

Territoire du Pays Bellêmois

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification simplifiée n°1 Dossier d'approbation

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Procédure	Approbation
Elaboration	07/12/2017
Modification simplifiée n°1	18/03/2021

SOMMAIRE

1.	<i>Les principaux enjeux du territoire</i>	5
2.	<i>Les choix stratégiques projetés, un parti d'aménagement.....</i>	6
3.	<i>Une structuration territoriale pour fonder une stratégie d'aménagement.....</i>	7
I.	LES QUATRE ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....	8
1.	<i>Orientation 1 : Conforter et renforcer le rôle de l'agglomération</i>	8
2.	<i>Orientation 2 : Maitriser et organiser les projets de développement du territoire</i>	9
3.	<i>Orientation 3 : Protéger et valoriser l'espace agricole et forestier.....</i>	12
4.	<i>Orientation 4 : Assurer la protection du patrimoine naturel, bâti et historique, facteur d'identité du territoire.....</i>	13
II.	SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	15

1. Les principaux enjeux du territoire

Le Pays Bellémois est un vaste territoire de 18 877 ha qui accueille environ 5 900 habitants avec une densité démographique faible de 31,3 habitants au km² - très inférieure à la moyenne départementale de 48 habitants au km². Le Bellémois est un espace rural multipolaire de 16 communes organisées autour d'une agglomération composée de trois communes (Bellême – Saint Martin du Vieux Bellême et Sérigny) qui rassemble 43% de la population communautaire. Un territoire où le parc de résidences secondaires constitue une part importante et structurante du parc de logements (18%), il offre une capacité d'accueil significative d'environ 2 400 résidents temporaires qui porte la capacité d'accueil globale du territoire à 8 300 habitants. Un territoire où la part de logements vacants est quantitativement importante (263 logts- 8%) mais très dispersé sauf sur la ville centre de Bellême où le taux et le nombre de logements vacants (100 environ - 13%) constitue une faiblesse pour le présent, pour l'avenir de la ville et du territoire communautaire. Un espace de vie quotidienne où la production de logements neufs depuis 10 ans est très inférieure aux besoins nécessaires au maintien de sa démographie : 23 logements par an pour un besoin estimé à 31 logements par an (point mort) pour l'ensemble du territoire, une situation de dévitalisation progressive qui à 10 ans peut poser de fortes difficultés à tout niveau et constitue une faiblesse aujourd'hui.

Une difficulté qui s'est particulièrement accentuée sur l'agglomération où le besoin annuel est estimé à 28 logements par an, les communes périphériques ayant elles bénéficié d'apport démographique dans les 3 à 4 dernières années.

Le Pays Bellémois un territoire qui maintient un niveau d'emplois locaux équilibrés entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois, un atout déterminant pour l'avenir, mais où les salariés se déplacent très majoritairement pour se rendre à leur travail sur le territoire (80%) où hors du territoire (20%). Un espace d'activités économique résidentielles (administration publique – service – commerces) pour plus des 2/3 des emplois, des activités par définition endogène liées au niveau démographique et à son évolution. Une organisation territoriale où le rôle d'accueil des activités économiques est très fortement affirmé sur l'agglomération dans tous les domaines de la vie économique locale – une agglomération qui se place au premier rang en taux et nombre de commerce par rapport à sa taille démographique à l'échelle départementale. Une agglomération et son territoire qui présentent une réelle attractivité patrimoniale par la qualité du patrimoine bâti et naturel du territoire, une attractivité renforcée par l'apport aujourd'hui stabilisé d'un nombre important de résidents secondaires.

Un tissu agricole fortement structuré [122 exploitations principales pérennes à 10 ans] sur 18 877ha. Un espace communautaire en synergie, en lien avec de multiples pôles urbains périphériques : Mamers – Nogent le Rotrou – Mortagne au Perche – Saint Cosmes-en Vairais – la Ferté Bernard. Un espace d'accueil situé en second rideau des axes de transit majeur (A11 – A83) et des lignes ferroviaires à grande vitesse (Nogent- Le Rotrou – Le Mans – Chartres). Un territoire de contrastes en matière de structuration de l'urbanisation : la population est regroupée très majoritairement sur 8 communes totalement ou partiellement équipées (81% de la population) et dans les bourgs mais le nombre de constructions dispersées est important.

