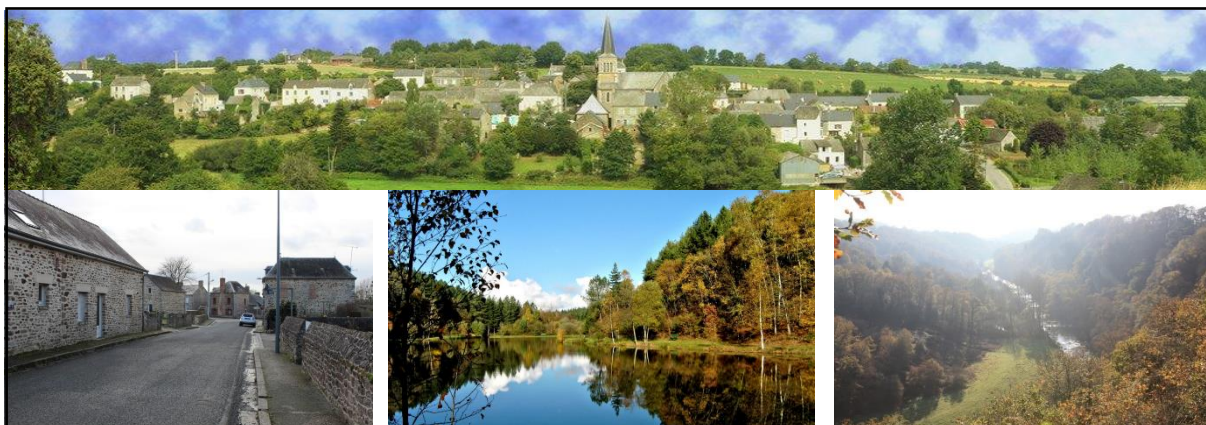


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Schéma de Cohérence Territoriale

Communauté de Communes du Mont des Avaloirs

Pièce N° 2



RÉVISION PRESCRITE LE :	LE 16 AVRIL 2015
PROJET ARRÊTÉ LE :	9 février 2023
	PLUi approuvé le 22 février 2024 « annexé à la délibération du Conseil communautaire du 22/02/2024 » 

SOMMAIRE

TITRE I/ Les stratégies de développement pour conforter l'attractivité.....	4
I/ Impulser la reconquête des bourgs : stimuler l'offre de logements contemporains	4
II/ Renforcer les éléments décisifs d'un cadre de vie agréable.....	6
III/ Favoriser le recours aux mobilités alternatives	7
IV/ Promouvoir l'essor des activités économiques	8
V/ Préserver l'identité paysagère : bocage et noyaux villageois.....	10
TITRE II/ La réduction des espaces constructibles intégrée à la stratégie de développement territorial	12
I/ Les 41,3 hectares consommés entre 2011-2021	12
II/ Une stratégie d'accueil économe en utilisation du sol.....	12
A/ Le souhait d'accueillir environ 750 nouveaux habitants d'ici 15 ans	12
B/ 50 logements neufs valorisant la stratégie de mobilisation des dents creuses	13
C/ 166 logements neufs à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine	13
D/ Le renouvellement de la friche urbaine de la gare de Pré-en-Pail Saint-Samson	13
E/ Inventaire en zones agricoles, naturelles ou forestières, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	13
D/ Synthèse	14
III/ Le développement des activités économiques retenus sur 19 hectares.....	14

RENFORCER LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs assume sa volonté d'affirmer et de conforter son identité territoriale en s'appuyant sur les valeurs du collectif et sur le dynamisme de ses forces vives.

Cette ambition accompagne une stratégie de développement de son attractivité et de son rayonnement sur la base un projet de territoire partagé, audacieux et durable.

Pour porter cette trajectoire d'avenir, la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs définit la revitalisation de son territoire comme une priorité. Grâce à son Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la collectivité pose les bases de l'urbanisme de demain au profit d'un cadre de vie optimal et préservé.

C'est pour cela que nous sommes très attentifs tant aux enjeux de valorisation et de protection de nos milieux naturels et paysagers, véritables atouts écologiques, qu'au développement économique de notre territoire. En effet, la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs a fait le choix volontaire et innovant de parier sur l'écologie comme moteur de l'économie et de s'engager dans un changement de modèle à travers la transition écologique et solidaire, une économie vertueuse et sa revitalisation.

