

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille



Projet d'Aménagement et de
Développement durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 28/01/2021 approuvant les
dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Calais,
Le Président,

APPROUVE LE 28/01/2021

COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint Pierre
72120 SAINT-CALAIS

Dossier n° 15097214

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	7
--------------------------	----------

AXE 1 : IDENTIFIER UN MAILLAGE DE POLES POUR DEVELOPPER LE TERRITOIRE	9
--	----------

ORIENTATION 1. S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR FAVORISER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE.....	9
---	----------

OBJECTIF 1. IDENTIFIER LES POLES PRINCIPAUX ET LES POLES DE PROXIMITE, SUPPORTS DU DEVELOPPEMENT LOCAL .	9
OBJECTIF 2. IDENTIFIER 3 GROUPES DE COMMUNES AYANT DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES PROPRES.....	9
OBJECTIF 3. S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR FAVORISER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE	10

ORIENTATION 2. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DURABLE ET REpondant AUX ENJEUX D'UN TERRITOIRE RURAL	11
---	-----------

OBJECTIF 1. PREVOIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS DU TERRITOIRE	11
OBJECTIF 2. DIFFERENCIER LES COMMUNES SELON LEURS CARACTERISTIQUES ET LEUR CAPACITE DE DEVELOPPEMENT	11
OBJECTIF 3. PERMETTRE A CHAQUE COMMUNE DE POUVOIR ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS	11
OBJECTIF 4. OFFRIR LA POSSIBILITE DE CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS CERTAINS HAMEAUX	11
OBJECTIF 5. PERMETTRE L'EVOLUTION DES LOGEMENTS EXISTANTS DANS LES ECARTS	12
OBJECTIF 6. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	12
OBJECTIF 7. REEQUILIBRER L'OFFRE EN LOGEMENT EN PROPOSANT DES PETITS LOGEMENTS FAVORISANT LE PARCOURS RESIDENTIEL	12
OBJECTIF 8. OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES POUR FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE..	12
OBJECTIF 9. DEVELOPPER DES FORMES URBAINES DURABLES	12

ORIENTATION 3. REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS	13
--	-----------

OBJECTIF 1. LUTTER CONTRE LE LOGEMENT VACANT	13
OBJECTIF 2. PRESERVER LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE	13
OBJECTIF 3. CONNECTER LES FUTURES ZONES D'HABITAT AVEC LES CENTRES-BOURGS	13
OBJECTIF 4. RENDRE ACCESSIBLES LES CENTRES-BOURGS A TOUS	13
OBJECTIF 5. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES SUR L'ENSEMBLE DES BOURGS.....	13

ORIENTATION 4. RENFORCER LES EQUIPEMENTS NOTAMMENT AU SEIN DES POLES	14
--	-----------

OBJECTIF 1. RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRES	14
OBJECTIF 2. CONFORTER L'OFFRE EN SERVICES DE SANTE PRESENTE SUR LES POLES IDENTIFIES	14
OBJECTIF 3. CONSERVER LES ECOLES DANS LES VILLAGES.....	14

AXE 2 : DEFINIR UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE S'APPUYANT SUR LES ATOUTS D'UN TERRITOIRE RURAL 15

ORIENTATION 1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DES ZONES D'ACTIVITES DU TERRITOIRE 15

- OBJECTIF 1. DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES SITUEES DANS LES POLES AFIN DE POUVOIR ACCUEILLIR DE NOUVELLES ENTREPRISES 15
- OBJECTIF 2. CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES POUR PREVENIR LA CREATION DE FRICHES INDUSTRIELLES EN FAVORISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN PLUTOT QUE L'EXTENSION URBAIN 15
- OBJECTIF 3. INTEGRER LA NOUVELLE DEVIATION DE SAINT-CALAIS DANS LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE 15

ORIENTATION 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SITUEES EN DEHORS DES ZONES D'ACTIVITES 16

- OBJECTIF 1. CONFORTER LES ENTREPRISES MAJEURES SITUEES EN DEHORS DES ZONES D'ACTIVITES 16
- OBJECTIF 2. PERMETTRE AUX ENTREPRISES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT DE S'INSTALLER AU SEIN DU TISSU URBAIN 16
- OBJECTIF 3. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE PETITES ENTREPRISES A LA RECHERCHE D'UN CADRE RURAL GRACE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION 16

