

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SAINT-MARS-D'OUTILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n°2 :
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

Contenu :

I-	Mettre en lumière l'identité forestière et rurale d'une commune située aux portes de la Forêt de Bercé	3
1.	Préserver les milieux sensibles et mettre en valeur le caractère forestier du territoire.....	3
2.	Renforcer la visibilité et la protection des ressources et paysages liées à l'eau sur le territoire communal	3
3.	Assurer la protection et la mise en valeur d'un paysage rural de village en cœur de forêt	4
4.	Prendre en considération la notion de risques et nuisances dans les futurs projets	5
5.	Orienter un développement touristique de proximité en lien avec la Forêt de Bercé	5
II-	Engager un développement communal garant des richesses du territoire et de l'attractivité du centre-bourg.....	8
1.	Maîtriser le développement démographique et recentrer le développement urbain sur le bourg de Saint-Mars d'Outille.....	8
2.	Mettre en œuvre une politique d'habitat qui réponde aux besoins de la population en place et à venir	9
3.	Engager un développement urbain responsable définissant des objectifs de préservation de l'environnement et de modération de la consommation d'espace	10
4.	Renforcer l'offre d'équipements déjà en place sur la commune.....	11
5.	Engager un travail global sur les mobilités, l'accessibilité et la sécurisation des voies au sein du bourg de Saint-Mars-d'Outille	11
III-	Conforter l'économie résidentielle du territoire et renforcer le dynamisme agricole local.....	15
1.	Soutenir le commerce et encourager le développement de nouveaux services au sein du bourg	15
2.	Offrir des possibilités de développement mesurées des activités installées actuellement en campagne	16
3.	Participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales	16

I- Mettre en lumière l'identité forestière et rurale d'une commune située aux portes de la Forêt de Bercé

1. Préserver les milieux sensibles et mettre en valeur le caractère forestier du territoire

La commune de Saint-Mars-d'Outille dispose d'un patrimoine naturel particulièrement riche. Sur 3 804 hectares de superficie communale, 1 610 hectares sont recouverts de boisements mixtes. Ces milieux boisés constituent l'essentiel de la trame verte locale et forment un continuum forestier d'intérêt majeur pour le territoire supra-communal en lien direct avec la Forêt de Bercé.

Ainsi les principaux boisements du territoire que sont (les Sapins de la Saule, le Bois Vaugautier, les Landes de la Chevalerie, les Sapins de la Croix du Bouleau, les Landes de Pince-Alouette et les Landes de Rhonne) **devront être préservés de sorte à garantir leur intégrité.**

En outre, le territoire communal est également concerné par la présence de 6 inventaires ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Floristique) et d'un site Natura2000 localisés à l'Est du territoire. **Ces sites et les paysages d'exception qui leur sont associés** sont des atouts particulièrement importants qui participent à l'identité du territoire et à la qualité de son cadre de vie. Leur richesse écologique **justifie d'une préservation adaptée sur ces secteurs** dans un objectif de préservation de la biodiversité.

2. Renforcer la visibilité et la protection des ressources et paysages liées à l'eau sur le territoire communal

La commune est marquée par un réseau hydrographique relativement dense. Plusieurs cours d'eau prennent leurs sources sur le territoire : la Ruisselée dans le bourg, le Rhonne au Sud et le Narais à l'extrême Est. L'hydrographie se densifie grâce au réseau de ruisseaux affluents aux deux rivières. Ces espaces de cours d'eau sont associés à des milieux humides comprenant des étangs, des landes et prairies humides, des bois marécageux, des marais et des tourbières.

Tous ces éléments forment une trame bleue cohérente qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur.

En plus de leur richesse écologique certains de ces cours d'eau plus ou moins proches des zones d'habitat contribuent à la qualité du cadre de vie. Le ruisseau de la Ruisselée qui traverse le centre-bourg participe à la qualité du paysage urbain et met en relief l'existence d'éléments de patrimoine remarquables. **Le projet de mise en valeur du lavoir participe à la valorisation et à une meilleure visibilité du cours d'eau au sein du centre bourg.**

Le renforcement de la visibilité des paysages liés à l'eau passe également par le développement de nouveaux accès de promenades (cycles et piétons) le long des cours d'eau du territoire et **par le développement de nouveaux espaces de loisirs en bord de rivière** (espace de jeux, de pique-nique, de promenade, d'accès pour la pêche etc.)

3. Assurer la protection et la mise en valeur d'un paysage rural de village en cœur de forêt

La commune met en exergue une ambiance particulière de village niché au milieu des bois. Ce sentiment est renforcé par une topographie singulière. Le centre-bourg « historique » est implanté en flanc de coteau et les différents points de vue depuis celui-ci donnent à voir l'espace rural et les plateaux boisés, accentuant encore un peu plus le caractère rural du territoire. **Cette ambiance particulière doit être préservée et mise en valeur. La commune fait le choix de prendre en compte et de préserver les points de vue jugés marquants depuis le bourg sur le paysage naturel.**

Le maintien du caractère rural de la commune passe également par **la préservation de l'architecture traditionnelle et historique du bourg**. Celui-ci recense la présence d'un patrimoine architectural de qualité composé de maisons de bourg et de demeures de caractère accompagnées de parcs paysagers. Néanmoins, ce bâti a subi les altérations du temps et des réhabilitations parfois peu adaptées. Face à ce constat, **la commune souhaite pouvoir instaurer des règles d'urbanisme particulières sur les secteurs d'habitat anciens afin d'en garantir la qualité patrimoniale notamment dans le cadre de réhabilitation**. Les projets de mise en valeur du patrimoine bâti par l'amélioration des façades des maisons de bourg le long de la rue Nationale seront également vivement encouragés.