Un territoire d'habitat dispersé où l'on recense plus de 600 espaces construits qui représentent environ 700 ha artificialisés pour 520 ha urbanisés dans les bourgs, un total d'espace artificialisés représentant 6% du territoire communautaire (1220ha).

Le Pays Bellémois présente un paysage de qualité structuré en cinq entités paysagères où la forêt et les milieux naturels patrimoniaux prennent une part importante -2 500 ha – 13% du territoire- où la trame bocagère a été dégradée mais où elle reste très présente sur certains territoires communaux avec des densités observées très variables - 84ml/ha pour «le bocage du Perche Central» - 52 ml/ha pour «la Plaine de Chemilli» - Les zones humides identifiées sur 514 ha – et les 168 km de cours d'eau présentent un enjeu notable pour la qualité de l'eau dont le niveau qualitatif est diagnostiqué d'état moyen à médiocre sur une large partie du territoire

Le territoire communautaire ne présente pas de secteurs à risques ou secteurs de nuisances majeurs liés aux zones d'habitat – mais les sources disponibles mettent en évidence un certain nombre d'indicateurs de risque dont le plus marquant est la présence de marnières.

Le Pays Bellémois a conservé un patrimoine monumental protégé et non protégé significatif très représentatif de l'architecture du Perche – Un patrimoine rural conséquent – un patrimoine bâti qui conserve encore ses caractéristiques originelles, avec deux ensembles patrimoniaux majeurs (l'agglomération Bellémoise et La Perrière) et de nombreux bourgs patrimoniaux où les constructions neuves restent peu présentes.

2. Les choix stratégiques projetés, un parti d'aménagement

Au regard des spécificités territoriales, la stratégie est fondée sur le choix affirmé de conforter les équilibres existants, de mettre en œuvre des projets de développement qui permettent d'assurer la pérennité des pôles de vie quotidiens identifiés.

Le projet est fondé sur la volonté de mettre en œuvre les outils et les moyens nécessaires à une reprise du développement démographique par l'accroissement d'une offre diversifiée de logements neufs qui puisse assurer un parcours résidentiel complet accessible pour tous les ménages.

L'ambition est de préserver l'identité du territoire, de prendre en compte la dispersion historique des constructions afin de les valoriser tout en assurant la pérennité des exploitations agricoles. Le projet est de prendre en compte la spécificité d'un territoire rural d'accueil de résidents secondaires avec un réel potentiel de développement d'activités touristiques qui confortera le tissu économique résidentiel.

Le projet d'aménagement est structuré sur quatre orientations qui constituent la colonne vertébrale du projet de territoire du Pays Bellémois.

Orientation 1 : Conforter et renforcer le rôle de l'agglomération

Orientation 2 : Maitriser et organiser les projets de développement du territoire

