

PLUi

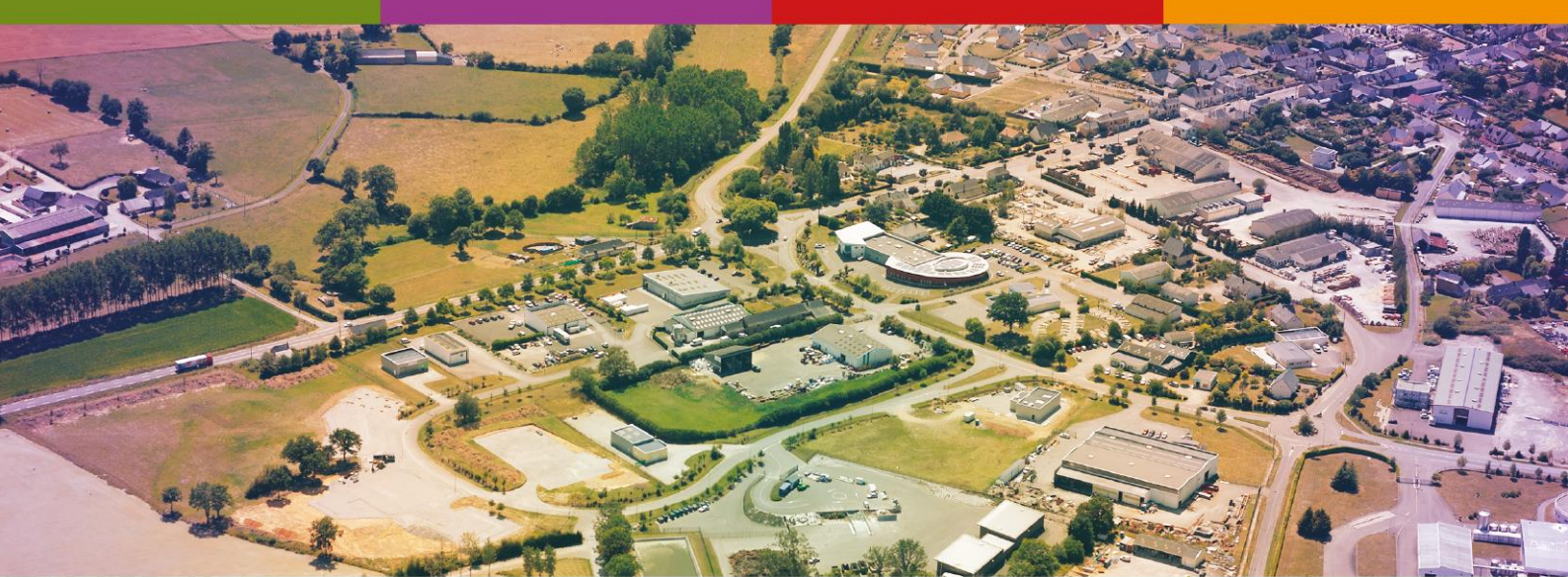
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT

2 – Projet d'Aménagement et de
Développement Durables





PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT



Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Table des matières



Introduction au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 3

Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du pays de Meslay-Grez..... 6

1.1 - Affirmer la structure du territoire comme support de développement 6

1.2 Définir une programmation à vocation habitat cohérente au regard de l'attractivité résidentielle du territoire et en tenant compte de sa réalité agricole..... 9

1.3 Améliorer l'offre en équipement à l'échelle du territoire..... 17

1.4 Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement 19

Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale..... 24

2.1 Appuyer le développement économique de la communauté de communes sur les éléments structurants de la dynamique économique 24

2.2 Mener une politique d'aménagement commerciale et dynamiser le tourisme 28

3.3 Conforter le rôle de l'agriculture sur le territoire 31

Valoriser le cadre de vie et l'environnement..... 35

3.1 Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement 35

3.2 Les éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire 39

3.3 Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources..... 41

Introduction au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des trois documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (projet de territoire) de la Communauté de communes de Meslay-Grez, élaboré par les élus et acteurs locaux.



Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques de la Communauté de communes et est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. Le PADD est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé.



Le PADD exprime le projet politique du territoire. Il est un message fort qui se doit d'être cohérent et partagé. Le document fixe des orientations de développement et définit des objectifs chiffrés (en matière de production de logements, de consommation d'espaces...). Il donne à voir un projet politique d'aménagement du territoire qui est décliné sous la forme d'un règlement écrit et graphique.



Le PADD se veut une réflexion prospective sur le territoire de Meslay-Grez, une esquisse du futur souhaité par les élus locaux, d'une part une réponse aux besoins d'aujourd'hui et qui anticipe ceux des générations qui suivront d'autre part.

Devant faire face à des enjeux importants, la communauté de communes s'est fixée, à travers la délibération en date du 22 décembre 2015 ayant prescrit l'élaboration de son PLUi les objectifs suivants :

- Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez ;
- Affirmer l'armature du territoire comme support de développement ;
- Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale ;
- Encourager des nouvelles pratiques de déplacement ;
- Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité ;
- Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez ;
- S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer les nouvelles activités ;
- Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement ;
- Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire ;
- Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Faire des éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire ;
- Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources.

Ces objectifs reprennent les orientations définies par le PADD du SCoT. Cette structure qui répond à l'ensemble des enjeux du territoire, sera également reprise dans le PADD du Plan local d'Urbanisme intercommunal. Toutefois, certains points d'actions et axes stratégiques seront précisés et enrichis.

Le PADD doit répondre aux exigences suivantes rappelées au sein de l'article L 151.5 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



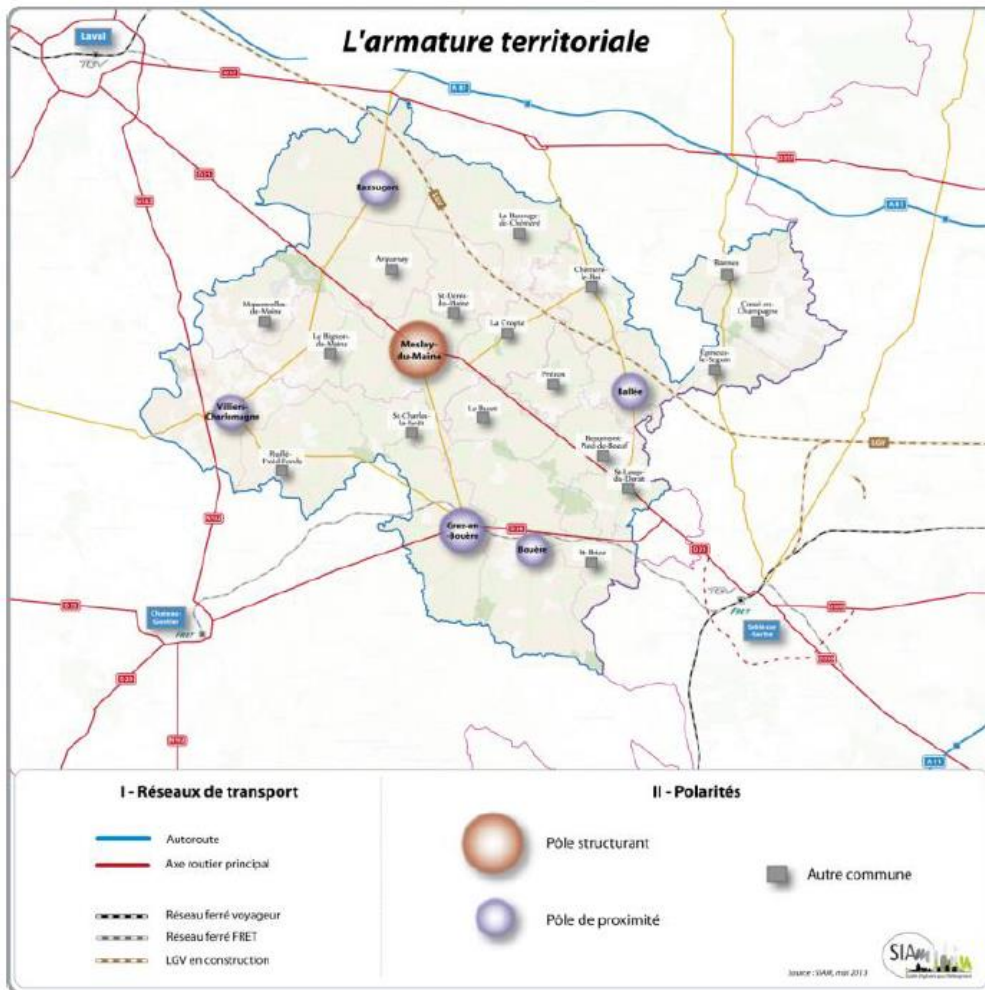
**Organiser un
développement
résidentiel durable à
l'échelle du pays de
Meslay-Grez**

Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du pays de Meslay-Grez



1.1 - Affirmer la structure du territoire comme support de développement

Le SCoT a défini au travers d'une analyse multicritères une armature territoriale articulée autour d'un **pôle structurant** : Meslay du Maine, de **pôles de proximité** : Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère, Val du Maine et de **communes périphériques**. Le projet de territoire entend s'appuyer sur cette structure pour permettre un développement équilibré du territoire. Ce développement devra concilier les enjeux relatifs à l'affirmation des spécificités de chaque pôle tout en préservant l'identité rurale du territoire.



FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU POLE STRUCTURANT DE MESLAY DU MAINE



La commune de Meslay du Maine exerce une attractivité sur les communes de l'intercommunalité. Cette attractivité s'exprime notamment à travers l'offre commerciale, de services, d'équipements ou autres aménités urbaines que la commune propose, au cœur d'un territoire à dominante rurale. Le projet du territoire, conformément aux objectifs du SCoT va dans le sens d'un **renforcement** de ce rôle de centralité, bénéficiant à la majorité des habitants de l'intercommunalité.



⇒ **Faire de la commune de Meslay du Maine le pôle stratégique de développement du territoire :**



Le développement du pôle de Meslay Du Maine doit s'appuyer sur une politique globale garantissant son attractivité et ainsi, permettre un développement qui ne se limite pas le territoire à un phénomène de périurbanisation (influences de Laval, Château-Gontier et Sablé sur Sarthe).



Dans cette optique le pôle structurant de Meslay du Maine sera également le lieu privilégié de l'implantation de **l'offre primaire en équipements**.

Afin de renforcer le caractère polarisant de Meslay, une offre de logements différenciée du reste du territoire devra être proposée (quantitativement par la priorisation donnée à ce territoire et qualitativement par la promotion des formes urbaines nouvelles répondant aux besoins de chacun (formes urbaines denses, intermédiaires, pavillonnaires...)).

Ce scénario de développement correspond à **la poursuite, voire au renforcement des dynamiques observées sur le territoire**.

RENFORCER LE ROLE ET LE POIDS DES POLES DE PROXIMITE (BAZOUERS, VILLIERS CHARLEMAGNE, GREZ EN BOUERE, BOUERE, VAL DU MAINE)



Les communes de Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Ballée constituent les **pôles de proximité définis dans l'armature du territoire**. Ces communes viennent **en appui au pôle structurant dans le maillage territorial**, notamment en matière d'offre de services et commerces de proximité ou de création d'emplois (positionnements sur des axes structurants différents entre les pôles (RN162 Angers – Laval, RD21 Sablé – Laval, RD28 Château-Gontier – Sablé).



⇒ **Faire des pôles de proximités les relais du pôle structurant à l'échelle locale :**



Le pôle structurant et les pôles de proximité sont **complémentaires** dans la mesure où ils n'ont pas vocation à répondre aux mêmes besoins. Afin de maximiser cette complémentarité, la desserte routière entre les pôles de proximité et le pôle structurant sera renforcée.



Cette notion de complémentarité doit également tenir compte des influences périurbaines exercées sur certaines parties du territoire et qui doivent être encadrées afin de ne pas fragiliser le pôle structurant, plus éloignée de la capitale départementale, mais innervant l'intégralité du territoire.

Les pôles de proximité ont vocation à proposer une offre foncière cohérente afin de permettre leur développement sans compromettre leur identité. L'objectif est de **conforter le poids résidentiel** de ces pôles en vue de maintenir leur niveau de services, essentiel à la vie de bassins de vie de proximité englobant des territoires ruraux voisins. La programmation d'équipements dans les pôles de proximité devra répondre à une **logique de mutualisation pour les équipements structurants** et à une logique **de renforcement pour les équipements répondant à une logique de proximité**.

