



Département de l'Orne Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Pièce 3

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DEBATTU EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 MAI 2025



SOMMAIRE

1	ETABLIR UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE AU SERVICE DU TERRITOIRE.....	6
1.1	S'APPUYER SUR LES VOCATIONS DES CENTRALITES	6
1.2	CONSOLIDER LES POLES POUR ACCOMPAGNER LEUR MONTEE EN GAMME..	7
1.3	ORGANISER LA SPECIFICITE DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE	7
2	FAIRE DE L'IDENTITE RURALE UNE FORCE	9
2.1	PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE	9
2.2	VALORISER LES RICHESSES PATRIMONIALES LOCALES	9
2.3	S'APPUYER SUR LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE POUR DEVELOPPER UNE OFFRE TOURISTIQUE « NATURE »	9
3	S'ORIENTER VERS UN MODELE DE DEVELOPPEMENT EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX SOCIETAUX.....	10
3.1	ENGAGER UN SCENARIO APPROPRIE : DEMOGRAPHIQUE, LOGEMENTS, REPARTITION TERRITORIALE	10
3.2	ADAPTER LES EQUIPEMENTS AU PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE	10
3.3	DEVELOPPER L'HABITAT EN COHERENCE AVEC LES BESOINS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN	11
3.4	REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE, EN S'INSCRIVANT DANS LES OBJECTIFS NATIONAUX ET REGIONAUX	11
3.5	VALORISER LES RESSOURCES LOCALES, TRANSFORMER LES CONTRAINTES EN ATOUTS	12

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« 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 énergies renouvelables**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble [...] de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], 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**.

[...] »

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

En élaborant son Plan local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de communes de la Vallée de la Haute Sarthe entend organiser l'espace intercommunal en s'inscrivant dans une démarche stratégique à l'horizon d'une décennie.

Trois axes complémentaires structurent le projet :

- Etablir une organisation multipolaire au service du territoire
- Faire de l'identité rurale une force
- S'orienter vers un modèle de développement en adéquation avec les enjeux sociétaux

1.2 CONSOLIDER LES POLES POUR ACCOMPAGNER LEUR MONTEE EN GAMME

- 4 pôles majeurs aux vocations distinctes et complémentaires :
 - **Le pôle principal de l'agglomération du Mêle-sur-Sarthe** : habitat, tourisme, équipements structurants (dont la santé), offre commerciale et de services de proximité, activité commerciale, activité artisanale et industrielle ;
 - **Le bourg de Courtomer, pôle de rang 2** : habitat, santé, offre commerciale et de services de proximité, activité artisanale (ZA existante, ZA projetée), loisirs ;
 - **Le pôle de rang 3, le bourg de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe et le quartier des Périnettes** : habitat, santé, offre commerciale et de services de proximité, activité artisanale (ZA) ;
 - **Le pôle relais** constitué par le groupe de communes Hauterive – Neuilly – Le Menil-Broût, porte du territoire depuis et vers Alençon, identifié à l'appui du pôle scolaire de Hauterive : Habitat, équipement structurant (pôle scolaire).
- Conforter les pôles à travers le renforcement de leurs vocations
 - Mise en valeur de leur cadre (urbain, paysager, naturel...)
 - Travail sur les modes actifs au sein des trames urbaines (sécurisation, facilité d'accès aux éléments générateurs de mobilité depuis les différents quartiers)
 - Présence et développement de commerces et services de proximité

1.3 ORGANISER LA SPECIFICITE DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

- Renforcer la vitalité des bourgs, lieu privilégié pour l'implantation et le développement des commerces et services de proximité
 - Accueil d'une part significative des futurs habitants sur les pôles
 - Développer l'offre de logements
 - Consolider l'offre de commerces et services
 - Travail sur les modes actifs
- Se placer en position d'accueil d'établissements spécialisés et d'entreprises
 - Identifier des zones à vocation économique de couleurs complémentaires
 - Zone commerciale structurante : ZA des Portes du Perche -Ouest
 - Zones d'Activités structurantes : ZA des Portes du Perche – Est (artisanat, petite industrie), ZI de Coulonges (artisanat, industrie, agro-alimentaire, agriculture)
 - Zones d'Activités de proximité : ZA de Coulonges-sur-Sarthe (existante et projetée), ZA de Courtomer (existante et projetée), ZA de Sainte-Scolasse, ZA des Planches (Nord et Sud), 2 ZA sur le Menil-Broût, ZA du Carré
- Travailler la qualité des zones à vocation économique
 - Optimisation du foncier
 - Soins apportés au traitement paysager
 - Déploiement des capacités en matière de communications numériques
- Requalifier certains espaces à vocation économique, pour des motifs d'image du territoire comme de reconquête des friches

