

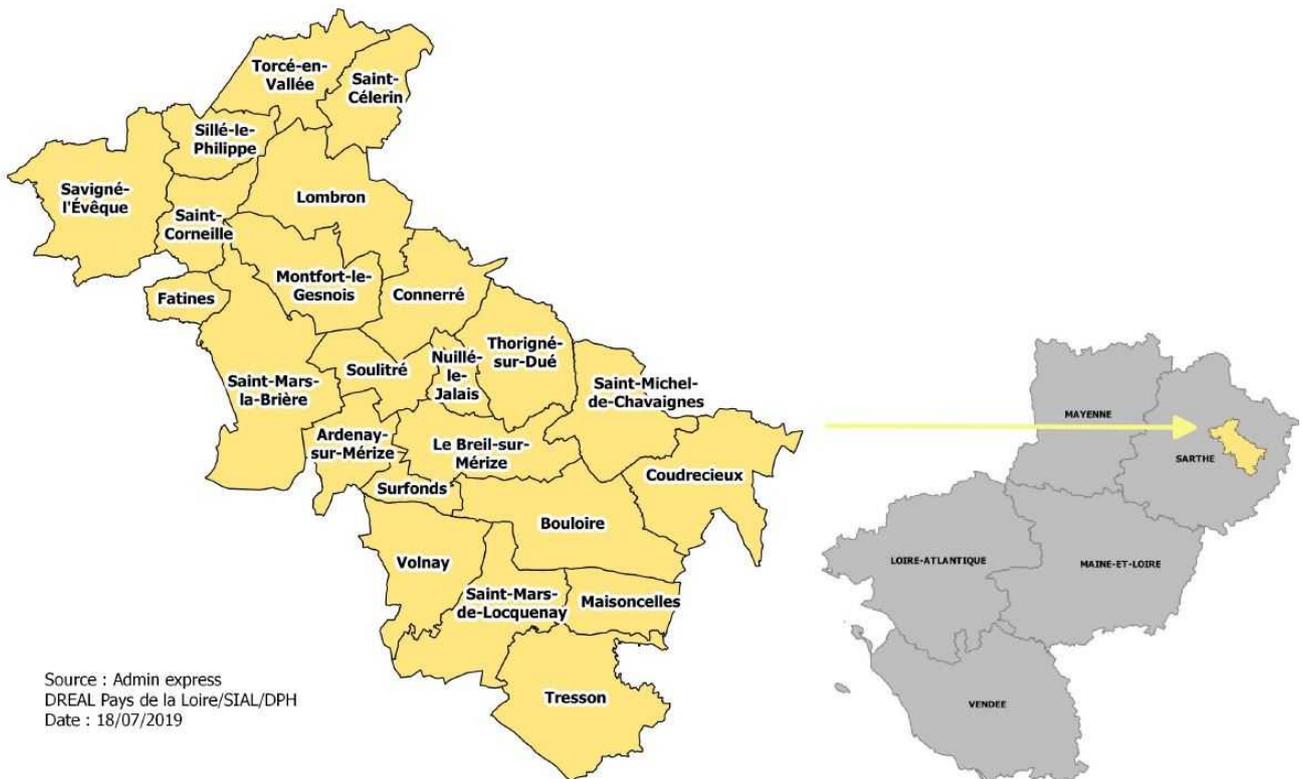
## Communauté de Communes du Gesnois Bilurien

Parc des Sittelles  
72450 MONTFORT-LE-GESNOIS  
Tel : 02 43 54 80 40

Président : **Christophe CHAUDUN**

Date de création de l'EPCI : 1<sup>er</sup> janvier 2017  
Délibération d'arrêt du **PLUiH** : 20 janvier 2022  
Validité du volet PLH du **PLUiH** : 2020-2025  
Validité du volet PLH du **PLUiH** : 2022-2027  
Avancement du PLH : **1<sup>er</sup> PLH**  
Appui à l'élaboration : Citadia conseil  
Motif d'engagement : volontaire  
Présenté en bureau du CR2H le

### Le territoire de la communauté de communes du Gesnois Bilurien



La communauté de communes (CC) du Gesnois Bilurien, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, est constituée de 23 communes regroupant 30 968 habitants. Elle est issue de la fusion de la CC du Pays des Brières et du Gesnois, et de la CC du Pays Bilurien.