CONFORTER LES COMMUNES PERIPHERIQUES

Le projet de territoire vise à un maintien de **l'identité rurale** de l'intercommunalité, ainsi les communes périphériques font partie intégrante de ce projet.

⇒ **Permettre aux communes périphériques de se développer, de manière mesurée :**

Le projet de territoire vise à **un développement équilibré des bourgs** afin de conforter leur rôle dans la structure territoriale. Ainsi, **la programmation et l'offre foncière devront être adaptées au caractère résidentiel** des communes. La communauté de communes inscrit sa volonté collective de garantir le **dynamisme des centres bourg**. **Le développement des communes périphériques sera priorisé au sein des communes disposant de commerces, services et équipements de proximité, à maintenir.**

1.2 Définir une programmation à vocation habitat cohérente au regard de l'attractivité résidentielle du territoire et en tenant compte de sa réalité agricole



Le scénario de développement démographique défini par le PLUi du Pays de Meslay-Grez propose une croissance annuelle moyenne de 0.95%. Cette projection correspond à la tendance observée sur les années 1999-2011. Lors de l'élaboration du PLUi, les élus et acteurs locaux consultés ont fait le choix de maintenir cet objectif (initialement défini par le SCoT) qui semble répondre à la dynamique d'attractivité résidentielle croissante du territoire (croissance annuelle moyenne de +0.2% entre 1982 et 1990 et de +0.8% entre 1990 et 1999.) Ainsi, le projet de territoire projette l'arrivée de 1700 nouveaux habitants sur le territoire de l'intercommunalité sur les 10 années d'effectivité du PLU.

L'enjeu prioritaire du PLUi repose avant tout sur la répartition interne de cette programmation, répondant à l'expression d'un projet politique de développement du territoire, plutôt qu'à un aspect quantitatif relativement conforme aux dynamiques les plus récentes, à échelle globale.



PROGRAMMER UN NOMBRE DE LOGEMENTS SUFFISANT POUR REpondre AUX OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



L'arrivée de 1700 nouveaux habitants sur les 10 ans du PLUi nécessiterait la construction de **1100 logements à échéance 2030** soit un objectif de production de logements avoisinant les **110 par an à l'échelle de l'intercommunalité**. Cet objectif de production de logement correspond à celui énoncé dans le SCoT du Pays de Meslay-Grez. Il est calculé en tenant compte du nombre de logement à construire pour **accueillir de nouvelles populations** mais également du **point mort** (renouvellement urbain, desserrement des ménages, vacance des logements, résidences secondaires...).



⇒ Répartir la production de logements en adéquation avec l'armature du territoire :



Le projet de territoire vise à renforcer l'**armature territoriale** définie dans le chapitre ci-dessus. Ainsi, la programmation de logements sera accentuée dans les pôles. La répartition du nombre de logements par commune sera conforme aux prescriptions du Document d'orientations et de Programmation du SCoT (DOO). Ainsi, **64.5% des logements produits seront localisés dans les pôles** contre 58.9% constaté entre 2002 et 2013. **Ce sont 330 logements qui seront à construire dans la commune de Meslay du Maine, 380 logements dans l'ensemble des pôles de proximité, et 390 logements répartie dans les autres communes.**

TABLEAU DE REPARTITION DE LOGEMENT

	VOLUME DE CONSTRUCTIONS CONSTATE ENTRE 2002 ET 2013	VOLUME DE CONSTRUCTIONS AU COURS DES 10 PROCHAINES ANNEES
MESLAY-DU-MAINE	239	330
POLES DE PROXIMITE	316	380
AUTRES COMMUNES	388	390
TOTAL	943	1100

⇒ Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions :

Pour la construction de logements neufs, l'implantation des logements devra être la plus effective possible d'un point de vue énergétique. **Les nouvelles constructions devront tenir compte de réglementations thermiques en vigueur.** Les réseaux de chauffage et d'électricité devront s'inscrire dans une démarche de **réduction des déperditions énergétiques.** **Les recours aux modes alternatifs de production d'énergie (réseaux de chaleur par exemple) seront encouragés par la promotion d'opérations de densification, rendant ces systèmes plus opérationnels d'un point de vue technique et financier.**

Les opérations de constructions en renouvellement urbain, comme en extension devront justifier d'une bonne **insertion paysagère, d'une compatibilité visuelles avec les volumes des autres constructions** et d'une **insertion fonctionnelle homogène à l'échelle de l'îlot.**

Le projet de territoire veillera à la qualité du développement urbain en extension par un traitement paysager des lisières urbaines, secteurs en mutation paysagères. Dans le cadre des

projets structurants exprimés au niveau des pôles, il s'agira de **porter une attention particulière à l'image que renvoient ces secteurs de franges urbaines et d'entrées de ville d'un point de vue paysager.**



Les surfaces en extension de l'enveloppe bâtie existante ne devront pas venir contraindre le **fonctionnement d'un corridor écologique.**



L'aménagement numérique est un facteur clef du développement résidentiel du territoire. Ainsi, le PLUi réaffirme la volonté politique **d'améliorer la couverture en réseau de l'ensemble du territoire. Cette amélioration passe dans un premier temps par le déploiement du réseau très haut débit.**



DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS



Pour répondre aux ambitions du territoire, notamment en matière de parcours résidentiel et en tenant compte du vieillissement de la population à l'œuvre sur certaines parties du territoire, la **diversification du parc de logement** sera recherchée.

Elle répond entre autres, à la problématique de **l'accueil de jeunes ménages**. En effet, compte tenu de **l'attractivité résidentielle du territoire** ce public est particulièrement important pour le devenir de la communauté de communes (renouvellement de la population et maintien de l'offre de service). L'évolution de la typologie de logements produits vise à **adapter l'offre aux besoins des futurs habitants** mais également **aux évolutions de la structure de la population** : diminution du nombre de personnes par ménages, vieillissement de la population ... La réponse à ces enjeux passe également, par une augmentation de l'offre de logements disponibles en **primo-accession**.

⇒ **Permettre le développement de nouvelles formes urbaines :**

La diversification du parc de logements entrainera la production de **nouvelles formes urbaines** : logements groupés, collectifs, intermédiaires... Ces initiatives vont également dans le sens d'une **densification du tissu urbain** et d'une **réduction de la consommation d'espaces**.

Les logements **intermédiaires, groupés et/ou collectifs** ainsi produits seront implantés dans des secteurs stratégiques, prioritairement dans **le centre bourg des pôles**. Le PLU définit un objectif de production de logements groupés et collectifs égal à **20% de la production totale de logements sur les 10 ans** du PLU pour la commune de Meslay du Maine et les communes pôles de proximité. Toutefois, une différenciation est faite entre les deux, la commune de Meslay du Maine devra produire 10% de logements groupés et 10% logements collectifs quand les communes pôles ne sont soumises qu'à un objectif de 20% quel que soit la forme urbaine.

OBJECTIF DE DISTRIBUTION DES LOGEMENTS GROUPES ET COLLECTIFS

	Logements collectifs	Logements groupés
Meslay du Maine	10%	10%
Pôles de proximité	20%	

⇒ Programmer une offre nouvelle de logements locatifs et sociaux :

L'offre de **logements locatifs et logements sociaux** sera également renforcée conformément aux dispositions définies par le PLH du Pays de Meslay-Grez. Un objectif de production de **54 logements aidés** dans les 10 ans du PLUi est ainsi défini, dont **18 sur la commune de Meslay du Maine, 18 à répartir entre les pôles de proximité et 18 à répartir sur l'ensemble des autres communes.**

DEFINIR DES OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX LIMITANT LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT SUR LE FONCIER AGRICOLE

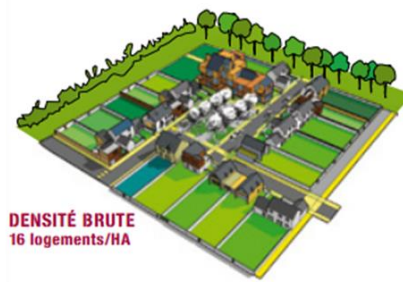
Le PLUi propose la mise en place d'un **gradient de densité** à l'échelle du territoire, tout comme à l'échelle des centralités elles-mêmes. Ce gradient se réfère au positionnement de la commune dans **l'armature du territoire**. La densité définie prends alors compte du nombre d'habitant de la commune, de l'offre en équipement repérée, du positionnement économique mais également de la volonté de développement communal.

Les densités affichées correspondent à **une densité brute**, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux).

SCHEMA EXPLICATIF : DENSITE BRUTE OU NETTE



$$\text{Densité résidentielle nette} = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface de la parcelle}}$$



$$\text{Densité résidentielle brute} = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface de la parcelle} + \text{coefficient d'espaces publics}}$$

Cette **densité moyenne ne suppose pas que chaque opération s'inscrive dans cet objectif de densité** mais qu'au global la densité de l'ensemble des opérations produites durant le PLUi soit équivalente à la densité programmée. **Les constructions de logements d'initiative privée et situées hors des périmètres d'OAP ne sont pas soumises à ces objectifs.** Toutefois, elles devront répondre aux objectifs du PADD en termes **de réduction de la consommation d'espace et d'optimisation foncière.**



⇒ **Définir des densités en fonction des caractéristiques des secteurs :**



Le pôle structurant de **Meslay du Maine** qui fait l'objet d'une programmation d'habitat et d'équipement accentuée devra répondre à un objectif de densité moyenne plus important que les autres communes du territoire. L'objectif de densité minimale, fixé pour ce pôle structurant est de **15 logements par hectare.**



Les **pôles de proximité, Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Val du Maine** devront répondre à un objectif de **14 logements par hectare.**



Les autres communes sont soumises à deux régimes différents en termes de densité. Les communes avec un poids de population plus important et disposant d'équipements de proximité à savoir : **Arquenay, St Brice, Maisoncelles du Maine, Ruillé Froid Fonds** devront répondre à un objectif de densité minimale moyen de **13 logements par hectare.**

Les plus petites communes du territoire, faisant l'objet d'une programmation de logement moindre sont soumises à un objectif de **12 logements par hectare.**

OBJECTIFS DE DENSITE DEFINI PAR LE SCOT

	LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE SUR 10 ANS	DENSITE BRUTE MINIMALE LOGEMENTS/HA
MESLAY-DU-MAINE	264	15
POLES DE PROXIMITE	304	14
ARQUENAY, ST BRICE, MAISONCELLES DU MAINE, RUILLE FROID FOND	128	13
AUTRES COMMUNES	184	12

Le PLUi s'inscrit en compatibilité avec le SCOT, ainsi, il rappelle qu'aucune opération d'aménagement ne pourra être conçue sur la base d'une densité brute inférieure à 12 logements par hectare dans le pôle structurant et les pôles de proximités

A l'échelle des communes elles-mêmes, **une densité plus importante sera recherchée en centre bourg**, particulièrement pour les communes pôles. Un zonage urbain spécifique et son règlement associé seront mis en place sur ces secteurs de centralité.

En outre les opérations de programmation de logement situées en renouvellement urbain faisant l'objet **d'OAP** définiront des **objectifs ambitieux de densité** à atteindre. Ces objectifs seront définis en fonction des contraintes, de la configuration et de la vocation des sites.

ENGAGER LE TERRITOIRE DANS UNE DEMARCHE VERTUEUSE EN TERMES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



Pour rappel, entre 2001 et 2013 ce sont **90 hectares** qui ont été consommés à vocation habitat. Les objectifs du SCoT répondent donc aux exigences de la loi ALUR en matière de réduction de la consommation d'espaces.



⇒ **Définir des lieux stratégiques au développement urbain :**



L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener **une étude des entités bâties**. Cette étude a permis de mettre en avant 3 types d'entités.



- Type A : **Bourg, Centre de la vie locale communale**, qui concentre les principaux commerces, administrations et services. Les bourgs ont vocation à être **confortés et à accueillir la majorité des nouveaux habitants** à travers des opérations **de renouvellement urbain, de densification et d'extension urbaine**. Les extensions de l'urbanisation devront être en continuité des bourgs et dans un souci de gestion économe de l'espace, pour ne pas déséquilibrer l'organisation urbaine. => **23 bourgs**
- Type A : **Agglomération bâtie**, ensemble d'habitations organisées autour **d'un noyau traditionnel**, assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux). Il est caractérisé par une organisation urbaine avec continuité du bâti et la structuration autour d'un espace public. Son classement est également conditionné par un nombre habitations conséquent. => **Les Agêts**



L'ensemble de ces Types A peuvent faire l'objet d'opération de construction en renouvellement urbain comme en extension.