- Considérer l'espace rural comme lieu d'emploi et de production
 - L'agriculture et la sylviculture sous leurs différentes formes constituant des acteurs économiques majeurs

- Intégrer les enjeux de développement au niveau des activités, non agricoles isolées au sein de l'espace
 - Accompagnement des mutations dans l'espace rural
 - Valorisation des initiatives de promotion des ambiances rurales

2 FAIRE DE L'IDENTITE RURALE UNE FORCE

2.1 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE

- Conforter l'agriculture, tant pour son rôle économique que pour sa contribution à la qualité de vie du territoire (modelage des paysages, circuits courts...)
- Soutenir la sylviculture
- Limiter la constructibilité en campagne

2.2 VALORISER LES RICHESSES PATRIMONIALES LOCALES

- Identifier le patrimoine naturel pour ses caractéristiques écologiques et paysagères (trames verte, bleue et noire), de manière proportionnée aux enjeux
 - Protéger les espaces remarquables, cœurs de biodiversité (Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type I, vallée de la Sarthe, massifs boisés, têtes de bassins-versants...)
 - Préserver les grandes structures du paysage (bois, bocage...) comme les éléments ponctuels d'intérêt (arbre remarquables...)
 - Protéger les zones humides et les abords du réseau hydrographique (dont les zones d'expansion des crues)
 - Prendre en compte la trame noire

- Mettre en valeur le patrimoine humain, marqueur de l'histoire et de l'identité du territoire
 - Structuration historique des bourgs et patrimoine humain
 - Edifices remarquables, petit patrimoine (puits, croix, lavoirs, fours...)

2.3 S'APPUYER SUR LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE POUR DEVELOPPER UNE OFFRE TOURISTIQUE « NATURE »

- Tirer parti de la proximité de Paris et de la présence de la RN12
- Promouvoir un tourisme vert attractif
 - A l'appui des atouts touristiques locaux : centre-bourg du Mêle, Lac du pays Mélois (loisirs, pêche...), activité équestre, karting international à Aunay-les-Bois, Véloscénie, voir verte, points de vue remarquables
- Travailler l'interconnexion entre les itinéraires existants : chemin de randonnée, parcours cyclos et pédestres
- Encourager la confortation de l'offre touristiques : camping et hôtellerie, hébergement « classique » et gîtes insolites, camping à la ferme, projets innovants

3 S'ORIENTER VERS UN MODELE DE DEVELOPPEMENT EN ADEQUATION AVEC LES ENJEUX SOCIETAUX

3.1 ENGAGER UN SCENARIO APPROPRIE : DEMOGRAPHIQUE, LOGEMENTS, REPARTITION TERRITORIALE

- Dépasser les 8000 habitants d'ici la prochaine décennie
 - En s'appuyant sur : la qualité des conditions de vie (cf. Axe 2), sur le dynamisme du territoire (au plan économique, associatif...) (cf. Axe 1.3) et sur une offre d'équipements étoffée (sport, santé, culture, numérique...)
 - La qualité des conditions de vie
 - Le dynamisme du territoire (au plan économique, associatif...)
 - Une offre d'équipements étoffée (sport, santé, culture, numérique...)
 - Accueillir de jeunes ménages
 - Accompagner le vieillissement
- Réaliser environ 300 nouveaux logements
 - Dans l'ancien (réhabilitation, changement de destination, travail sur la vacance) comme dans le neuf
 - Réhabilitation
 - Changement de destination
 - Travail sur la vacance
 - Construction neuve
- Localiser l'offre en logements en s'appuyant sur l'organisation multipolaire du territoire
 - Au moins un tiers des logements sur le pôle du Mêle

- Au moins 30% sur les autres pôles
- Au moins 30% sur les bourgs ruraux

3.2 ADAPTER LES EQUIPEMENTS AU PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE

- Maintenir les écoles
 - A travers l'accueil de nouvelles familles
- Conforter l'offre de santé
 - Faire aboutir les projets de Centre Territorial de Santé à Courtomer et Saint-Scolasse (après celui du Mêle qui a été réalisé)
- Concrétiser les projets d'envergure sur le pôle du Mêle
 - Projet de médiathèque
 - Projet de renouvellement urbain sur la friche Solano
 - Pôle administratif intercommunal et une orientation vers l'offre de loisirs
- Offrir un accès performant au numérique
 - A même de favoriser l'attractivité du territoire vis-à-vis des particuliers et des entreprises
- Disposer d'une nouvelle source d'alimentation en eau potable
 - Afin de sécuriser la ressource et de réduire la dépendance vis-à-vis des territoires voisins (projet de périmètre de captage sur Coulonges)
- Anticiper la nécessaire amélioration de la capacité des équipements et des réseaux

