements et de services,
- Le bassin d'emploi et l'offre commerciale de proximité,
- L'offre en transports collectifs,
- Les enjeux agricoles et naturels.

Orientation n°2

Maintenir la dynamique de croissance démographique tout en garantissant une répartition équilibrée de l'offre future en logements sur le territoire

En cohérence avec l'évolution démographique observée sur le territoire durant les années passées (période 2008-2013), le PLUi établit une **projection de développement de la population communautaire de l'ordre de +0,8% par an sur la période 2019-2030** (12 ans), permettant à la Communauté de communes d'atteindre environ 22000 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif doit permettre à la Communauté de communes :

- d'assurer le renouvellement régulier de sa population,
- de prendre en compte la mutation des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages),
- de modérer progressivement l'impact du vieillissement de la population observée depuis quelques années.

Ce scénario conduit à envisager la **création d'environ 1300 nouveaux logements durant la période 2019-2030** soit 105 à 110 logements par an.

La répartition territoriale de l'offre nouvelle en logements est établie en cohérence avec la stratégie de développement présentée dans le cadre de l'orientation n°1.

Elle conduira à un **accueil volontairement maîtrisé et différencié de la population** suivant les communes, les nouveaux apports de population :

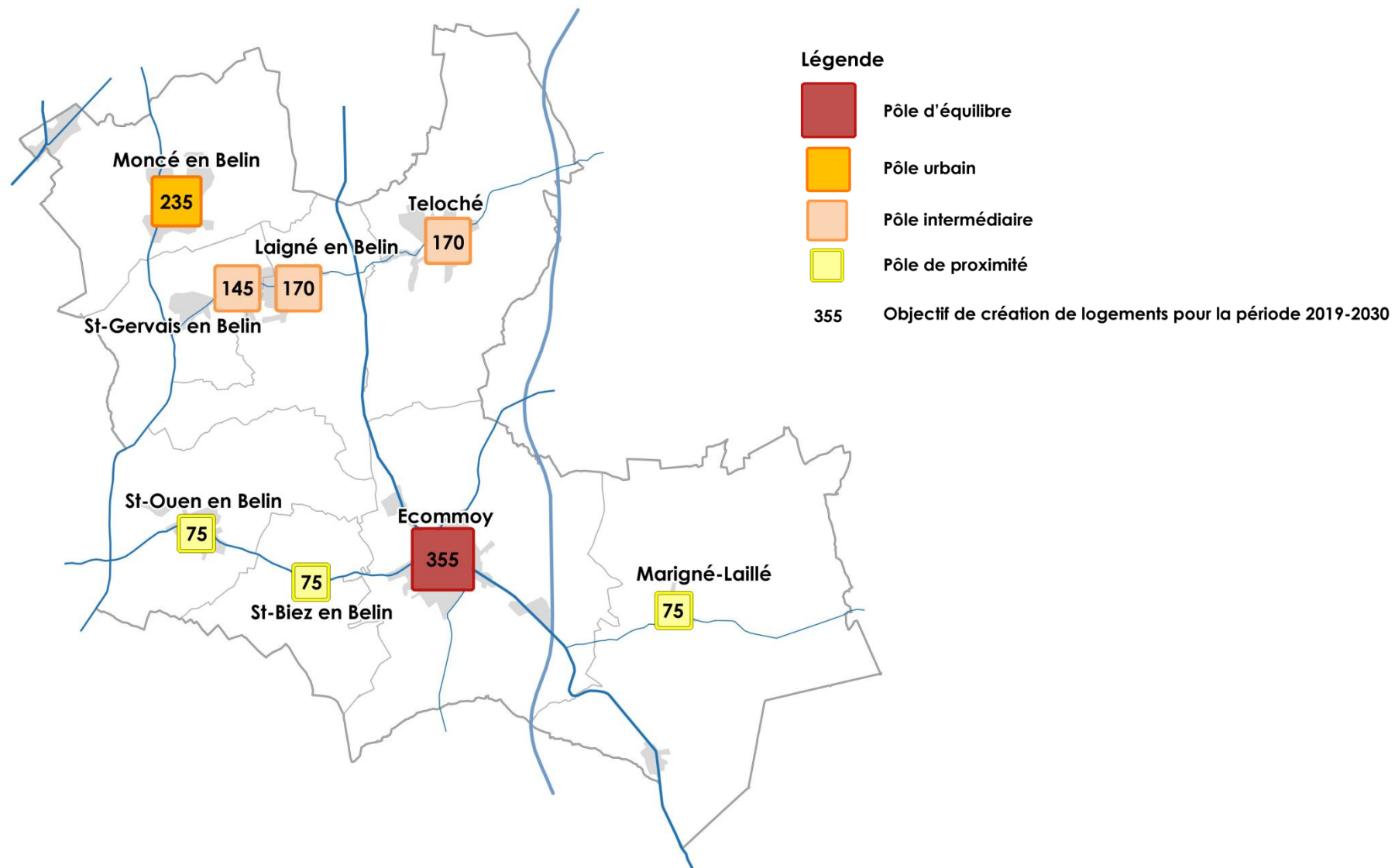
- ayant vocation à être absorbés prioritairement dans les pôles d'équilibre, urbain et intermédiaires,
- devant permettre d'assurer le renouvellement démographique dans les pôles de proximité.

		Objectifs logements 2019-2030
Pôle d'équilibre	Ecommoy	355
Pôle urbain	Moncé en Belin	235
Pôles intermédiaires	Laigné en Belin	170
	St-Gervais en Belin	145
	Teloché	170
Pôles de proximité	Marigné-Laillé	75
	St-Biez en Belin	75
	St-Ouen en Belin	75
TOTAL		1300

Au sein de chaque commune, l'implantation et la réalisation des nouveaux logements seront opérées :

- dans un souci de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels (cf. orientation n°6)
- en mettant en avant la qualité urbaine et la durabilité (cf. orientation n°10).
- dans une logique de diversification (cf. orientation n°12).

Affirmer une stratégie de développement différenciée et hiérarchisée permettant une répartition territoriale de l'offre en logements



Orientation n°3

Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins

La stratégie économique mise en place dans le cadre du PLUi doit **permettre de conforter l'emploi sur le territoire** en définissant des conditions favorables à l'implantation des entreprises.

Pour cela, il est nécessaire d'actionner différents leviers afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins des entreprises:

a) une offre foncière économique adaptée et hiérarchisée

Afin d'assurer la lisibilité de l'offre disponible sur le territoire intercommunal, **le PLUi hiérarchise les secteurs spécialisés pour l'accueil des entreprises.**

Cette hiérarchie prend en considération la qualité de la desserte de la zone et le rôle qu'elle peut jouer dans le dynamisme économique du territoire.

Secteur économique d'intérêt majeur

La zone de l'Echangeur à Ecommoy

Cette zone intègre la zone des Truberdières et le parc d'activités des Portes du Belinois.

Il a vocation à accueillir de nouvelles entreprises souhaitant tirer parti de la proximité de l'échangeur sur l'A28 et pouvant nécessiter des emprises foncières importantes.

L'offre disponible actuelle notamment dans le parc d'activités du Belinois est en mesure de satisfaire les

besoins d'accueil à court et moyen termes.

Toutefois, afin d'anticiper l'avenir et d'être en capacité d'offrir une réponse rapide aux demandes d'installation des entreprises, un potentiel d'extension complémentaire doit être maintenu.

Son emprise sera limitée à 15 ha maximum et ne pourra être mise à disposition qu'à la condition que :

- 60% de l'emprise cessible du parc d'activités des Portes du Belinois soit commercialisée,
- et/ou l'offre disponible n'est plus suffisamment diversifiée notamment en termes de surfaces de parcelles et conduit de fait à exclure l'implantation de certaines catégories d'entreprises souhaitant s'installer.

Secteur économique d'équilibre

Les secteurs économiques d'équilibre ont vocation, en complément de l'offre majeure de la zone de l'Echangeur, à permettre une répartition de l'emploi sur le territoire intercommunal.

Ils prennent également appui sur des axes structurants du territoire intercommunal.

5 secteurs économiques d'équilibre sont identifiés :

La zone de la Belle Etoile – route d'Arnage à Moncé en Belin

Ce secteur inclut la zone communautaire de la Belle Etoile et l'important linéaire économique réparti de part et d'autre de la RD147S.

Pour ce secteur et au regard des enjeux identifiés, l'accent sera mis sur :

- la densification des espaces disponibles entre les entreprises et la reprise des locaux désaffectés,

- la gestion de la cohabitation avec les habitations implantées au cœur du secteur d'activités,
- la valorisation de ce secteur, qui souffre d'un déficit d'image lié à des difficultés de lisibilité et à un patrimoine immobilier abandonné/désaffecté,
- la délimitation d'un potentiel d'extension permettant de maintenir des capacités d'accueil pour de nouvelles entreprises au nord-ouest du territoire intercommunal dans un souci d'équilibre de l'emploi.