- **Type B : Hameaux, entité bâtie composée de plus de 4 habitations en ordre continu (50 mètres maximum entre les constructions)**. Il peut aussi bien être groupé que linéaire, et comprendre des dents creuses. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire n'est pas considérée comme un hameau. Les hameaux peuvent uniquement faire l'objet de nouvelles constructions en dents creuses.
- **Type C : Ecarts, composé de plusieurs habitations isolées**. Dans les écarts, **aucune construction de nouveau logement n'est autorisée**. L'évolution de l'écart est donc **limitée à la transformation éventuelle du bâti existant et à la construction d'annexe d'habitation**.

⇒ **Favoriser la dynamique de renouvellement urbain :**

Les initiatives de **renouvellement urbain** devront être favorisées, ainsi un **diagnostic foncier spécifique par commune** a permis d'apprécier le potentiel de constructibilité en renouvellement urbain.

Les ilots situés en renouvellement urbain et définis comme stratégiques devront faire l'objet d'une **programmation prioritaire par rapport aux surfaces en extension**. Les **Orientations**

d'Aménagement et de Programmation ainsi que les **modalités réglementaires** de ces espaces (hauteurs, retrait...) devront permettre la densification du tissu urbain existant. Les outils fonciers appropriés permettant un aménagement opérationnel des îlots, seront mobilisés au sein des documents réglementaires du PLUi.

Toutefois l'urbanisation **des dents creuses** ne sera pas systématique afin de préserver des **espaces de respiration au cœur des îlots urbains**.

Dans cette logique de **renouvellement urbain**, le PLU souhaite instaurer un minimum de **20% de logements produits en renouvellement urbain** sur la production totale de logements de l'ensemble des communes. Cet objectif s'inscrit en **compatibilité avec les prescriptions du SCoT**.

NOMBRE DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE EN DENSIFICATION

	LOGEMENTS EN DENSIFICATION SUR 10 ANS
MESLAY-DU-MAINE	66
POLES DE PROXIMITE	76
AUTRES COMMUNES	78
TOTAL	220

⇒ Définir des objectifs de modération de la consommation d'espaces :

Le nombre de logements à produire en **renouvellement urbain** induit un nombre de logements à produire en **extension d'urbanisation**. En appliquant les **densités** ci-dessus, cela nous permet d'esquisser des **enveloppes globales de surfaces à bâtir**.

SURFACES A BATIR

	ENVELOPPE URBANISABLE A VACATION HABITAT SUR 10 ANS, EN HA
MESLAY-DU-MAINE	17.5
POLES DE PROXIMITE	21.6
AUTRES COMMUNES	25.2
TOTAL	64.3

Le SCoT définit une enveloppe maximale de surfaces à consommées à vocation, habitat. Cette surface équivaut à **64.3 hectares pour 10 ans, soit une réduction d'au moins 15% de la consommation d'espace par rapport à la période de référence**. Ainsi, le PLUi devra définir des zones à bâtir qui n'excéderont pas cette enveloppe maximale.

Les secteurs d'extensions urbaines seront localisés en **continuité de l'existant** et prioritairement dans les espaces **desservis par des réseaux** (assainissement collectif ...). **L'urbanisation linéaire sera à éviter**.

PERMETTRE L'EVOLUTION DE L'EXISTANT ET ANTICIPER LES MUTATIONS DU TERRITOIRE

⇒ Valoriser le patrimoine bâti du territoire :

Le projet de territoire encourage à **la valorisation et à la réhabilitation des bâtiments existants**. Ces initiatives de réhabilitations devront également s'inscrire dans une démarche de **valorisation thermique** des bâtiments existants. Le but étant **de valoriser et de préserver le patrimoine bâti de caractère** qui fait l'identité du territoire.



Un repérage détaillé devra permettre de mettre en avant **les bâtiments de qualité susceptibles de faire l'objet de changements de destinations**. Ce repérage tiendra également compte des contraintes de fonctionnement agricoles.



Les **initiatives de réhabilitations des logements vacants** localisés dans le tissu urbain constitué sont également vivement encouragées. Des **OAP** pourront être mises en place en centre bourg pour privilégier ces dynamiques et les outils de maîtrise du foncier judicieusement utilisés.



⇒ Définir une stratégie prospective de maîtrise du foncier :

Le mise en place **d'une stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité** devra permettre le **développement du territoire** et **l'anticipation de ses éventuelles mutations**. L'utilisation des potentialités d'accueil dans les **enveloppes urbaines existantes** pourra s'appuyer notamment sur une politique d'acquisition foncières.



Les outils **de maîtrise foncière du PLUi** devront permettre la réalisation des projets à l'échelle communale et intercommunale. Les outils adéquats pourront être mobilisés tel que : la mise en place d'emplacements réserves, de périmètres de gel, préemption, DUP, Projets urbains partenariaux, servitudes de mixité sociale...

1.3 Améliorer l'offre en équipement à l'échelle du territoire



L'offre en service et équipement devra être adaptées aux attentions et besoins de la population actuelle et future. L'accompagnement de l'évolution de la structure de la population et la mise en place de services pour les publics les plus demandeurs est un préalable à la qualité de vie du territoire.



Le territoire souhaite engager une réflexion prospective quant aux équipements existants et à leur niveau d'adaptation, aux besoins des habitants. Ainsi, des projets relatifs à la **rénovation et à l'adaptation d'équipements** déjà présents sur le territoire pourront être menés durant les 10 ans d'application du PLUi.



MAINTENIR UN NIVEAU DE SERVICES SUFFISANT POUR REpondre AUX BESOINS DES POPULATION



⇒ **Permettre le maintien des services de proximité :**

La communauté de commune s'est engagée dans production **d'un schéma de santé** à l'échelle de l'intercommunalité. **La maison de santé de Meslay du Maine et le pôle de santé de Grez en Bouère** sont de véritables atouts pour le territoire. Le maintien de ces pôles fait partie intégrante du projet de territoire. Le PLUi vise à permettre **l'installation de services de santé** dans le milieu urbain et la communauté de communes réaffirme sa volonté de **maintenir l'offre existante**.

Les **équipements scolaires** sont stratégiques dans **la stratégie de développement du territoire (plusieurs regroupements intercommunaux autour de RPI)**. Le projet de territoire va dans le sens du maintien des établissements scolaires. Ce maintien doit passer par une **réflexion collective**. Le PLUi permettra également l'évolution des équipements existants, **des réserves foncières** pourront être constituées en vue d'anticiper la mutation des structures.

L'offre en équipements devra s'adapter aux mieux avec les évolutions de la structure de la population, ainsi, une vigilance accrue devra être appliquée au maintien et au développement des **services liés à la petite enfance et aux personnes âgées**. La **diversification et la multiplication des services de gardes** est encouragée ainsi **que la création et l'évolution des résidences adaptées aux séniors**. Ainsi, **le projet de territoire pourra concourir à la création ou au développement de structures adaptées au vieillissement au sein de l'intercommunalité**.

DEVELOPPER L'OFFRE DE LOISIRS ET D'EQUIPEMENTS SPORTIFS

⇒ **Renforcer les équipements sportifs :**

Le PLUi prévoit la réalisation de plusieurs projets (liste non exhaustive) :

- La construction d'une salle de sport à Bazougers,
- La réhabilitation de la salle de squash et de tennis de Meslay du Maine,

- La rénovation de la salle de sport de Villiers Charlemagne,
- La création de vestiaire à Bouère,
- L'aménagement/ le développement des surfaces allouées aux loisirs de pêches autour des lacs



D'autres projets à vocation loisirs et sportif pourront également être portés durant la durée d'application du PLUi. Toutes les initiatives visant à dynamiser la vie locale sont en effet encouragées.



⇒ **Permettre le rayonnement culturel du territoire :**



Le PLUi souhaite également accompagner la mise en œuvre **d'un projet de construction d'un parc éducatif ouvert au grand public portant sur les énergies renouvelables sur la commune de Grez en Bouère.**



Les équipements culturels présents sur l'intercommunalité seront maintenus à l'échelle des pôles comme des petites communes. Les équipements structurants ont vocation à être localisées dans les pôles tandis les équipements de proximité ont vocation à subsister sur l'ensemble du territoire.



La communauté de communes renouvelle sa volonté d'accompagner le développement d'initiatives culturelles sur le territoire et de faire perdurer les manifestations déjà mise en place (Festival de Jazz, courses hippiques...).

1.4 Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement



Le territoire de Meslay-Grez, est, comme beaucoup de territoires ruraux, largement soumis à l'influence de la voiture individuelle. Le projet de territoire a pour objectif de permettre un rééquilibrage de l'usage des différents modes de déplacements tant par des actions sur les infrastructures que sur les services. Les actions portent à la fois sur les problématiques de mobilités internes au territoire, mais aussi sur les déplacements vers l'extérieur (Laval, Château Gonthier, Sablé sur Sarthe) en proposant des solutions différenciées permettant d'encourager les changements de comportements dans les déplacements.

« RE »PENSER L'AUTOMOBILE

Le projet propose de traiter la question de l'automobile à la fois dans le sens de la gestion des infrastructures, mais aussi dans celui de la voiture servicielle, en accentuant fortement le travail autour des nouveaux usages de la voiture comme le covoiturage.

⇒ Améliore la desserte :

Les infrastructures automobiles et notamment les axes D21, D28, D14, D109, D24, RD166 sont indispensables au développement du territoire. Ils permettent des échanges à l'intérieur de l'intercommunalité mais aussi avec les intercommunalités voisines. Le projet propose de poursuivre le travail sur le maintien de la qualité de cette desserte routière avec une hiérarchie claire des différents niveaux de voies. Les voies structurantes (D21, D28 entre autres) restent dédiées à un usage automobile en dehors des bourgs, tout en veillant à leur insertion paysagère et aux contraintes de franchissement, en particulier par les modes actifs (marche et cycles). Les voies secondaires seront orientées vers une cohabitation possible des différents modes et par un apaisement des vitesses en particulier au niveau des bourgs. Enfin, les voies de desserte privilégieront le partage de l'espace en poursuivant le développement des zones 20 en particulier.

Un projet de contournement de centre bourg pourra voir le jour sur le pôle de Meslay-du-Maine. Ce projet fait partie intégrante de la stratégie de développement de la commune. Dans le même cadre, le contournement Ouest de l'agglomération de Chéméré le Roi, inscrit au SCoT, sera rendu possible par le PLUi.

Une attention particulière devra être portée au traitement qualitatif des entrées de villes pour l'ensemble des voies. La réflexion sur la mise en place de contournements des bourgs sera étayée par une valorisation de l'ensemble des externalités liées à ce contournement (foncier, franchissement, report de trafic...) avec une analyse de solutions alternatives répondant aux impératifs règlementaires et fonctionnels de la voie comme par exemple pour le RD 21 pour Meslay du Maine.

Le projet de territoire en matière d'amélioration de la desserte comprend également l'aménagement de la RN162 en 2x2 voies. Cet aménagement s'effectuera de la commune de Villiers Charlemagne vers le Maine et Loire.



Dans le cadre de l'amélioration de la desserte du territoire, le traitement des itinéraires mentionnés au Plan Routier Départemental sera permis. Les aménagements permettront de sécuriser et de dimensionner au mieux ces axes en fonction de l'usage final désiré. Des emplacements réservés pourront être inscrits à cet effet. Les projets d'amélioration du patrimoine routier départemental sont permis par le PLUi et devront être accompagnés par les outils adaptés.



⇒ Proposer une nouvelle offre de mobilité :



L'offre de covoiturage sera développée en privilégiant les infrastructures existantes, mais en leur donnant clairement le rôle de parcs relais ou de parc de covoiturage. Ainsi, les aires de stationnement au droit des arrêts de transports en commun seront identifiées comme des pôles « d'échanges » et l'information sera renforcée sur cette offre. L'identification des lieux de covoiturage sera effectuée pour être intégrée au niveau du site de mise en relation existant aujourd'hui.