Afin d'être reconnu comme un territoire qui ose et qui agit au bénéfice de ses habitants, nous avons établi des orientations stratégiques fortes :

- Le développement d'une économie attractive et durable, novatrice et créatrice d'emploi par le soutien aux entreprises, à l'agriculture et au tourisme ;
- L'amélioration du cadre de vie, c'est-à-dire requalifier les centres-bourgs, développer une offre de logement adaptée aux besoins et faciliter la mobilité ;
- Une qualité de vie en phase avec des services pour tous, qu'il s'agisse de l'accompagnement de la vie des familles, de l'offre de santé, de l'accès à la culture, au sport ou au numérique ;
- L'ambition de faire de la transition écologique un levier de développement du territoire grâce une politique publique de rénovation énergétique des bâtiments, d'économie circulaire, d'énergies renouvelables et de protection des milieux.

Ce projet de territoire est une démarche commune, une dynamique collective avec tous les acteurs qui le font vivre et les partenaires qui nous accompagnent au quotidien notamment l'État, la Région, le Département et les représentations professionnelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs est l'expression de notre ambition territoriale. Celle-ci n'est pas figée, elle est en mouvement permanent. Une vision d'avenir se construit dans le temps, sans craindre l'innovation, l'expérimentation ou la concertation.

Ensemble, faisons Territoire.

TITRE I/ Les stratégies de développement pour conforter l'attractivité

Les axes retenus par les élus du territoire identifient les richesses locales à exploiter mais aussi les insuffisances à surmonter.

I/ Impulser la reconquête des bourgs : stimuler l'offre de logements contemporains

Permettre à la population de vivre dans des logements qui répondent aux attentes contemporaines constitue la priorité d'action. La fonction résidentielle des bourgs sera affirmée par la mise en œuvre, notamment, d'opérations de réhabilitation des logements existants et la construction de logements neufs dans les dents creuses.

Les pouvoirs publics veilleront à garantir une diversité des logements afin de permettre à l'ensemble des profils de demeurer sur le territoire à chaque étape de leur parcours résidentiel.

Le souhait d'attirer de nouveaux habitants s'inscrit dans la volonté d'inversion de la courbe démographique. Les axes du PADD veillent à soigner l'attractivité du territoire pour les besoins en particulier des familles et des jeunes ménages.

Le renforcement des fonctions des 4 pôles (Javron-les-Chapelles, Pré-en-Pail Saint-Samson, Saint-Pierre-des-Nids, Villaines-la-Juhel) ainsi que le maintien des fonctions complémentaires de l'ensemble des communes constitue l'ossature de notre développement équilibré et cohérent.

Le logement peut également être un vecteur pouvant contribuer au lien social en réduisant l'isolement notamment par la réalisation de bâtiments propices à la mixité générationnelle.

L'attractivité du parc ancien en particulier dans les centres-bourgs est un enjeu identifié par la CCMA. La volonté a été affichée de lutter contre la vacance et la vétusté des logements. Pour cela des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain sont en cours de réalisation. Cet objectif pourra notamment s'effectuer par la démolition de bâtiments afin d'aérer le tissu urbain.

En outre, notre territoire est d'ores et déjà prisé pour ses anciens bâtiments agricoles en campagne réhabilités en logement. L'évolution du patrimoine bâti agricole de caractère en logements permet de valoriser l'héritage agricole. Les bâtiments hors des secteurs urbains susceptibles d'être transformés en maison d'habitation sont intégrés à un inventaire.