La zone du Petit Raidit à Teloché

En bordure de la RD338, la zone communautaire actuelle du Petit Raidit offre un potentiel d'accueil de l'ordre de 5 ha, justifiant de ne pas envisager d'extension supplémentaire de ce secteur, notamment en considération des enjeux agricoles majeurs présents en pourtour du site.

La zone de la Mariette à Ecommoy

En entrée sud du bourg d'Ecommoy, la zone de la Mariette prend appui sur un bâti économique important. Le développement de la zone pourra s'envisager pour offrir un potentiel de développement des entreprises existantes et d'accueil de quelques nouvelles entreprises. Considérant sa position stratégique en entrée de ville d'Ecommoy, le confortement économique de ce secteur doit s'opérer, dans toute la mesure du possible, en contribuant à la valorisation du site et des abords de la RD338.

Le secteur de l'Être Bouilli à Marigné-Lailié

En bordure de la RD 338, à l'extrême sud du territoire, le secteur de l'Être Bouilli sur le territoire de Marigné-Lailié

doit s'envisager comme un site permettant d'exploiter et de valoriser l'image du patrimoine forestier du territoire (notamment la forêt de Bercé proche), en accueillant exclusivement des entreprises dont l'activité est tournée vers le bois (exploitation, production, transports, etc.). Son emprise restera limitée près de l'entreprise déjà présente sur le site et prend en compte les enjeux naturels et forestiers existants sur le secteur.

La zone du Gué à Teloché

Au nord de l'agglomération de Teloché, en bordure de la RD140 (route de Mulsanne), la zone du Gué a été étendue récemment pour répondre à une demande d'implantation d'entreprises.

Pour ces 5 secteurs économiques d'équilibre, dans un souci de modération de la consommation d'espaces, les extensions délimitées dans le PLUi ne pourront excéder une emprise globale de 20 ha.

Secteur économique d'intérêt local

Les secteurs économiques d'intérêt local contribuent au maintien d'une activité locale et ont vocation à accueillir des entreprises qui entretiennent des liens de proximité avec leur territoire proche.

Les secteurs économiques d'intérêt local identifiés sont :

- **la zone du Casseau à Ecommoy,**
- **la zone du Fromenteau à St-Gervais en Belin,**
- **la zone de l'Oisonnière à Laigné en Belin,**
- **le site désaffecté de l'entreprise IPS à Moncé-en-Belin.**

Pour ces secteurs, l'optimisation du foncier disponible dans les enveloppes urbaines est recherchée en priorité.

L'extension de ces sites d'activités pourra s'envisager dès lors qu'ils ne seront plus en mesure d'apporter une réponse aux demandes d'installation des entreprises et sera, dans tous les cas, limitée à 3 ha d'emprise globale.

Le PLUi exclut en revanche la construction de bâtiments susceptibles de conduire à l'implantation de nouvelles activités dans la zone rurale.

b) le maintien des possibilités d'implantation des activités dans les centralités urbaines (bourgs)

Si les zones d'activités économiques constituent la partie la plus visible du développement économique du territoire intercommunal, les bourgs de chaque commune accueillent une partie non négligeable des emplois.

Le maintien, **le développement et l'accueil de nouvelles activités au sein des bourgs doivent être affirmés dans le PLUi** notamment pour des activités de proximité à vocation commerciale, artisanale ou de service, dès lors toutefois que ces activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement d'un quartier habité.

Elles contribueront à l'animation des centralités et de la vie locale.

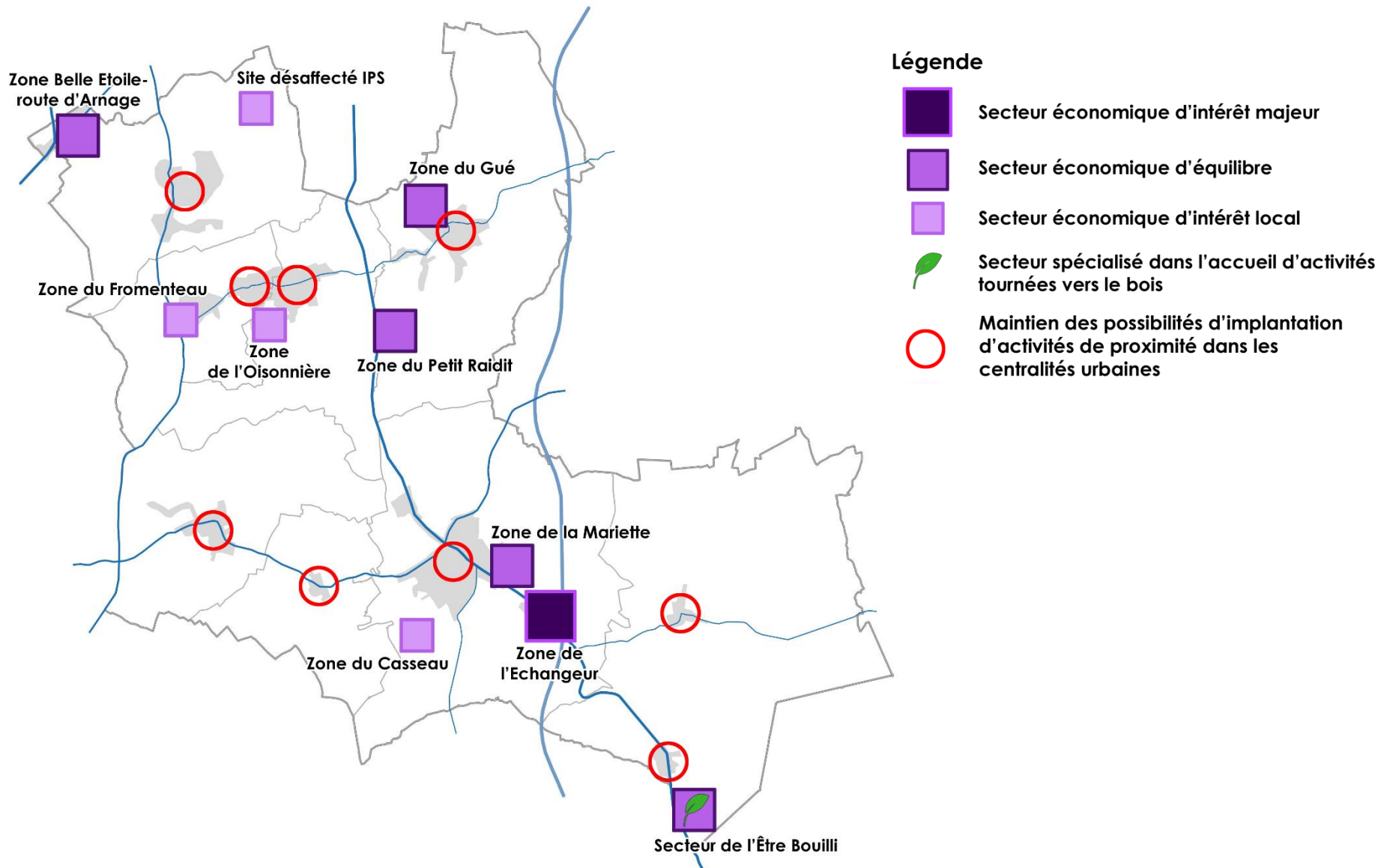
c) l'accompagnement des activités existantes en campagne

Le territoire intercommunal recense un nombre relativement important d'entreprises de tailles variées, implantées en campagne, hors des entités urbaines des bourgs et hors des zones d'activités identifiées.

Le PLUi doit pouvoir **apporter des solutions adaptées au développement de ces entreprises** afin de ne pas remettre en cause leur pérennité.

Toutefois, les conditions de ce développement devront être encadrées eu égard au cadre agricole et naturel dans lequel elles s'insèrent.

Mettre en place une offre foncière économique adaptée et hiérarchisée



d) une armature commerciale fondée sur la proximité et la complémentarité

La proximité de l'agglomération mancelle et de ses grands centres commerciaux joue indéniablement un rôle sur la dynamique commerciale du territoire notamment pour les communes situées au nord du territoire, les plus proches de l'agglomération.

En intégrant ce facteur, le territoire doit rester en mesure de **proposer une offre commerciale adaptée à la dynamique du territoire et répondant aux besoins de ses habitants.**

Les bourgs comme supports de l'offre commerciale de proximité (pôle de proximité local)

Les commerces de proximité implantés dans les bourgs participent pleinement à l'animation de la vie locale et jouent un rôle social important.

Cette fonction commerciale des bourgs doit donc être affirmée et confortée dans le PLUi dans la perspective d'une offre valorisante pour la population et les entreprises.