ORIENTATION 3. SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE PILIER DE L'ECONOMIE LOCALE 16

- OBJECTIF 1. PROTEGER LES TERRES AGRICOLES 16
- OBJECTIF 2. CONFORTER ET PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE 16
- OBJECTIF 3. AUTORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES 16

ORIENTATION 4. DEVELOPPER LE TOURISME VERT 17

- OBJECTIF 1. DEVELOPPER LES CIRCUITS DE RANDONNEES 17
- OBJECTIF 2. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE STRUCTURES LIEES AU TOURISME VERT GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION 17
- OBJECTIF 3. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI DE SAINT-CALAIS 17
- OBJECTIF 4. CONFORTER LA BASE DE LOISIRS DE LAVARE 17
- OBJECTIF 5. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DU MUSEOTRAIN DE SEMUR-EN-VALLON 17

ORIENTATION 5. ANTICIPER LES EVOLUTIONS ET ATTENTES DES ACTEURS ECONOMIQUES 17

- OBJECTIF 1. DEVELOPPER LA SILVER ECONOMIE 17
- OBJECTIF 2. DEVELOPPER LA QUALITE DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES 17

AXE 3 : VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE ET PRENDRE EN COMPTE LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES 18

ORIENTATION 1. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI 18

- OBJECTIF 1. PRESERVER LE PETIT PATRIMOINE RURAL QUI JALONNE LES PAYSAGES ET PARTICIPE A L'IDENTITE LOCALE 18
- OBJECTIF 2. PERMETTRE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE REMARQUABLE GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION 18
- OBJECTIF 3. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR PRESERVER LES PAYSAGES ET LES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES 18

ORIENTATION 2. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL 18

- OBJECTIF 1. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES 18
- OBJECTIF 2. FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE 18
- OBJECTIF 3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES TOUT EN PRESERVANT LES TERRES AGRICOLES ET LES ESPACES NATURELS 18

ORIENTATION 3. LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES 19

- OBJECTIF 1. LIMITER LE RISQUE D'INONDATION AVERE 19
- OBJECTIF 2. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE POLLUTION 19
- OBJECTIF 3. NE PAS RAPPROCHER L'HABITATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES POUVANT GENERER DES NUISANCES 19
- OBJECTIF 4. PRESERVER LES HAIES JOUANT UN ROLE CONTRE L'EROSION DES SOLS 19

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 20

ORIENTATION 1. VOLET HABITAT 20

- OBJECTIF 1. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE DES FUTURS QUARTIERS D'HABITAT 20
- OBJECTIF 2. FAVORISER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN 20
- OBJECTIF 3. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN 20

ORIENTATION 2. VOLET ECONOMIQUE 20

- OBJECTIF 1. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE LIEE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 20
- OBJECTIF 2. FAVORISER LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES ET A VENIR 20

ORIENTATION 3. VOLET EQUIPEMENTS 21

- OBJECTIF 1. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE LIEE A LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS 21

Préambule

Par délibération en date du **16 juillet 2015**, la Communauté de Communes du **Pays Calaisien a prescrit l'élaboration** de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'arrêté du 12 décembre 2016 a conduit à la création de la Communauté de Communes des **Vallées de la Braye et de l'Anille au 1^{er} janvier 2017**. Cette nouvelle intercommunalité est issue de la fusion de la Communauté de Communes du Pays Calaisien et de la Communauté de Communes du Val de Braye.

Suite à cette fusion, les élus ont décidé, lors du conseil communautaire du 29 juin 2017, **d'étendre le PLUi du Pays Calaisien à l'ensemble de l'intercommunalité** : l'élaboration du PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille a alors débuté.

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté au projet de développement de l'intercommunalité. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030. C'est la clé de voute du PLUi**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLUi, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise 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 géographiquement 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. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

La Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille (CCVBA) compte 20 communes (19 communes depuis la fusion de Sainte-Osmare et d'Évaillé au 1^{er} janvier 2019) **et recouvre 415 km²**. Située dans le **Département de la Sarthe**, au sein de la Région Pays de la Loire, elle dépend administrativement de l'arrondissement de Mamers et du Canton de Saint-Calais.