Stimuler une offre de logements adaptés à tous les parcours résidentiels

- Multiplier les opérations programmées d'amélioration de l'habitat : en ciblant prioritairement par des subventions préférentielles la vacance et la vétusté ;
- Favoriser la diversité des logements afin de répondre aux besoins de tous les profils : aussi bien des jeunes ménages, des personnes seules ou des seniors pour permettre leur maintien dans les villages ;
- Diversifier les formes urbaines, notamment habitats groupés, maisons de ville, logements intermédiaires ;
- Maintenir un taux de logement sociaux sur le territoire : malgré l'absence d'obligation légale à la date d'approbation du document. En veillant à offrir une diversité entre les différents types de logements sociaux ;
- Continuer la politique d'incitation à l'amélioration des performances énergétiques de l'habitat ;
- Favoriser les changements de destination pour éviter l'abandon de bâtiments ;

Encourager les projets qui affirment la fonction résidentielle des bourgs

- Prioriser les projets de restructuration des centres-bourgs (réhabilitation des logements vacants avec commerces et/ou équipements de proximité, démolitions ciblées...) ;
- Valoriser les capacités de renouvellement du tissu urbain existant par sa requalification (îlot vacant, friche, changement de destination...) ;
- Utiliser prioritairement les potentiels fonciers disponibles dans les espaces en dents creuses pour répartir les nouveaux logements ;
- Ouvrir des terrains naturels à la construction en extension immédiate des bourgs ;

Permettre aux bâtiments agricoles d'être réhabilités en logements

- Identifier les bâtiments agricoles existants afin d'ouvrir la possibilité d'effectuer un changement de destination pour en faire des logements ;

II/ Renforcer les éléments décisifs d'un cadre de vie agréable

La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs est un territoire rural, accueillant et calme qui bénéficie d'un cadre de vie de qualité à proximité de pôles environnants que sont Laval, Alençon, Mayenne et le Mans. Ces atouts sont appréciés des habitants qui bénéficient de cet environnement favorable et dynamique.

La réflexion sur l'attractivité du cadre de vie associe nécessairement l'habitat, les transports, l'emploi, les commerces, les services et l'animation du territoire.

Consolider les aménagements, équipements et services déterminants pour le bien-être des habitants

- Valoriser la vie des villages par l'aménagement d'espaces publics et de lieux de convivialité dans le tissu urbain ;
- Relier par des cheminements piétonniers et pistes cyclables les quartiers, villes et villages avec les équipements et les lieux de rencontre ;
- Anticiper les besoins futurs en équipements et veiller à une répartition cohérente ;
- Prioriser la réalisation d'équipements d'envergure intercommunale sur les 4 pôles complété par un maillage d'équipements d'échelle communale sur l'ensemble des communes ;
- Consolider l'offre d'équipements sportifs pour continuer de les adapter aux nouvelles pratiques et besoins de la population ;
- Conforter et diversifier l'économie locale pour offrir des emplois permettant de capter toutes les catégories socio-professionnelles ;
- Encourager le maintien du tissu associatif pour perpétuer les échanges entre les habitants et dynamiser les communes ;

III/ Favoriser le recours aux mobilités alternatives

En matière de mobilité, la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs cherche à réduire l'utilisation du véhicule individuel dans un territoire rural à l'habitat historiquement éparé. La faible densité de population et l'héritage de hameaux conséquents disséminés, constituent des limites inhérentes aux ambitions en matière de transport.

Les 4 pôles sont connectés aux villes extérieures au territoire par le réseau viaire. Il faut ainsi 20 minutes pour rejoindre Alençon depuis Saint-Pierre-des-Nids et 30 depuis Pré-en-Pail Saint-Samson. Mayenne est distante de 30 minutes de Javron-les-Chapelles et Villaines-la-Juhel. Réduire ces temps de déplacements et proposer une solution alternative à l'autosolisme est une priorité au regard de la proportion de ces déplacements au sein de la population locale.

Une politique volontariste raisonnée et adaptée aux réalités locales est cependant menée depuis plusieurs années. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est utilisé comme un outil pour affirmer ces efforts. Pour cela, les cheminements piétons et les pistes cyclables seront valorisés et le covoiturage, l'autopartage et les déplacements collectifs seront pris en considération.

Dans cette perspective, la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs a réalisé un Plan Mobilité, qui sur la base d'un diagnostic, précise les enjeux majeurs du territoire : le développement local, la transition énergétique, la solidarité. Ces enjeux s'inscrivent dans une Feuille de route Mobilité à vocation opérationnelle pour 2021-2026.