En parallèle, l'offre nouvelle doit être implantée de manière cohérente :

- Prioritairement dans les cœurs de bourgs ou dans leur continuité immédiate de manière à pérenniser la dynamique de réseau et permettre une optimisation de l'usage des espaces de stationnement existants,
- En appui de voies structurantes notamment pour des commerces de rayonnement supra-communal.

Au besoin, le PLUi pourra également mettre en place des mesures de protection destinées à assurer la préservation du tissu commercial lorsque celui-ci est menacé.

Les pôles de proximité supra-communaux de Moncé en Belin et de St-Gervais/Laigné

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

Ils s'articulent autour d'une petite surface alimentaire :

- SPAR de Moncé en Belin,
- Intermarché de St-Gervais/Laigné.

Le développement de ces pôles de proximité supra-communaux sera directement lié au développement urbain programmé dans le cadre du PLUi, en réponse à des besoins identifiés.

Sur le pôle St-Gervais/Laigné, le PLUi prend en compte le projet de déplacement d'Intermarché actuellement situé dans le cœur de bourg de St-Gervais en Belin vers l'entrée nord de Laigné en Belin, afin de pérenniser à long terme la présence de ce commerce essentiel à la qualité de vie des habitants de l'agglomération. Ce transfert doit toutefois s'opérer dans le respect des enjeux identifiés sur le nouveau site :

- la zone humide inventoriée sur le secteur,
- la réduction de l'espace agricole potentiel (environ 2 ha)
- l'aménagement en bordure de la RD139 pour préserver la qualité de l'entrée de ville,
- l'accessibilité au site notamment par des liaisons douces,
- le devenir du site actuel dans le cœur de bourg de St-Gervais pour éviter l'apparition d'une friche commerciale.

La zone du Soleil/Muras comme pôle commercial structurant du bassin de vie intercommunal

Conformément aux orientations du SCOT du Pays du Mans, la zone du Soleil/Muras à Ecommoy est identifiée comme pôle commercial du bassin de vie intercommunal, en relais des pôles commerciaux majeurs et d'agglomération.

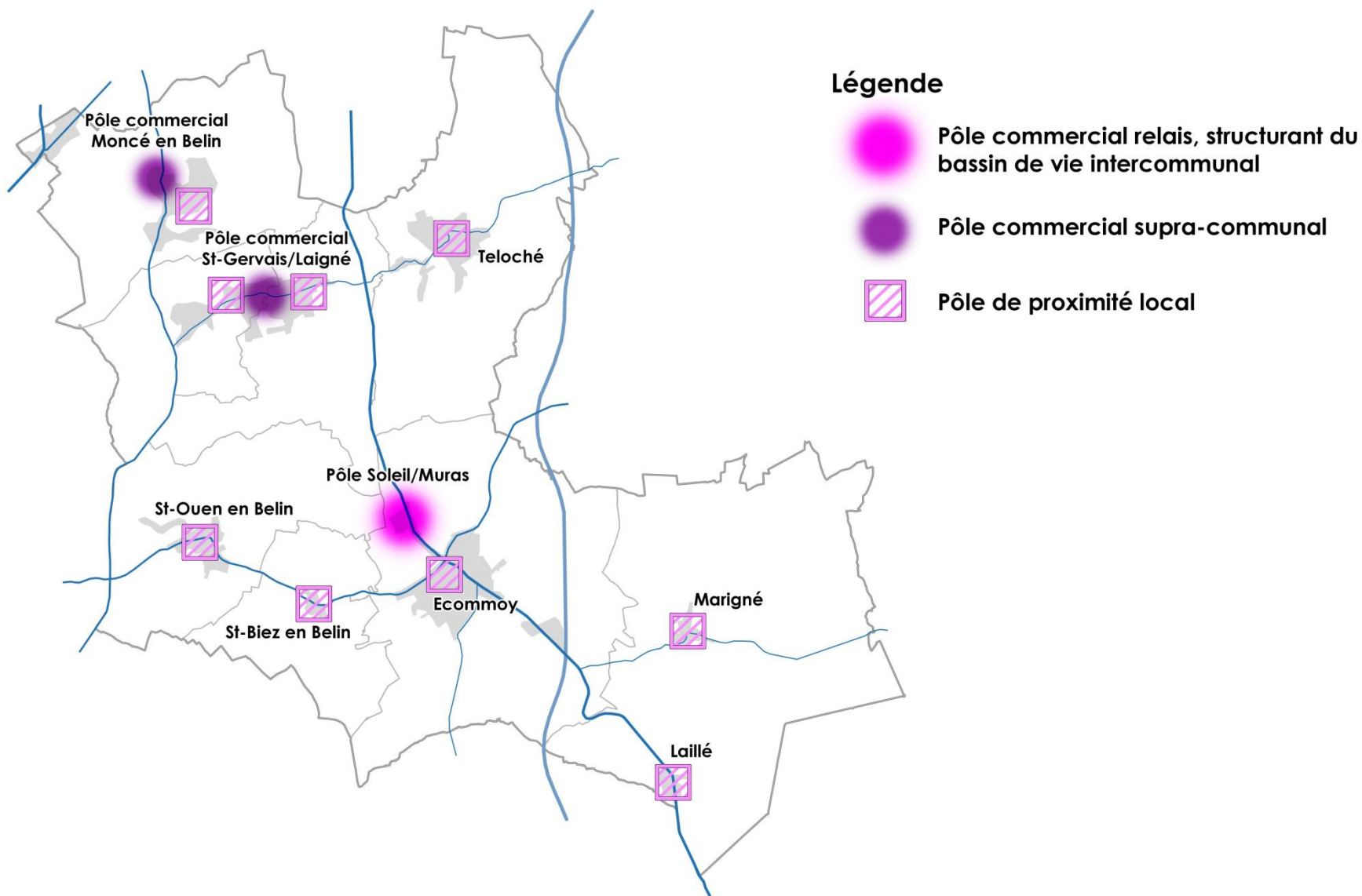
Le confortement de ce pôle devra s'inscrire dans une logique globale permettant :

- D'affirmer sa vocation commerciale et tertiaire,
- De tendre vers une complémentarité avec l'offre existante dans le centre-bourg d'Ecommoy,
- Sans exclure un développement en extension, de veiller à la maîtrise de la consommation d'espaces au travers d'une optimisation du foncier disponible, d'une mutualisation des espaces de stationnement et d'une limitation des surfaces imperméabilisées.
- De valoriser l'entrée de ville et d'améliorer la lisibilité du site,
- De renforcer les liaisons douces internes et les connexions vers le centre-bourg.

La limitation des implantations commerciales dans les zones d'activités économiques

Afin d'assurer la cohérence de l'armature commerciale mise en place dans le cadre du PLUi, il paraît indispensable d'encadrer et de limiter les implantations d'activités commerciales dans les zones d'activités économiques identifiées tout en prenant en compte les activités commerciales existantes.

Fonder l'armature commerciale sur la proximité et la complémentarité



Orientation n°4

S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique

Une large partie du territoire intercommunal est occupée par des espaces à vocation agricole ou forestière.

Ces espaces servent de support à des activités économiques qu'il convient de pérenniser et conforter dans le cadre du PLUi.

a) La définition de conditions favorables au maintien et au développement de l'activité agricole

L'activité agricole a un double rôle à jouer sur le territoire :

- Un rôle économique par la création d'emplois et la production de biens alimentaires,
- Un rôle dans l'animation et la gestion des paysages ruraux.

Le maintien d'une activité agricole viable et dynamique nécessite de :

- Préserver au maximum les terres agricoles

Les terres agricoles seront préservées au maximum de l'urbanisation afin de redonner une visibilité à long terme aux exploitations agricoles.

Le volume des surfaces agricoles devra être conforté voire augmenté dans le PLUi comparativement aux documents d'urbanisme communaux.

Pour cela, le développement du territoire privilégie :

- La reconquête des friches et délaissés urbains,
- La densification du tissu bâti,
- La « stratégie d'évitement » en limitant le

développement en extension aux besoins de la Communauté de communes et en mettant l'accent sur une urbanisation de parcelles ayant un moindre impact agricole (et naturel) et situées hors des espaces agricoles fonctionnels délimités dans le cadre du SCOT du Pays du Mans.

- limiter les effets potentiellement néfastes de la cohabitation agriculteurs/non agriculteurs

La proximité de non agriculteurs dans la zone rurale peut être source de conflits ou de contraintes pour les exploitations agricoles.

Afin de limiter l'impact de cette cohabitation sur le fonctionnement des exploitations, **le PLUi encadre strictement les possibilités d'implantation de nouveaux tiers à l'activité agricole en campagne.**

- Stopper les formes d'urbanisation susceptibles de conduire à un morcellement du parcellaire agricole et notamment le développement de l'urbanisation linéaire qui tend à limiter l'accessibilité aux parcelles agricoles et à étendre l'interface entre espaces urbains et espaces agricoles.