Le développement de l'usage des véhicules électriques induit également aujourd'hui un travail à réaliser sur l'implantation des bornes de recharges. Le travail sera intensifié dans ce sens en privilégiant les implantations au droit des aires de stationnement, en particulier pour le covoiturage, mais aussi au niveau des centres bourgs mais aussi des zones d'activités ou zones commerciales. La communication sur la disponibilité de ces services sera renforcée pour encourager les changements de comportements.

ETTOFFER L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN

La communauté de communes souhaite un renforcement de l'offre de transport en commun à la fois pour les connexions avec les pôles urbains périphériques du territoire (Laval, Château Gontier et Sablé sur Sarthe), mais aussi pour les déplacements internes au territoire. Comme pour l'automobile, ce développement passe à la fois par une amélioration des infrastructures, mais aussi par une amélioration du niveau de service.

⇒ Permettre l'amélioration de l'offre en transports en commun :

Au niveau des infrastructures, le projet de territoire renforce la place des transports collectifs dans les dessertes avec une sécurisation accrue des lieux de stationnement des véhicules de transport collectif, mais aussi une mise en valeur de ces lieux avec des aménagements de qualité (abris, assise, stationnements cycles, cheminements...).

La collectivité n'ayant pas la compétence mobilité, un travail sera entrepris avec les services de la Région pour garantir un maintien du niveau de desserte actuel et pour proposer des améliorations sur cette desserte :

Au niveau des liaisons vers l'extérieur :

- Rendre plus lisible l'offre actuelle, en particulier la ligne 9 qui irrigue le territoire ;
- Étudier des possibilités de dessertes plus rapides vers les pôles comme, par exemple, un arrêt de la ligne express Château Gontier Laval à Villiers-Charlemagne.



Au niveau des liaisons internes :

- Améliorer l'information sur la desserte par le service Petit Pégase ;
- Étudier la possibilité d'un développement de l'offre sur des plages horaires et hebdomadaires plus importantes.



FAVORISER LE RECOURS AUX MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS (CYCLES ET MARCHÉ)



L'usage des modes actifs passe par une sécurisation des circulations et par l'offre de services complémentaires pour encourager de nouvelles pratiques.

⇒ Adapter les aménagements aux modes de déplacement doux :

Au niveau des infrastructures, le territoire dispose d'un maillage de voies qui permet aujourd'hui de proposer un schéma de desserte cyclable utilisant prioritairement des voies peu fréquentées par les automobiles. Le maillage du territoire sera ainsi possible par la création de voies partagées en priorité sur la création de nouvelles infrastructures de types pistes cyclables ou voies vertes. Ces voies vertes pourront être créées sur l'ensemble du territoire et de manière privilégiée sur des axes stratégiques, ou la pratique de ces mobilités est déjà observable comme par exemple entre Meslay-du-Maine et Arquenay.

L'impossibilité de circulation des cycles et des piétons au droit des grands axes structurants (RD notamment) sera compensée par des itinéraires adaptés tout en respectant des distances de parcours favorisant l'usage des modes actifs.

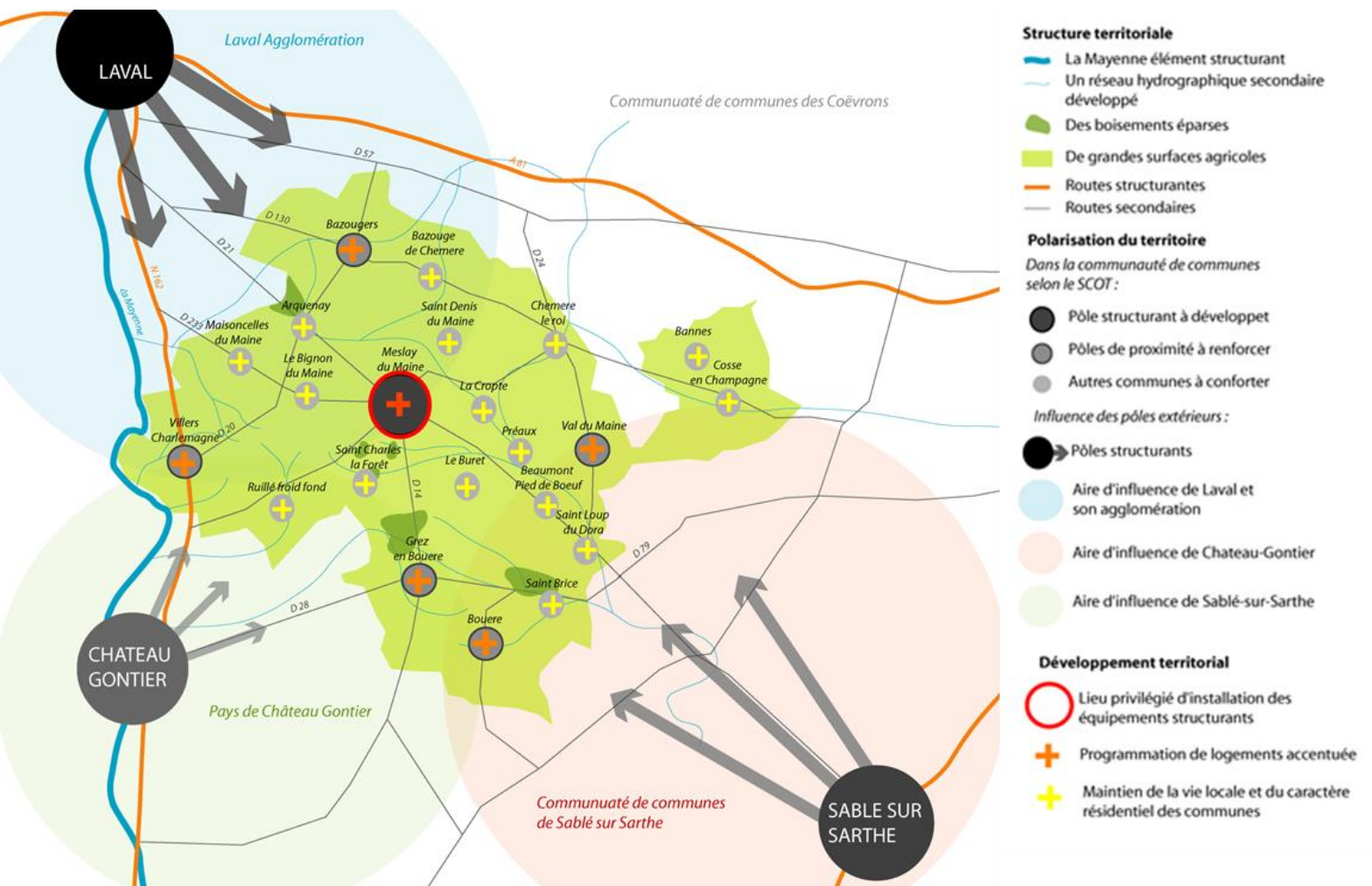
Dans les secteurs urbanisés, le projet privilégie le partage de la voirie sauf pour les voies à grande circulation. Le projet privilégie donc la mise en place d'aménagements de type Chaucidoux pour les voies traversant des hameaux, et de zones 20 ou 30 pour les centres bourgs. Les aménagements seront principalement orientés vers des publics utilisant le cycle pour des déplacements réguliers, tout en conservant un attrait possible dans le cadre du déplacement touristique. A ce titre, les liaisons avec **la Vélo Francette qui longe la Mayenne seront renforcées pour permettre un accroissement de l'attractivité du territoire pour les cyclotouristes.**

L'amélioration des infrastructures sera renforcée par la mise en place de services et notamment des stationnements cyclables au droit des équipements et services, avec une adaptation du type de stationnement en fonction de l'usage (abris au droit des écoles ou entreprises, arceaux pour les commerces...). Des actions de sensibilisations seront également encouragées en particulier à destination des écoles pour développer des comportements actifs avec la création possible de pédibus ou de vélobus pour les trajets vers les écoles. A terme et en fonction du développement des

infrastructures, la collectivité pourrait envisager la mise en place de location de cycles soit classiques, soit à assistance électrique.



CARTE DE SYNTHÈSE DE L'AXE 1



**Pérenniser le tissu
économique local et
renforcer l'attractivité
territoriale**

Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale



2.1 Appuyer le développement économique de la communauté de communes sur les éléments structurants de la dynamique économique

Territoire caractérisé par une industrie encore largement représentée (plasturgie et agro-alimentaire) et des secteurs de la construction, de l'agriculture et du commerce de gros dynamiques, la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez possède des atouts indéniables en matière de développement économique.

Le PLUi entend donner les moyens au territoire de poursuivre son développement économique en proposant des emplois diversifiés. L'objectif étant de créer les conditions favorables pour renforcer l'attractivité du territoire tout en préservant les spécificités et savoir faire.

S'APPUYER SUR LES POLES ECONOMIQUES EXISTANTS

⇒ **Permettre l'évolution des zones d'activité existantes :**

La programmation économique de l'intercommunalité prévoit en priorité **l'extension de zones existantes**. La stratégie de la communauté de communes vise à conserver les fonctions généralistes des zones d'activité du territoire (pas de distinctions entre les zones à caractère artisanal, industriel, logistique et/ou commerciale). Entre outre, **une nouvelle zone d'activités** sera ouverte sur la commune de Meslay du Maine, cette zone occupera une **superficie d'environ 8 hectares et répondra aux besoins de développement économique à moyen terme**. Située en secteur d'entrée de ville, socle d'enjeux paysagers et porteuse de l'image territoriale, cette zone devra faire l'objet **d'un traitement paysager et environnemental qualitatif et exigeant**.

Afin de renforcer l'attractivité des zones économiques du territoire, **le renforcement de l'offre foncière** devra être accompagné d'une **stratégie de valorisation, voire requalification des zones d'activités (espaces publics, friches, bâtiment vacants...)**.

Par ailleurs, les plans d'aménagement des zones d'activités pourront prévoir la **création de services aux entreprises** (covoiturage, locaux en commun...), améliorant **la qualité environnementale des zones**, permettant d'adapter **les équipements...**

L'évolution des zones d'activité existante et la création de la nouvelle zone devront répondre à des exigences d'une bonne **insertion paysagère**. Les **dispositions réglementaires** s'appliquant aux zones

d'activités devront préciser des modalités d'aspect (clôtures, couleur de façade, volume ...) Les bâtiments à vocation activité devront être conçus dans une optique de **réduction de la consommation énergétique**. Les **surfaces imperméabilisées** devront être réduites au minimum (implantation de parking enherbés...).



Dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités du territoire, un principe de **densification** sera recherché. La densification des zones d'activités existantes ainsi que de leurs extensions sera permise par la **mutualisation des équipements** (place de parkings...), mais également par une évolution des dispositions réglementaires (recul des implantations en limite séparatives...).



Le PLUi encourage les projets de **valorisation et de réhabilitation des bâtiments d'activités existants**. La programmation **d'opération de renouvellement urbain et de reconquête des friches**, comme celle portée par la commune de Ballée, est vivement encouragée.



Le développement des zones d'activités existantes, ainsi que la création de nouvelles zones devront s'inscrire **en harmonie dans l'environnement préexistant**. Les risques de **nuisances** seront écartés pour limiter les **conflits d'usage**.



⇒ Répartir la programmation économique à l'échelle du territoire :

Le PLUi définit une **enveloppe de surface maximales à vocation économique de 42.3 hectares sur 10 ans** à l'échelle de la communauté de communes. Cette enveloppe est divisée par le SCoT entre les différents pôles du territoire selon la répartition énoncée ci-dessous. La répartition entre les pôles et communes du territoire pourra être amenée à évoluer dans la réalisation effective du PLUi.

Une enveloppe de **10 hectares supplémentaires** peut être allouée en fonction de l'avancement des projets. La stratégie de développement économique de l'intercommunalité s'inscrit dans **le temps long (à horizon 2040)**. L'enveloppe maximale totale définie est donc de 52.3 hectares pour 20 ans soit 2.6 hectares par an en moyenne.