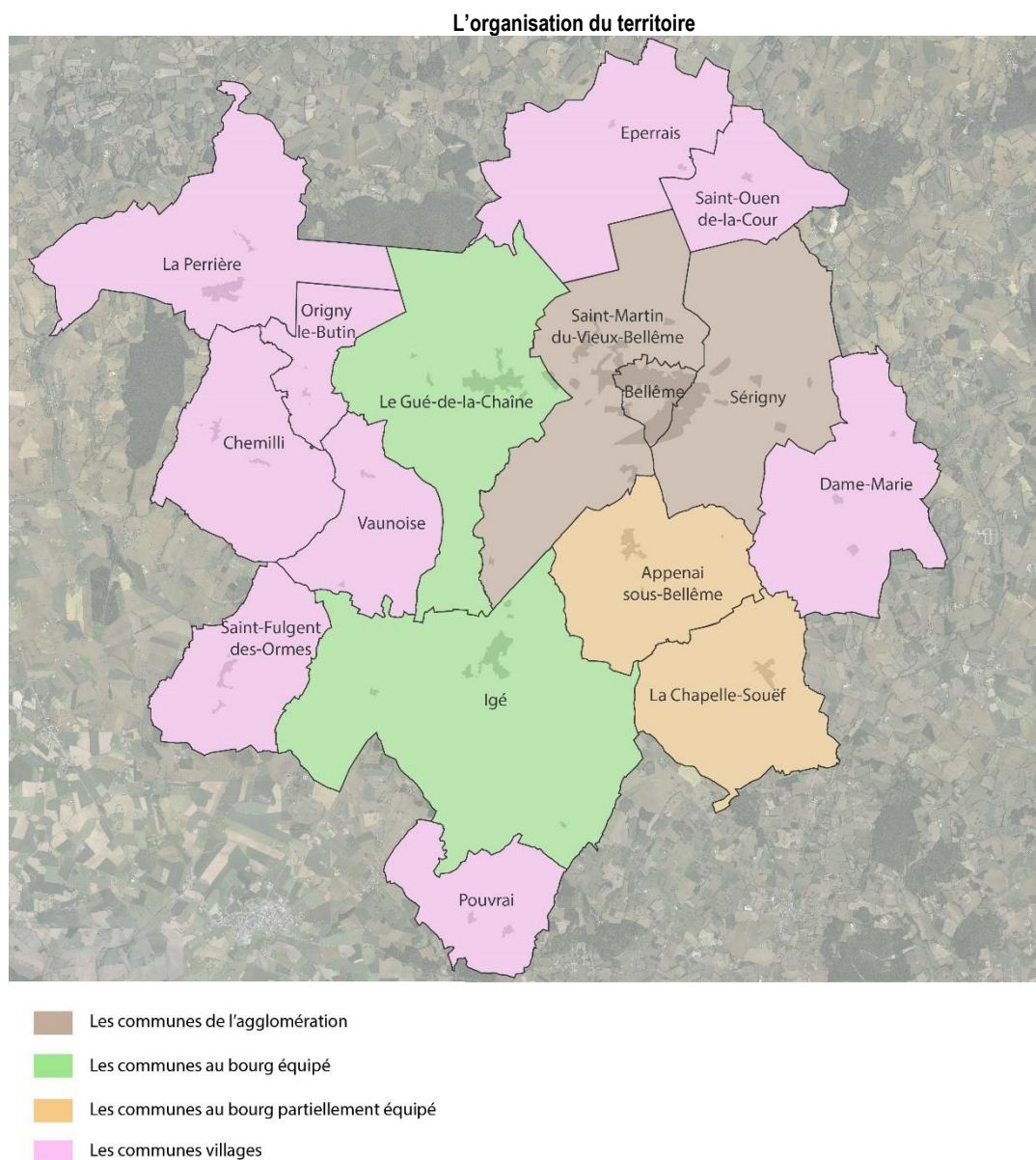
Orientation 3 : Protéger et valoriser l'espace agricole et forestier

Orientation 4 : Assurer la protection du patrimoine naturel, du patrimoine historique et du patrimoine bâti facteur d'identité du territoire

3. Une structuration territoriale pour fonder une stratégie d'aménagement

Au sein d'un espace rural multipolaire, le développement futur du territoire prendra comme appui une organisation basée sur :

- Une agglomération → Bellême, Saint-Martin-du-Vieux-Bellême, Sérigny.
- 2 bourgs équipés → Igé, Le Gué-de-la-Chaine.
- 2 bourgs partiellement équipés → Appenai-sous-Bellême, La Chapelle-Souëf.
- 9 villages → Chemilli, Dame-Marie, Eperrais, La Perrière, Origny-le-Butin, Saint-Fulgent-des-Ormes, Saint-Ouen-de-la-Cour, Vaunoise, Pouvrail.



I. Les quatre orientations générales du PADD

1. Orientation 1 : Conforter et renforcer le rôle de l'agglomération

Définir un projet global d'aménagement à long terme de l'agglomération à l'échelle des trois communes de Bellême, Saint Martin du Vieux Bellême et Sérigny :

- En mettant en œuvre un projet durable de résorption de la vacance dans le parc de logement sur la commune de Bellême,
 - En accueillant une majeure partie des nouveaux logements de la communauté de communes,
 - En confortant les espaces d'accueil d'activité économique à l'échelle du PLUi,
 - En y intégrant le projet de contournement Nord/Ouest.
-
- Mettre en œuvre un programme de logements diversifiés permettant d'assurer à minima le renouvellement démographique de l'agglomération avec une production de 19 logements neufs par an minimum et se diriger vers une densité globale de 13logts/ha.
 - Adapter le parc de logements locatifs sociaux aux besoins de l'agglomération.
 - Diriger le développement économique et de l'équipement commercial spécialisé potentiellement nécessaire au développement du commerce à l'échelle du territoire, et permettre le développement des activités commerciales périphériques existantes sur deux sites potentiels d'accueil : La Marcissière et le site de la Croix Verte.
 - Conforter le commerce de proximité dans l'agglomération en :
 - Mettant en œuvre un projet urbain global du centre-ville de Bellême orienté vers le maintien et le confortement du commerce dans le centre-ville,
 - Renforçant l'intervention publique sur le foncier bâti des locaux commerciaux.
 - Renforcer le potentiel spatial d'accueil des services des équipements publics d'intérêt communautaire à moyen et long terme pour assurer un développement durable et harmonieux du territoire.
 - Renforcer les réseaux de desserte numérique sur l'ensemble de l'agglomération avec deux priorités : le Pôle économique de la Croix Verte et l'ensemble des équipements publics.