- Mettre en place une réglementation favorable au développement des structures agricoles et à la diversification de leur activité

La réglementation définie dans le cadre du PLUi devra être établie pour **préserver les capacités de développement de chaque exploitation et pour permettre une diversification** (agritourisme, biomasse, etc.) qui sera admise dans une logique de préservation de l'activité principale de production.

- Encourager les circuits courts et les débouchés locaux
- Etudier les possibilités d'amélioration des conditions de circulation des engins agricoles

b) La valorisation économique de la ressource forestière

La forêt couvre près de 27% du territoire intercommunal. Afin de mieux valoriser cette ressource, la Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélois a adopté une charte forestière en février 2015.

Le PLUi doit être, parmi d'autres, un outil de mise en œuvre de la charte forestière en permettant de mieux intégrer la problématique de l'exploitation économique des bois dans le projet de territoire :

- Profiter de la concertation sur le PLUi pour mieux sensibiliser les propriétaires forestiers et effectuer des rapprochements avec les exploitants forestiers
Cette sensibilisation doit permettre de mobiliser davantage la ressource forestière du territoire.
- Valoriser et développer les débouchés
- Identifier, sur le site de St-Hubert, un petit secteur économique voué au développement des activités liées à la filière bois. (cf. orientation n°3)
- Préserver la ressource et assurer la pérennité de son exploitation dans le temps
Cette orientation doit se traduire par :
 - Une incitation au recours aux plans simples de gestion, qui permettent de mettre en avant une gestion durable de la forêt mêlant mesures d'exploitation, de gestion et de protection,

- Une prise en compte des besoins de desserte forestière (accessibilité des engins, entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers, espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois, etc.)
- La mise en place de mesures favorables à la replantation en communiquant également sur les modes de sylviculture, à adapter suivant la taille des propriétés et les essences plantées.

c) Le développement d'une économie touristique en adéquation avec l'image du territoire

Certains sites contribuent au rayonnement touristique du territoire au premier rang desquels la forêt de Bercé labellisée « Forêt d'exception » dont le territoire constitue la portée d'entrée pour les habitants du Mans (la plus accessible et la plus proche). Le territoire profite également de l'attractivité touristique de l'agglomération, de ces sites et grands événements (24h du Mans).

Ces sites peuvent permettre de conforter le dynamisme économique qui en découle.

Le développement de l'économie touristique sur le territoire doit faire l'objet d'une approche globale mettant en relation :

- Le renforcement et la diversification de l'offre en hébergement touristiques (campings, gîtes et chambre d'hôtes notamment lorsque leur création participe à une valorisation du bâti, hôtellerie, etc.)
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire,
- La valorisation et la promotion des sites porteurs du

- tourisme,
- Le confortement des itinéraires de promenade et de randonnées en les inscrivant dans la dynamique départementale et régionale (Sarthe à vélo, la vallée du Loir à vélo, le boulevard « nature » de l'agglomération du Mans, etc.) et en renforçant leur accessibilité par la population résidente.

Le PLUi reste également ouvert aux projets de valorisation touristique du territoire dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts.

Orientation n°5

Placer la politique des déplacements au cœur du projet intercommunal pour agir en faveur d'une mobilité durable

Le PLUi doit porter les ambitions nationales en matière de limitation des émissions de gaz à effets de serres et de préservation de la qualité de l'air.

A cet effet, le PLUi doit mettre en place une politique ambitieuse de gestion des déplacements mettant en avant :

- La réduction des besoins de déplacements contraints,
- La maîtrise de la circulation automobile au sein du territoire et des agglomérations,
- L'intermodalité et la diversité des modes de transports,
- Le développement des modes actifs de déplacements (piéton/vélos).

Pour atteindre ces objectifs stratégiques, le PLUi souhaite s'inscrire pleinement dans le programme de mobilité durable engagé par le pôle métropolitain du Mans et définit les principes suivants :

a) La gestion des flux automobiles sur le territoire

Le territoire intercommunal bénéficie d'un réseau routier offrant de bonnes conditions de liaison avec l'agglomération mancelle (A28, RD 338, RD 307, RD 139).

La qualité de ce réseau rayonnant contraste avec celle du réseau transversal Est/Ouest, qui s'appuie sur un maillage de voies départementales de plus en plus inadaptées au trafic qu'elles supportent (RD 32, RD 110, RD 212B) et aux besoins de liaisons intra-territoriales. Cette inadaptation induit un accroissement des nuisances dans

les agglomérations traversées.

Si la Communauté de communes prend acte de l'abandon du projet de liaison routière entre la RD 307 et la RD 323 (déviation Arnage-Ponthibault), elle exprime son souhait de pouvoir étudier, en collaboration avec le Conseil Départemental, les possibilités d'amélioration du réseau départemental transversal et de gestion des flux automobiles notamment pour la circulation des poids-lourds mais également des engins agricoles.

b) Le confortement de l'offre de mobilité alternative à l'automobile et de l'intermodalité

Le territoire a pour atout l'existence d'une desserte ferroviaire offrant une alternative majeure à l'automobile dans le cadre des déplacements vers l'agglomération.

La création programmée d'une nouvelle halte TER à Moncé-en-Belin permettra de renforcer encore l'attractivité de ce réseau.

Pour que cette attractivité soit effective, il est toutefois nécessaire d'intégrer pleinement les haltes TER dans la politique de planification urbaine mise en place par le PLUi :

- En intensifiant, autant que possible, l'urbanisation à proximité des haltes,
- En poursuivant les aménagements susceptibles de favoriser l'accessibilité et l'intermodalité des haltes TER et, par ce biais, le rabattement de la population (gestion du stationnement voiture/vélo, développement des liaisons douces, etc.)

Une politique identique peut être menée vis-à-vis des autres réseaux de transports collectifs (réseau TIS, réseau SETRAM pour les communes limitrophes de l'agglomération, futures lignes express périurbaines).

La Communauté de communes appuie également la politique de développement des aires de covoiturage sur son territoire.

c) Le renforcement des liens entre les différentes centralités du territoire

Le PLUi souhaite également agir en faveur d'une diversification des modes de déplacements à l'intérieur du territoire intercommunal afin d'encourager le recours à d'autres modes de déplacements dans le cadre des liaisons de proximité.

Pour cela, il est envisagé :

- De définir et d'aménager des liaisons douces stratégiques de ville à ville favorisant les déplacements vers les pôles d'attractivité du territoire (liaison cyclable St-Ouen – St-Biez – Ecommoy notamment)
- De poursuivre le soutien à des initiatives de mobilités solidaires (autopartage, covoiturage solidaire) à l'image du dispositif « Coup d'pouce » mis en place entre Marigné et Ecommoy.
- De reconquérir les emprises routières des traversées d'agglomération par les RD en aménageant ces axes au profit des modes doux, de la sécurisation des traversées et d'une modération de l'effet de rupture qu'ils créent dans la trame urbaine.

Le PLUi facilite et encourage également la création et l'aménagement d'autres liaisons douces intra-urbaines vers les équipements, commerces et services.

