



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélinois

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2

Approbation

Ecommoy – Laigné en Belin – Marigné-Lailié – Moncé en Belin – St-Biez en Belin – St-Gervais en Belin – St-Ouen en Belin – Teloché

Sommaire

Préambule _____ 5

Le cœur du PLUi _____ 5

Contenu du PADD _____ 6

Portée du PADD _____ 6

Rappel du contexte et des enjeux du territoire intercommunal _____ 8

Axe 1 – Un projet en faveur d'une redynamisation raisonnée, solidaire et équilibrée du territoire _____ 9

Orientation n°1 - Définir une stratégie permettant à chaque commune de prendre part, à hauteur de ses capacités, au développement du territoire intercommunal _____ 9

Orientation n°2 - Maintenir la dynamique de croissance démographique tout en garantissant une répartition équilibrée de l'offre future en logements sur le territoire _____ 11

Orientation n°3 - Mettre en place une politique économique qui soit à l'écoute des entreprises et de leurs besoins _____ 13

Orientation n°4 - S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique _____ 20

Orientation n°5 - Placer la politique des déplacements au cœur du projet intercommunal pour agir en faveur d'une mobilité durable _____ 23

Axe 2 – Un projet respectueux du territoire et de ses richesses agronomiques, environnementales, paysagères et patrimoniales _____ 26

Orientation n°6 - Protéger les sols par l'expression d'objectifs ambitieux en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels _____ 26

Orientation n°7 - Préserver et valoriser la nature, les paysages et le patrimoine _____ 30

Orientation n°8 - Intégrer la prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement et de développement _____ 34

Orientation n°9 - Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et en faveur d'une préservation des ressources naturelles _____ 35

Orientation n°10 - Placer la qualité urbaine et la durabilité au cœur du processus d'aménagement _____ 36

Axe 3 – Un projet au service du territoire et de ses habitants _____ 37

Orientation n°11 - Maintenir un niveau d'équipements optimal et garantir sa capacité d'adaptation aux évolutions démographiques _____ 37

Orientation n°12 - Diversifier l'offre en logements pour mieux fluidifier le parcours résidentiel _____ 38

Orientation n°13 - Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre progressivement vers un réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire _____ 40

Orientation n°14 - Développer une offre de loisirs qualitative et variée _____ 40

Préserver et valoriser la nature, les paysages et le patrimoine

Le contexte naturel, paysager et patrimonial du territoire participe pleinement à son attractivité et à la qualité du cadre de vie.

A ce titre, les enjeux naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire doivent être placés au cœur des choix de développement opérés dans le cadre du PLUi.

a) Préserver les milieux naturels remarquables et les continuités écologiques

Le PLUi décline et identifie à l'échelle intercommunale les espaces participant à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et à la préservation de la biodiversité, identifiés dans le cadre :

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire,
- du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans.

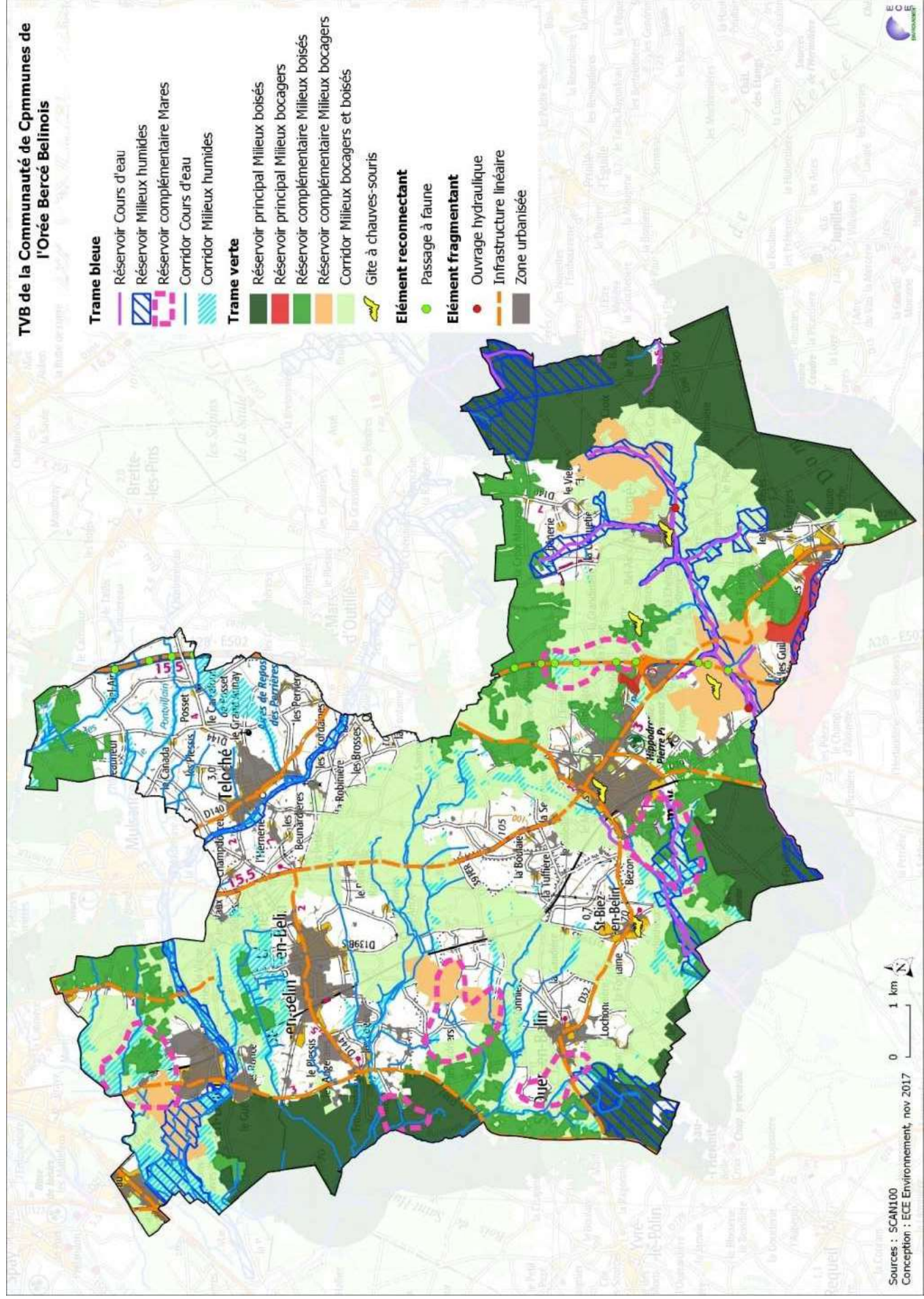
La Trame Verte et Bleue intercommunale intègre :