2. Orientation 2 : Maitriser et organiser les projets de développement du territoire

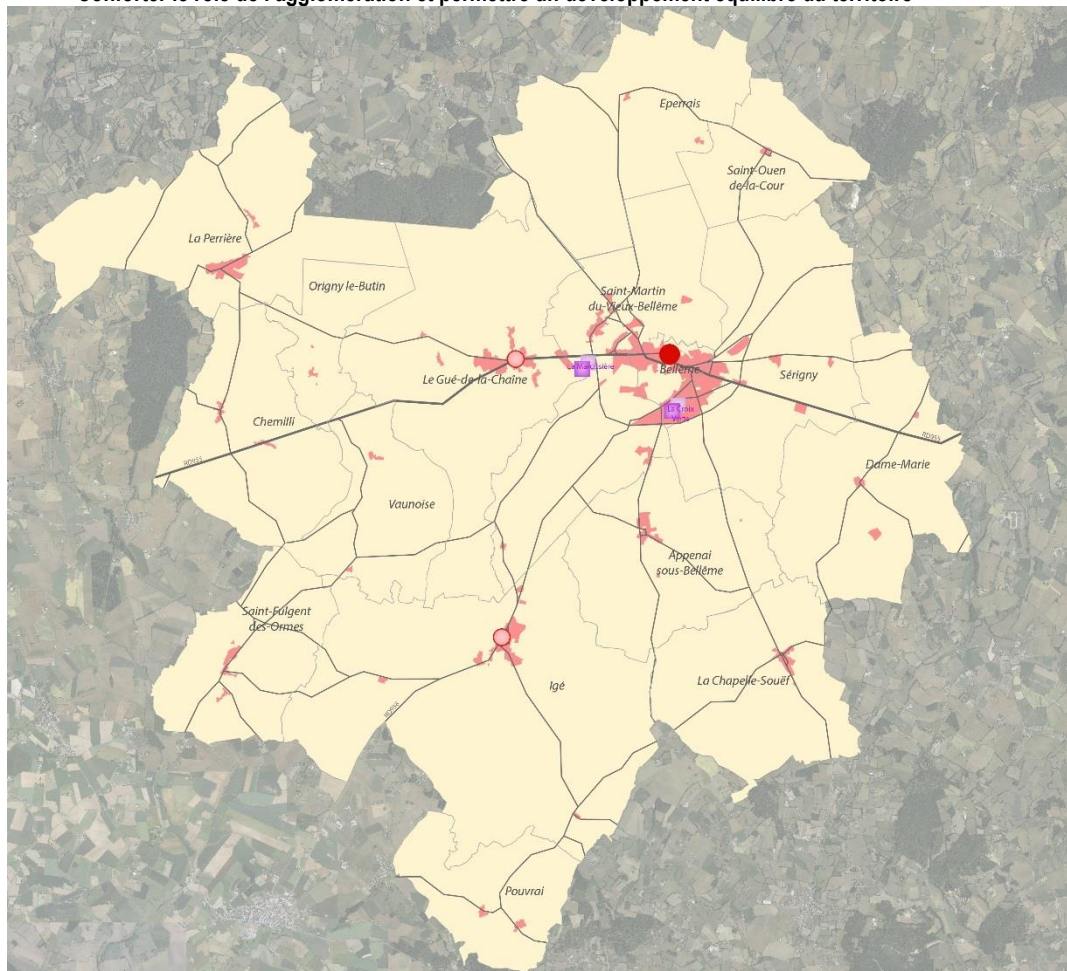
Un développement équilibré du territoire passe par des projets de développements préférentiellement sur les bourgs équipés :

- Assurer le maintien des commerces, des équipements et des services existants.
- Adapter le parc de logements aux besoins.




