

CC du Pays Fléchois

Espace Pierre Mendès France

72 200 LA FLÈCHE

Tel : 02 43 48 66 00

Président : Guy-Michel CHAUVEAU

Date de création de l'EPCI : 18 décembre 1991

Délibération d'arrêt du PLUIH : 19 décembre 2019

Validité du volet habitat du PLUIH : 2020-2026

Avancement du PLUIH : 2^{ème} PLH, 1^{er} PLUI

Élaboration : avec l'appui de Futur proche, IDEA, Biotope

Motif d'engagement : volontaire

Présenté en bureau du CR2H le 14 février 2020

Le territoire du Pays Fléchois

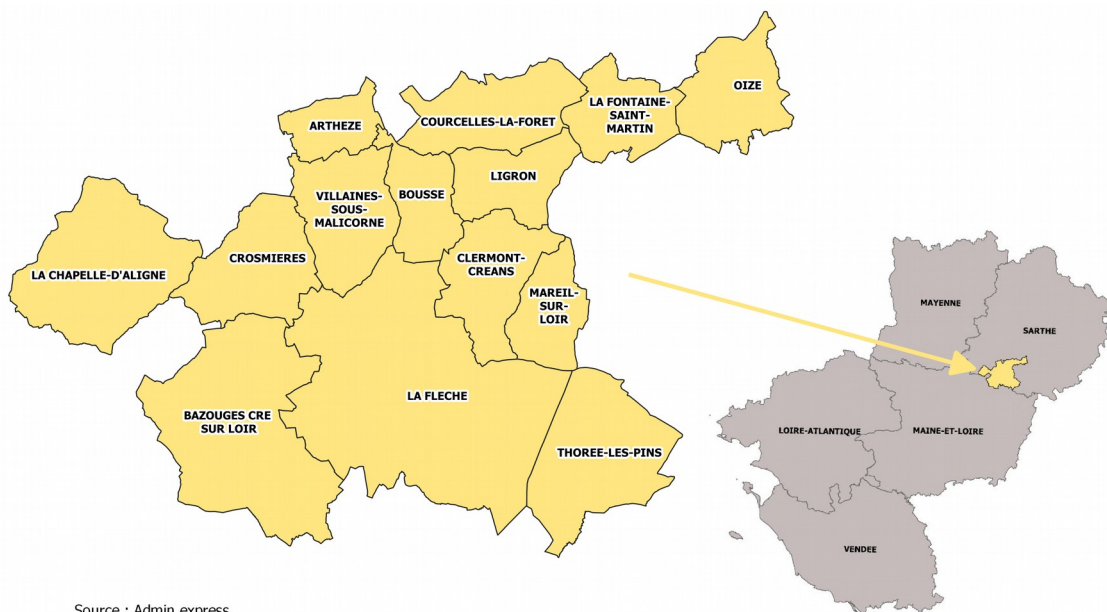
La Communauté de communes (CC) se situe au Sud du département de la Sarthe et regroupe 14 communes. La population dépasse les 27 000 habitants. Au 1^{er} janvier 2018, la CC a intégré les communes de Oizé et La Fontaine-Saint-Martin, auparavant rattachées à la CC Sud Sarthe.

La CC du Pays Fléchois, située à équidistance des agglomérations du Mans, Angers, Laval et Tours, est au cœur d'un nœud routier et ferroviaire important pour le Sud de la Sarthe : A 11 Paris-Le Mans-Angers-Nantes, RD306 Laval-Sablé-La Flèche. Ce réseau permet d'accéder par autoroute à Angers ou au Mans en 40 minutes, à Paris en 2h30. La gare TGV / Pôle d'échange multimodal du Mans permet de rejoindre Paris.

Le territoire est couvert par :

- le SCoT du Pays Vallée du Loir, document approuvé le 9 mai 2019, qui réunit les CC Pays Fléchois, Sud Sarthe et Loir-Lucé-Bercé ;
- le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2017-2020 du Département de la Sarthe ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de 2017.

Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).