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES A BATIR A VOCATION ECONOMIQUE ISSU DU SCOT, FIGURANT A TITRE INDICATIF

	EXTENSIONS URBAINES A VOCATION ACTIVITE A 10 ANS EN HA	EXTENSIONS URBAINES A VOCATION ACTIVITES A LONG TERME (10-20 ANS) EN HA
MESLAY-DU-MAINE (ET ENVIRONS)	15	+ 10 HECTARES
GREZ EN BOUERE	8	
BOUERE	2	
BALLEE	5	
VILLIERS CHARLEMAGNE	5.3	
BAZOUGERS	7	
TOTAL	42.3	10

Au vu des **contraintes** présentes sur certains sites à vocation économique (problème d'accessibilité, pollution ...) la communauté de communes souhaite revoir sa programmation économique. La répartition des surfaces à vocation activité par commune pourra évoluer toutefois, l'enveloppe définie globale définie au SCoT sera respectée.

En cas de finalisation du **contournement sur Meslay du Maine**, une zone d'activités pourra être envisagée en bordure de l'axe à long terme. La commune de **la Cropte** bénéficiera également d'une programmation économique puisque l'ouverture de la nouvelle zone économique sur la commune de Meslay est à cheval sur les deux communes.



Les communes de St Denis du Maine, Arquenay, Ruillé Froid Fonds et de St Loup du Dorat font l'objet d'une programmation de **zone artisanale de moins de 1 hectare**. Cette programmation répond à une demande et s'inscrit en **compatibilité avec le SCoT** qui précise que « l'implantation d'entreprises artisanales sera possible sur les zones économiques existantes ou à créer inférieurs à 1 hectare dans toutes les communes, dans le cadre de la programmation foncière du SCoT. »



Le potentiel foncier à vocation économique localisé à **proximité des gares** (St Brice, Grez en Bouère, Bouère) devra être conservé tant que possible pour préserver le potentiel de ces espaces à long terme.



Les **activités et entreprises déjà implantées** sur le territoire devront conserver des possibilités d'évolutions. Le PLUi devra prévoir **les possibles extensions** de ces activités. Un **zonage spécifique** devra être mis en place pour permettre ces évolutions.



PERMETTRE L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITES

⇒ Soutenir l'artisanat :

Les artisans font partie intégrante la vie économique de l'intercommunalité. **Le développement de leur activité est un des objectif politique de l'intercommunalité**, le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant.

Le projet de territoire souhaite rendre possible l'installation de **petits artisans** dans le tissu urbain constitué. Cette possibilité d'implantation reste limitée aux **activités non nuisantes** afin de réduire le risque de conflit d'usage. Les artisans pourront s'implanter de manière privilégiée à proximité des services et commodités afin de favoriser leur intégration au sein du tissu local.

⇒ Permettre l'implantation d'activité innovantes :

Afin de dynamiser l'activité économique du territoire, le PLUi encourage au développement de nouvelles branches d'activités.

Ainsi, le développement **des activités tertiaires** (peu consommatrices d'espaces) et de l'économie résidentielle sera faciliter. Cet engagement passe notamment par la **desserte numérique du territoire**.

L'exploitation des filières **d'énergie renouvelable** est également encouragée, c'est un pas de plus vers l'indépendance énergétique et permet le développement de filières locales, **créatrices d'emplois non délocalisables**.

⇒ Mettre en œuvre les conditions de l'accueil de nouvelles activités :



L'offre foncière à l'échelle de la communauté de communes devra permettre de répondre **aux plus larges aux besoins des entreprises**. Cela devra être permis en proposant des parcelles de tailles différentes, des implantations variées...



La desserte numérique est un enjeu de poids dans le développement du territoire. Ainsi, au nom de l'intérêt général, le PLUi devra prévoir la mise en place de l'ensemble des outils nécessaires au **raccordement du territoire au haut débit** (emplacement réservés, ...).



La desserte numérique est un préalable au développement de nouvelles pratiques économique tel que le **coworking ou le télétravail**.



L'aménagement numérique du territoire se fera conformément aux prescriptions **du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Mayenne**. Les élus du territoire réaffirment leur volonté de voir s'accélérer le développement de la fibre très haut débit.



2.2 Mener une politique d'aménagement commerciale et dynamiser le tourisme



Un des enjeux principaux sur le territoire est le maintien des petits commerces de proximités. Les élus souhaitent s'engager collectivement en ce sens, les orientations en matière d'aménagement commercial devront permettre de répondre à cet objectif.



DEFINIR UNE STRATEGIE EN TERMES DE DEVELOPPEMENT COMMERCIALE



La programmation commerciale de l'intercommunalité répond aux logiques exprimées au sein du PADD : **l'affirmation de la structure du territoire**. Elle vise également au maintien des **commerces de proximité dans l'ensemble des communes**.



⇒ **Programmer une offre commerciale variée à Meslay du Maine :**

La commune de Meslay du Maine constitue le pôle structurant du territoire. L'offre commerciale sur la commune devra être **diversifiée** pour permettre de répondre à un maximum de besoins. La **locomotive alimentaire** joue un rôle primordial pour la commune. La commune de Meslay du Maine est la seule du territoire à pouvoir accueillir des commerces de plus de **1000 mètres carrés** (à l'exception de la **communauté Emmaüs implantée sur la commune de Villiers Charlemagne**.)

La commune souhaite maintenir les **commerces existants et accueillir de nouveaux commerces** en centre bourg. En ce sens, le plan de zonage de PLUi pourra faire apparaître **des linéaires commerciaux** prévenant d'éventuels changements de destinations.

Les zones commerciales existantes sur la commune devront faire l'objet d'une logique de **densification et de réduction de la consommation d'espace** lors de leur aménagement. L'aménagement des zones commerciales devra veiller à **l'insertion paysagère** des bâtiments dans l'environnement. Les bâtiments devront être conçus dans une optique de **réduction de la consommation énergétique**. Les **surfaces imperméabilisées** devront être réduites au minimum (implantation de parking enherbés...). La **logique de mutualisation des équipements** et notamment des parkings sera à favoriser.

La programmation économique de la commune de Meslay du Maine prévoit la **possible extension des zones existantes**. Le PLUi encourage également à **la reconquête de la friche commerciale située à l'entrée Ouest de la commune**.

⇒ **Permettre le développement commercial des pôles de proximité :**

Afin d'assurer le développement commercial des communes de l'intercommunalité, le PLUi prévoit la possibilité d'implantation de **nouvelles surfaces de vente de 300 à 1000 mètres carrés** sur l'ensemble des pôles du territoire : Meslay du Maine, Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Val du Maine.

L'implantation de nouveaux commerces devra impérativement se faire **au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité de l'enveloppe bâtie**. Les implantations au sein du centre bourgs seront privilégiées pour favoriser le dynamisme de la vie locale.



Pour permettre le maintien des commerces sur le territoire, tous les commerces déjà implanté **pourront étendre leur surface de vente** dans le respect du plafond des 1000 mètres carrés d'espaces de vente. Les extensions devront toutefois être justifiées et accompagnées des **dispositions d'aménagements adaptées, notamment en termes de desserte et de stationnement**.



Une dérogation sera appliquée aux locaux de la communauté Emmaüs localisés sur la commune de Villiers Charlemagne. Le PLUi ne souhaite pas contraindre le développement de cet ensemble commercial dépendant d'une logique économique solidaire. Ainsi, un STECAL à vocation mixte (commerce et habitat) sera mis en place sur cette entité.



Les zones commerciales et aménagements commerciaux des pôles de proximité sont soumis aux mêmes **exigences en termes d'insertion paysagère, de densification, de réduction de la consommation d'espace et de mutualisation** que celles des zones du pôle structurant.



⇒ **Favoriser le maintien de l'offre commerciale de proximité dans l'ensemble des communes du territoire. :**

Le PLUi prévoit la possibilité d'implantation de **cellules commerciales de moins de 300 mètres carrés** sur l'ensemble du territoire. Cette offre commerciale correspond aux commerces de proximité (boucherie, boulangerie, presse, supérette...).

Ces commerces devront s'implanter **dans le tissu urbain constitué** et de **manière privilégiée en centre bourg**.

Le maintien des commerces en centre bourg pourra être privilégié par la mise en place de **linéaires commerciaux**, mais également par des projets de **requalification de l'espace public** et de **redynamisation des centres bourgs**.

PROPOSER UNE OFFRE TOURISTIQUE VARIEE

⇒ **Faire du patrimoine rural une vitrine pour le territoire :**

Pour mettre en avant l'identité du territoire, le tourisme à l'échelle de la communauté de communes sera privilégié par la valorisation de tous les éléments de patrimoine, ...

Une attention particulière sera portée à **l'intégration paysagère, patrimoniale et architecturale des éléments patrimoniaux** (châteaux, manoirs, belles demeures, ...) et paysage **d'intérêt national** (Monuments historiques), par leur maintien au sein de leurs **écrans paysagers**.

Les éléments et **ensembles patrimoniaux** témoignant de **l'histoire rurale** du territoire les plus intéressants feront l'objet d'un repérage et seront protégés, incluant le **petit patrimoine** (muret, lavoirs, fontaines, croix, calvaire, chapelles, motte féodale...). Les bâtiments et ensembles

patrimoniaux remarquables seront protégés en y intégrant le cas échéant les murs, parcs, éléments paysagers et petites constructions qui y sont associées.



Enfin, à travers les choix de **zonage et les dispositions réglementaires** le **maintien du bâti rural** et de ses caractéristiques patrimoniales seront favorisés. Le maintien de ce patrimoine sera, entre autres permis, par le **repérage des bâtiments de caractère** pouvant faire l'objet de **changements de destinations**.



La communauté de communes à la volonté de mettre en avant et de développer le tourisme vert (de nature) sur le territoire. Les activités touristiques lien avec le **halage et les chemins creux** seront favorisées. Pour cela, l'aménagement des **chemins pédestres, cyclables et sportifs** entre les principaux bourgs, les villages, les hameaux et écarts en lien avec le maillage doux existant sera poursuivi. De plus les aménagements des **cheminements spécifiques** en lien avec certaines pratiques sportives de plein air (randonnées pédestres, équestres, cyclables, etc.) seront aussi poursuivis. La protection et la création de **chemins piétonniers et/ou cyclables** sera favorisée pour la découverte et la mise en valeur des espaces naturels et du patrimoine communal.



Les activités de **loisirs liés à la nature** (pêche, chasse...) seront également développées. L'aménagement de certains étangs de pêche fait partie du projet des communes.

Le PLUi se donne comme objectif d'intégrer au mieux les différents chemins de randonnées communaux repérés afin de **permettre leur connexion à l'échelle de l'intercommunalité**, mais également leur continuité au regard des territoires voisins. Différents outils du PLUi pourront être mobilisés à cet effet, tel que la **création d'emplacements réservés pour créer des jonctions entre les chemins existants**.

⇒ **Proposer une nouvelle offre d'hébergement :**

Le projet de territoire vise à diversifier et développer **l'offre en hébergement**. Ainsi, l'offre **hôtelière** devra être renforcée. Cela passera notamment par la valorisation des **villages vacances** présents sur le territoire.

L'offre de séjour devra être adaptée aux séjours de courte durée en lien avec **des évènements culturels** (Festival de Jazz de Meslay-Grez, courses hippiques...).

Les **actions de développement** menées à l'échelle du territoire d'accueil touristique Sud Mayenne seront à poursuivre.

3.3 Conforter le rôle de l'agriculture sur le territoire



Activité économique à part entière, l'agriculture doit être soutenue et les conditions de sa pérennité assurées. L'agriculture participe à l'organisation économique et culturelle du territoire, la transcription dans le PLUi des zones agricoles pérennes doit permettre de freiner les logiques d'anticipation foncière et donc donner des garanties aux investissements des exploitants agricoles.



MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE



- ⇒ **Préserver au maximum la Surface Agricole Utile de l'urbanisation et pérenniser les sièges d'exploitations existants :**



L'urbanisation devra se faire en priorité sur **les terres à faible valeur agricole** notamment en limite de zone urbanisée et dans le cadre d'extension des bourgs. En outre, un principe de limitation de la consommation d'espaces sera imposé à toutes les opérations d'extensions urbaines. Les **extensions urbaines** devront également **limiter le morcellement et l'enclavement des terres agricoles**.

Le PLUi, conformément au SCoT du Pays de Meslay-Grez, **interdit le mitage des terres agricoles**. Aucune **nouvelle construction non liée à l'usage agricole ne sera permise en milieu agricole**. A l'exception des constructions justifiées au nom de l'intérêt général (production d'énergies et traitement des déchets notamment, ...)