- Notamment au niveau de l'assainissement des eaux usées (limitation des eaux parasites à la station d'épuration du pôle du Mêle, travaux sur la station d'épuration de Sainte-Scolasse...)

3.3 DEVELOPPER L'HABITAT EN COHERENCE AVEC LES BESOINS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

- Déployer une offre en logement diversifiée
 - Favoriser le parcours résidentiel et en répondant à une multiplicité de profils de ménages
 - Viser notamment la réalisation de petits logements (accueillir jeunes actifs et anciens, fluidifier le parc de logements)
 - Diversifier l'offre par le recours au changement de destination de bâtiments dans l'espace rural
 - Coordonner l'offre de logements à l'échelle du territoire afin de garantir un panel diversifié de logements et d'éviter les phénomènes de concurrence entre des opérations trop similaires
 - Maintenir l'offre en logements locatifs sociaux, sachant que le territoire est actuellement très bien pourvu en la matière.
- Rechercher une localisation des nouvelles opérations à vocation de logements à proximité des éléments générateurs de flux
 - Equipements, commerces et services, zones d'activités..., et conjointement assurer un maillage efficace et sécurisé en termes de mobilités (notamment pour les modes actifs : piétons, vélos)

- Développer un habitat de qualité
 - Travail sur :
 - Les formes urbaines
 - Le rapport à l'espace public
 - La mixité fonctionnelle
- Encourager la réhabilitation et la reprise du parc de logement vacants

3.4 REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE, EN S'INSCRIVANT DANS LES OBJECTIFS NATIONAUX ET REGIONAUX

- Impulser une intensification urbaine
 - Viser 25 à 30% de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines des bourgs, à l'échelle du territoire
 - Mettre en place des dispositions adaptées (en termes d'optimisation du foncier, de mobilités, de prise en compte de l'environnement immédiat...), de manière systématique pour les ensembles fonciers de plus de 2500m² d'un seul tenant (éventuellement sur plusieurs parcelles) et possiblement pour des espaces de plus petite superficie.
- Définir des conditions appropriées en termes de maîtrise de la consommation d'espace, en particulier dans le cadre d'opérations d'ensemble
 - Tenir compte d'une multiplicité d'enjeux dans la définition des secteurs d'extension (enjeux agricoles, écologiques, paysagers, fonciers, techniques...)
 - Contribuer aux efforts de manière différenciée sur le territoire, à travers un gradient de densités basé sur l'armature territoriale
 - Entamer une marche vers les densités recommandées

	Densité minimale pour toute opération d'ensemble localisée en extension	Densité recommandée pour toute opération
Pôle de l'agglomération du Mêle	20 logements / ha	25 logements / ha
Pôles de Courtomer et Sainte-Scolasse	17 logements / ha	20 logements / ha
Pôle relais (Hauterive, Le Ménil-Broût, Neuilly-le-Bisson)	15 logements / ha	17 logements / ha
Bourgs ruraux	15 logements / ha	15 logements / ha

- Intégrer les risques et nuisances dans les différents projets (inondation...)

- Favoriser la mutation des espaces actuellement urbanisés (renouvellement urbain)
 - Faire du projet sur le site de la friche Solano une opération-pilote
 - Accompagner d'autres projets en fonction des opportunités
- Viser une réduction significative de la consommation d'espace
 - Réduire de 50% la consommation d'espace

3.5 VALORISER LES RESSOURCES LOCALES, TRANSFORMER LES CONTRAINTES EN ATOUTS

- Se positionner comme territoire à énergie positive, à l'appui du potentiel énergétique
 - Accompagner les projets de méthanisation, en lien avec l'agriculture
 - Encadrer les projets photovoltaïques et éoliens en tenant compte des enjeux d'acceptabilité sociale, agricoles, paysagers et écologiques
 - Valoriser la ressource bois-énergie
- Revitaliser la ZI de Coulonges-sur-Sarthe par sa renaturation et en prenant en compte le risque d'inondation