La qualité du paysage urbain passe également par la place accordée au végétal et aux espaces de respiration dans les espaces habités. Ainsi, **dans un objectif de maintien de la qualité du paysage urbain, les parcs des demeures de caractère et les jardins potagers de qualité présents dans le centre bourg devront également être préservés.**

Les espaces publics devront être mis en valeur dans un objectif d'amélioration du paysage urbain et du cadre de vie. **Le réaménagement des espaces publics centraux s'accompagnera d'un travail sur l'accessibilité, la sécurisation des voies et le renforcement de la végétalisation de l'hyper-centre bourg**. Dans ce contexte, la commune souhaite également pouvoir renforcer le caractère convivial du Parc du Presbytère.

La valorisation du paysage rural et forestier communal ne doit pas seulement prendre place au sein de l'hyper-centre bourg, la valorisation de cette ambiance doit être étendue à l'ensemble du paysage communal et prise en compte au sein des nouvelles opérations de logements. Ainsi les éléments de paysage présents sur les sites d'extension (cours d'eau de la Ruisselée, haies bocagères, zones humides et boisements) devront être préservés, valorisés, et intégrés au sein des futurs aménagements urbains.

4. Prendre en considération la notion de risques et nuisances dans les futurs projets

Le territoire est concerné par des risques et nuisances de différentes natures et intensités : risques naturels (feux de forêt, inondations, mouvements de terrains, effondrements de cavités...) ou liés à l'occupation humaine ou animale (bruit et pollution au voisinage des axes routiers, activités agricoles, sols pollués,...).

Pour protéger les biens, les personnes et les activités contre ces phénomènes, la commune fait le choix de limiter les nouvelles constructions dans les secteurs concernés notamment par les risques de feux de forêt et d'effondrements de cavités souterraines. Les règles pourront cependant être graduées suivant la nature et l'importance des risques en présence. Le risque inondation par remontée de nappe et le risque de mouvements de terrain par retrait gonflement des argiles devront faire l'objet d'une information préalable dans le document d'urbanisme.

5. Orienter un développement touristique de proximité en lien avec la Forêt de Bercé

La forêt de Bercé vient d'obtenir le label « Forêt d'Exception » le 18 Mars 2017. Ce label distingue les forêts domaniales exemplaires en matière de développement durable et attache un intérêt particulier à la valorisation de la richesse et de la diversité du patrimoine forestier, comme par exemple la mise en place de nouvelles pratiques d'accueil et de tourisme durable.

En plus d'être localisée aux portes de cette entité forestière exceptionnelle, la commune offre une diversité d'espaces naturels, un patrimoine bâti remarquable (l'église, le Château de Segrais et le Prieuré de Grammont) et un paysage confidentiel qui sont autant d'atouts à mettre en valeur pour développer son attractivité et son capital touristique.

En outre, malgré l'existence d'une offre d'hébergement à vocation touristique et d'un réseau dense de chemins de randonnées, support de nombreuses pratiques d'itinérances (randonnée pédestre, cyclo-touristique, VTT, équestre), le potentiel touristique reste encore aujourd'hui peu valorisé.

Face à ce constat, la commune fait le choix d'**encourager les projets touristiques en lien avec l'identité forestière du territoire.**

Les chemins de randonnées, qui permettent de contempler la diversité des paysages et le patrimoine bâti remarquable, en profitant des points de vue offerts par la topographie communale, **devront être préservés et entretenus**. De nouveaux itinéraires pourront être créés et connectés aux circuits des territoires voisins (*Randonnée littéraire Gaston Chevereau passant par le chêne châtaignier et Chemin d'entrée en Forêt de Bercé*).