Territoire rural, les Vallées de la Braye et de l'Anille comptaient 15 815 habitants en 2014, soit une densité moyenne de 38 habitants au km². Le territoire est structuré autour de **trois pôles majeurs : Saint-Calais, Vibraye et Bessé-sur-Braye** comptant respectivement 3 314, 2 590 et 2 259 habitants en 2014. Viennent ensuite les communes de Dollon (1 488 habitants en 2014) et Lavaré (846 habitants en 2014) situées sur la partie Nord-Ouest du territoire. Les 15 autres communes comptaient moins de 570 habitants en 2014.



Le paysage est **marqué par les vallées de la Braye** au Sud-Est, **de l'Anille** à l'Est **et du Tusson** à l'Ouest. Au Nord s'étend un massif boisé : **la forêt de Vibraye**.



Le territoire compte **3 pôles d'emplois : Vibraye, Saint-Calais et Bessé-sur-Braye** qui offraient chacun plus de 1 200 emplois en 2014. La partie Nord-Est du territoire est sous **l'influence de l'agglomération Mancelle, 1^{er} pôle d'emplois de Département et 3^{ème} pôle à l'échelle des Pays de la Loire**. La commune de Dollon est notamment à 35 km du centre de la ville du Mans.



Article L153-12 du Code de l'urbanisme

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article 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. »

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu dans les 20 communes des Vallées de la Braye et de l'Anilles (19 communes depuis la fusion de Sainte-Osmiane et d'Évaillé au 1^{er} janvier 2019). Les dates des débats du PADD ont été les suivantes :

Débat du PADD	Date
Berfay	24/07/2018
Bessé-sur-Braye	12/07/2018
Cogners	01/06/2018
Conflans-sur-Anille	31/07/2018
Dollon	27/06/2018
Ecorpain	27/07/2018
Évaillé	13/12/2018
La Chapelle-Huon	19/06/2018
Lavaré	21/06/2018
Marolles-lès-Saint-Calais	13/09/2018
Montaillé	16/06/2018
Rahay	23/07/2018
Saint-Calais	27/06/2018
Saint-Gervais-de-Vic	25/06/2018
Sainte-Cérotte	09/07/2019
Sainte-Osmiane	26/06/2018
Semur-en-Vallon	27/07/2018
Valennes	20/09/2018
Vancé	02/08/2018
Vibraye	05/06/2018
Conseil Communautaire	24/05/2018

Axe 1 : Identifier un maillage de pôles pour développer le territoire

ORIENTATION 1. S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR FAVORISER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE

Objectif 1. IDENTIFIER LES POLES PRINCIPAUX ET LES POLES DE PROXIMITE, SUPPORTS DU DEVELOPPEMENT LOCAL

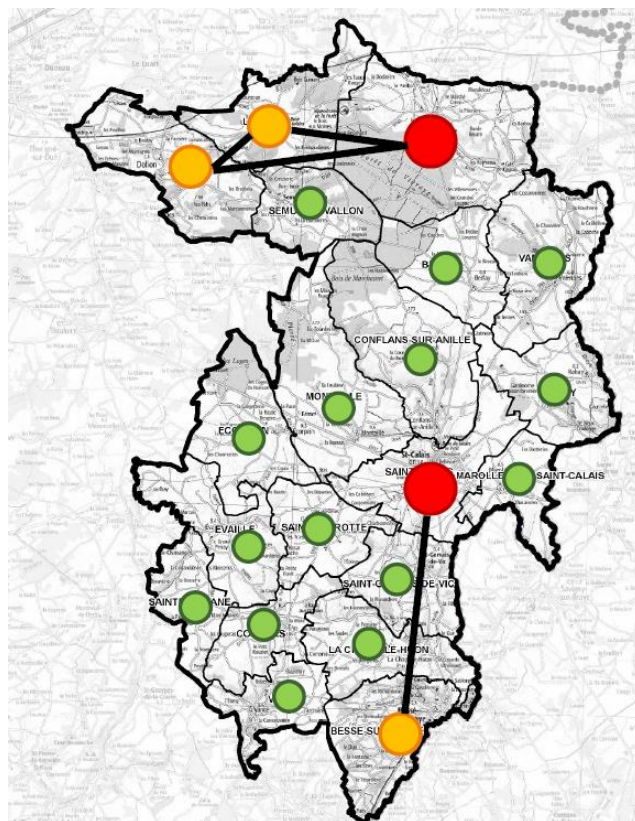
Différencier les communes selon leurs caractéristiques et leur attractivité résidentielle avec :

- des pôles principaux que sont : Saint-Calais et Vibraye ;
- des pôles de proximité que sont : Bessé-sur-Braye, Dollon et Lavaré ;
- des communes rurales que sont : Berfay, Cogners, Conflans-sur-Anille, Ecorpain, Evallé, La Chapelle Huon, Marolles-lès-Saint-Calais, Montailly, Rahay, Sainte-Cérotte, Saint-Gervais-de-Vic, Sainte-Osmane, Semur-en-Vallon, Valennes et Vancé.