- les réservoirs de biodiversité structurants correspondant aux espaces rattachés au réseau Natura 2000, identifiés comme ZNIEFF ou longeant les principales vallées du territoire,
- les réservoirs de biodiversité locaux (noyaux complémentaires) intégrant les massifs forestiers et les secteurs à forte densité de mares et d'étangs,

- les corridors écologiques reliant ces différents réservoirs de biodiversité entre eux et notamment ceux s'appuyant sur le maillage bocager et les zones humides.

Pour ces différents espaces et éléments, le PLUi met en place des mesures destinées à assurer leur préservation tout en tenant compte des autres enjeux agricoles, paysagers ou de loisirs qui peuvent les concerner.

La protection de ces éléments pourra également s'envisager à l'intérieur des agglomérations où certains secteurs de jardins ou parcs, qui constituent des aérations dans la trame urbaine et peuvent servir d'appui à une certaine biodiversité (« nature dans la ville »).



b) Le paysage comme élément structurant et valorisant du territoire

Le PLUi souhaite prendre en compte et valoriser les spécificités paysagères de chaque portion du territoire :

- **Le paysage du Bélinois**

Sur ce secteur, qui occupe la plus large partie du territoire intercommunal, les enjeux paysagers sont principalement liés au mitage du territoire.

Afin de maintenir l'équilibre paysager actuel, le PLUi met l'accent sur la limitation du développement de l'habitat dans la zone rurale et sur l'arrêt du développement linéaire le long des axes de circulation.

Il conviendra également d'assurer la préservation du paysage forestier en lisière ouest du territoire et les vues remarquables depuis les points hauts (buttes de Monnoyer et du Vieux Mans).

- **Le paysage bocager et forestier remarquable de Marigné-Lailié**

Le territoire de Marigné-Lailié s'inscrit dans un cadre paysager de grande qualité, très différent de celui du Bélinois et marqué par la présence d'un relief animé, d'un bocage préservé et de la forêt de Bercé.

Sur ce territoire, le PLUi porte la volonté des élus :

- de stopper toute urbanisation diffuse,
- de protéger plus fortement le maillage bocager, en s'appuyant sur un diagnostic spécifiquement mené sur ce territoire,
- de valoriser et accentuer la découverte de la forêt de Bercé,

- de préserver la qualité des points de vue depuis les points hauts du territoire (y compris depuis les buttes d'Ecommoy).

En complément de ces mesures, le PLUi souhaite plus largement que la dimension paysagère soit pleinement intégrée dans les réflexions d'aménagement :

- travail sur le traitement des lisières urbaines actuelles et futures afin d'assurer une transition douce entre espace agricole et espaces bâtis,
- réflexion sur la requalification des entrées de ville, des traversées d'agglomération et des abords des axes structurants, dans la continuité des actions engagées sur certains territoires,
- une densification souhaitée des espaces urbanisés, qui ne doit toutefois pas remettre en cause la qualité paysagère de certains secteurs non bâtis au sein des bourgs.

c) Le patrimoine, support de l'identité du territoire

Le PLUi identifie et protège le patrimoine remarquable et identitaire du territoire tant dans les bourgs qu'en campagne.

Au-delà de cette protection, ce patrimoine doit s'inscrire dans une véritable démarche de valorisation et de mise en réseau destinée à favoriser sa découverte par la population dans le cadre des itinéraires de randonnées et de promenade.

La valorisation peut également passer :

- Par une meilleure sensibilisation de la population à la réhabilitation du bâti ancien,

- Par la possibilité de contribuer à la préservation du bâti rural d'intérêt, par le biais du changement de destination dès lors que celui-ci n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole.

Pour les 3 monuments historiques recensés sur le territoire intercommunal (église St-Martin d'Ecommoy, château de Fontenailles – ancien couvent de Béthanie à Ecommoy, manoir de la Poissonnière à St-Ouen en Belin), les élus souhaitent étudier avec l'Architecte des Bâtiments de France, la possibilité de mise en place de périmètres délimités des abords.

Enfin, le PLUi rappelle les règles inhérentes à la protection du patrimoine archéologique.