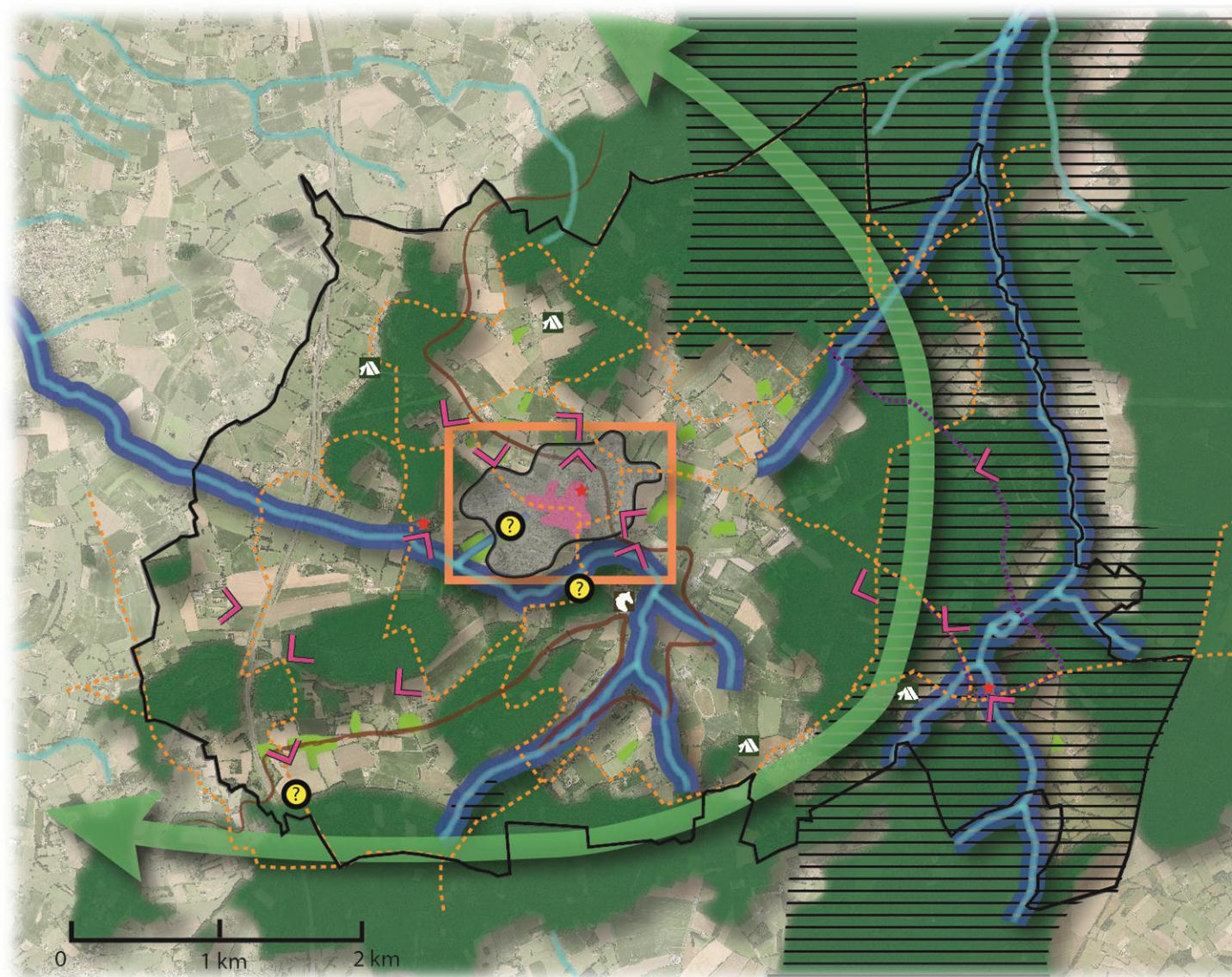
Des espaces de loisirs, haltes touristiques, aires de pique-nique pourront également être aménagées (*sur le lieu-dit des Feux, le long du Rhonne etc.*) en lien avec, les circuits de randonnées, le centre bourg et avec les futures sites de développement urbain. Outre leur fonction

touristique, l'objectif est aussi celui du renforcement de l'accès aux commerces et de la mutualisation des espaces de loisirs à l'échelle de la commune.

Le développement des sites touristiques existants est à conforter. En outre, il est rappelé que la commune dispose d'une offre d'hébergement touristique composée de deux gites et de deux chambres d'hôtes et que le principal site touristique communal qu'est le Château de Segrais accueille un nombre important de visiteurs au sein d'un centre de méditation bouddhiste.

Les conditions d'accueil dans le bourg de Saint-Mars-d'Outille sont à améliorer tout en veillant à conserver l'harmonie du village. L'aire de camping-car existante sur le bourg à proximité directe des commerces et services doit, à ce titre, être préservée.

De nouveaux projets touristiques, en lien notamment avec le tourisme vert à petite échelle (écomusées, gites ruraux, hébergements insolites, équipements culturels...), pourraient émerger. Ces projets pourront être encouragés à condition qu'ils s'inscrivent dans l'identité forestière du territoire, s'intègrent aux paysages ruraux et prennent en compte le caractère sensible des sites naturels.



I - Mettre en lumière l'identité forestière et rurale d'une commune située aux portes de la Forêt de Bercé

-  Préserver les principaux espaces boisés du territoire et garantir leur intégrité
-  Protéger les sites les plus sensibles que sont les ZNIEFF et le site Natura 2000
-  Préserver les corridors boisés identifiés
-  Préserver et mettre en valeur les éléments de trame bleue
-  Assurer la protection et la mise en valeur d'un paysage rural de village en coeur de forêt
-  Préserver l'architecture traditionnelle du bourg
-  Prendre en compte les points de vue jugés marquants
-  Conforter les sites touristiques existants et en développer de nouveaux
-  Aménager de nouveaux espaces de loisirs, aires de pique-nique, haltes etc.
-  Préserver les chemins de randonnées et en créer de nouveaux

II- Engager un développement communal garant des richesses du territoire et de l'attractivité du centre-bourg

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans, la commune de Saint-Mars-d'Outillé est identifiée en tant que pôle de proximité. En outre, elle fait partie des communes les moins peuplées du territoire puisqu'elle accueille 2 345 habitants en 2013. Le territoire communal est le principal support de l'activité agricole et des espaces naturels et boisés du Pays du Mans. La particularité communale réside cependant dans l'existence d'une centralité commerciale avérée. Le centre-bourg concentre les équipements, services et commerces de proximité qui participent au dynamisme communal et à l'économie résidentielle.