Sur la globalité du territoire :

- Permettre des extensions mesurées des activités économiques existantes dans les secteurs de constructions dispersées.
- Autoriser le changement de destination et les extensions du patrimoine bâti existant sur l'ensemble du territoire sous condition de ne pas gêner les exploitations agricoles.
- Renforcer la desserte numérique des équipements des services existants et des activités économiques en secteurs agglomérés.

Conforter le rôle de l'agglomération et permettre un développement équilibré du territoire



Maitriser et organiser les projets de développement du territoire

-  En renforçant l'agglomération bellémoise
-  En favorisant les bourgs équipés
-  En accueillant des entreprises sur les sites existants

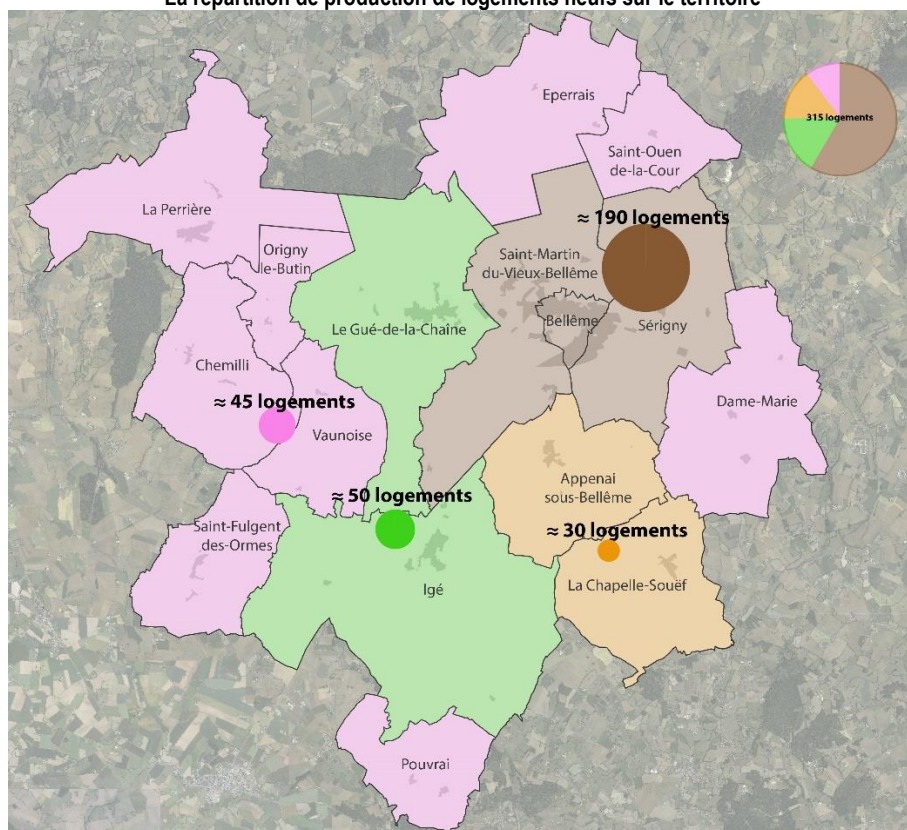
a) ENCADRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements neufs se veut maîtrisée et en concordance avec la structure du territoire. La production de logements se fait en priorité sur l'agglomération, puis sur les bourgs équipés et partiellement équipés. Les communes-villages accueilleront une production de nouveaux logements moindre.

Objectifs de production de logements neufs (10 ans)

Production moyenne de 19 logements annuels sur l'agglomération (Bellême, Saint-Martin-du-Vieux-Bellême, Sérigny)	190 logements
Production moyenne de 2,5 logements annuels sur chaque bourg équipé (Igé et Le Gué-de-la-Chaine)	50 logements
Production moyenne de 1,5 logements annuels sur chaque bourg partiellement équipé (Appenai sous Bellême et la Chapelle Souef)	30 logements
Production moyenne de 0,5 logement annuel par commune dans les 9 villages	45 logements
Total logements neufs construits	315 logements

La répartition de production de logements neufs sur le territoire



b) AGIR POUR LA RESORPTION DE LA VACANCE

Objectifs de résorption de la vacance (10 ans)

Toutes les communes sauf Bellême	15 logements
Bellême	20 logements
Total logements vacants remis sur le marché	35 logements

Total logements produits	350 logements
---------------------------------	----------------------

c) MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE

Le choix des densités se fait au regard des caractéristiques des différents bourg et territoire. Il permet de conserver les singularités de chacun d'entre eux.