La prise en compte **des périmètres de réciprocité pour les sièges d'exploitations concernés** devra permettre de préserver le bon fonctionnement des structures. Cette mesure va dans le sens de la **pérennisation des sièges d'exploitations**. Le maintien de l'activité agricole sur la commune permet également d'assurer **la qualité des paysages du territoire** du fait de leur entretien par les exploitants.

La procédure de **repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** prendra compte des activités agricoles afin de limiter au maximum les incidences, notamment sur les terres d'épandage. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitations ne pourront être autorisés dès lors que ceux-ci ne sont pas susceptibles de générer des **nuisances pour un site d'exploitation situé à proximité** (application des règles de réciprocité et intégration des enjeux liés à la perte de terres agricoles qui accompagne ces changements de destination).

Les changements de destinations devront s'inscrire en conformité avec le positionnement de la CDPENAF.

- ⇒ **Permettre le développement et l'adaptation des activités agricoles :**

La préservation des activités agricoles installées sur le territoire est un objectif important, le PLU souhaite mettre en place les outils nécessaires à **l'évolution des bâtiments existants**. Les constructions de logements de fonctions nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation seront permises en zone agricole. La **construction d'annexes et d'extension** des maisons situées en milieu

agricoles et naturels sera rendue possible dans les conditions définies au règlement. Ces nouvelles constructions seront permises dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces aménagements devront répondre au critère **d'extension « limitée » et seront encadrées par la charte d'agriculture et d'urbanisme de la Mayenne.**



Les **éventuels nouveaux bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole** devront se construire à proximité des bâtiments existants. La construction de logements de fonction sera encadrée et devra répondre aux critères énoncés par la charte d'agriculture et d'urbanisme de la Mayenne. **Ces constructions ne devront pas favoriser le mitage des terres agricoles.**



Des **emplacements réservés** pourront être inscrits au PLUi pour permettre d'adapter certaines voiries aux contraintes du monde agricole (circulation d'engins agricoles...)



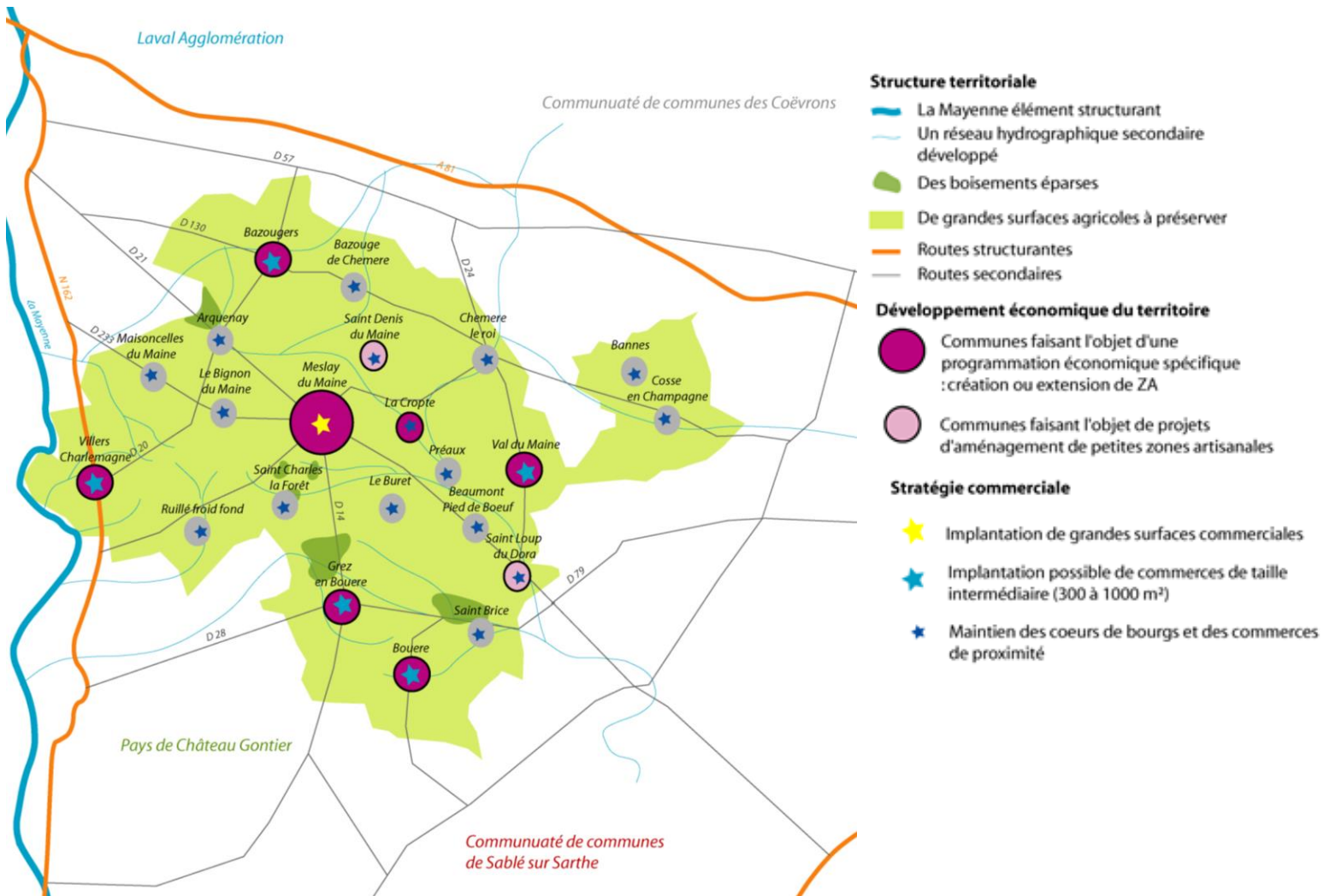
Les modes de productions agricoles évoluent en corrélation avec les attentes des consommateurs. La communauté de communes de Meslay-Grez souhaite permettre ces évolutions et adapter les modes de production. Ainsi sont encouragées **les initiatives de diversification des pratiques agricoles**, tel que le développement **de circuits courts et de l'agro-tourisme.**



Marqueurs paysagers historiques et caractéristiques du territoire, certains vergers, présents notamment au sein ou en limite des bourgs constituent une des composantes du cadre de vie urbain et agricole et un outil productif complémentaire. La Communauté de Communes permettra la valorisation du terroir et la **préservation de certains de ces vergers** en tant qu'élément de patrimoine vernaculaire et de production locale, par une réglementation adaptée qui ne devra pas compromettre l'activité agricole.

Le PLUi définira des **espaces agricoles et naturels** autour des hameaux et des bourgs qui devront être préservés.

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DE L'AXE 2



**Valoriser le cadre de
vie et
l'environnement**

Valoriser le cadre de vie et l'environnement



3.1 Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement

Le territoire du Pays de Meslay-Grez dispose d'une armature verte et bleue lui conférant les fondements de son identité et un cadre de vie de qualité, sur lesquels le projet de territoire entend capitaliser pour asseoir son attractivité.

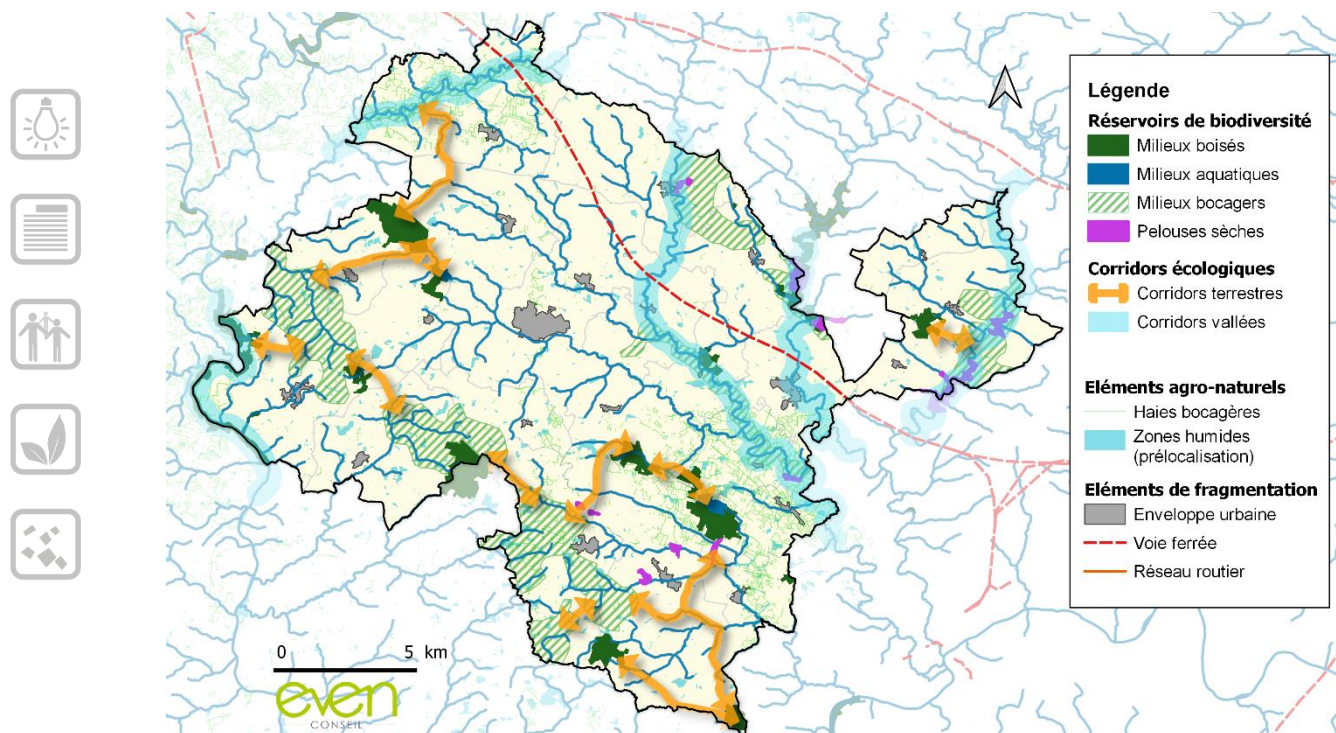
Ces milieux écologiques remarquables ou ordinaires sont cependant soumis à diverses pressions, comme l'étalement urbain et le développement de modes d'habitat peu économes en espace, le mitage de l'espace rural, la modification des pratiques agricoles, le développement des infrastructures routières, etc...

Afin de contribuer à l'enrayement de l'érosion de la biodiversité, les lois Grenelle ont introduit un outil d'aménagement : la Trame Verte et Bleue (TVB). Cet outil vise à enrayer la fragmentation des habitats naturels et la réduction de la biodiversité par la constitution d'un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques dont la conservation est nécessaire au maintien de la biodiversité. Pour prendre pleinement part à cette ambition, le projet de territoire s'attache à identifier, préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire intercommunal.

ASSURER LE BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les espaces propices au maintien, au développement et à la circulation des espèces sont représentés dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire. On retrouve ce principe de cartographie à différentes échelles : régionale (SRCE des Pays de la Loire) et intercommunale (SCoT du Pays de Meslay-Grez). La Trame Verte et Bleue du territoire du PLUi **s'est appuyée sur ces données supra-communales et une connaissance et protection des milieux naturels locaux.** L'ensemble de la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est donc **composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.**

CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



⇒ **Préserver les réservoirs de biodiversité au travers de règles adaptées :**

Le projet vise en premier lieu à **préserver et gérer durablement les principaux habitats et milieux naturels à fort intérêt écologique**. Pour cela, il **protègera strictement les espaces naturels remarquables** : site Natura 2000 de la Vallée de l'Erve, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) de la vallée de l'Erve et de la Mayenne ainsi que les différentes Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques ou Floristiques (ZNIEFF de type I et II).

Pour aller dans le sens d'une meilleure prise en compte de la biodiversité ordinaire, **les éléments composant les réservoirs liés aux milieux boisés, aquatiques, bocagers et milieux calcicoles seront protégés**, et ce de manière adaptée à la gestion de ces espaces.