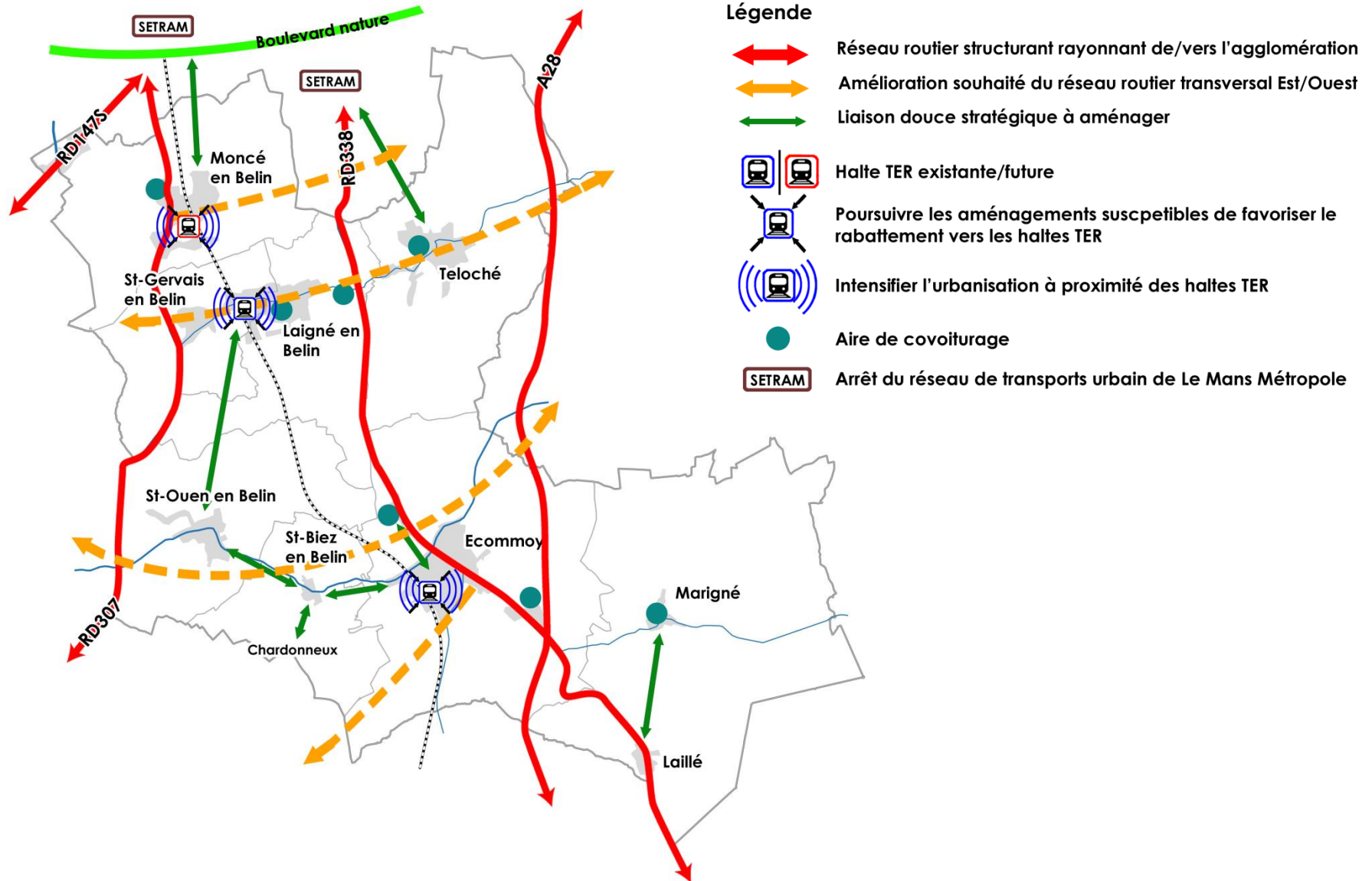
d) L'intégration de la mobilité durable dans la conception des nouveaux projets urbains

Afin de préserver la qualité urbaine, le PLUi pose le principe d'une systématisation de la création des liaisons douces (piéton et/ou vélo) dans les futures opérations urbaines qu'ils s'agissent d'opérations destinées au logement ou à l'activité.

Elles conduiront à connecter les nouveaux quartiers avec les réseaux de déplacements doux existants et à favoriser ainsi la perméabilité urbaine. Leur localisation et leur aménagement devront être pensés de manière à garantir la sécurité des usagers, à modérer les temps de parcours et ainsi à inciter à leur usage dans les déplacements de proximité en lieu et place de la voiture.

L'aménagement des futurs quartiers devra également intégrer une réflexion sur la hiérarchisation et l'adaptation de la trame viaire aux usages de leurs habitants.

Une politique des déplacements en faveur d'une mobilité durable



Axe 2 – Un projet respectueux du territoire et de ses richesses agronomiques, environnementales, paysagères et patrimoniales

Orientation n°6

Protéger les sols par l'expression d'objectifs ambitieux en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le code de l'urbanisme prévoit que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les objectifs définis dans le cadre du PLUi sont les suivants :

a) Concernant l'habitat

- **La définition d'objectifs de densité minimum**

Ces objectifs sont différenciés suivant les communes :

Commune	Densité moyenne à l'échelle du projet	Densité minimale dans les opérations futures*
Pôle d'équilibre et pôle urbain Ecommoy Moncé en Belin	20 logements/ha	15 logements/ha

Commune	Densité moyenne à l'échelle du projet	Densité minimale dans les opérations futures*
Pôle intermédiaire Laigné en Belin St-Gervais en Belin Teloché	18 logements/ha	15 logements/ha
Pôle de proximité Marigné-Laillé St-Biez en Belin St-Ouen en Belin	15 logements/ha	15 logements/ha

*La densité exprimée est une « densité brute » (espaces publics liés au quartier compris (voirie, espaces verts, bassins de rétention des eaux pluviales internes au quartier, etc.) et s'applique pour toutes les opérations soumises à orientation d'aménagement et de programmation.

- **Un développement prioritaire des centralités urbaines (bourgs)**

Les bourgs constituent le cœur de la vie communale puisqu'ils accueillent l'essentiel des équipements, services et commerces du territoire, qui sont les principaux pôles d'attractivité (secteur susceptible de générer des besoins de déplacements quotidiens).

Le confortement de l'habitat dans les bourgs permet d'implanter la nouvelle population au plus près de ces pôles d'attractivité, de préserver leur dynamique et de

faciliter le recours aux déplacements doux pour y accéder. Ils ont donc vocation à accueillir l'essentiel de l'offre future en logements.

Le PLUi reconnaît toutefois la possibilité d'un renforcement de certains hameaux sur le territoire, renforcement qui ne pourra s'opérer que dans le cadre d'un comblement des « dents creuses », sans extension sur des parcelles à vocation agricole ou naturelle.

La définition des hameaux pouvant faire l'objet d'une densification s'est appuyée sur leur desserte par le réseau d'assainissement collectif et/ou leur taille importante. Il s'agit :

- de l'ensemble urbain réunissant la rue de l'Arche et la rue de la Croix de Pierre à Teloché,
- des hameaux de la Perrinière et de la Maussonnière à St-Ouen en Belin,
- des secteurs urbanisés Brébon/Mortrais et le Point du Jour à St-Gervais en Belin,
- de Chardonneux à St-Biez en Belin,
- de Laillé à Marigné-Laillé.

Pour les autres hameaux et écarts ruraux, seule une évolution du bâti existant (sous la forme d'extension, de création d'annexes ou de changement de destination) sera admise.

- **La densification des espaces urbanisés**

Le PLUi fixe un objectif de **création d'au moins 30% des futurs logements en densification des espaces urbanisés des bourgs et des hameaux** mentionnés ci-dessus.

Cet objectif pourra être atteint :

- en prenant en compte les opérations en cours de commercialisation et non finalisées lors de l'adoption du PLUi,
- en profitant de l'important gisement foncier identifié dans les enveloppes urbaines des bourgs notamment dans le cadre d'une démarche BIMBY⁷ et en mettant en place des outils règlementaires permettant d'optimiser le foncier disponible en dents creuses ou en renouvellement urbain.

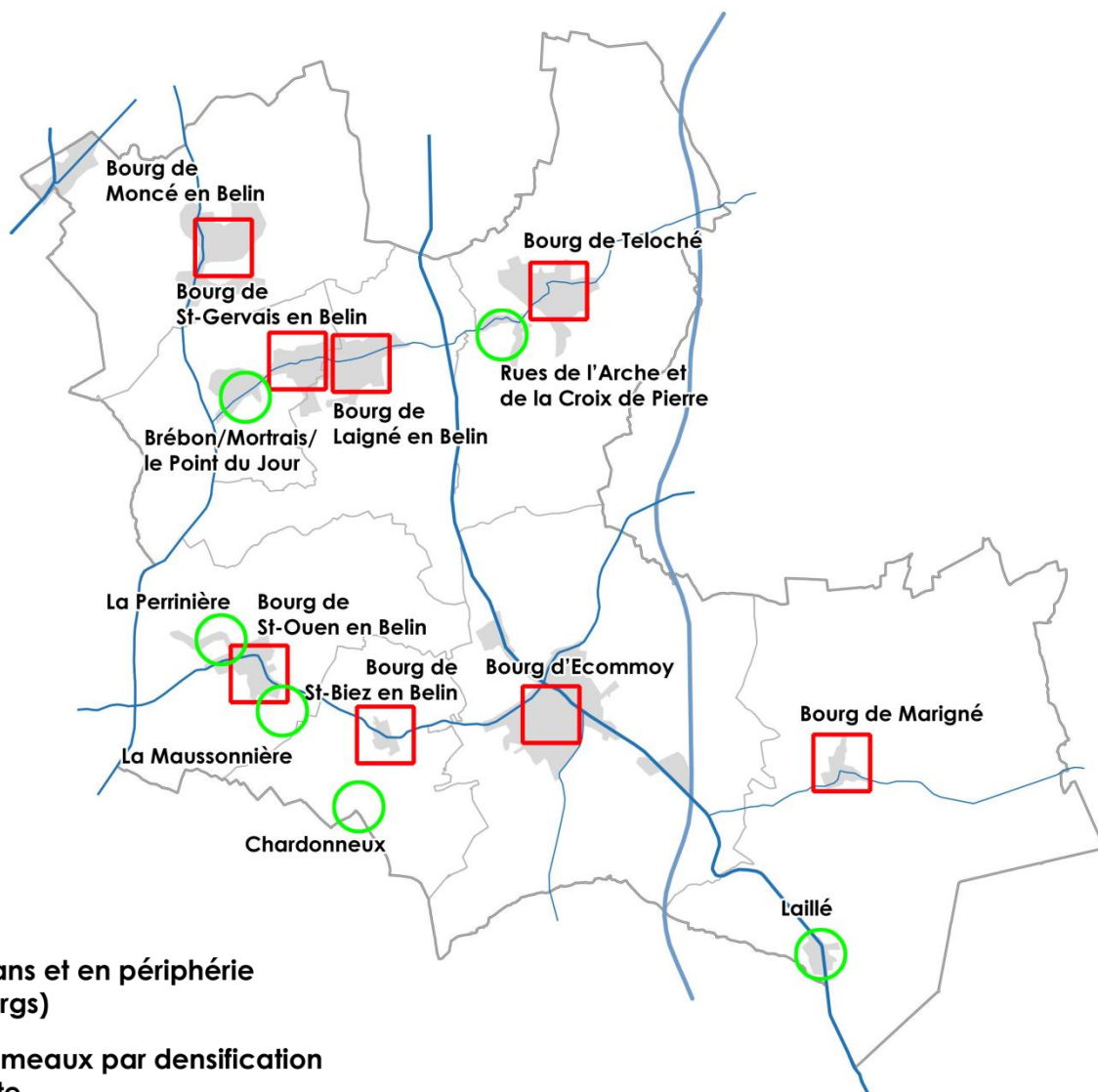
- **La maîtrise du développement en extension**