Objectif 2. IDENTIFIER 3 GROUPES DE COMMUNES AYANT DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES PROPRES

Distinguer 3 groupes de communes :

- Le groupe « Vibraye / Dollon / Lavaré ». Composé d'un pôle principal et de pôles de proximité ce groupe de communes possède de nombreux atouts. Situé au nord du territoire, il est soumis à l'influence de l'agglomération Mancelle et de la ville de La Ferté-Bernard. Les communes bénéficient également de la proximité avec l'autoroute avec la présence d'un échangeur à La Ferté-Bernard et d'un futur échangeur à Beillé-Conneré.
- Le groupe « Saint-Calais / Bessé-sur-Braye ». Situé sur la frange Sud-Est du territoire, ce groupe est éloigné des grands pôles régionaux. En tant que pôle local, Saint-Calais et Bessé-sur-Braye apparaissent donc comme des relais essentiels du territoire. Ces deux communes ont néanmoins connu une baisse de la population entre 1999 et 2014 (-0,90%/an). De plus, le taux de logements vacants est important sur ces deux communes : 12,61% (en prenant en compte



la démolition de 90 logements vacants à Saint-Calais et 35 logements vacants à Bessé-sur-Braye entre 2014 et 2017).

- Le groupe « communes rurales ». Comme son nom l'indique le groupe est composé des communes rurales du territoire. Ces communes comptaient moins de 570 habitants en 2014. Du fait de leur taille, les services, commerces et équipements sont peu présents. Entre 1999 et 2014, on observe une stabilisation de la population : le nombre d'habitants des communes rurales est passé de 5 339 habitants en 1999 à 5 318 habitants en 2014 (variation de – 21 habitants).

Objectif 3. S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR FAVORISER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE

S'assurer que le développement de chaque commune réponde à leur capacité d'accueil et permette de rapprocher la population des services de proximité.

Renforcer les pôles du territoire, moteurs du dynamisme territorial

- Sur les communes rurales, la projection démographique retenue vise une stabilisation de la population dans la continuité des évolutions démographiques observées entre 1999 et 2014 ;
- Pour le groupe « Vibraye / Dollon / Lavaré », composé de pôles, les projections démographiques s'appuient sur les dynamiques démographiques positives observées entre 1999 et 2014. Les projections démographiques majorent les dynamiques observées, l'objectif étant de renforcer les pôles du territoire. La projection démographique retenue est d'environ de 0,66%/an ;
- Pour le groupe « Saint-Calais / Bessé-sur-Braye », composé également de pôles, les projections démographiques visent un inversement de la tendance à la diminution de la population. Saint-Calais et Bessé-sur-Braye apparaissent comme des pôles locaux moteurs du développement de la partie Sud du territoire. A ce titre, le PLUi vise à les conforter un visant une croissance démographique positive mais réaliste de 0,15%/an.

Catégorie de communes	Groupe	Dynamique démographique observée entre 1999 et 2014	Projection démographique entre 2014 et 2030
Communes rurales 	Communes rurales	0,03%/an	Stabilisation de la population
Pôles principaux et pôles de proximité 	Vibraye / Dollon / Lavaré	+ 0,52%/an	+ 0,66%/an
Pôles principaux et pôles de proximité 	Saint-Calais / Bessé-sur-Braye	- 0,90%/an	+ 0,15%/an

ORIENTATION 2. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DURABLE ET REpondant AUX ENJEUX D'UN TERRITOIRE RURAL

Objectif 1. PREVOIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Identifier des enveloppes de production de logements selon les groupes de communes.

Prendre en compte le desserrement des ménages en s'adaptant par groupe aux dynamiques démographiques observables.