Ce territoire est influencé par la proximité du Mans et de son aire urbaine. La CC ne dispose pas d'un unique pôle urbain structurant, mais elle s'articule autour de bassins de vie dont les principaux bourgs concentrent la majorité des activités, équipements et habitants (5 pôles structurants : Connerré, Savigné-l'Évêque, Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars-la-Brière et Bouloire). Les infrastructures majeures du territoire sont l'autoroute A11, la RD 323, la RD 357 et 3 arrêts de TER sur les communes de Connerré, Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars-la-Brière. Il s'agit de la ligne TER Le Mans – Nogent-le-Rotrou – Chartres – Paris.

La CC a intégré le syndicat mixte du Pays du Mans en 2018. Le SCoT du Pays du Mans, approuvé le 29 janvier 2014, est donc en révision afin d'intégrer les communes du Gesnois Bilurien.

Le territoire est couvert par :

- le plan départemental de l'habitat (PDH) de la Sarthe approuvé en 2017. Le PDH indique que le Gesnois Bilurien est un EPCI à dominante périurbaine ;
- le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD) 2019-2024.

Les communes du territoire présentent des cas de figure hétérogènes en matière d'urbanisme. Certaines communes sont couvertes par des PLU, des plans d'occupation du sol (POS), des cartes communales et certaines (une majorité) sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU). La mise en place du PLUi vise à une concordance des politiques d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité.

## Les enseignements issus du diagnostic du rapport de présentation

Le territoire est marqué par :

- une période de forte hausse de la population entre 1999 et 2010 (1,4% par an), puis une dynamique qui s'infléchit ces dernières années avec un taux de croissance annuel moyen entre 2009 et 2015 de 0,6% par an ;
- une concentration de la population dans les principaux pôles d'emploi (Connerré, Savigné, Montfort-le-Gesnois, Saint-Mars-la-Brière), mais une dynamique de croissance démographique, plus récente, constatée sur les communes périphériques (Nuillé-le-Jalais, Saint-Célerin, Fatines, etc.) ;
- un vieillissement de la population sur les secteurs de Brières et du Gesnois, et un rajeunissement progressif au sud du territoire ;
- une diminution de la taille moyenne des ménages, mais d'importantes disparités entre les communes avec peu de variation au sud ;
- une période 2005-2010 marquée par une forte attractivité résidentielle et une construction importante, notamment sur les communes du nord du territoire (Saint-Mars-la-Brière, Savigné-l'Évêque, Saint-Corneille). À l'inverse, les années 2010-2015 sont marquées par un ralentissement de la construction qui se poursuit en 2017 ;
- 230 hectares consommés pour l'habitat entre 2000 et 2013, soit 77 % de la consommation d'espace totale, avec près de 60 % en extension du tissu existant, contre 12 % en remplissage et 30 % dans les villages et hameaux ;
- un territoire avec des prix attractifs ;
- une problématique de vacance structurelle marqueur de la détente du marché (+ 10 % sur les communes du sud du territoire) ;
- une majorité de résidences principales avec 75 % de propriétaires ;
- une majorité de grands logements, mais 65 % avec des ménages de 2 personnes ou moins ;
- un parc de logements vieillissant principalement sur les communes du sud du territoire, avec près de 40 % des résidences principales construites avant 1920, ne correspondant plus aux évolutions socio-démographiques ;
- des situations de précarité dans le parc privé avec une grande partie des propriétaires pouvant prétendre aux aides de l'ANAH ;
- une offre de grands logements individuels de moins en moins adaptée au profil notamment vieillissant de la population ;
- un parc locatif privé relativement ancien avec des problématiques d'inconfort ;
- 533 logements locatifs sociaux (soit 5 % du parc), dont un tiers se situe sur la commune de Connerré, avec une prédominance de logements individuels ;
- 63,5 % des ménages éligibles au logement locatif social (LLS) et 24,3 % disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond HLM ;
- une offre pour les publics spécifiques dédiée aux personnes handicapées et aux personnes âgées ;
- le territoire dispose de 2 aires d'accueil des gens du voyage sur les communes de Bouloire et de Thorigné-sur-Dué.