Source : Admin express
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH
Date : 27/01/2020

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements (résidences principales)	Evolution du parc de logements (RP)
	2014	2009	2009 - 2014	2015	2007 - 2015
source	Recensement	Recensement	Recensement	filocom	filocom
Arthezé	404	374	1,60%	161	9,5%
Bazouges Cré sur Loir	2 075	1 989	0,86%	999	6,5%
Bousse	435	437	-0,09%	205	4,1%
Chapelle-d'Aligné	1 638	1 518	1,58%	755	17,2%
Clermont-Créans	1 269	1 215	0,89%	578	15,6%
Courcelles-la-Forêt	411	420	-0,43%	201	2,0%
Crosmières	1 042	942	2,12%	416	9,5%
Flèche	15 025	15 228	-0,27%	7 901	4,1%
Ligron	505	479	1,09%	219	9,0%
Mareil-sur-Loir	651	614	1,21%	315	10,1%
Thoree-les-Pins	722	679	1,27%	376	9,9%
Villaines-sous-Malicorne	1 033	985	0,97%	421	5,3%
La Fontaine-Saint-Martin	619	593	0,88%	270	4,2%
Oizé	1 329	1 135	3,42%	525	19,0%
Total	27 158	26 608	0,41%	12 547	6,1%

L'architecture du PLUi et l'intégration du volet habitat

Architecture du PLUi	Les différents documents	Volet habitat
1. rapport de présentation	1.1 Diagnostic	Page 18 : diagnostic socio-démographique et économique (volet habitat), Page 105 : Le développement urbain, Page 123 : Consommation d'espace et densification.
	1.2 État initial de l'environnement	Identification des enjeux environnementaux et constitution d'un référentiel.
	1.3 Justifications	Synthèse des enjeux et exposé des choix effectués pour le PADD, le règlement et les OAP.
	1.3 Rapport des incidences environnementales	Appréciation de l'importance des conséquences de la mise en œuvre des orientations du PLUIH sur les différents champs de l'environnement.
2. PADD projet d'aménagement et de développement durables	un seul document	C'est l'expression du projet de territoire. Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH.
3. POA programme d'orientations et d'actions	un seul document	Le POA, document non opposable, décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat (actions et mesures).
4. OAP orientations d'aménagement et de programmation	OAP Thématiques	OAP Aménagement et optimisation du foncier, OAP Mobilités douces.
	OAP Sectorielles	OAP territorialisées.
5. Règlement	Règlement écrit	Le règlement comprend notamment le zonage et les dispositions qui y sont applicables (zones urbaines, zones à urbaniser, etc.).
	Règlement graphique	Traduction du règlement écrit en cartes.
6. Annexes		Ex : servitudes d'utilité publique, droit de préemption urbain, etc.
7. Bilan de la concertation		Retour sur la concertation réalisée pour élaborer le PLUIH.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Le territoire est marqué par :

- Une armature urbaine composée d'un pôle de centralité (La Flèche) et de pôles ruraux complémentaires ;
- Une croissance démographique régulière et continue sur le territoire, malgré une diminution du solde migratoire depuis 2009 ;
- Une progression des couples avec enfants dans les communes et un maintien de la présence d'une jeunesse, sauf sur La Flèche ;
- Un vieillissement de la population, mais un indice de jeunesse qui reste supérieur à 1 ;
- Un tassement démographique dans la ville centre avec une forte diminution du nombre de familles ;
- Un ralentissement de la périurbanisation fléchoise après de nombreux départs vers Le Mans ;
- Un ménage sur 6 vit sous le seuil de pauvreté (12,5%) ;
- Un rythme de construction soutenu dans les années 2000, mais une forte réduction depuis 2008 ;
- La ville centre maintient un rythme de construction dans les années récentes ;
- Un parc locatif qui représente 34 % du parc en 2015 (19 % de locatif privé et 15 % de locatif HLM), concentré sur La Flèche ;
- Une augmentation de la vacance et de l'inconfort, surtout dans les centres-bourgs et la ville centre (7,7 % de vacance en 2016) ;
- Une production récente en individuels avec un risque de spécialisation du marché et de dispersion de l'habitat (consommation foncière), et une réduction de la mixité générationnelle et sociale.