Organiser et valoriser les mobilités alternatives au véhicule individuel

- Localiser de manière préférentielle le développement du territoire à proximité des axes de communication et de transports alternatifs ;
- Chercher à limiter les besoins en déplacement en implantant les nouvelles constructions dans les bourgs ;
- Maintenir la pluralité des fonctions des bourgs ;
- Faciliter les itinéraires deux roues à l'échelle du territoire : veiller particulièrement à connecter ces itinéraires parfois entrecoupés ;
- Réserver des espaces pour les déplacements doux ;
- Organiser les circulations en aménageant notamment la traversée des bourgs les plus générateurs de transit ;
- Engager une réflexion sur la desserte des transports en commun à l'échelle du territoire ;
- Soutenir et développer la mobilité des activités ;
- Réduire l'utilisation des énergies fossiles pour se déplacer ;
- Permettre à chacun de se déplacer ;

IV/ Promouvoir l'essor des activités économiques

Située au carrefour des régions « Pays de Loire » et « Normandie », à proximité de la Bretagne et à 3h de la Région parisienne, la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs bénéficie d'une position privilégiée qui participe à sa richesse économique, commerciale et artisanale. Le renforcement de cette attractivité économique favorise tous les thèmes qui contribuent au bien-être des habitants : équipements, santé, services, habitat...

Par conséquent, il est primordial de favoriser le maintien de ses commerces de proximité et de ses zones artisanales afin d'inciter la population à se fixer sur son territoire, et de limiter les déplacements d'usage vers des pôles extérieurs.

Dans cette perspective, l'Intercommunalité souhaite également renforcer l'accompagnement des entreprises pour permettre de cibler les besoins de formation, les profils adaptés aux postes disponibles et les métiers du territoire.

L'activité agricole est également un enjeu majeur qui valorise l'identité séculaire, perpétue la mémoire et entretient la diversité des paysages. Les espaces agricoles demeurent une richesse économique et environnementale que la CCMA préserve pour maintenir et valoriser son économie locale.

La richesse du territoire provient en outre de sa dimension touristique liée à la nature. Les sites de qualités sont donc préservés, les itinéraires piétons et cyclables étoffés et la diversité des hébergements encouragée.

Hierarchiser l'installation des industries et des activités

- Prioriser l'implantation des nouvelles activités industrielles sur les pôles majeurs ;
- Permettre l'extension des zones d'activités économiques existantes hors des 4 pôles, si le besoin est justifié ;
- Prévoir la possibilité d'implanter des activités compatibles avec l'habitat et d'envergure mesurée dans les bourgs de l'ensemble des communes : il s'agit des petits artisanats, petites ou moyennes entreprises, commerces, services ;

Penser l'aménagement afin de favoriser le dynamisme des activités économiques

- Prendre en compte les besoins des commerces de proximité dans les aménagements des centres-bourgs ;
- Préserver les commerces de proximité dans les centres-bourgs dynamiques et identifiés comme Villaines-la-Juhel et Pré-en-Pail Saint-Samson ;
- Préserver l'activité agricole comme ressource agro-alimentaire et économique par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels, agricoles et forestiers, et espaces urbanisés ;
- Faciliter la fluidité des déplacements des engins agricoles volumineux ;

Faciliter l'émergence des nouvelles ressources et nouveaux modes de vie

- Favoriser les initiatives liées au télétravail en permettant la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Accompagner le développement des filières mettant en œuvre les ressources naturelles et les produits locaux (bois énergie, éolien, ressources agro-alimentaires...) ;
- Soutenir l'accès aux communications numériques sur l'ensemble du territoire ;

Conforter le tourisme sur le territoire intercommunal

- Permettre le développement d'offres d'hébergement variées et originales dans les espaces naturels, agricoles et forestiers : notamment cabanes dans les arbres, Habitations Légères de Loisirs, changement de destination des bâtiments agricoles... ;
- Favoriser le développement de l'offre touristique d'itinérance (vélo, randonnée, circuits équestres...) et l'accueil des touristes ;
- Contribuer au développement touristique qui valorise les ressources locales et les richesses patrimoniales : petit patrimoine, paysage, environnement...