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

Architecture du PLUi	Les différents documents	Volet habitat
Rapport de présentation	Diagnostic territorial	p. 25 : diagnostic foncier p. 41 : caractéristiques socio-démographiques p. 70 : <b>Habitat - Logement</b>
	État initial de l'environnement	p. 50 : formes urbaines
	Justifications du projet	justification des choix d'aménagement et des motivations retenues pour chaque pièce du PLUi
	Evaluation environnementale	document technique dédié aux enjeux environnementaux
	Annexes	- atlas consommation d'espace - atlas référentiel foncier
2. PADD projet d'aménagement et de développement durables	un seul document	C'est l'expression du projet de territoire.
3. OAP orientations d'aménagement et de programmation	3.1 OAP (orientations d'aménagement et de programmation)	- OAP Principes d'Aménagement - OAP par secteur de projets - OAP à vocation de développement économique - OAP à vocation patrimoniale - OAP à vocation commerciale - <b>OAP habitat (fiches communales)</b>
4. Règlement	4.1 Règlement écrit	Les règles sont destinées à la mise en œuvre du PADD. L'ensemble des outils de zonage (règlement et prescriptions) se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD.
	4.2 Règlement graphique (zonage)	
5. POA programme d'orientations et d'actions	un seul document	document non opposable aux autorisations d'urbanisme qui donne une <b>vision de l'ensemble de la politique de l'Habitat</b>
6. Annexes		10 types d'annexes sont recensés (ex : ZAC, zones humides, nuisances sonores, etc.).

## Les orientations du projet de territoire arrêtées dans le PADD

- Axe 1 : Pour une organisation équilibrée du développement :

- affirmer la « colonne vertébrale » comme armature territoriale multipolaire ;
- poursuivre le développement résidentiel et assurer son équilibre ;
- préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers et écologiques du Gesnois Bilurien ;
- ménager un socle naturel en forte évolution.
- Axe 2 : Pour une approche partagée et durable de l'aménagement :
  - orchestrer le développement de l'habitat, levier de cohésion sociale ;
  - organiser la proximité des équipements et commerces dans les centres-bourgs ;
  - inscrire le territoire dans une démarche d'urbanisme durable.
- Axe 3 : Pour un renforcement de la coopération avec les territoires voisins et une affirmation de l'identité du territoire :
  - renforcer le rayonnement économique et l'intégration des activités ;
  - mettre en place les conditions de l'intermodalité ;
  - inciter et mettre en œuvre des solutions numériques et énergétiques durables.

#### **Les orientations habitat déclinées en objectifs dans le POA**

1. Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain
2. Asseoir la solidarité du territoire
3. Améliorer et adapter le parc privé

## Le volet opérationnel du PLUi dédié à l'habitat

### 1. Définition des besoins en logements

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

La CC s'est fixé un objectif de 3 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2031, soit un taux de croissance annuel moyen de 0.6% par an.

La collectivité se fixe un objectif de construction de **155 logements à construire par an**, similaire à la production lissée sur une période longue (2005-2015).

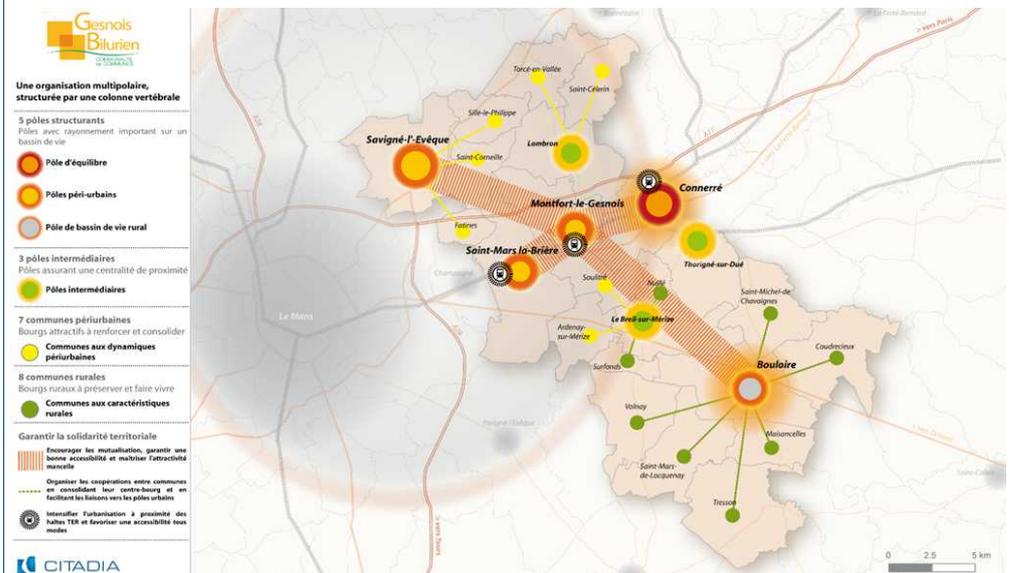
Ce scénario de développement repose sur l'analyse des données issues du diagnostic et sur l'affirmation politique de la CC d'afficher une posture pro-active en matière de développement.