Sans pouvoir l'exclure complètement, le PLUi encadre le développement en extension des bourgs pour l'habitat :

- il devra s'envisager dans des secteurs où l'impact sur le fonctionnement et la pérennité des activités agricoles est moindre,
- il devra être exclu dans des secteurs à forts enjeux naturels, sauf si l'absence d'autres alternatives est avérée,
- il devra être défini autant que possible dans une logique de proximité avec les pôles d'attractivité des bourgs (arrêts de transports collectifs, équipements, commerces, services, etc.),
- il devra respecter les densités minimales exprimées ci-avant pour les nouvelles opérations urbaines,
- il ne pourra excéder 60 ha à l'échelle du PLUi, pour la période 2019-2030.

⁷ Bimby = Build In My Back Yard

- Au final, la limitation de l'étalement urbain permettra :
- d'assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la Communauté de communes,
 - de maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements,
 - de rationaliser l'usage des réseaux existants.



-  Développement prioritaire dans et en périphérie des centralités urbaines (bourgs)
-  Renforcement de certains hameaux par densification de l'enveloppe bâtie existante

b) Concernant l'activité

Le développement économique doit s'organiser suivant les mêmes principes de préservation des sols que ceux régissant l'habitat avec :

- **Une densification prioritaire à l'intérieur des secteurs aménagés existants**

Les zones d'activités existantes et aménagées du territoire présentent des potentialités d'implantation non négligeables pour de nouvelles entreprises ou pour le développement des entreprises existantes soit dans le cadre d'une densification soit dans le cadre d'une reprise de bâtiments désaffectés.

Le PLUi met en place des prescriptions règlementaires favorisant au maximum la densification des zones aménagées (hauteur, emprise au sol, marges de recul, etc.)

- **La définition d'enveloppes maximales de développement pour les secteurs dédiés à l'activité**

Ces enveloppes sont déclinées en respectant la hiérarchisation établie dans le cadre de la politique de développement économique et présentée ci-avant.

	Surfaces maximales de développement en extension
Secteur économique majeur	15 ha
Secteurs économiques d'équilibre	20 ha
Secteurs économiques d'intérêt local	3 ha

Pour les secteurs commerciaux, une emprise maximale d'extension est également définie.

	Surfaces maximales de développement en extension
Pôle commercial le Soleil/Muras	6 ha
Secteur commercial Laigné en Belin	2 ha

c) Concernant les autres projets (équipements, services, etc.)

Sans qu'il soit possible de définir d'objectifs chiffrés de modération à ce stade, la création d'équipements ou de services devra être mise en œuvre en respectant une approche d'économie du foncier soit par la réhabilitation du bâti existant, soit par la création de bâtiments compacts en termes de volume, soit par une mutualisation des usages (stationnements, modularité des équipements, etc.).

Préserver et valoriser la nature, les paysages et le patrimoine

Le contexte naturel, paysager et patrimonial du territoire participe pleinement à son attractivité et à la qualité du cadre de vie.

A ce titre, les enjeux naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire doivent être placés au cœur des choix de développement opérés dans le cadre du PLUi.

a) Préserver les milieux naturels remarquables et les continuités écologiques

Le PLUi décline et identifie à l'échelle intercommunale les espaces participant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité, identifiés dans le cadre :

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire,
- du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans.

La Trame Verte et Bleue intercommunale intègre :
















- les réservoirs de biodiversité structurants correspondant aux espaces rattachés au réseau Natura 2000, identifiés comme ZNIEFF ou longeant les principales vallées du territoire,
- les réservoirs de biodiversité locaux (noyaux complémentaires) intégrant les massifs forestiers et les secteurs à forte densité de mares et d'étangs,

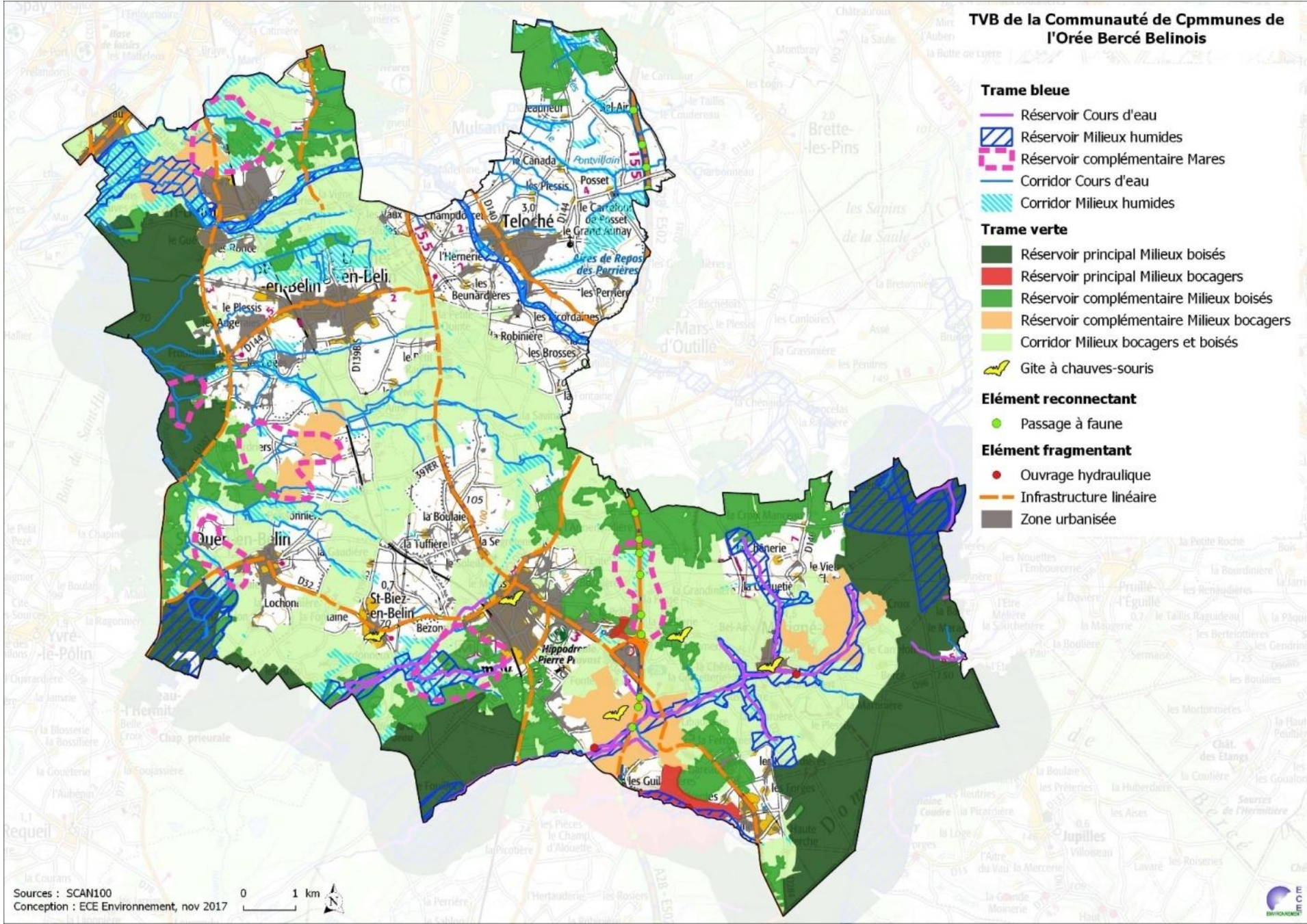
- les corridors écologiques reliant ces différents réservoirs de biodiversité entre eux et notamment ceux s'appuyant sur le maillage bocager et les zones humides.