Les orientations du PADD

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

Les orientations du POA concernant l'habitat

1. conforter l'attractivité résidentielle en renforçant les équilibres du territoire ;
2. mobiliser et valoriser le parc de logements existants ;
3. promouvoir un habitat durable et économe en foncier sur le territoire ;
4. mieux répondre aux besoins des populations spécifiques ;
5. piloter et animer la politique locale de l'habitat.

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logement

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

Différents scénarios de développement ont été analysés dans le cadre de l'élaboration du PADD. Le scénario « croissance forte » a été retenu par les élus, en tant que scénario volontariste. La CC se fixe donc d'accueillir 300 à 350 habitants supplémentaires par an, soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 200 habitants en 12 ans. Le besoin en logements correspondant est estimé entre 130 et 150 logements par an, soit 1 500 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans. Cela correspond à la programmation du SCoT.

Sur la période passée, la production a évolué de plus de 200 logements produits entre 2006-2010, à environ 80 logements entre 2011-2015, pour se situer à un peu plus de 60 logements dans la période plus récente (2016-2017).

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

	Production annuelle de logements par commune (Hypothèse basse)	Production annuelle de logements par commune (Hypothèse haute)
Arthezé	2	2
Bazouges Cré sur Loir	11	13
Bousse	2	3
Chapelle-d'Aligné	9	10
Clermont-Créans	7	8
Courcelles-la-Forêt	2	3
Crosnières	6	6
Flèche	65	75
Ligron	3	3
Mareil-sur-Loir	3	4
Thorée-les-Pins	4	4
Villaines-sous-Malicorne	6	6
La Fontaine-Saint-Martin	3	4
Oizé	7	8
	130	149

Les objectifs de production fixés dans le PLUiH se répartiront à 50 % sur la centralité de La Flèche et à 50 % pour les autres communes.

Concernant les logements locatifs sociaux (LLS), un objectif de 23 logements à produire annuellement est fixé (soit 15% de la production totale) avec la répartition suivante : 18 LLS dans le pôle de centralité (La Flèche) et 5 dans les pôles ruraux.

Le document « justification des choix » indique, qu'étant admis d'une manière générale, qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements, le taux de vacance à 7% sur le territoire de la Communauté de Communes n'a pas engagé de travaux particuliers à ce sujet, mais reste à surveiller.

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

La production de logements se répartira à 40 % au sein de l'enveloppe urbaine et à 60 % en extension de l'urbanisation. Les densités seront entre 25 logements à l'hectare pour La Flèche et de 15 logements à l'hectare pour les autres communes. La consommation d'espace ne devra pas dépasser 4,8 hectares par an en faveur de l'habitat, conformément au SCoT. Ces objectifs sont repris dans l'action 3-1 du POA (produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière résidentielle).

Les OAP sectorielles déclinent la stratégie de déploiement du projet d'habitat en extension de l'urbanisation sur l'ensemble des sites de projet, en continuité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte des objectifs de densité de la production de logement et de maîtrise de la consommation d'espace, prévue au PADD, et en compatibilité avec le SCoT.

De plus, une OAP thématique concerne l'optimisation du foncier. Il est notamment prévu que dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 800 m² pour le pôle de La Flèche et 1 000 m² pour les autres communes, toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures.

De plus, le règlement écrit des zones U favorise l'optimisation, la densification et la réhabilitation.

→ Des formes urbaines innovantes

L'action 1-2 prévoit de réaliser un cahier de prescriptions techniques, architecturales, paysagères, environnementales reprenant les dispositions à appliquer à l'intention des porteurs de projet.

L'action 3-1 du POA fixe des objectifs pour faire évoluer les formes urbaines avec pour le pôle de La Flèche : 66% de logements individuels maximum et pour les pôles ruraux : éviter le « tout pavillonnaire ». Il s'agit aussi de promouvoir et mobiliser l'activité de conseil en associant le pôle technique de l'EPCI (Ingénierie et accompagnement des communes).