Objectifs de densité

Un principe de densité variant selon le type de commune	Densité
Agglomération (3 communes)	13 logements / ha
Les bourgs équipés (2 communes)	11 logements / ha
Les bourgs partiellement équipés (2 communes)	10 logements / ha
Les bourgs patrimoniaux (9 communes)	8 logements / ha
Total sur l'intercommunalité	11,34 logements / ha

→ Définir les projets d'extension urbaine au-delà des Périmètres Actuellement Urbanisés identifiés, et en fonction du potentiel d'urbanisation en dents creuses répertoriées.

→ Rappel consommation foncière 2003-2009 : 8,4 logements/ha

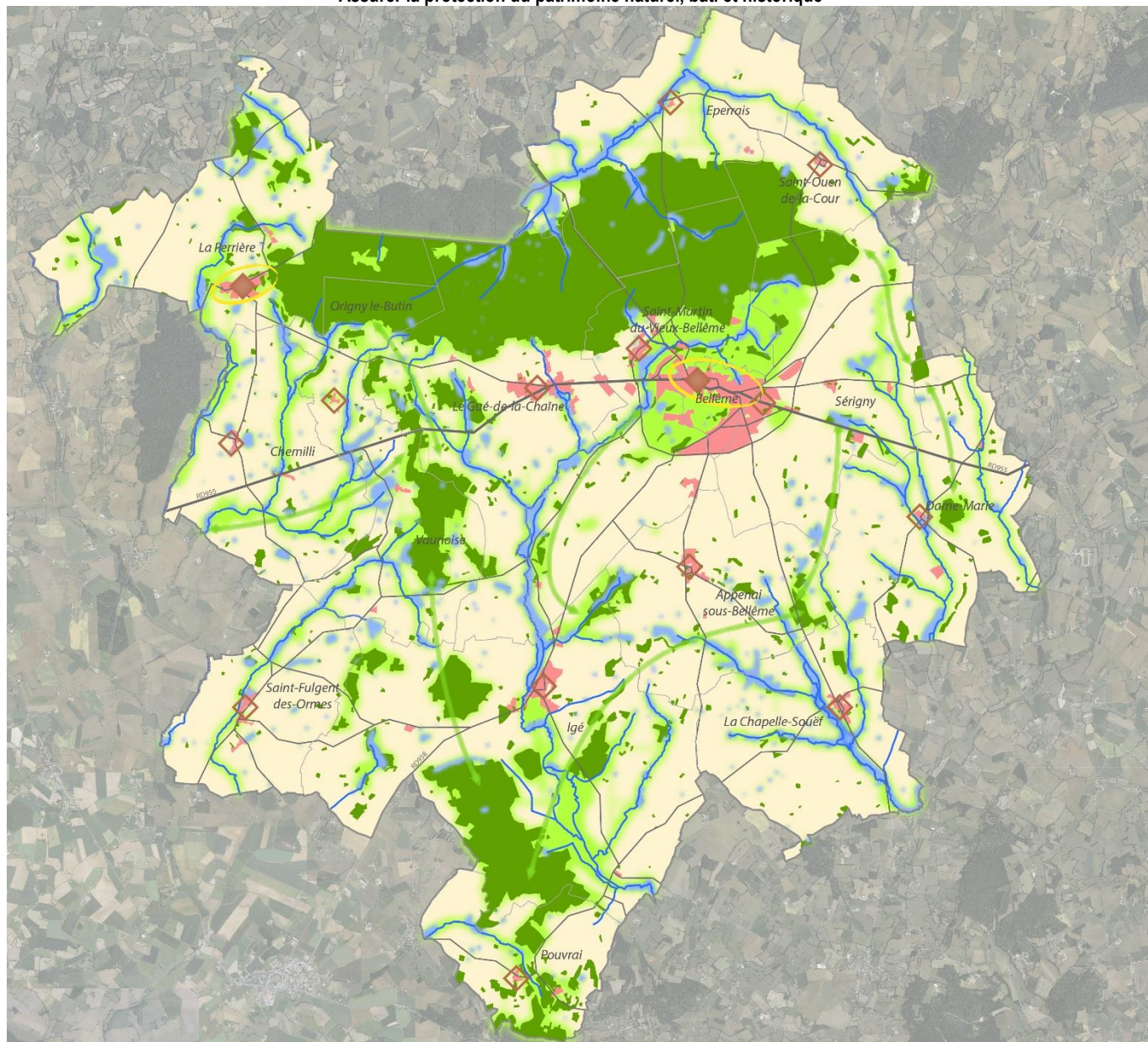
3. Orientation 3 : Protéger et valoriser l'espace agricole et forestier