Pour ces différents espaces et éléments, le PLUi met en place des mesures destinées à assurer leur préservation tout en tenant compte des autres enjeux agricoles, paysagers ou de loisirs qui peuvent les concerner.

La protection de ces éléments pourra également s'envisager à l'intérieur des agglomérations où certains secteurs de jardins ou parcs, qui constituent des aérations dans la trame urbaine et peuvent servir d'appui à une certaine biodiversité (« nature dans la ville »).

TVB de la Communauté de Cpmunes de l'Orée Bercé Belinois

- Trame bleue**
-  Réservoir Cours d'eau
 -  Réservoir Milieux humides
 -  Réservoir complémentaire Mares
 -  Corridor Cours d'eau
 -  Corridor Milieux humides
- Trame verte**
-  Réservoir principal Milieux boisés
 -  Réservoir principal Milieux bocagers
 -  Réservoir complémentaire Milieux boisés
 -  Réservoir complémentaire Milieux bocagers
 -  Corridor Milieux bocagers et boisés
 -  Gîte à chauves-souris
- Élément reconnectant**
-  Passage à faune
- Élément fragmentant**
-  Ouvrage hydraulique
 -  Infrastructure linéaire
 -  Zone urbanisée



Sources : SCAN100
Conception : ECE Environnement, nov 2017

b) Le paysage comme élément structurant et valorisant du territoire

Le PLUi souhaite prendre en compte et valoriser les spécificités paysagères de chaque portion du territoire :

• Le paysage du Béloinois

Sur ce secteur, qui occupe la plus large partie du territoire intercommunal, les enjeux paysagers sont principalement liés au mitage du territoire.

Afin de maintenir l'équilibre paysager actuel, le PLUi met l'accent sur la limitation du développement de l'habitat dans la zone rurale et sur l'arrêt du développement linéaire le long des axes de circulation.

Il conviendra également d'assurer la préservation du paysage forestier en lisière ouest du territoire et les vues remarquables depuis les points hauts (buttes de Monnoyer et du Vieux Mans).

• Le paysage bocager et forestier remarquable de Marigné-Laillé

Le territoire de Marigné-Laillé s'inscrit dans un cadre paysager de grande qualité, très différent de celui du Béloinois et marqué par la présence d'un relief animé, d'un bocage préservé et de la forêt de Bercé.

Sur ce territoire, le PLUi porte la volonté des élus :

- de stopper toute urbanisation diffuse,
- de protéger plus fortement le maillage bocager, en s'appuyant sur un diagnostic spécifiquement mené sur ce territoire,
- de valoriser et accentuer la découverte de la forêt de Bercé,

- de préserver la qualité des points de vue depuis les points hauts du territoire (y compris depuis les buttes d'Ecommoy).

En complément de ces mesures, le PLUi souhaite plus largement que la dimension paysagère soit pleinement intégrée dans les réflexions d'aménagement :

- travail sur le traitement des lisières urbaines actuelles et futures afin d'assurer une transition douce entre espace agricole et espaces bâtis,
- réflexion sur la requalification des entrées de ville, des traversées d'agglomération et des abords des axes structurants, dans la continuité des actions engagées sur certains territoires,
- une densification souhaitée des espaces urbanisés, qui ne doit toutefois pas remettre en cause la qualité paysagère de certains secteurs non bâtis au sein des bourgs.

c) Le patrimoine, support de l'identité du territoire

Le PLUi identifie et protège le patrimoine remarquable et identitaire du territoire tant dans les bourgs qu'en campagne.

Au-delà de cette protection, ce patrimoine doit s'inscrire dans une véritable démarche de valorisation et de mise en réseau destinée à favoriser sa découverte par la population dans le cadre des itinéraires de randonnées et de promenade.

La valorisation peut également passer :

- Par une meilleure sensibilisation de la population à la réhabilitation du bâti ancien,

- Par la possibilité de contribuer à la préservation du bâti rural d'intérêt, par le biais du changement de destination dès lors que celui-ci n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole.

Pour les 3 monuments historiques recensés sur le territoire intercommunal (église St-Martin d'Ecommoy, château de Fontenailles – ancien couvent de Béthanie à Ecommoy, manoir de la Poissonnière à St-Ouen en Belin), les élus souhaitent étudier avec l'Architecte des Bâtiments de France, la possibilité de mise en place de périmètres délimités des abords.

Enfin, le PLUi rappelle les règles inhérentes à la protection du patrimoine archéologique.

Orientation n°8

Intégrer la prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement et de développement

Le PLUi intègre pleinement la gestion des risques et des nuisances dans les choix de développement et d'aménagement.

Il apporte des réponses adaptées à chaque risque et à chaque nuisance identifiés :

- **Le risque de transports de matières dangereuses** (par la route ou par canalisation) en maîtrisant le développement urbain notamment sous forme linéaire aux abords des axes concernés
- **Le risque industriel** lié à la présence du dépôt pétrolier sur St-Gervais en Belin en excluant le développement urbain aux abords du site et en respectant les orientations du plan de prévention du risque technologique,
- **Le risque de feux de forêt** en stoppant le mitage des zones boisées et en maintenant des zones-tampons entre les quartiers d'habitat et les zones boisées,
- **Le risque sismique et le risque de retrait-gonflement des argiles** en rappelant les normes de construction permettant d'en modérer les impacts,
- **Le risque d'inondation** spécifiquement identifié sur Teloché dans le cadre de l'atlas des zones inondables du Roule-Crotte,
- **Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines** sur Ecommoy et Marigné-Laillé

en excluant tout développement urbain dans les secteurs à risque,

- **Le risque climatique** dit « diffus »,
- **les nuisances liées au bruit**, qui affectent particulièrement les abords des grands axes routiers (A28, RD 338, RD 147S, RD 307) de la commune et qui peuvent donc concerner les espaces urbanisés de certaines communes. Aux abords de ces axes, le PLUi rappelle prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016.

La problématique « bruit » pourra être étendue à d'autres voies, équipements ou activités générateurs de nuisances sonores et qui peuvent être considérés comme non compatibles avec la proximité d'habitations.

Orientation n°9

Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et en faveur d'une préservation des ressources naturelles

Dans un souci de développement durable, le projet intercommunal doit s'articuler autour de la volonté de la Communauté de communes de préserver autant que possible les ressources de son territoire :

a) L'eau

La protection de la ressource en eau sera opérée tant en termes quantitatifs que qualitatifs :

- en termes quantitatifs, en favorisant la mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population et en veillant à la cohérence entre la croissance démographique envisagée et la capacité de la ressource,
- en termes qualitatifs, en agissant à plusieurs niveaux :
 - mise en place d'un zonage compatible avec l'objectif de protection des périmètres des captages d'eau potable présents sur le territoire intercommunal (Ecommoy et Marigné-Laillé),
 - inventaire et protection des zones humides en cohérence avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne,
 - conditionnement du développement urbain aux capacités d'assainissement « eaux usées » de chaque commune. Elles pourront justifier la mise en place d'un phasage du développement dans le temps,
 - maîtrise et gestion des eaux pluviales en limitant

l'imperméabilisation des sols (incitation à la mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration).

b) L'air

Les déplacements constituent l'un des principaux postes d'émission de gaz à effets de serre du territoire et de dégradation de la qualité de l'air.

Le P.L.U. porte les ambitions nationales et celles du Plan Climat-Energie Territorial du Pays du Mans (et du futur Plan Climat Air Energie Territorial) en matière de réduction des émissions de gaz à effets de serre en engageant toute action permettant de limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements quotidiens de proximité et d'inciter aux modes actifs de déplacements.

c) L'énergie

Le PLUi favorise :

- la lutte contre la précarité énergétique en excluant toute disposition réglementaire susceptible d'entraver l'amélioration énergétique du bâti,
- la mise en œuvre de projets destinés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables (solaire, éolien, bois, méthanisation, géothermie) dès lors que ces projets s'inscrivent dans la politique générale du PADD en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels, des paysages et du patrimoine

Concernant les réseaux d'énergie, le PLUi s'attache à assurer la cohérence entre son projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie (électricité, gaz, réseau de chaleur).

Orientation n°10

Placer la qualité urbaine et la durabilité au cœur du processus d'aménagement

Cette orientation s'inscrit comme une synthèse de celles déclinées précédemment.

Elle induit de prendre en compte, dès la phase de mise en place du PLUi, l'ensemble des principes de développement durable et de veiller à leur mise en œuvre dans les futures opérations d'aménagement menées sur le territoire.