⇒ **Maintenir les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue :**

Afin de préserver au maximum les connexions écologiques entre les réservoirs liés aux différents milieux, il s'agira de **mettre en valeur, restaurer et remettre en bon état les continuités écologiques**. Le projet prévoit ainsi de maintenir les fonctionnalités des corridors écologiques « terrestres » et « vallées », supports privilégiés de déplacements des espèces faunistiques et floristiques, en préservant les éléments constitutifs de ce maillage (haies, boisements, zones humides, prairies).

Plus particulièrement, il s'agira de porter une attention particulière aux éléments suivants :



- **Le linéaire bocager** : il est question de valoriser le bocage en tant qu'élément identitaire du territoire et facteur de biodiversité. Par le biais d'un inventaire des haies bocagères, les haies à forts intérêts (écologique, hydraulique, paysager) seront identifiées et protégées afin de préserver la fonctionnalité et densité du maillage. Le PLUi mobilisera pour cela les outils règlementaire dont il dispose, tel que la protection des éléments paysagers pour des motifs d'ordre paysager ou patrimonial. Il sera notamment question d'obliger, en cas d'arrachage d'une haie protégée, une replantation au minimum dans un linéaire de même longueur et d'une fonctionnalité écologique équivalente. Il s'agira également de rechercher lors des opérations d'aménagement le renforcement et la reconstitution du linéaire bocager plus lâche et de qualité moindre ;
- **Les espaces boisés** : ces ensembles boisés qui constituent une des composantes du maillage écologique du territoire seront préservés. Pour ce faire, le PLUi mobilisera les outils règlementaires dont il dispose afin d'adapter le degré de protection : Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage, zonage spécifique, etc...
- **Les étendues d'eau, cours d'eau et leurs abords** (ripisylves, haies, boisements, zones humides connexes) : leur protection sera assurée et plus particulièrement ceux identifiés comme réservoirs écologiques (La Mayenne, l'Erve, le Treulon, la Vaige, l'Ouette, la Taude, le Vassé et leurs affluents concernés) ;
- **Les zones humides** : celles identifiées seront protégées sur l'ensemble du territoire en lien avec les dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Mayenne et Sarthe aval en vigueur. La restauration de celles-ci sera facilitée dans le document d'urbanisme.

ALLIER PRESERVATION DES MILIEUX ET ACTIVITE ECONOMIQUE

Il question **d'adapter la préservation des haies bocagères et des boisements** pour **permettre leur gestion et leur valorisation** au-travers des **activités agricoles et sylvicoles**, gestionnaires de l'espace rural et forestier et garantes des fonctionnalités écologiques du territoire.

Il s'agit également de **valoriser les boisements et le bocage énergétiquement et économiquement** en développant la filière bois-énergie et bois d'œuvre. Le projet entend adapter la préservation du maillage bocager et boisé d'intérêt écologique dans l'optique de valoriser la ressource en bois locale.

D'autre part, la préservation des milieux ruraux, boisés et aquatiques sera le **support de développement de l'offre touristique en faveur du tourisme vert** et de nature sur le territoire.

RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT INTEGRANT LES ENJEUX ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Dans une démarche **d'intégration de la Trame Verte et Bleue dans le développement urbain** et de **réinsertion de la biodiversité dans la ville et dans les bourgs**, le projet de territoire vise à :

- Privilégier les zones d'extension **urbaine en dehors des continuités écologiques** ;
- Intégrer, autant que faire se peut, le **maintien et la restauration des fonctionnalités écologiques dans les secteurs urbains et les zones ouvertes à l'urbanisation**, participant à préserver la biodiversité en milieu urbain ;
- Conserver dans les secteurs urbanisés **les espaces boisés, le bocage, les zones humides et les éléments paysagers/écologiques** présentant un intérêt sur le plan écologique et qui **participent à la qualité des espaces publics** du territoire ;
- **Reconstituer des continuités** vertes ou des zones humides lors de la conception d'un projet d'aménagement (haies, reconstitution de mares, etc...).



3.2 Les éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire



Le territoire de la Communauté de Communes offre de multiples visages, à travers la richesse des paysages et des ambiances rencontrés. Néanmoins, ceux-ci connaissent des évolutions rapides et sensibles depuis plusieurs décennies (ouverture du bocage, fermeture des fonds de vallées, développement urbain...) qui induisent une certaine banalisation. Pour l'avenir, le projet propose d'aménager l'espace de manière plus qualitative en respectant les valeurs et l'identité de ces paysages.

CONSERVER ET RENFORCER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS DU TERRITOIRE

La communauté de communes est constituée de **3 unités paysagères** parmi lesquelles la densité de haies, de boisements et l'importance du réseau hydrographique jouent un rôle important. De ces unités paysagères résultent des **enjeux paysagers communs**.

⇒ Adopter une politique de valorisation du Plateau bocager entre Erve et Vègre :

Dans cette unité paysagère spécifiquement, le projet de territoire privilégie les objectifs suivants :

- **Préserver le bocage** ;
- Privilégier les essences locales et poursuivre la mise en valeur de la flore calcicole ;
- Poursuivre la **valorisation du patrimoine naturel et culturel** de la vallée de l'Erve ;
- **Limiter la fermeture visuelle** de cette vallée ;
- Prendre en compte les **qualités architecturales anciennes** et en particulier les témoins bâtis de l'activité industrielle (fours à chaux...) ;
- Veiller au **respect des matériaux et couleurs locales** spécifiques (grès roussard, tuffeau, tuiles plates, etc...).

⇒ Mettre en valeur les spécificités du Bocage semi-ouvert du Maine :

Dans cette unité paysagère spécifiquement, le projet de territoire privilégie les objectifs suivants :

- **Préserver et renforcer la présence des boisements** en dehors des vallées :
 - au niveau des forêts existantes ;
 - en accompagnement du développement rural ;
- Poursuivre la **valorisation de la vallée de la Mayenne**, élément majeur du tourisme et continuer à développer l'attrait spécifique de certaines vallées (notamment l'Ouette) ;
- **Maintenir le maillage bocager dense** ;

- **Valoriser les sites industriels patrimoniaux ;**
- Veiller au **respect des matériaux et couleurs locales** spécifiques (notamment le tuffeau).



⇒ **Valoriser l'identité paysagère du Bocage semi-ouvert de Bierné :**

Dans cette unité paysagère spécifiquement, le projet de territoire privilégie les objectifs suivants :



- **Préserver le bocage ;**
- **Maintenir** la mosaïque de **boisements** ;
- **Valoriser les vues** d'intérêt sur les éléments patrimoniaux bâti et naturels.



DEVELOPPER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DE L'IDENTITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU PAYS DE MESLAY-GREZ



La communauté de communes s'inscrit dans une démarche de **développement urbain intégrateur des spécificités paysagères** du territoire. Dans une volonté de valorisation de l'identité territoriale, le projet vise à :

- **Préserver les sites emblématiques et le patrimoine de l'architecture vernaculaire**, en lien avec le développement touristique ;
- **Gérer durablement la transition entre espaces urbanisés et espaces naturels/agricoles** par un traitement paysager :
 - Intégrer la question du **traitement qualitatif des entrées de bourgs** et de hameaux ainsi que des franges urbaines ;
 - Porter une attention particulière au **développement des zones résidentielles et artisanales en lisière urbaine** ;
 - **Maintenir les écrans paysagers** des espaces bâtis et hameaux et garantir une insertion paysagère ;
- **Impulser des démarches de qualité des nouvelles opérations d'aménagement** : développer des démarches de type HQE (Haute Qualité Environnementale) Aménagement ou d'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) permettant de mener une réflexion globale et transversale sur les thématiques environnementales et paysagères, garantissant une qualité des opérations d'aménagement.

3.3 Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources



Le Pays de Meslay-Grez souhaite relever les défis climatiques à venir et s'inscrire ainsi dans une démarche de sobriété territoriale sur les plans énergétiques, d'émissions de gaz à effet de serre et dans l'utilisation de ses ressources. Peu contraint aux risques naturels ou technologiques et nuisances, le territoire s'engage toutefois à intégrer ces enjeux susceptibles d'évoluer, en lien avec le changement climatique.

DEVELOPPER DES ENERGIES PROPRES POUR UN TERRITOIRE ECONOMIQUE ET PRODUCTEUR D'ENERGIE

La Communauté de communes souhaite mettre au cœur de son projet de territoire la **lutte contre la précarité énergétique** des ménages actuels et futurs, véritable levier en matière d'attractivité résidentielle au même titre que l'offre d'équipements et services ou encore l'offre de logements. La précarité énergétique se définit comme la difficulté d'un ménage à satisfaire ses besoins élémentaires en énergie en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions de vie (chauffage en période hivernale, trajet quotidien entre le domicile et le travail, etc...).

⇒ **Maîtriser les consommations énergétiques et émissions de GES du parc bâti :**

Le projet de territoire entend pour cela :

- Promouvoir les **opérations en faveur de la sobriété énergétique** optimisant les besoins en énergie et diversifiant les sources ;
- **Agir sur la performance du parc bâti** par l'isolation et la rénovation, principal gisement de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Le projet cible **l'ensemble du parc bâti** et entend porter plus particulièrement **l'action sur le parc ancien** n'ayant pas bénéficié des performances énergétiques imposées par les réglementations thermiques ultérieures à leur construction. Le projet entend sur cette question adapter cet objectif de performance à l'enjeu de préservation du cadre patrimonial et architectural, notamment concernant l'isolation par l'extérieur ;
- **Fixer les objectifs de performance énergétique dans les nouvelles zones à urbaniser**, en respectant à minima la réglementation thermique en vigueur ;
- Favoriser le développement de **formes urbaines plus compactes** afin de limiter les déperditions énergétiques ;
- Encourager les **principes de construction bioclimatique** : apports solaires passifs, orientation et isolation des bâtiments, utilisation de matériaux à haute performance énergétique)
- Impulser des **démarches de vérification ou de labellisation de type HQE** (Haute Qualité Environnementale) **ou BBC** (Bâtiment Basse Consommation) pour les nouvelles constructions.



⇒ **Limiter les émissions de GES, pollutions atmosphériques et consommations énergétiques liées aux déplacements :**



Le projet de territoire vise à mener une politique en faveur des **modes de déplacements alternatifs et doux** et qui limite la place de la voiture et l'autosolisme.



Les actions en faveur de la diversification des modes de déplacement permettront de **favoriser le développement des transports collectifs** , les pratiques de **covoiturage** , les **déplacements doux ou actifs** (renforcement du circuit piéton/cyclable) ainsi que **l'utilisation de véhicules électriques** .



Le projet privilégie le **renouvellement urbain, la densification** du tissu urbain existant et priorise l'urbanisation dans les pôles stratégiques afin de **limiter les déplacements motorisés** .



Les opérations d'aménagement majeures seront définies en lien avec les transports dans un objectif de limitation des déplacements.

Il s'agit également de promouvoir le transport de marchandises économe (favoriser l'usage du fret) ainsi que les circuits courts de distribution de produits locaux.

⇒ **Maintenir les éléments de captage du carbone :**

Les **forêts, haies bocagères et prairies** constituent des **puits de carbone** permettant de capter une partie du carbone atmosphérique. L'agriculture et les activités sylvicoles sont garantes du maintien et de la gestion de ces espaces. En ce sens et dans le cadre d'une adaptation au changement climatique, le projet vise à **maintenir ces activités et préserver ces milieux forestiers, bocagers et espaces verts urbains** en tant que puits de carbone.

⇒ **Affirmer la volonté de développer les énergies renouvelables en prenant en compte les éventuelles contraintes et nuisances :**

L'exploitation des filières d'énergies renouvelables est un pas vers plus d'indépendance énergétique et va permettre le développement de filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.

Le territoire vise ainsi à **favoriser le recours aux énergies renouvelables** . Le développement des dispositifs d'énergies renouvelables se fera dans **le respect de la qualité environnementale, paysagère et architecturale** des sites et milieux naturels dans lesquels ils s'insèrent.

Le territoire entend **valoriser l'important potentiel éolien** dont il dispose. Dans ce sens, **le développement des éoliennes de grande capacité sera permis** dans les zones favorables à l'éolien, de manière raisonnable et en **intégrant les enjeux paysagers et liés au cadre de vie** . D'autre part, la possibilité d'installer des éoliennes de faibles à moyennes capacités dans le tissu urbain sera envisagée (zones résidentielles, zones économiques, exploitations agricoles, etc...).