- Préserver des cônes de développement cohérents pour les exploitations existantes.
- Assurer le développement des exploitations agricoles en pérennisant une vaste zone agricole et en les préservant de développement d'habitat de tiers.
- Identifier les sièges d'exploitation, les bâtiments d'élevage impactés par la présence de tiers, maîtriser l'évolution réciproque de l'habitat existant et des bâtiments d'élevage.
- Permettre la réalisation de nouveaux logements de fonction nécessaires aux exploitations à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Permettre le changement de destination du patrimoine bâti patrimonial sous condition de ne pas porter de gêne aux exploitations les plus proches.
- Autoriser les extensions des habitations de tiers en zone agricole.
- Assurer une mise en œuvre cohérente de l'accès aux sites agricoles présentant des problèmes d'accès au siège d'exploitation.
- Identifier les activités touristiques existantes dans les secteurs de capacité d'accueil limitée en zone naturelle et en zone agricole.
- Intégrer au projet la possibilité de développer les activités touristiques dans le cadre d'une diversification des activités agricoles : Accueil à la ferme – Ferme auberge – Espaces de loisirs – Hébergements de tous types ...
- Adapter la réglementation à la gestion des massifs forestiers, des espaces boisés significatifs et des boisements identifiés.

4. Orientation 4 : Assurer la protection du patrimoine naturel, bâti et historique, facteur d'identité du territoire

- Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense.
- Intégrer au règlement du PLUi une protection de l'ensemble de la trame bocagère identifiée sur la base d'une qualification hiérarchisée.
- Mettre en œuvre des protections adaptées de la ressource en eau, des cours d'eau et des zones humides.
- Mettre en œuvre une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur :
 - l'agglomération avec pour objectif de définir des protections durables au sein de l'AVAP et complémentaires dans le PLUi,
 - le site du bourg de La Perrière.
- Proposer des mesures réglementaires adaptées sur les bourgs patrimoniaux majeurs de Bellême et la Perrière en cohérence avec les réflexions menées dans le cadre de l'AVAP.
- Définir des règles assurant la pérennité des caractéristiques typologiques du patrimoine rural local.
- Eviter les démolitions inadaptées du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire.
- Conforter la valorisation du territoire en facilitant l'émergence de projets touristiques fondés sur l'identité du territoire.
- Mettre en œuvre des protections adaptées pour les espaces naturels et forestiers d'intérêt majeur, en assurant la préservation des continuités d'écosystèmes identifiés en objectifs en matière de consommations foncières et artificialisation des sols :
 - o Réduire la consommation foncière pour les extensions d'urbanisation à moins de 3ha en moyenne par an à l'échelle du territoire sur 10 ans,
 - o Maintenir un équilibre territorial à 10 ans en préservant plus de 90% d'espaces agricole et naturel.
- Prendre en compte les risques naturels identifiés.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables »
- Prendre en compte la limitation des émissions de gaz à effet de serre


Assurer la protection du patrimoine naturel, bâti et historique





Assurer la protection durable des exploitations agricoles


 Les zones agricoles

Protéger les espaces naturels et forestiers et préserver les continuités d'écosystèmes