V/ Préserver l'identité paysagère : bocage et noyaux villageois

Traditionnellement, les bourgs sont compris dans une ceinture arborée. L'identité paysagère du territoire est celle des noyaux villageois enserrés dans le bocage.

Cette identité évolue au gré des extensions modernes (zones d'activités, lotissements) et du recul du linéaire de haies. Il en résulte une banalisation des paysages. Les nouvelles extensions urbaines sont très visibles et rompent l'harmonie de la silhouette villageoise.

Afin d'accompagner en douceur ces évolutions et d'en atténuer les effets, le bocage sera exploité comme facteur d'intégration du bâti. En effet, les haies constituent un excellent filtre permettant de limiter l'impact visuel du bâti récent. En outre, la trame bocagère accompagne la trame viaire et/ou les chemins de randonnée. Elle revêt enfin un intérêt écologique et agronomique.

La valorisation du paysage par l'aménagement de panoramas, d'espaces de recul et la création de supports pédagogiques, est un levier important de la sensibilisation des habitants et des promeneurs à la question du paysage.

La préservation du patrimoine naturel et le maintien et/ou la restauration des continuités écologiques haies, bosquets, ...) pourront s'envisager par la maîtrise du développement de l'urbanisme.

La protection des zones humides et de la trame verte et bleue permettra de préserver les principales espèces du territoire, du développement de l'habitat et de l'économie.

Avec son Projet de territoire, les contrats CTE (Contrat de Transition Écologique) et C2RTE (Contrat Rural de relance et de Transition Écologique) signées avec l'État et ses partenaires, la Communauté de communes du Mont des Avaloirs s'est engagée dans la réalisation de projets de développement durable. Sur les 4 orientations stratégiques déterminées que sont :

- Orientation n°1 : Pour une économie attractive et durable, novatrice et créatrice d'emploi ;
- Orientation n°2 : Revitaliser le territoire, développer et renforcer son attractivité – Améliorer le cadre de vie ;
- Orientation n°3 : Organiser – Optimiser une offre de service (marchands, non marchands) – Améliorer sa qualité de vie ;
- Orientation n°4 : Être un territoire de référence en matière de Transition Écologique ;

l'efficacité énergétique des bâtiments, la diminution des GES et la préservation de la biodiversité et des paysages représentent des enjeux majeurs.

Encourager les projets et initiatives ciblant la réduction des gaz à effet de serre

- Prévoir le développement de projets de mise en œuvre des énergies renouvelables : notamment, centrale photovoltaïque, méthaniseur, éolien ...
- Mobiliser les ressources locales pour la production des énergies renouvelables ;
- Inciter la construction ou la réhabilitation de bâtiments allant au-delà des performances énergétiques réglementaires en vigueur ;
- Développer les projets visant la réduction du recours au véhicule individuel : modes doux, partage de véhicule... ;

Recenser le bocage ainsi que les ressources aquatiques et hiérarchiser la protection en fonction de l'intérêt environnemental

- Réaliser un état des lieux du bocage en distinguant les protections ;
- Préserver la trame verte et bleue afin de faciliter la survie des espèces : la trame verte est constituée par les espaces naturels et forestiers et la trame bleue par le réseau de fil d'eau, les ripisylves et les zones humides.
- Considérer l'existence des zones humides en amont des projets d'aménagement ;
- Prendre en compte les périmètres de captage d'eau ;

Limiter rigoureusement les espaces ouverts à l'urbanisation

- N'autoriser les extensions urbaines qu'en continuité des bourgs et hameaux principaux : l'étalement urbain et le mitage seront contenus ;
- Interdire les constructions excessives dans les hameaux ;

Valoriser l'identité paysagère

- Conserver les ruptures d'urbanisation entre les ensembles de constructions isolées et les extensions des bourgs ;
- Mettre en valeur le grand paysage : Alpes Mancelles, Crête de Monnaie, Corniche de Pail et des Avaloirs, ... ;
- Intégrer la composante végétale dans les futurs projets d'aménagement : réflexion sur le traitement des franges urbaines et des transitions avec le paysage naturel, forestier et agricole en privilégiant une ceinture végétale ;