Le desserrement des ménages entre 1999 et 2014 et les projections pour 2030

Groupe	1999	2009	2014	Projection à l'horizon 2030
Saint-Calais / Bessé-sur-Braye	2,34 per./lgt	2,15 per./lgt	2,12 per./lgt	1,95 per./lgt
Vibraye / Dollon / Lavaré	2,31 per./lgt	2,24 per./lgt	2,22 per./lgt	2,10 per./lgt
Communes rurales	2,51 per./lgt	2,36 per./lgt	2,30 per./lgt	2,10 per./lgt

Objectif 2. DIFFERENCIER LES COMMUNES SELON LEURS CARACTERISTIQUES ET LEUR CAPACITE DE DEVELOPPEMENT

Développer les pôles principaux, moteurs du développement local, dotés d'importants équipements scolaires, de services de santé et offrant de nombreux emplois. Ils accueilleront une part importante des nouveaux logements.

Renforcer les pôles de proximité, relais du développement, tous dotés d'équipements scolaires et offrant de nombreux emplois ou/et bénéficiant de la proximité avec des pôles d'emplois majeurs. Ils accueilleront ainsi environ un tiers des extensions urbaines à vocation d'habitat.

Conforter les bourgs ruraux en privilégiant au maximum les disponibilités foncières au sein des tissus bâtis : les extensions de l'urbanisation seront très limitées. Moins de 3,7 ha de zone à urbaniser sont définis sur l'ensemble des 15 communes rurales.

Objectif 3. PERMETTRE A CHAQUE COMMUNE DE POUVOIR ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Permettre à chaque commune de s'assurer des droits à construire afin de répondre à leur besoin en développement, y compris dans les communes rurales.

Objectif 4. OFFRIR LA POSSIBILITE DE CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS CERTAINS HAMEAUX

Permettre la construction de nouveaux logements dans les hameaux historiques, reliés à l'assainissement collectif, et situés à proximité des bourgs. Ces hameaux sont le Pêle à la Chapelle-Huon et le Vivier à Cogners.

Objectif 5. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS EXISTANTS DANS LES ÉCARTS

Permettre les extensions et annexes mesurées dans les écarts.

Objectif 6. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Permettre la création de nouveaux logements en changement de destination dans les zones agricoles et naturelles. Le changement de destination permet la création d'une offre de logements caractéristique des territoires ruraux. Il permet également la valorisation du patrimoine bâti situé à l'extérieur des centres-bourgs et ayant une qualité architecturale certaine.

Objectif 7. REEQUILIBRER L'OFFRE EN LOGEMENT EN PROPOSANT DES PETITS LOGEMENTS FAVORISANT LE PARCOURS RESIDENTIEL

Développer l'offre en petits logements afin notamment de favoriser le parcours résidentiel. Pour cela la PLUi favorise la création de petits logements adaptés aux besoins des petits ménages (jeunes couples, personnes âgées). Diversifier la typologie de logements permet également de favoriser le parcours résidentiel et ainsi de sédentariser les ménages sur le territoire intercommunal.

Objectif 8. OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES POUR FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE

Développer l'offre en logements adaptés aux personnes âgées. Le maintien à domicile des personnes âgées leur permet de rester sur le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille. Aussi, le projet de territoire prévoit la réalisation de 16 logements en résidence autonomie, sur l'OAP Ambroise Croizat de Vibraye.

Objectif 9. DÉVELOPPER DES FORMES URBAINES DURABLES

Favoriser la densification.

Permettre une diversité des formes architecturales pour s'adapter aux évolutions des modes de construction et au changement climatique.

ORIENTATION 3. REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS

Objectif 1. LUTTER CONTRE LE LOGEMENT VACANT

Réduire le nombre de logements vacants d'environ 120 d'unités. Les logements vacants peuvent avoir une influence néfaste sur le cadre de vie. Il est donc important de saisir cet enjeu avant que celui-ci ne prenne trop d'ampleur. De plus, La réoccupation de logements vacants permet d'accueillir de nouveaux ménages sans créer de nouveaux réseaux et sans consommer de terres agricoles et naturelles.

Définir judicieusement les zones d'extension urbaine dédiées à l'habitat afin d'éviter une mise en concurrence avec les logements vacants disponibles.

Objectif 2. PRESERVER LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE

S'assurer de la pérennité des commerces et des services dans les centres-villes des pôles.

Objectif 3. CONNECTER LES FUTURES ZONES D'HABITAT AVEC LES CENTRES-BOURGS

Positionner les futurs quartiers d'habitat à proximité des services, commerces et équipements.

Favoriser les connexions piétonnes entre les futurs quartiers d'habitat et les centres-bourgs.