Le **développement de la filière bois-énergie** sera favorisé. Il s'agit de tirer parti du potentiel forestier et bocager du territoire en diminuant à long terme, l'utilisation des énergies fossiles dans les projets urbains. Le projet entend ainsi **adapter la protection des éléments boisés et bocagers pour permettre de valoriser économiquement et énergétiquement** cette ressource locale. La commune de Val du Maine par exemple, porte le projet de la réalisation d'une chaufferie à bois qui devrait voir le jour pendant le temps d'application du PLUi.



Le territoire s'engage à porter une réflexion quant au **développement de réseaux de chaleur**, particulièrement dans le cadre de projets d'aménagements (habitats, activités et/ou équipements). Il s'agira de **privilégier l'utilisation des déchets organiques** (filiale bois) et **issus de l'activité agricole**.

La valeur énergétique des déchets sera ainsi mise en avant, les déchets agricoles constituant une opportunité pour la mise en œuvre de programmes de méthanisation. Il s'agira de **développer la filière méthanisation** afin de valoriser les déchets issus de l'agriculture et les déchets organiques des collectivités par une **production énergétique locale**. La commune de Meslay-du-Maine s'est saisie de cette problématique et entend mener à bien un projet de création d'unité de méthanisation. Ce projet sera accompagné par les outils adaptés proposés par le PLUi.

Le projet de territoire ambitionne le **développement de l'énergie solaire**. Ainsi, l'installation de dispositifs d'énergies solaires dans le tissu bâti résidentiel, économique et agricole sera facilitée et privilégiée en toiture. En outre, le projet **autoriserait l'installation de dispositifs solaires au sol** dans les secteurs d'ores et déjà artificialisés, dénués de tout intérêt agricole, naturel ou paysager, en associant cette démarche à la **reconversion de sols pollués, décharges**, etc... Le potentiel d'énergie solaire sera donc valorisé sur l'ensemble du territoire en favorisant l'implantation d'infrastructures de production collective et individuelle (habitat ou économique).

Le projet de territoire devra veiller à la **corrélation entre les énergies produites, la capacité de stockage d'énergies** sur le territoire (entre les énergies produites, la capacité de stockage d'énergies et le développement numérique du territoire) et les consommations d'énergie issues des ressources renouvelables. Des dispositifs de raccordement aux énergies renouvelables devront également être mis en place en fonction du volume énergétique produit.

Enfin, à **l'échelle du quartier, l'implantation de système de production d'énergies renouvelables** de faible capacité sera favorisée et permise (à l'échelle de l'habitation et/ou du bâtiment d'activité) en veillant à la **bonne intégration paysagère des installations** et au maintien du cadre de vie des habitants (nuisances sonores...).

ENCOURAGER UNE GESTION PLUS ECONOMIQUE DE L'EAU ET PRESERVER LA QUALITE DE LA RESSOURCE

La présence de l'eau (cours d'eau, zones humides, plans d'eau ...) est une caractéristique forte du territoire et façonne très largement les paysages rencontrés. L'enjeu consiste à réussir à concilier les impératifs de préservation de la qualité et de reconquête de la ressource en eau avec les usages qui en sont fait.

⇒ **Inscrire le projet dans le cadre des directives supra-territoriales :**

Le projet de territoire **respecte les objectifs du SDAGE Loire Bretagne** afin d'atteindre le **bon état écologique des cours d'eau et des masses d'eau** fixé par la Directive Cadre sur l'Eau, et de préserver la qualité des eaux brutes des captages (en lien avec la présence de captages Grenelle sur le territoire afin de réduire la teneur en nitrate de l'eau). Le projet vise ainsi à adapter sa politique d'aménagement, de développement urbain et de valorisation à l'enjeu de maintien de la qualité des eaux du réseau hydrographique.



⇒ **Promouvoir la qualité et une utilisation raisonnée de la ressource en eau dans tous ses usages :**

Dans un contexte probable de raréfaction de la ressource en eau, la pression sur la ressource pour les usages domestiques, de loisirs ou d'activités (principalement agricoles) constitue un élément fort pour les années à venir. Ainsi, le projet de territoire encourage **le recours à des systèmes de maîtrise de la consommation de la ressource en eau** (réutilisation des eaux pluviales, rendement des réseaux...) dans les actions de renouvellement et d'extension. Les règles d'urbanisme pourront être mises en œuvre dans ce sens. De plus, afin d'assurer la **protection de la ressource en eau**, le projet vise à **tenir compte des périmètres de protection des captages d'eau** afin d'éviter toute pollution à proximité.

⇒ **Encourager une gestion raisonnée de la ressource en lien avec les aménagements urbains :**

Le projet de territoire veillera dans la mesure du possible à **limiter l'imperméabilisation des sols** et à employer **des dispositifs alternatifs de gestion** lors de toute opération d'aménagement (mise en œuvre de techniques d'hydraulique douce, d'ouvrages de rétention structurants, favoriser la récupération des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols, etc...). Le projet de territoire pourra, dans les secteurs les plus sensibles, imposer des règles d'infiltration à la parcelle. Il s'agit d'encourager le « zéro rejet » sauf impossibilité technique.

Le projet veillera à **garantir l'adéquation entre le développement du territoire et la capacité de traitement des stations d'épuration** existantes ou en projet. Le territoire s'inscrit dans une politique de **réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales** dans le but de limiter les pollutions diffuses. Ainsi, le projet de territoire **privilégiera l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs desservis par un assainissement collectif** et présentant des **capacités épuratoires suffisantes** ou le cas contraire, un projet en cours de redimensionnement de leurs ouvrages.

⇒ **Maintenir les éléments naturels et végétaux jouant un rôle hydraulique :**

Il s'agira de recenser et préserver les haies bocagères d'intérêt hydraulique, les zones humides et les cours d'eau qui participent à la gestion des écoulements et assurent un rôle de filtre naturel important. Ces éléments seront ainsi **identifiés et protégés** par une trame spécifique dans le projet de territoire.

LIMITER LA PRODUCTION DE DECHETS ET RENFORCER LES PROCESSUS DE VALORISATION



Compétente en matière de collecte, d'élimination et de valorisation des déchets ménagers et d'organisation du tri sélectif, la Communauté de Communes est engagée depuis plusieurs années dans un processus de réduction de sa production de déchets. La communauté de communes **poursuivra sa démarche en matière de réduction des déchets et de leur valorisation.**



L'usage de **matériaux bio-sourcés sera privilégié** dans les aménagements urbains de façon à réduire à terme la production de déchets inertes.



Les **besoins en équipements liés à la gestion des déchets seront anticipés** à l'échelle des opérations d'aménagement, des zones d'activités économiques intercommunales et à l'échelle du territoire du Pays (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés, conteneurs enterrés le cas échéant et emplacement tri sélectif), dans une démarche de développement durable.



Longtemps considérés comme de simples vecteurs de pollutions et de nuisances, les déchets sont aujourd'hui d'avantage considérés comme des ressources énergétiques ou même comme des matières premières à part entière. Le projet de territoire s'inscrit dans cette évolution puisqu'il entend notamment **permettre l'installation d'infrastructures de méthanisation et encourager le développement de réseaux de chaleur.**

ASSURER LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, le territoire de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez est toutefois concerné par des risques naturels essentiellement liés à l'omniprésence de l'eau, mais également technologiques (industries, transport de matières dangereuses, etc.). A ces risques, s'ajoutent des nuisances essentiellement sonores (grandes infrastructures de transport terrestre. L'information, la communication et la sensibilisation en amont permettent de limiter ces risques et nuisances. La réflexion sur l'implantation des nouvelles constructions en fonction des risques existants est en ce sens primordiale.

Il s'agit en premier lieu **d'identifier précisément les risques** qui s'appliquent sur le territoire et **d'adapter les règles d'urbanisme** à la nature des risques identifiés sur les secteurs qu'ils concernent.

⇒ **Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation :**

Les **règles de constructibilité seront adaptées** en tenant compte des risques naturels dans la politique d'aménagement, en lien avec le changement climatique. Il s'agit particulièrement de prendre en compte le **risque d'inondation aux abords des cours d'eau majeurs** du territoire

concernés par les Atlas de Zones Inondables (AZI) : La Mayenne, la Vaige, la Taude, l'Erve et le Treulon. La maîtrise du risque d'inondation passera également par une **gestion efficace des eaux pluviales** : limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, etc... Il s'agit également de **préserver les zones humides et zones inondables** dans un objectif de gestion hydraulique et de maîtrise du risque.

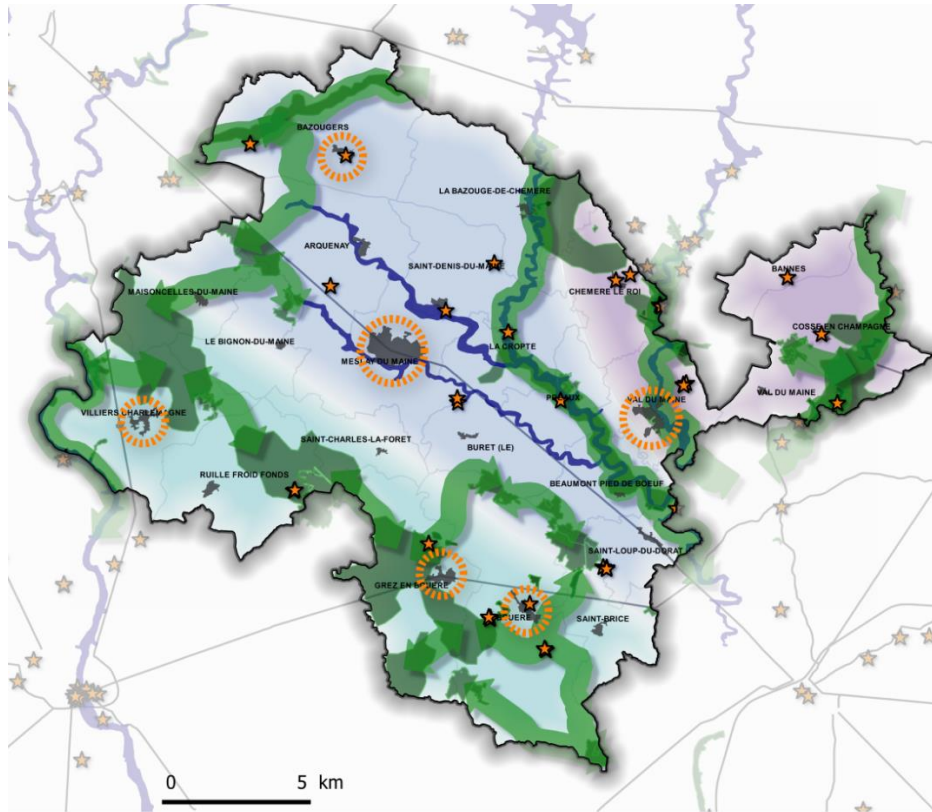


Le développement urbain tiendra compte des autres risques naturels, et plus particulièrement les risques de feux de forêt et les risques de mouvements de terrain (lié notamment aux cavités souterraines), afin de limiter l'exposition des populations et des biens.

⇒ **Maîtriser l'exposition de la population aux risques technologiques et nuisances :**

Il s'agira de prendre en compte la présence de **voies routières et canalisations transportant des matières dangereuses**, d'intégrer le **risque de rupture de barrage** (concernant la commune de Villiers-Charlemagne) et de tenir compte des **activités pouvant présenter un risque pour la santé humaine** : les deux sites SEVESO présents sur Grez-en-Bouère et les établissements soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Enfin, le projet prévoit également de **tenir compte des sites et sols pollués ou potentiellement pollués et les nuisances sonores** générées par les infrastructures de transport terrestre dans sa politique d'aménagement.

CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DE L'AXE 3



Stratégie environnementale

Des unités paysagères aux identités propres à valoriser :

- Le bocage semi-ouvert de Bierné
- Le plateau bocager entre Erve et Vègre
- Le bocage semi-ouvert du Maine

Une qualité des franges urbaines et entrées de ville à rechercher sur les pôles urbains

★ Des éléments de patrimoine remarquable à valoriser

Des milieux naturels remarquables et ordinaires à préserver

Des continuités écologiques à maintenir et renforcer

Un risque d'inondation à maîtriser

Enveloppes urbaines : des potentiels d'amélioration de la performance énergétique (armature et formes urbaines, énergies renouvelables...)