Préserver le patrimoine bâti et les identités villageoises

- Protéger des altérations les noyaux originels et bâtiments isolés de caractère, participant aussi bien à l'esthétique qu'à la mémoire du territoire ;
- Préserver les vues sur les hameaux et les bourgs de caractère patrimonial ;

TITRE II/ La réduction des espaces constructibles intégrée à la stratégie de développement territorial

Le projet de développement du territoire vise à privilégier la qualité et le bien être des habitants et s'inscrit dans une diminution des espaces urbanisables en faveur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

I/ Les 41,3 hectares consommés entre 2011-2021

Entre 2011 et 2021, ce sont 41,3 hectares qui ont été aménagés sur le territoire de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs.

Parmi ces 41.3 hectares, la consommation fut de :

- 29 ha soit 70% pour l'habitat mixte et les équipements ;
- 12.30 ha soit 30% pour les activités économiques ;

La tâche urbaine s'est donc accrue de 41.3 hectares alors même que la population diminue depuis 2008.

II/ Une stratégie d'accueil économe en utilisation du sol

Le PLUi se structure autour de l'objectif majeur de préservation des surfaces agricoles, naturelles et forestières en économisant l'utilisation du sol tout en générant une progression démographique. Les logements destinés à répondre à cette progression démographique seront prioritairement mobilisés dans les enveloppes urbaines des 26 Communes.

A/ Le souhait d'accueillir environ 750 nouveaux habitants d'ici 15 ans

Une des orientations exprimées dans le PADD est de mettre en œuvre les moyens nécessaires (emploi, logements, services) pour permettre le maintien des habitants sur le territoire de la CCMA ainsi que l'accueil de nouvelles familles. La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs, tend à être en cohérence avec les territoires voisins et propose ainsi un scénario démographie de +0.3% par an, en adéquation avec la réalité du territoire.

Dans cette perspective, les Elus ont émis le souhait de tendre vers 17 000 habitants à l'horizon 2037. Cela correspond à un apport d'environ 750 habitants.

Le maintien des habitants actuels et l'accueil d'environ 750 habitants implique un **besoin d'environ 366 logements**.

Parmi ces 366 logements, l'objectif est de permettre :

- **La sortie de la vacance pour 150 logements inoccupés : soit un rythme d'environ 10 logements par an**, grâce à des dispositifs mis en œuvre par la CCMA :
 - o L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (avec un volet Renouvellement Urbain multisites sur les 4 pôles principaux du territoire) qui est en cours.
 - o La Convention ORT signée pour les Communes de Pré-en-Pail Saint-Samson, Villaines-la-Juhel, Javron-les-Chapelles, Saint-Pierre-des-Nids ; elle permettra de proposer un minimum de 30 logements.
- **La construction de 216 logements neufs : soit un rythme de construction d'environ 14 logements par an.**

Les 216 logements neufs pour le maintien et l'accueil des familles, nécessitent un besoin en espace constructible d'environ 13 hectares pour l'habitat. Cette consommation foncière projetée se répartit entre l'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine appelés aussi dents creuses), et la consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines des Communes.

B/ 50 logements neufs valorisant la stratégie de mobilisation des dents creuses

L'utilisation des espaces interstitiels a fait l'objet d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. Environ 2,99 ha ont été repérés comme étant susceptibles de recevoir des habitations durant les 15 années à venir. Cette surface de 2,99 hectares permet de projeter la réalisation d'environ 50 logements neufs. Sur la base d'une densité moyenne brute de 17 logements par hectare, soit une surface moyenne de parcelle de 600 m².

C/ 166 logements neufs à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine

Les surfaces en extension de l'enveloppe urbaine sont dans le prolongement immédiat des bourgs et représentent environ 10,6 ha. Cette surface de 10,6 ha permet de projeter la réalisation d'environ 166 logements neufs. Sur la base d'une densité moyenne brute de 16 logements par hectare, soit une surface moyenne de parcelle de 600 m².

D/ Le renouvellement de la friche urbaine de la gare de Pré-en-Pail Saint-Samson

À la suite de l'arrêté préfectoral de restriction d'usage en date d'août 2014, la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs et la Commune de Pré-en-Pail Saint-Samson ont décidé de réaliser un ensemble de projets d'intérêt général sur une surface d'environ 1.6 ha. Cette surface accueillera essentiellement des aménagements publics et paysagers.