Objectif 4. RENDRE ACCESSIBLES LES CENTRES-BOURGS A TOUS

Aménager les centres-bourgs pour faciliter les déplacements de tous et notamment la mobilité piétonne.

Objectif 5. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES SUR L'ENSEMBLE DES BOURGS

Permettre un accès à la fibre, notamment dans les bourgs ruraux et à terme pour tous.

ORIENTATION 4. RENFORCER LES EQUIPEMENTS NOTAMMENT AU SEIN DES POLES

Objectif 1. RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRES

Conforter les équipements scolaires, sportifs et culturels présents sur le territoire intercommunal en permettant la création de nouveaux équipements complémentaires.

Identifier le pôle de la Maladrerie comme un pôle d'équipements majeur pour le territoire.

Objectif 2. CONFORTER L'OFFRE EN SERVICES DE SANTE PRESENTE SUR LES POLES IDENTIFIES

Conforter les pôles médicaux présents sur le territoire.

Conforter l'hôpital de Saint-Calais.

Objectif 3. CONSERVER LES ECOLES DANS LES VILLAGES

Veiller à préserver les écoles dans les communes rurales.

Axe 2 : Définir une stratégie de développement économique durable s'appuyant sur les atouts d'un territoire rural

ORIENTATION 1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DES ZONES D'ACTIVITES DU TERRITOIRE

Objectif 1. DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES SITUEES DANS LES POLES AFIN DE POUVOIR ACCUEILLIR DE NOUVELLES ENTREPRISES

Développer les zones d'activités majeures du territoire et notamment les zones d'activités du Pressoir à Saint-Calais, de la gare à Dollon, du Braye à Vibraye et des Chapelles et de la Borde à Bessé-sur-Braye.

Objectif 2. CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES POUR PREVENIR LA CREATION DE FRICHES INDUSTRIELLES EN FAVORISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN PLUTOT QUE L'EXTENSION URBAINE

Encadrer les extensions urbaines, afin de prioriser le développement des zones d'activités existantes avant d'envisager des extensions.

Permettre aux entreprises installées dans les zones d'activités de se développer pleinement en limitant les contraintes d'implantation.

Objectif 3. INTEGRER LA NOUVELLE DEVIATION DE SAINT-CALAIS DANS LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Définir les zones d'extension à vocation économique en s'appuyant sur la nouvelle déviation, notamment sur le secteur de la Chasselouvière.

ORIENTATION 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SITUEES EN DEHORS DES ZONES D'ACTIVITES

Objectif 1. CONFORTER LES ENTREPRISES MAJEURES SITUEES EN DEHORS DES ZONES D'ACTIVITES

Conforter les entreprises situées dans le tissu urbain en créant un zonage adapté à leurs besoins.

Pérenniser les entreprises majeures situées en dehors du tissu urbain, notamment l'entreprise Somater à Marolles-les-Saint-Calais et l'entreprise Richard à Bessé-sur-Braye.

Objectif 2. PERMETTRE AUX ENTREPRISES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT DE S'INSTALLER AU SEIN DU TISSU URBAIN

Permettre le développement et l'installation de nouvelles entreprises compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain existant.

Encourager l'installation de commerces et services au sein des centres-bourgs et centres-villes en interdisant leur implantation de petits commerces dans les zones d'activités.

Objectif 3. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE PETITES ENTREPRISES A LA RECHERCHE D'UN CADRE RURAL GRACE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Permettre l'installation d'un nombre très limité de nouvelles entreprises grâce au changement de destination.

ORIENTATION 3. SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE PILIER DE L'ECONOMIE LOCALE

Objectif 1. PROTEGER LES TERRES AGRICOLES

Limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles.

Objectif 2. CONFORTER ET PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Pérenniser et permettre le développement des sites d'exploitation agricole.

Objectif 3. AUTORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES AGRICOLES

Permettre la diversification des exploitations agricoles.

ORIENTATION 4. DEVELOPPER LE TOURISME VERT

Objectif 1. DEVELOPPER LES CIRCUITS DE RANDONNEES

Créer de nouveaux sentiers pédestres permettant de découvrir l'ensemble du territoire intercommunal.

Protéger les haies bordant les sentiers pédestres majeurs.

Permettre le projet de voie verte entre Bessé-sur-Braye et Château-du-Loir.