L'objectif est de **permettre l'intégration de nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, naturel et paysager** :

a) Pour les opérations d'habitat

- en favorisant la continuité des espaces publics, de la trame viaire et notamment des liaisons douces, de nature à créer des échanges entre les différents quartiers d'un même bourg et à faciliter les connexions douces directes vers les pôles d'équipements, de commerces et des services,
- en préservant et valorisant les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, qui participent à son identité et à son appropriation,
- en travaillant particulièrement sur les lisières urbaines pour les nouveaux quartiers situés à l'interface entre ville et campagne,
- en menant une véritable réflexion sur l'implantation des volumes bâtis, susceptibles de favoriser la préservation de l'intimité de chacun et de dessiner des paysages urbains de qualité,

- en réfléchissant aux éléments mutualisables (stationnement, etc.) qui permettent d'économiser l'espace au profit de lieux de rencontre et de convivialité,
- en maîtrisant autant que possible l'imperméabilisation des sols dans le souci d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

b) Pour les secteurs d'activités

- en travaillant sur l'insertion de ces sites dans le paysage par le traitement des lisières mais également par le traitement des abords des voies qui les desservent,
- en préservant et en renforçant la desserte par les réseaux de communications numériques à très haut débit,
- en menant une réflexion sur les volumes bâtis et le traitement des espaces extérieurs/clôtures,
- en renforçant le principe d'une mutualisation des espaces de stationnement,
- en favorisant les liens avec les bourgs afin que le développement de l'emploi puisse agir positivement sur la dynamique des centralités urbaines.

Axe 3 – Un projet au service du territoire et de ses habitants

Orientation n°11

Maintenir un niveau d'équipements optimal et garantir sa capacité d'adaptation aux évolutions démographiques

Le niveau d'équipements intercommunal offre une réponse satisfaisante aux besoins quotidiens actuels de la population. Il s'articule de manière cohérente avec l'offre en grands équipements présents sur l'agglomération mancelle.

Les évolutions démographiques programmées dans le PLUi, tant en nombre qu'en structure, doivent s'accompagner d'un confortement et d'une adaptation de l'offre en équipements et services publics sur le territoire, pour conserver un niveau d'équipements optimal et attractif.

Ce confortement doit s'inscrire dans un cadre « gagnant-gagnant » préservant au mieux les capacités financières de la collectivité tout en apportant la meilleure réponse possible aux besoins de la population.

A cet effet, plusieurs principes peuvent être mis en avant :

- poursuite de la mutualisation des équipements communaux (stade, salle de sports, salle des fêtes, etc.),
- organisation d'un développement coordonné (choix de localisation préférentielle) tenant compte de la stratégie de développement hiérarchisée et différenciée présentée dans l'orientation n°1 et du niveau de rayonnement des équipements.

- renforcement des solutions permettant d'améliorer l'accessibilité aux équipements notamment en faveur des modes actifs piéton/vélo.

Les équipements et services publics sont majoritairement concentrés dans les centralités urbaines des bourgs soit dans les cœurs de bourg soit au sein de pôles « spécialisés » clairement identifiables.

Le **renforcement des équipements sera prioritairement envisagé dans ces secteurs** afin de favoriser la lisibilité urbaine, la fonctionnalité des pôles d'équipements et la mutualisation des stationnements.

Au final, le maintien et le développement du maillage d'équipements doivent garantir à chaque habitant un niveau de proximité cohérent :

- pour les écoles, préserver une offre scolaire de proximité immédiate dans chaque bourg et, dans la même perspective, maintenir les services périphériques de restauration et périscolaires,
- pour la petite enfance, maintenir l'équilibre entre solutions de garde publiques et privées et étudier les possibilités d'un renforcement des capacités d'accueil,
- pour l'enfance et la jeunesse, maintenir et valoriser les politiques actuelles,
- en matière de santé, prendre en compte l'attachement de la population au maintien ou au développement d'une offre de proximité susceptible d'assurer le maintien à domicile des personnes, dans une perspective de vieillissement de la population.

Orientation n°12

Diversifier l'offre en logements pour mieux fluidifier le parcours résidentiel

Au-delà des objectifs quantitatifs exprimés précédemment (cf. orientation n°2), le PLUi exprime un **objectif de diversification renforcée du parc de logements à créer** afin de garantir une offre en logements la plus large possible. Cet objectif est exprimé à l'échelle des territoires communaux et doit pouvoir trouver une traduction dans les documents réglementaires du PLUi afin de s'assurer de l'effectivité de leur réalisation.

a) En matière de typologie de logements

Les objectifs du PLUi reprennent les prescriptions du SCOT du Pays du Mans en matière de logements économes en espace⁸ et sont différenciés par typologie de communes.

Typologie de communes	Commune	Pourcentage mini. de logements économes en espace à créer
Pôle d'équilibre	Ecommoy	30%
Pôle urbain	Moncé en belin	40%
Pôle intermédiaire	Laigné en Belin	30%
	St-Gervais en Belin	
	Teloché	

⁸ Le logement économe en espace comprend le logement individuel dense (parcelle ≤ 400m²), le logement intermédiaire et le logement collectif.

Pôle de proximité	Marigné-Laillé	20%
	St-Biez en Belin	
	St-Ouen en Belin	

La prise en compte de ces obligations doit permettre de limiter l'homogénéité des opérations urbaines et les effets négatifs qui en découlent (standardisation de l'habitat, profils socio-économiques des foyers identiques, etc.)

b) En matière de modes d'occupation

Cette orientation définit plus spécifiquement les obligations en matière de production de logements aidés⁹. Elles sont également issues des prescriptions du SCOT du Pays du Mans.

Typologie de communes	Commune	Pourcentage mini. de logements aidés à créer
Pôle d'équilibre	Ecommoy	20%
Pôle urbain	Moncé en belin	20%
Pôle intermédiaire	Laigné en Belin	15%
	St-Gervais en Belin	
	Teloché	
Pôle de proximité	Marigné-Laillé	Recommandé
	St-Biez en Belin	
	St-Ouen en Belin	

⁹ Les logements aidés intègrent le parc locatif des organismes HLM, le parc locatif privé conventionné et les habitations en accession sociale (bénéficiant d'un dispositif d'aides à l'acquisition soumis à conditions de ressources)

L'implantation des logements aidés et notamment des logements locatifs sociaux doit être pensée dans un souci de proximité avec les réseaux de transports collectifs et des pôles d'équipements, de commerces et services afin de limiter les besoins de déplacements automobiles de leurs habitants.

c) Les besoins des populations spécifiques

Le PLUi doit **rester en capacité de répondre aux besoins en logements des populations spécifiques** au fur et à mesure de sa mise en application, et au gré de l'émergence des besoins :

- Pour les personnes âgées, au-delà des structures spécialisées (EHPAD) pour lesquelles des possibilités de développement devront être préservées, le PLUi met aussi l'accent sur la création d'un habitat adapté destiné à répondre à une demande croissante de rapprochement des cœurs de bourgs, à proximité des commerces, équipements et services de santé.
- Pour les jeunes, l'enjeu porte sur une diversification du parc de logements en faveur de petits logements à implanter près des réseaux de transports collectifs,
- Pour les gens du voyage, la Communauté de communes respecte ses obligations en matière d'aire d'accueil. Ce dispositif pourra être complété, le cas échéant, par la mise en place de mesures spécifiques favorisant la sédentarisation (habitat-caravane).

Orientation n°13

Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre progressivement vers un réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire

Les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pouvant accompagner les territoires ruraux dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux. L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises et pour les habitants. Au même titre que l'organisation du transport des personnes, celle du transport des informations par voie numérique devient un enjeu essentiel de compétitivité d'un territoire.

Dans cet esprit et en lien avec le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Sarthe, **le PLUi doit être un outil facilitateur de la connectivité du territoire :**

- Améliorer la desserte des sites d'intérêt général (zones d'activités, sites touristiques, pôles commerciaux, etc.) par un réseau à très haute performance,
- Anticiper la diffusion à terme du très haut débit dans les opérations d'aménagement,
- Créer globalement un contexte favorable au déploiement du numérique sur le territoire.

Orientation n°14

Développer une offre de loisirs qualitative et variée

L'offre de loisirs sur le territoire s'appuie en grande partie sur la politique culturelle et sportive menée par la Communauté de communes et les communes.

Elle doit pouvoir également **s'appuyer sur la mise à disposition d'espaces aménagés pour les usages récréatifs, favorisant la rencontre et la convivialité des bourgs** via :

- Le développement des parcs et aires de jeux dans les quartiers,
- La préservation de la « nature dans la ville » sous différentes formes (arbres, parcs, jardins, etc.)
- La mise en valeur des espaces naturels et une découverte facilitée pour la population,
- Le développement d'une offre de jardins collectifs/partagés/familiaux,
- L'amélioration de l'accessibilité à la nature pour la population, par la promotion des itinéraires de randonnées permettant de rejoindre et découvrir les espaces ruraux du territoire.