1. Maitriser le développement démographique et recentrer le développement urbain sur le bourg de Saint-Mars d'Outillé

La commune de Saint-Mars-d'Outillé a connu un développement démographique et urbain particulièrement fort sur les années 1999 à 2008. Sur cette période, le desserrement des ménages de l'agglomération mancelle a profité aux communes de la deuxième couronne. Depuis 2008, un ralentissement est visible, le solde migratoire a fléchi et les ventes de terrains subissent un fort déclin.

L'objectif communal est celui de maintenir la population sur le territoire et d'opérer une croissance raisonnable afin de préserver une dynamique locale et de renouveler la population.

Avec le desserrement des ménages à l'échelle nationale, c'est-à-dire, la baisse du nombre de personnes par ménage liée aux évolutions familiales (vieillesse, séparation, départ des enfants etc.), **le maintien de la population en place nécessite déjà la création de nouveaux logements.** En 2015, le taux d'occupation des logements sur Saint-Mars-d'Outillé est de 2,57 personnes par ménage.

Au regard de cette évolution, et des objectifs communaux, qui intègrent la notion de réponses aux besoins des habitants en place et à venir et notamment des aînés, le taux d'occupation des logements a été réévalué à 2,5 personnes par ménages en 2030. La création d'un minimum de 45 logements, sur la période 2013-2030, sera nécessaire pour répondre à ce premier objectif de maintien de la population.

L'objectif de croissance et d'accueil de 300 habitants supplémentaires, d'ici à 2030, nécessite ensuite la création de 115 à 120 logements supplémentaires sur cette même période.

Au total le projet de développement communal engage un besoin évalué à 140 logements à l'échéance 2030, si l'on tient compte des 26 logements déjà réalisés depuis 2013.

Au cœur du territoire communal, le centre-bourg de Saint-Mars-d'Outillé, apparaît comme un espace de centralité en matière d'équipements et de commerces. Il dispose, en effet, des principaux services, équipements publics et commerces qui constituent une offre de proximité indispensable à la population. **Dans ce contexte, le projet communal retient cette seule entité, en tant qu'unité urbaine susceptible de recevoir de nouvelles constructions en extension** dans les années à venir.

Cet objectif de recentrage de l'habitat autour de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg devrait permettre :

- une optimisation des investissements et des coûts déjà consentis par la collectivité pour la mise en capacité des réseaux techniques (eau potable, voirie, assainissement, numérique, etc.)
- le maintien d'un tissu dynamique de commerces et services par le rapprochement d'usagers potentiels

Le recentrage de l'urbanisation, au sein du centre-bourg, passe également par **une démarche de mobilisation des derniers espaces disponibles dans les secteurs urbanisés, autrement appelés « dents creuses »**. La commune de Saint-Mars-d'Outillé a la particularité d'avoir des lotissements viabilisés dont les lots n'ont pas encore été vendus. **Ces lots, non construits, mais susceptibles de recevoir des logements seront intégrés à la démarche de densification du bourg.**

2. Mettre en œuvre une politique d'habitat qui réponde aux besoins de la population en place et à venir

Le parc actuel de logements de Saint-Mars-d'Outillé est très homogène. Il est majoritairement constitué de grands logements individuels qui ne correspondent plus aux demandes de l'ensemble des ménages. En outre, le nombre moyen de pièces par logements (4,7) semble ne plus être adapté à la taille moyenne des ménages (2,57) en 2013. La question de l'adaptation du parc aux besoins futurs de la population apparaît donc comme un enjeu fort sur le territoire communal.

Face à ce constat, **le projet communal s'engage vers une diversification de l'offre en logements**. Les nouvelles opérations de logements devront proposer une diversité nécessaire au maintien d'un équilibre social et générationnel sur le territoire. **L'objectif est celui de développer une offre en logements de plus petite taille adaptée à une plus grande diversité de ménages** (primo-accédants, jeunes célibataires, personnes âgées etc.). Ainsi 20% des logements produits d'ici 2030 devront comporter des parcelles inférieures ou égales à 400 m².

La diversification du parc immobilier devra également s'effectuer sur les formes urbaines. Elle passe notamment par le renforcement de la place de l'architecture contemporaine dans le paysage urbain et par **la proposition d'opération de logements de qualité.**

Le découpage parcellaire et l'implantation des logements devront permettre d'optimiser le foncier et les consommations d'énergie. Le projet communal proposera des parcelles plus petites, mieux agencées mettant en avant une meilleure qualité de l'habitat avec : une bonne gestion des implantations et des vis-à-vis, une bonne exposition, un bon diagnostic énergétique et la présence d'espaces extérieurs de type terrasse ou jardinet.

L'ambition communale est ensuite celle de renforcer la mixité sociale et de répondre à des besoins plus spécifiques. La commune suit les prescriptions du SCoT du Pays du Mans et **incite à la réalisation de 10% de logements aidés** sur son territoire. **Elle souhaite également permettre la réalisation d'un établissement pour personnes âgées à proximité directe du centre-bourg et des commerces.**

3. Engager un développement urbain responsable définissant des objectifs de préservation de l'environnement et de modération de la consommation d'espace

Les atouts, faiblesses et enjeux du territoire ont été pris en compte tout au long de la démarche. La commune souhaite mettre en place un projet urbain responsable, adapté aux contraintes et aux capacités d'accueil de son territoire.