E/ Inventaire en zones agricoles, naturelles et forestières, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs a effectué un repérage minutieux : 769 bâtiments ont été identifiés, dont 422 bâtiments font l'objet d'une régularisation. Par conséquent 350 bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination situés en zones agricoles, naturelles ou forestières.

Or, ces bâtiments n'ont pas pour effet d'artificialiser les zones agricoles, naturelles ou forestières et feront l'objet d'une présentation à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

D/ Synthèse

En retenant 13 hectares répartis entre :

- la densification des espaces déjà bâtis ;
- la maîtrise des logements vacants ;
- le renouvellement de friche (ex. : secteur de la gare de Pré-en-Pail Saint-Samson) ;
- et en dernier lieu, l'extension de l'enveloppe urbaine ;

la CCMA a donc fait le choix de diviser par 2 sa consommation foncière de 2011 à 2021.

Toutes les zones d'extension de l'enveloppe urbaine sont dotées d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de s'assurer notamment du respect d'une densité minimale.

III/ Un développement des activités économiques retenus à court terme sur 19 hectares

Dans le cadre de son projet « Territoire d'Industrie », la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs a défini sa vision d'avenir et les axes stratégiques de son développement. En ce sens, l'attractivité économique est une priorité qui s'appuie sur l'emploi, le recrutement, l'innovation et la reconquête industrielle. La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs souhaite accompagner le développement d'une économie attractive et durable, novatrice et créatrice d'emplois, en valorisant le savoir-faire des entreprises, en développant les compétences et les capacités d'agir ; elle est également soutenue par les instances locales représentées par les services de l'État et la Région Pays de la Loire.

La vitalité économique du territoire s'explique par plusieurs sources, notamment :

- Le développement endogène d'entreprises locales autour des pôles de Villaines-la-Juhel et de Javron-les-Chapelles structure économiquement le territoire depuis plusieurs décennies.
- Un territoire d'industries dont chaque faisabilité est démontrée. En effet, la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs souhaite que chaque projet soit démontré et expliqué par une étude de faisabilité et de potentialité afin d'inscrire durablement le développement économique territorial.
- La Localisation de l'intercommunalité sur la Route Nationale 12 entre Paris et Rennes est un facteur déterminant. Les entreprises sont en croissance et de nouvelles s'implantent sur les différentes Zones d'Activité Economique.

La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs est sollicitée par plusieurs entreprises qui contribuent au maintien de la vie locale. La CCMA souhaite répondre à ces demandes à court terme afin d'équilibrer le territoire entre habitat, emploi et cadre de vie. Environ **19 hectares** (18,6746 ha au tableau de surface des zones) constituent ce potentiel foncier, en secteur de projets rapides (moins de 2 ans).

Ce capital permettra d'accueillir sans modification du PLUi les extensions des entreprises existantes ainsi que l'implantation des nouvelles activités.

Au-delà des projets estimés comme rapides, **16 hectares** (16, 071 ha au tableau de surface des zones) ont été inscrits en zonage 2AUe afin de situer géographiquement le potentiel de développement futur (sur les moyen et long termes) et d'engager une stratégie économique pérenne. L'aménagement de ces zones nécessitera d'être justifié par des études environnementales et de faisabilité avant d'engager une évolution du PLUi pour les rendre constructibles.

Les entreprises apportent également des ressources fiscales directes essentielles au bien vivre des habitants de la Communauté de Communes du Mont des Avaloirs.

Le choix a été fait de recentrer ces espaces économiques sur 3 des pôles principaux (Javron-les-Chapelles, Pré-en-Pail Saint-Samson, Villaines-la-Juhel) ainsi que sur Saint-Aubin-du-Désert (projet de silo agricole) et Averton (terrain viabilisé). Les nouvelles activités d'envergures pourront s'implanter sur ces pôles qui posséderont ainsi les capacités d'accueil suffisantes.

Les zones dédiées à l'accueil ou l'extension des activités sont par ailleurs, encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.