 Les zones humides


 Les boisements


 Les zones naturelles

 Les cours d'eau

 Les corridors écologiques

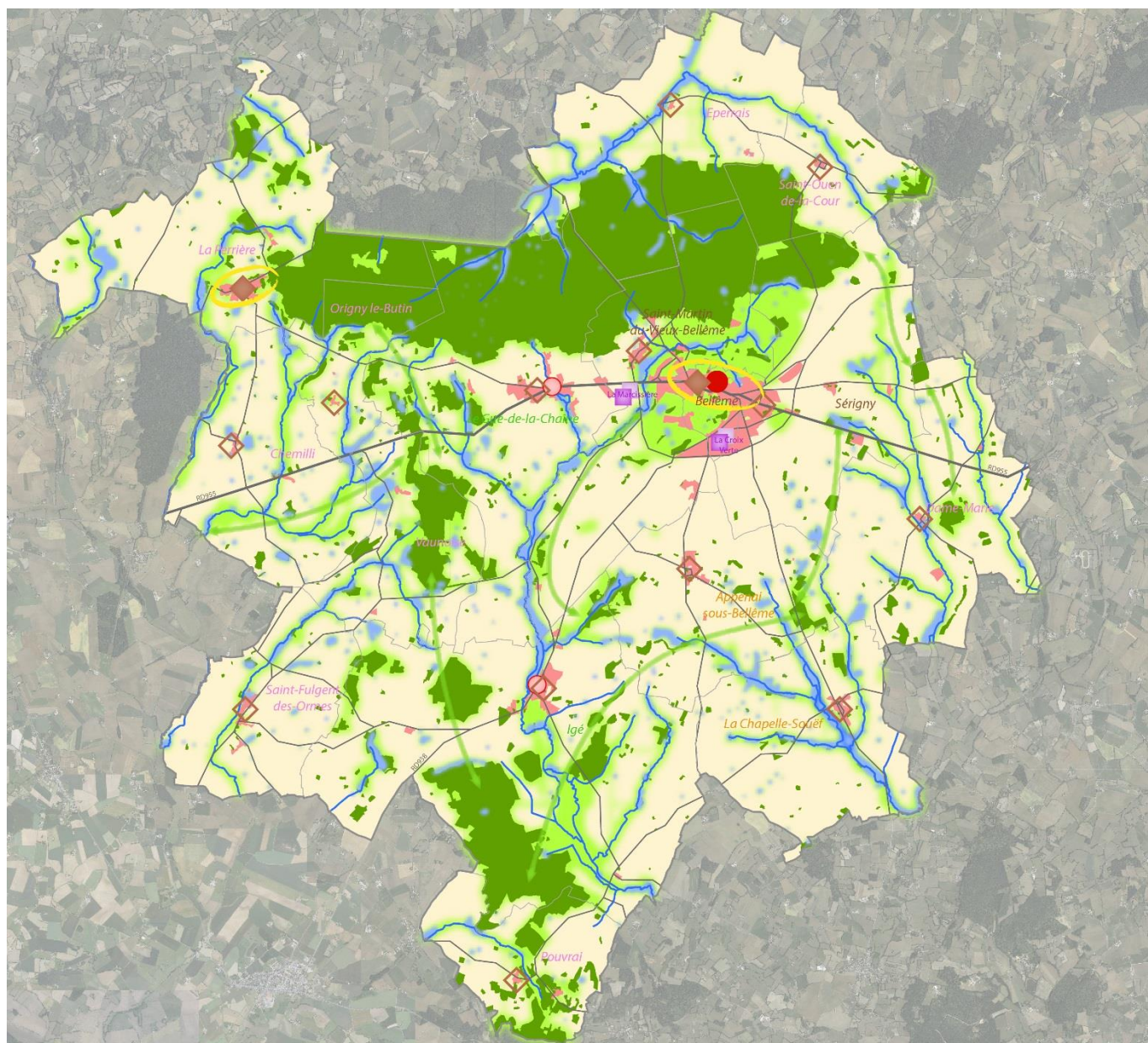
Assurer la protection du patrimoine bâti

 Les bourgs patrimoniaux majeurs

 Les bourgs patrimoniaux

 Projet d'AVAP

II. Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Maitriser et organiser les projets de développement du territoire

- En renforçant l'agglomération bellêmeoise
- En favorisant les bourgs équipés
- En accueillant des entreprises sur les sites existants

Assurer la protection durable des exploitations agricoles

- Les zones agricoles

Protéger les espaces naturels et forestiers et préserver les continuités d'écosystèmes

- Les zones humides
- Les boisements
- Les zones naturelles
- Les cours d'eau
- ↔ Les corridors écologiques

Assurer la protection du patrimoine bâti

- ◆ Les bourgs patrimoniaux majeurs
- ◇ Les bourgs patrimoniaux
- Projet d'AVAP