Les problématiques liées à l'assainissement ont été soulevées. En outre, au regard des capacités actuelles de la station d'épuration, le développement urbain est conditionné à la réalisation de travaux sur l'équipement. **La commune projette donc, à moyen terme, la réalisation d'études et de travaux permettant la mise en capacité de la station d'épuration dans l'objectif d'accueillir un minimum de 350 personnes supplémentaires d'ici 2030.**

La mise en place d'un projet durable s'accompagne également d'une prise en compte de la nécessité de réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement et les terres agricoles. L'augmentation des densités bâties sur les zones d'habitat participe à réduire l'empreinte foncière des projets urbains et à économiser l'espace agricole. Dans cet objectif, **la commune s'engage dans une politique de renforcement des densités bâties à 15 logements minimum par hectare** dans les nouvelles opérations. **Cette densité pourra être modulée selon les enjeux et contraintes des sites à aménager.**

La fragmentation des espaces agricoles et naturels communaux doit également être stoppée. Ainsi, **sur le territoire communal, en dehors du centre-bourg, la création de nouveaux logements est limitée à la réhabilitation de logements existants et au changement de destination d'anciens bâtiments à vocation agricole, sous conditions.**

4. Renforcer l'offre d'équipements déjà en place sur la commune

La commune de Saint-Mars-d'Outillé dispose d'un bon niveau d'équipements qu'ils soient culturel, sportif, médical ou scolaire. Le recentrage de l'urbanisation sur le centre-bourg s'inscrit dans une logique d'optimisation de ses services et autres supports publics de la vie courante (ouvrages, réseaux etc.). L'objectif affiché est clair, il consiste à améliorer la rentabilité des infrastructures existantes en limitant les investissements liés aux politiques d'extension des réseaux.

Les équipements et les services à développer sont principalement ceux qui correspondent à la satisfaction des nouveaux besoins qui naîtront du développement envisagé. Plusieurs orientations ont ainsi pu être avancées :

- La réalisation d'une maison médicale (en cours actuellement)
- La création d'une maison d'assistantes maternelles (MAM)
- L'implantation de logements seniors à proximité directe du bourg et de ses services

Parallèlement, la commune souhaite également repenser les besoins et la pertinence de la localisation des espaces publics et espaces de jeux destinés aux enfants. En outre, la proposition d'implantation d'une aire de jeux à proximité de l'école permettrait de renforcer le caractère d'espace de centralité de ce secteur.

L'implantation de ces nouveaux équipements est à intégrer dans une réflexion globale sur la répartition des espaces verts à l'échelle communale. La commune de Saint-Mars-d'Outillé dispose d'un seul vaste espace vert communal situé à l'Est du territoire et à proximité directe du centre bourg. **La commune souhaite étudier la possibilité d'implantation de logements seniors sur une partie de ce secteur**, et ainsi envisager une relocalisation de cet espace de loisirs à l'Ouest du bourg dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte : logements, équipements et espaces publics.

5. Engager un travail global sur les mobilités, l'accessibilité et la sécurisation des voies au sein du bourg de Saint-Mars-d'Outillé

Le centre-bourg constitue le point de croisement des axes de communication du territoire communal. La trame viaire, organisée en étoile, draine les différents quartiers et extensions pavillonnaires du territoire. Ce maillage viaire, peu lisible, rencontre également des problématiques d'accessibilités piétonnes et PMR (Personnes à mobilités réduites) liées à l'adaptation des voies à l'automobile et à la linéarité des axes principaux qui incitent à la vitesse.

La commune souhaite répondre à cette problématique par la réalisation d'une action globale sur l'accessibilité et la sécurisation des voies de l'hyper-centre bourg. Une priorité est donnée aux rues de l'hyper-centre (Rue Nationale, Rue Jules Lambert et Rue Gambetta),

quant à la prise en compte de la sécurité des déplacements piétons. **Le réaménagement de ces espaces de voirie sera mené en parallèle d'une requalification et d'une végétalisation progressive des espaces publics centraux dans un objectif de mise en valeur du patrimoine bâti historique du bourg.**

Le projet intégrera également les questions de prises en compte des risques liés à la circulation automobile sur certaines départementales et entrées de bourg. La commune souhaite travailler plus particulièrement sur les Départementales 140, 283 et 32.

Un travail sur les mobilités douces (piétonnes et cycles) doit également être poursuivi à l'échelle de l'ensemble des espaces de vie. **Le maillage communal déjà bien pourvu, doit pouvoir s'étendre aux nouveaux espaces habités.** Les futures opérations proposeront des parcours piétons et/ou cyclables sécurisés, simples et continus, permettant également de rejoindre facilement le centre-bourg.

Le renforcement de l'offre de stationnement vélos à proximité de sites stratégiques (équipements, commerces, services) devrait également participer à encourager les déplacements non motorisés pour les courtes distances et trajets fonctionnels internes au bourg.

Les déplacements domicile-travail génèrent des flux importants en direction de l'agglomération mancelle. D'après l'ORES (Observatoire Régional d'Etudes Statistiques des Pays de Loire), sur 812 véhicules sortants 47% partent en direction du Mans. Au regard de ce chiffre, la commune est insuffisamment desservie par les transports en commun en direction de la principale zone d'emploi du Pays du Mans.

La commune encourage vivement les réflexions en cours à l'échelle de la Région et du Pôle Métropolitain quant à la mise en place de lignes expresses en direction du Mans.