50 % de la production sera répartie entre 5 pôles :

- **le pôle d'équilibre de Connerré** (proximité de l'axe Le Mans/Paris, principal pôle d'emploi de la CC, gare TER) ;
- **les pôles périurbains structurants de Savigné-l'Évêque, Saint-Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois** (localisés près des axes importants, tissus commercial et d'équipement important) ;
- **le pôle rural de Bouloire** au sud (proximité de l'axe Le Mans/Orléans, tissu commercial, d'équipements et d'activité économiques).

Afin de lutter contre la vacance, le PLUi se fixe un objectif de reconquête de 14 logements par an.

#### 1.2. Les besoins territorialisés et par segment



Les objectifs de logements sont territorialisés à la commune avec une priorisation sur les 5 pôles urbains. La totalité de la production de LLS se concentrera sur ces communes.

### 2. Volet environnemental

#### 2.1. La gestion économe de l'espace

➔ Les objectifs de densité

Le PLUi fixe des densités en fonction de l'armature urbaine. Il s'agit de densités moyennes qui seront analysées au global et non pas opération par opération. Il est précisé que les constructions de logements d'initiative privée et situées hors des périmètres d'OAP ne sont pas soumises à ces objectifs.

**1<sup>er</sup> arrêt** : Le PLUi prévoit de mobiliser 70 hectares pour dont 53 hectares en extension des enveloppes urbaines. Cela correspond à un objectif de réduction de la consommation d'espace de 45% par rapport à la période passée. La collectivité se fixe aussi un objectif minimal de 30% de logements bâtis en renouvellement urbain.

**3<sup>e</sup> arrêt** : Le PLUi prévoit de mobiliser 60ha pour l'habitat en extension des enveloppes urbaines. Cela correspond à un objectif de réduction de la consommation d'espace de 55% par rapport à la période passée.

La collectivité se fixe aussi un objectif minimal de 30% à 40% de logements bâtis en renouvellement urbain pour les 5 pôles et de 30% pour les autres communes.

	Armature territoriale	Densité brute (incluant les espaces et équipements publics dans l'opération)
	<b>1<sup>er</sup> arrêt : Connerré,</b> <b>3<sup>e</sup> arrêt Connerré, Savigné-l'Évêque</b>	<b>1<sup>er</sup> arrêt :18 logements à l'hectare</b> <b>3<sup>e</sup> arrêt : 20 logements à l'hectare</b>
	<b>1<sup>er</sup> arrêt : les pôles périurbains, Savigné-l'Évêque, Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars-la-Brière)</b> <b>3<sup>e</sup> arrêt : les pôles périurbains, Montfort-le-Gesnois et Saint-Mars-la-Brière</b>	<b>1<sup>er</sup> arrêt :17 à 18 logements à l'hectare</b> <b>3<sup>e</sup> arrêt : 18 logements à l'hectare</b>
	le pôle de bassin de vie rural de Bouloire ainsi que les pôles intermédiaires de Lombron, Le Breil-sur-Merize et Thorigné-sur-Dué	<b>1<sup>er</sup> arrêt : 16 logements à l'hectare</b> <b>3<sup>e</sup> arrêt :17 logements à l'hectare</b>
	Les communes périurbaines de Fatines, Saint-Corneille, Sillé-le-Philippe, Torcé-en-Vallée, Saint-Célerin, Soullitré et Ardenay-sur-Mérize	<b>1<sup>er</sup> arrêt : 15 logements à l'hectare</b> <b>3<sup>e</sup> arrêt : 16 logements à l'hectare</b>
	les communes rurales de Surfonds, Nuillé-le-Jalais, Volnay, Saint-Michel-de-Chavaignes, Saint-Mars-de-Locquenay, Tresson, Maisonnelles et Courcieux	<b>1<sup>er</sup> arrêt : 12 à 15 logements à l'hectare</b> <b>3<sup>e</sup> arrêt : 15 logements à l'hectare</b>
→ Des formes urbaines innovantes	Les OAP exposent des principes d'aménagements urbains visant à diversifier les formes produites et à permettre des économies d'énergie (ex : implantation du bâti). L'action 2 du POA prévoit de mettre en place un groupe de travail avec les opérateurs sur les formes urbaines innovantes conciliant densité et préservation de l'intimité.	
→ La politique foncière : les outils	Dans le cadre du diagnostic du PLUi, un référentiel foncier a été réalisé. Il a permis d'identifier les gisements fonciers bâtis et non bâtis dans les enveloppes urbaines. Ce travail a permis de sélectionner le foncier stratégique localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des OAP ont été proposées. Ce sont 37 hectares en renouvellement urbain qui sont identifiés pour le développement du territoire : 21 hectares en dents creuses (150 logements potentiels) et 16 hectares en OAP renouvellement urbain (250 logements potentiels). La stratégie foncière présentée dans l'action 2 du POA prévoit notamment de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• mettre en place une veille sur les fonciers stratégiques (suivi des DIA) ;</li> <li>• intégrer un volet foncier à l'observatoire de l'habitat (suivi des permis de construire et mise à jour du recensement des potentiels fonciers) ;</li> <li>• acquisition publique de foncier stratégique ;</li> <li>• axer les interventions sur les secteurs nécessitant des actions de renouvellement urbain en mobilisant si nécessaire les outils coercitifs (intervention sur le parc privé très dégradé par des démolitions ou des restructurations lourdes) ;</li> <li>• axer le développement des logements individuels vers les opérations groupées.</li> </ul>	
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>	
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	L'action 4 du POA prévoit de lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH-PIG à l'échelle intercommunale intégrant un volet « autonomie ». Cette action prévoit aussi de poursuivre l'adaptation du parc social au vieillissement des locataires (cf. 3.3)	