L'action 3-4 propose de produire une offre foncière permettant de répondre à l'évolution des attentes des habitants actuels et futurs en :

- développant une offre de lots de taille réduite plus abordables et adaptés à l'évolution des modes de vie ;
- proposant une offre mixant les formes urbaines et développant le logement collectif et/ou intermédiaire ;
- incitant les porteurs de projet à diversifier leur offre.

→ La politique foncière : les outils

L'action 3-2 a pour but de promouvoir une stratégie foncière. Il s'agit de :

- identifier, en lien avec les communes, les gisements fonciers et les biens potentiellement mutables, et réaliser une

	<p>actualisation annuelle ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir et mettre en œuvre la stratégie foncière du territoire (communautaire et/ou communale) ; - possibilité de financer des études de faisabilité pour des secteurs stratégiques et en lien avec le futur établissement public foncier (EPF) local (extension de l'EPFL de Mayenne vers la Sarthe). <p>L'action 3-3 prévoit d'ailleurs un conventionnement avec l'EPFL étendu.</p>
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	L'EPCI prévoit d'articuler ses actions avec le Programme d'intérêt général Rénovation énergétique (PIG RE) du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) « Le Pays Vallée du Loir ».
3. Volet social	
	<u>3.1. Accession sociale à la propriété et l'investissement locatif privé</u>
	Dans le cadre de l'action 1-2, l'EPCI prévoit le développement du parc locatif privé, notamment en collectif dans la ville centre, dans le cadre du suivi du dispositif « Denormandie ». En effet, la loi de finances pour 2019 a instauré un dispositif de défiscalisation à destination des futurs propriétaires bailleurs, qui achètent un logement entre le 1 ^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 dans une ville où le besoin de réhabilitation de l'habitat centre-ville est particulièrement fort, le rénovent.
	<u>3.2. L'offre locative sociale</u>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>L'action 4-1 concerne le développement d'une offre de logements sociaux et très sociaux. La Flèche disposait de 1 620 LLS en 2015 soit 23,5% des résidences principales, ce taux est 3,3 % pour les pôles ruraux. Les objectifs du PLUiH focalisent la production de LLS sur La Flèche qui dispose d'un ensemble de commerces et de services.</p> <p>Une aide de l'EPCI est mise en place sur la base d'un objectif de 20 logements locatifs aidés par an à hauteur de 3 000 € par logement plafonné à 10 logements annuels par commune, soit 60 000 € par an. Les communes mettront aussi à disposition du foncier viabilisé.</p> <p>L'EPCI veut mettre en place une convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux (action 4-2) afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir des objectifs pluriannuels et territorialisés de production de la vingtaine de LLS (PLUS-PLAI) ; - accompagner l'accession à la propriété dans le parc ancien HLM et anticiper les conséquences des ventes HLM sur l'offre locative sociale communautaire et communales ; - anticiper les besoins liés à l'adaptation des logements et intégrer les objectifs en termes de réhabilitation ; - harmoniser la gestion de la voirie et des espaces publics. <p>L'EPCI prévoit, à l'issue de l'approbation du PLH, la mise en place d'un plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID).</p>
	<u>3.3. La rénovation du parc existant</u>
→ Renouveau urbain (politique de la ville, ANRU)	L'action 2-2 prévoit de lancer une étude pré-opérationnelle OPAH-RU en lien avec le programme Action Coeur de Ville (2019) sur la ville de La Flèche. En fonction des résultats de l'étude, un suivi-animation de l'OPAH-RU et des aides de l'EPCI seront décidés.
→ Revitalisation des centres-bourgs	L'EPCI prévoit aussi d'intervenir en OPAH classique dans les communes affectées par une vacance importante (ex. : Bazouges Cré sur Loire).
→ Lutte contre l'habitat indigne	L'action 2-1 traite de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. L'EPCI souhaite participer à la démarche initiée par la DDT 72 dans le cadre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). L'EPCI réalisera aussi une animation locale et un accompagnement des communes dans le suivi des situations, en lien avec le programme d'intérêt général habitat indigne départemental (PIG HI).
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements de l'ANAH	L'action 2-3 traite de la lutte contre la vacance. Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, l'EPCI va repérer les logements vacants en qualifiant la vacance structurelle. L'étude du CEREMA sur Action Coeur de Ville sera mobilisée. L'analyse de la vacance permettra d'identifier et de sensibiliser les propriétaires concernés, mais aussi de généraliser la taxe d'habitation sur les logements vacants.
	<u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action 4-3 prévoit de poursuivre l'adaptation des logements PMR (personnes à mobilité réduite) et mieux répondre aux besoins en habitat des seniors.</p> <p>Dans le parc public, l'EPCI réalisera un suivi des logements adaptés et/ou labellisés « Habitat senior services » pour les attributions. Dans les enveloppes urbaines, l'EPCI prévoit d'aider les ménages aux ressources légèrement supérieures aux plafonds ANAH à adapter leur logement à hauteur de 1 500 € par ménage avec un objectif de 20 ménages aidés sur la durée du PLH. Sur ce sujet, l'EPCI se réserve la possibilité de mobiliser l'opérateur des OPAH pour le suivi.</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	L'action 4-4 concerne l'accès au logement des jeunes. L'EPCI souhaite expérimenter une offre dédiée aux jeunes actifs ou en formation. L'EPCI se pose la question d'une mutualisation avec la CC de Sablé-sur-Sarthe. Une étude de faisabilité sera engagée pour développer une offre pour ce type de public (résidence sociale, intermédiation, sous-location, colocation, chez l'habitant, etc.).

→ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'action 4-5 prévoit de poursuivre la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage, d'être en veille sur les besoins en habitat des gens du voyage et de mettre en place une aire de grand passage.
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	Le PLUiH ne détaille par le détail de la production de LLS avec le nombre de PLAI projeté.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	Le PLUiH décline les orientations du PADD dans les OAP et le règlement. Le document "justification des choix" facilite la compréhension des articulations urbanisme / habitat.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	L'action 5-2 précise les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier qui seront mis en place. Il est prévu de mobiliser l'observatoire départemental de l'habitat pour les indicateurs clés. Un suivi des disponibilités foncières et une actualisation du référentiel foncier seront réalisés. Un bilan annuel du PLH sera publié avec un débat partenarial associé.
	4.3. Animation, partenariat et pilotage
	Dans le cadre de l'action 1-2, l'EPCI va suivre et orienter la production en fonction des logements produits à partir des bilans annuels et de l'évaluation à mi-parcours du PLH. Un groupe de travail sera mis en place (élus/techniciens) pouvant échanger avec les porteurs de projets « stratégiques » pour exposer les attentes du territoire et les objectifs du PLH à prendre en compte. L'action 5-1 prévoit la création d'un poste de chargé de mission PLUi / PLH, notamment pour accompagner les communes et animer un débat annuel sur la politique locale de l'habitat et l'aménagement du territoire en Conseil communautaire. L'EPCI souhaite mettre en place un guichet unique d'information et de communication sur la politique d'habitat (action 5-3).

Évaluation Globale du PLH :

Avis du bureau du CR2H du 14/02/2020 :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État. Il souligne le caractère volontaire de ce PLUi valant PLH.

Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière au regard des enjeux et lors du bilan à mi-parcours :

- la stratégie foncière mise en œuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière, l'évolution des formes urbaines et de la localisation de la production neuve ;
- les actions sur l'amélioration du parc privé et l'attractivité du centre-ville de La Flèche et des centres-bourgs avec une vigilance particulière sur une éventuelle concurrence de la production neuve ;
- la gouvernance à mettre en place et le développement de la compétence habitat au sein du nouvel EPCI, notamment l'observation et l'évaluation des politiques publiques mises en oeuvre sur le territoire ;

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le volet habitat du projet de PLUiH de la CC du Pays Fléchois.