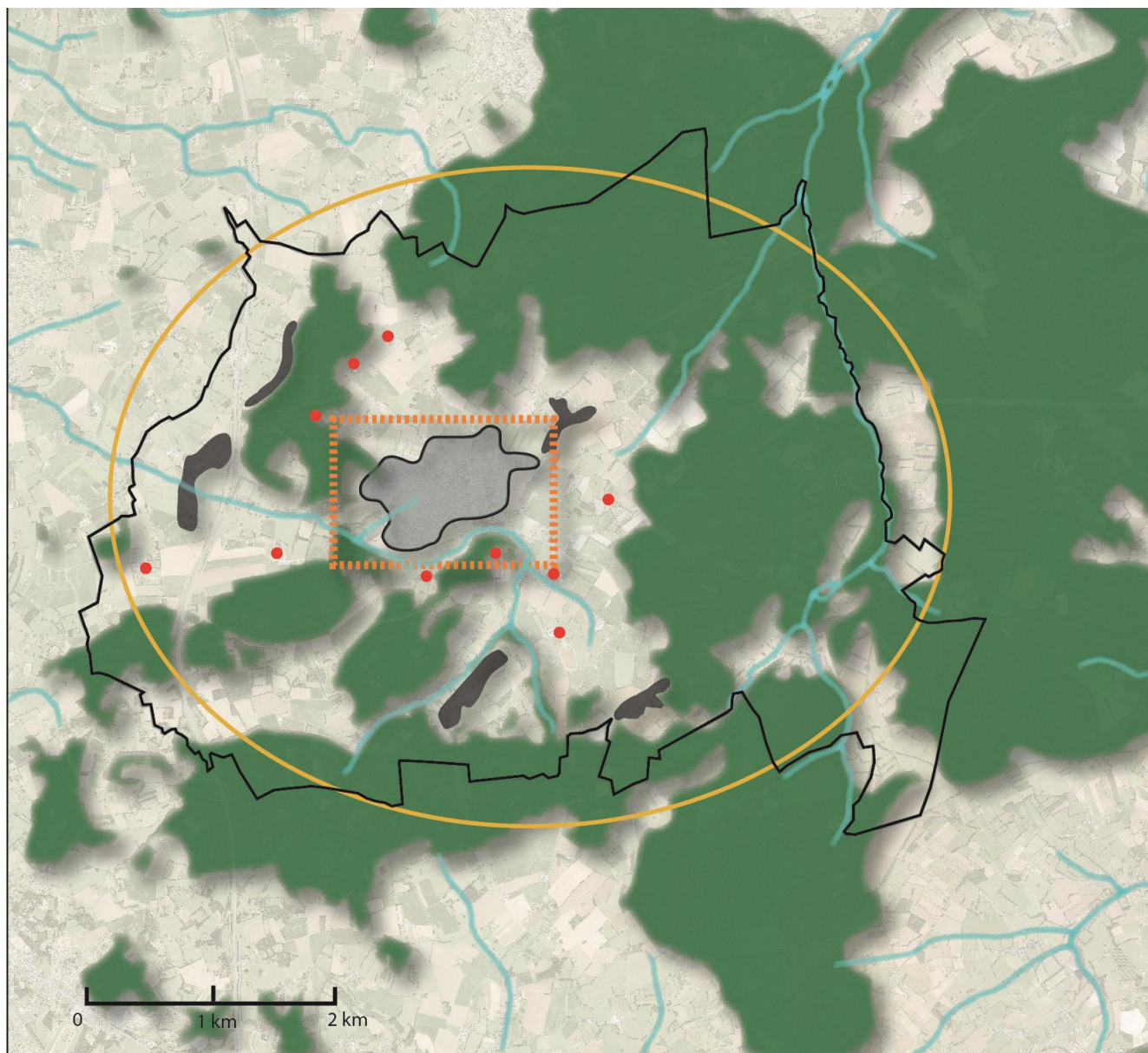
Elle souhaite également étudier la possibilité, la pertinence et la localisation d'un panneau COUP D'POUCE avec les services du Pays du Mans et d'une aire de covoiturage sur l'axe Téloché/Ruaudin avec le département.

II - Engager un développement communal garant des richesses du territoire et de l'attractivité du centre-bourg

-  Recentrer le développement urbain sur le bourg
-  Limiter l'urbanisation en dehors du centre-bourg
-  Mobiliser les espaces en dents creuses
-  Engager le développement urbain à proximité directe du bourg et des équipements
-  Engager des études de travaux visant la mise en capacité de la STEP
-  Soutenir le commerce et renforcer l'offre en équipements et services
-  En créer de nouveaux :
-  Maison médicale
-  Maison d'assistante maternelle
-  Equipements/logements personnes âgées
-  Local de télétravail
-  Porter une réflexion sur la répartition des espaces verts à l'échelle communale
-  Développer le maillage de liaisons douces à l'échelle du bourg
-  Réaliser une action globale sur l'accessibilité et la sécurisation des voies de l'hyper-centre bourg
-  Prendre en compte les questions de risque et de sécurité sur certaines Départementales

III -Conforter l'économie résidentielle du territoire et renforcer le dynamisme agricole local

-  Offrir des possibilités de développement mesurées aux activités installées en campagne sur le territoire communal
-  Participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales

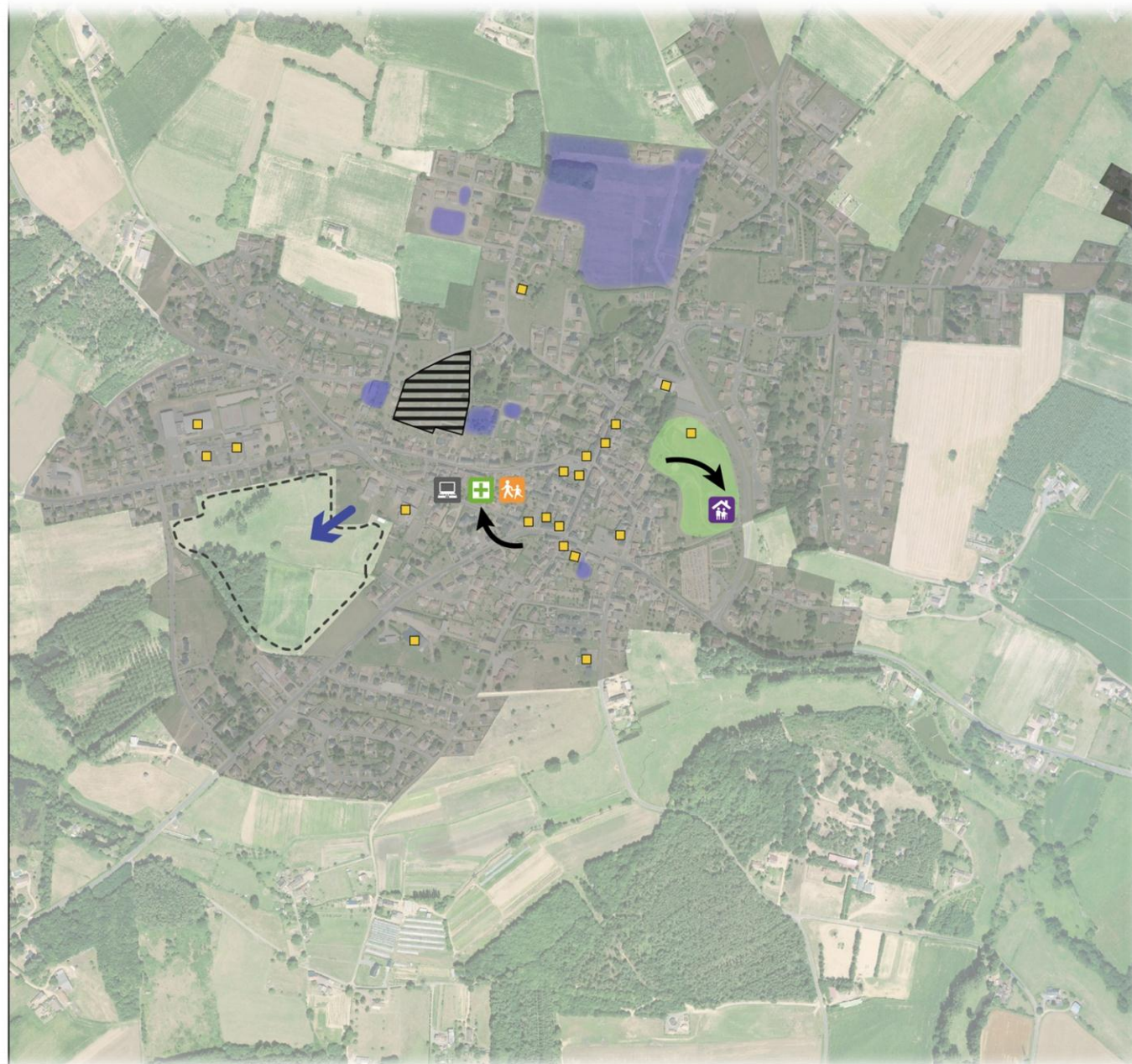


II - Engager un développement communal garant des richesses du territoire et de l'attractivité du centre-bourg

-  Recentrer le développement urbain sur le bourg
-  Limiter l'urbanisation en dehors du centre-bourg
-  Mobiliser les espaces en dents creuses
-  Engager le développement urbain à proximité directe du bourg et des équipements
-  Engager des études de travaux visant la mise en capacité de la STEP
-  Soutenir le commerce et renforcer l'offre en équipements et services
-  En créer de nouveaux :
-  Maison médicale
-  Maison d'assistante maternelle
-  Equipements/logements personnes âgées
-  Local de télétravail
-  Porter une réflexion sur la répartition des espaces verts à l'échelle communale
-  Développer le maillage de liaisons douces à l'échelle du bourg
-  Réaliser une action globale sur l'accessibilité et la sécurisation des voies de l'hyper-centre bourg
-  Prendre en compte les questions de risque et de sécurité sur certaines Départementales

III - Conforter l'économie résidentielle du territoire et renforcer le dynamisme agricole local

-  Offrir des possibilités de développement mesurées aux activités installées en campagne sur le territoire communal
-  Participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales



III- Conforter l'économie résidentielle du territoire et renforcer le dynamisme agricole local

Le développement économique local repose sur deux secteurs principaux : l'économie dite résidentielle (économie répondant aux besoins de la population résidente : services, santé, artisanat local, administration publique et commerces) et l'activité agricole qui recouvre une partie importante du territoire.

1. Soutenir le commerce et encourager le développement de nouveaux services au sein du bourg

Les différents commerces de proximité participent à la vie locale. Leur localisation permet de créer des habitudes de consommation proches des lieux d'habitat et de favoriser les déplacements non motorisés. Le centre-bourg de Saint-Mars-d'Outille renvoie ainsi l'image d'une centralité dynamique qui constitue un lieu d'échange et de rencontre entre les habitants.