### 3. Volet social

	<u>3.1. Accession sociale à la propriété</u>
	Le sujet ne fait pas l'objet d'une action.
	<u>3.2. L'offre locative sociale</u>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	Avec l'action 3 du POA, la collectivité se fixe pour objectif de proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale. Cette ambition politique se traduit dans le règlement du PLUi au travers de l'inscription d'une programmation de logements aidés au sein de certaines OAP sectorielles à vocation d'habitat. Le PLUi prévoit ainsi de construire 66 LLS sur 6 ans (durée du PLH) concentrés sur les 5 pôles urbains. Cela représente 10 à 15 % de la production sur ces pôles. Le POA oriente la production vers les petites typologies (T2 et T3) qui sont les plus demandées sur les pôles. Dans le cadre de l'OPAH, le conventionnement de logements est aussi proposé. La collectivité budgète 150 000 euros sur les 6 ans du PLH pour cette action. Elle prévoit un soutien financier pour les opérations déficitaires.

	<p>3e arrêt : la commune de Savigné L'Évêque est aujourd'hui assujettie à l'article 55 de la loi SRU en raison de l'extension de l'unité urbaine du Mans.</p> <p>La programmation de logement a été renforcée avec des objectifs de production de 50% minimum de LLS dans les secteurs d'ouverture à l'urbanisation</p>
	<b>3.3. La rénovation du parc existant</b>
→ Politique de la ville et projets ANRU	Sans objet.
→ Lutte contre l'habitat indigne	L'étude pré-opérationnelle OPAH devrait permettre d'identifier les situations d'habitat indigne.
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	<p>L'action 5 du POA prévoit de renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance. Il est prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• identifier et analyser la vacance structurelle afin de calibrer les objectifs et d'adapter les outils à mobiliser (ex : taxe d'habitation sur les logements vacants) ;</li> <li>• appuyer (en ingénierie et en financements) les communes sur les projets de renouvellement des centres-bourgs (identification d'îlot à enjeux, choix des procédures, partenariats à développer et subventions mobilisables) ;</li> <li>• encourager les opérations d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux (subventions) ;</li> </ul> <p>L'action 6 traite aussi de l'amélioration du parc privé avec un volet lutte contre l'habitat indigne. Il est prévu notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lancer une étude pré-opérationnelle permettant d'identifier finement (quantité et localisation) les besoins en amélioration de l'habitat selon les différentes cibles de l'ANAH afin de déterminer l'outil le plus adapté (PIG, OPAH) et les objectifs par cible ;</li> <li>• mettre en place les conclusions de cette étude : dispositif d'amélioration de l'habitat avec le lancement d'un marché, suivi-animation par la CC en lien avec l'opérateur sélectionné, abondement des subventions de l'ANAH en fonction des priorités retenues ;</li> <li>• se faire le relais de l'information, en partenariat avec les communes, auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de leur logement.</li> </ul> <p>Sur ce sujet, la collectivité budgète 15 000 euros d'études et une enveloppe de 30 000 euros de subventions pour la lutte contre la vacance et l'acquisition-amélioration.</p> <p>3e arrêt : complément action 6</p> <p>Des actions ont été engagées à l'échelle du Pôle Métropolitain Le Mans Sarthe au printemps 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique qui va permettre à toutes les personnes souhaitant améliorer la performance énergétique de leur logement</li> <li>• Lancement d'une étude pré-opérationnelle pour identifier les outils en faveur de l'habitat ancien qu'il faudra déployer à l'échelle des EPCI.</li> </ul> <p>Plusieurs communes de la CDC ont intégré le programme Petite Ville de Demain avec des objectifs forts sur la revitalisation de m'habitat dans les centres : Savigné L'évêque, Connerré, Bouloire, Montfort le Gesnois.</p>