Objectif 2. PERMETTRE L'IMPLANTATION DE STRUCTURES LIEES AU TOURISME VERT GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Favoriser l'émergence de nouveaux lieux du tourisme vert via le changement de destination.

Objectif 3. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI DE SAINT-CALAIS

Protéger le patrimoine bâti de Saint-Calais.

Objectif 4. CONFORTER LA BASE DE LOISIRS DE LAVARE

Permettre les nouveaux aménagements et constructions sur la base de loisirs.

Augmenter la capacité de stationnement aux abords de la base de loisirs.

Objectif 5. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DU MUSEOTRAIN DE SEMUR-EN-VALLON

Permettre une extension du site du muséotrain de Semur-en-Vallon.

ORIENTATION 5. ANTICIPER LES EVOLUTIONS ET ATTENTES DES ACTEURS ECONOMIQUES

Objectif 1. DEVELOPPER LA SILVER ECONOMIE

Permettre le développement de la silver économie

Objectif 2. DEVELOPPER LA QUALITE DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Renforcer la qualité de la communication numérique pour répondre au besoin des entreprises.

Axe 3 : Valoriser le paysage et le patrimoine et prendre en compte les sensibilités environnementales

ORIENTATION 1. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI

Objectif 1. PRESERVER LE PETIT PATRIMOINE RURAL QUI JALONNE LES PAYSAGES ET PARTICIPE A L'IDENTITE LOCALE

Préserver le patrimoine de pays (calvaires, châteaux, lavoirs...) qui participent à l'identité du territoire.

Objectif 2. PERMETTRE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE REMARQUABLE GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Identifier le patrimoine bâti remarquable pouvant faire l'objet de changements de destination.

Objectif 3. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR PRESERVER LES PAYSAGES ET LES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES

S'assurer d'une continuité entre les formes urbaines existantes et les futurs quartiers.

ORIENTATION 2. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL

Objectif 1. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES

Préserver les zones humides identifiées à travers une étude de caractérisation de zone humide et au travers de l'atlas des zones humides intercommunal.

Objectif 2. FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Préserver les continuités hydrauliques, notamment les Vallées de la Braye, de l'Anille, du Tusson et de la Longuève.

Préserver les boisements présents sur le territoire intercommunal et notamment la forêt de Vibraye

Objectif 3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES TOUT EN PRESERVANT LES TERRES AGRICOLES ET LES ESPACES NATURELS

Identifier les secteurs pouvant accueillir des parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués.

ORIENTATION 3. LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES

Objectif 1. LIMITER LE RISQUE D'INONDATION AVERE

Interdire la construction de nouveaux logements et l'implantation de nouvelles entreprises sur les secteurs inondables avérés.

Objectif 2. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE POLLUTION

Identifier les sites pollués situés en dehors du tissu urbain et limiter leur constructibilité (ces sites pourront cependant accueillir des parcs photovoltaïques).

Permettre la reprise de sites potentiellement pollués dans ou à proximité du tissu urbain en y favorisant les droits à construire, permettant ainsi d'amortir les coûts de dépollution.

Objectif 3. NE PAS RAPPROCHER L'HABITATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES POUVANT GENERER DES NUISANCES

Prévoir des zones tampon entre les zones d'activités et l'habitat.

Définir les nouveaux quartiers d'habitat à distance des entreprises pouvant générer des nuisances.

Objectif 4. PRESERVER LES HAIES JOUANT UN ROLE CONTRE L'EROSION DES SOLS

Protéger les haies jouant un rôle contre l'érosion.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

ORIENTATION 1. VOLET HABITAT

Objectif 1. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE DES FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat d'environ 19 hectares d'ici 2030.

Objectif 2. FAVORISER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare.

Favoriser la densification en limitant les contraintes d'implantation.

Objectif 3. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Prévoir un taux de renouvellement urbain de plus de 60%.

ORIENTATION 2. VOLET ECONOMIQUE

Objectif 1. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE LIEE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques d'environ 22 hectares d'ici 2030.

Encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités économiques en fonction du taux de remplissage des zones d'activités existantes.

Objectif 2. FAVORISER LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES ET A VENIR

Favoriser la densification des zones d'activités en limitant les contraintes d'implantation.

ORIENTATION 3. VOLET EQUIPEMENTS

Objectif 1. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE LIEE A LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'équipements d'environ 4 hectares d'ici 2030.