Consciente de cette richesse, **la commune souhaite maintenir et autoriser l'implantation de commerces dans le bourg**. Elle se donne également la possibilité de réserver des bâtiments communaux ou des espaces publics pour l'implantation de commerces (dont ambulants) au sein des opérations de renouvellement urbain.

Le maintien d'une mixité fonctionnelle (logements, équipements, entreprises) au sein des zones urbaines et à urbaniser permet également de renforcer le potentiel d'installation de commerces et services dans le bourg. **Les activités économiques pourront ainsi s'installer à condition de ne pas générer de risques et nuisances incompatibles avec la présence d'habitations.**

L'économie numérique se développe sur le territoire français. L'activité englobe les activités économiques et sociales qui sont activées par des plateformes telles que les réseaux internet, mobiles et de capteurs, y compris le commerce électronique.

Pour la commune, l'accès aux services numériques constitue une condition importante au développement de l'économie. **Elle encourage notamment le déploiement de la fibre optique sur le territoire**, consciente que le recentrage de l'habitat sur le bourg permettra de faciliter l'accès au réseau numérique pour le maximum de particuliers et d'entreprises. Cette démarche pourrait servir de support à de **nouveaux projets tels que la création d'un local de télétravail en centre bourg**. L'objectif affiché est celui d'offrir un environnement adapté à des entreprises innovantes, tournées vers les nouvelles technologies en répondant à leurs besoins d'installation et de développement : accès aux réseaux, cadre de vie de qualité.

2. Offrir des possibilités de développement mesurées des activités installées actuellement en campagne

Sur le territoire communal, les activités ne se localisent pas uniquement dans le centre-bourg. En effet, la commune de Saint-Mars-d'Outille dispose d'un tissu d'artisans et d'auto-entrepreneurs réparti sur l'ensemble du territoire communal. Une vingtaine d'établissements a ainsi été répertoriée dont 4 gîtes et/ou chambres d'hôtes.

Ce **tissu artisanal** doit être soutenu en lui offrant des **possibilités de développement limitées en campagne**. Son extension doit être encadrée de façon à ne pas contraindre les activités agricoles et à ne pas surcharger les infrastructures publiques de capacité limitée (voies communales, réseaux électriques,...).

3. Participer au dynamisme et à la pérennité des activités agricoles locales

En 2016, la commune recense 10 agriculteurs professionnels contre 26 en 2010. Malgré la baisse de l'effectif, l'activité reste bien représentée et les exploitants sont relativement jeunes. La commune s'est également engagée dans une démarche de filière courte pour l'approvisionnement de son restaurant scolaire.

La préservation de la pérennité des exploitations passe, en premier lieu, par **la protection des espaces agricoles** en tant que supports d'une activité économique valorisant les ressources du territoire. **L'urbanisation des hameaux doit à ce titre être limitée** pour éviter la fragmentation des espaces cultivés.

Le choix de localisation des extensions urbaines doit également s'opérer de façon à limiter au maximum l'impact sur l'agriculture. Les enjeux territoriaux sont ceux d'une **limitation de l'absorption, par l'urbanisation, d'emprises foncières trop importantes sur les exploitations proches du bourg, et de préservation des activités de maraichages de proximité.**

L'assurance du bon développement de l'activité passe par la définition de conditions particulières pour l'évolution du bâti en secteur agricole. Le but étant d'éviter l'introduction de nouvelles contraintes qui fragiliseraient l'activité. Il s'agit donc :

- **De maintenir les sièges d'exploitation agricole en activité**, en interdisant la transformation des bâtiments pour un autre usage,
- De limiter et encadrer la construction de logements,
- **De positionner les logements de fonction agricoles proches des exploitations** pour éviter des reventes séparées et des contraintes ultérieures,

- **D'autoriser des possibilités de diversification** de l'activité afin d'assurer un complément de revenus ou de s'inscrire dans une démarche plus spécifique : hébergement touristique, production et vente locale,
- **De prendre en compte les sites en cours de cessation d'activités**, qui pourront faire l'objet d'un travail plus précis quant au devenir de leurs bâtiments

De la même manière, la commune de Saint-Mars-d'Outille a, à son actif, un potentiel certains d'anciens bâtiments à vocation agricole localisés en campagne (sites des Sablons, Les Gaubardières, Petit et Grand Bois l'Evêque, Bel Essort, Beau Soleil etc.). Ces bâtiments, parfois désaffectés peuvent constituer des éléments architecturaux identitaires, utilisant des matériaux locaux (calcaire, tuffeau, sables et argiles). **Ces bâtiments forment un patrimoine valorisable**, en équilibre avec les enjeux de protection des activités agricoles.

Leur éventuelle transformation en habitation doit être encadrée, en respectant les conditions suivantes :

- ne pas générer de nouvelles contraintes pour les activités agricoles voisines (réduction de périmètres d'épandage, proximité de bâtiments agricoles en activité),
- ne pas générer de coûts significatifs en infrastructures (réseaux, aménagements de voirie,...),
- ne concerner que des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Enfin, dans la poursuite de sa démarche engagée auprès des agriculteurs locaux, la commune souhaite poursuivre la démarche de développement des circuits courts à l'échelle communale.