	<b>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</b>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'action 4 du POA concerne l'adaptation des logements neufs et existants aux enjeux liés au vieillissement et au handicap. Il est prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• créer une offre adaptée dans les centralités pour assurer le parcours résidentiel jusqu'en fin de vie (petits et moyens logements accessibles, locatif social ou accession spécialisée type Senioriales) ;</li> <li>• lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH / PIG à l'échelle intercommunale intégrant un volet « autonomie » pour définir et quantifier finement les besoins (budget : 10 000 euros) ;</li> <li>• travailler avec les bailleurs pour la création de petites unités de logements adaptés au vieillissement à proximité directe des services équipements et commerces ;</li> <li>• poursuivre l'adaptation du parc social au vieillissement des locataires : adaptation des logements et accessibilité des immeubles, labellisation des logements adaptés.</li> </ul>
→ Répondre aux besoins des jeunes	Le sujet ne fait pas l'objet d'une action.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	Le sujet ne fait pas l'objet d'une action.
	<b>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</b>
	Le sujet ne fait pas l'objet d'une action.
<b>4. Volet de la gouvernance</b>	
	<b>4.1. Déclinaison des enjeux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>

	Le PLUiH décline les orientations liées à l'habitat dans le PADD, les OAP, le POA et le règlement. Le document "justification des choix" facilite la compréhension des articulations urbanisme / habitat et l'imbrication des différents outils.
	<b>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</b>
	L'action 7 prévoit de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier afin d'assurer l'observation du parc, du marché et de la consommation foncière dans les 10 prochaines années afin d'adapter la politique de l'habitat de la CC.
	<b>4.2. Animation, suivi, pilotage</b>
	L'action 7 du POA prévoit de mobiliser 0,5 ETP pour le suivi de l'OPAH et du PLH. Il est prévu de restituer les bilans du PLH de manière large (sensibilisation / formation auprès des communes).

## Évaluation Globale du PLUiH :

### Avis du bureau du CR2H du 6 septembre 2019 :

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

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

- le bilan dédié à l'amélioration du parc privé, notamment la mise en œuvre d'une OPAH ou d'un PIG ;
- la stratégie foncière mise en œuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière et la politique de mobilisation des gisements fonciers ;
- le bilan sur la diversification des modes de production et des typologies, notamment l'atteinte des objectifs sur le renouvellement urbain et de la reconquête des logements vacants ;
- une analyse de l'évolution de la vacance et de la densité sur le territoire ;
- le bilan des actions à mettre en œuvre sur la sédentarisation des gens du voyage.

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

### Avis du bureau du CR2H – avril 2022 :

Le bureau du CR2H considère que les éléments présentés sont de qualité. Il confirme les points de vigilance évoqués dans son premier avis du 6 septembre 2019, et souligne à nouveau le caractère volontaire de ce PLUiH.

Le bureau du CR2H valide les hypothèses nouvelles de développement de la commune de Savigné l'Évêque au regard de sa récente intégration dans le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, ainsi que les efforts pour réduire la consommation foncière et renforcer la densité des programmes de logements.

Le bureau du CR2H émet toutefois des réserves sur l'absence d'analyse et de réponse aux besoins des gens du voyage en matière d'ancrage territorial.

En conclusion, le bureau du CR2H émet un avis favorable avec réserve sur le PLUiH de la communauté de communes Le Gesnois Bilurien arrêté par la collectivité le 20 janvier 2022.