



Mairie de Ménénil

Département de la MAYENNE

Commune de MÉNIL




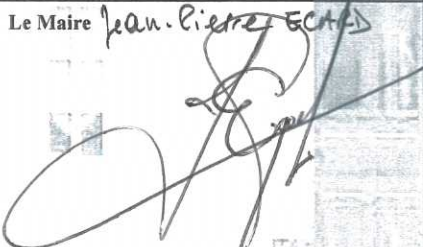
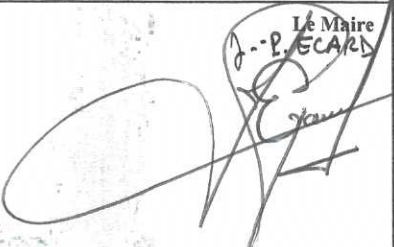
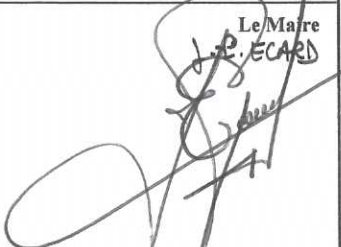
PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISIONS SIMPLIFIÉES N°1, N°2, N°3 & N°4 & MODIFICATION N°2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

P.A.D.D



<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour ouverture de la concertation de la population en date du : 31 Janvier 2008</p> 	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire pour enquête publique en date du : 6 Mai 2008</p> 	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour approbation en date du : 26 Juin 2008</p> 
<p>Le Maire <i>Jean-Pierre ECARD</i></p> 	<p>Le Maire <i>J.-P. ECARD</i></p> 	<p>Le Maire <i>J.-P. ECARD</i></p> 

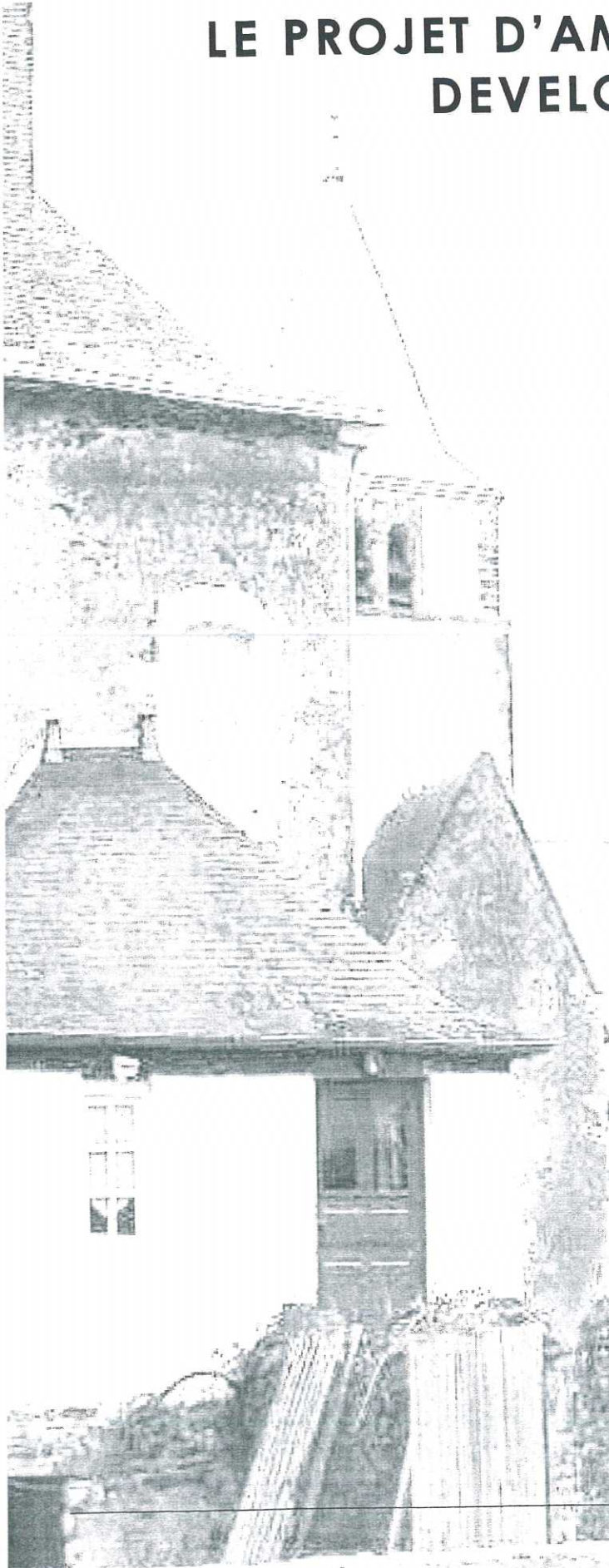


SOMMAIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (ORIENTATIONS GENERALES)	1
Préambule	2
Orientation 1 : Un redéploiement urbain maîtrisé, programmé et respectueux du cadre paysager -----	5
Orientation 2 : Une diversification économique encouragée et favorisée -----	7
Orientation 3 : Des relations et liaisons facilitées -----	9
Orientation 4 : Une entité agronomique et un patrimoine naturel préservés -----	11
Orientation 5 : Une croissance de population affirmée mais progressive -----	12

Par définition, cette pièce du dossier du PLU n'a pas été modifié à l'occasion des procédures de révisions simplifiées n°1, 2, 3 et n°4 du PLU ni par les modifications n°1 et 2 du PLU

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** de **MÉNIL** est un outil de planification à long terme qui a pour but de déterminer la démarche générale d'aménagement et de développement de la commune, dans un cadre équilibré.

Il s'appuie sur le diagnostic et les besoins déterminés en matière de développement économique, de transports, d'équipements et de services, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat et de l'équilibre social de celui-ci, tous éléments mis en évidence et détaillés dans le **Rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme.

| 1

PREAMBULE

Les conclusions du constat structurel, paysager et urbain soulignent que la commune de MÉNIL est confrontée à quatre constats et problématiques principales :

1. Un renouvellement démographique et socio-démographique majeur, marqué conjointement par une modification profonde du profil socioprofessionnel communal et par un renouvellement accru de la population.

Les évolutions structurelles récentes marquent en effet un tournant important et durable dans la dynamique communale et locale qui se traduit par :

- une croissance démographique et résidentielle qui s'affirme, tardivement mais assez fortement, dans le contexte du desserrement et du redéploiement urbain et périurbain de Château-Gontier.
- une évolution sensible et incidente du profil socioprofessionnel communal avec un développement conjoint des catégories socio-professionnelles « ouvriers », « employés » et, plus récemment et fortement, des « professions intermédiaires » .
- Une tendance au rétrécissement de l'économie communale, laquelle conserve toutefois une base agricole et touristique dynamique et une infrastructure de services et d'équipements correcte si l'on en exclu le champ commercial.

| 2

2. Un territoire communal ample, une dimension patrimoniale et paysagère affirmée et diversifiée, rehaussée par le caractère remarquable du val de Mayenne.

L'harmonie, l'ampleur et la diversité des paysages du Val de Mayenne singularisent et identifient très positivement l'image de la commune.

Sans doute Ménil n'est-elle pas la seule commune à être traversée par la Mayenne, mais la diversité des contextes et milieux topographiques et naturels, l'intérêt des sites paysagers et la densité du patrimoine historique et monumental, offrent, à Ménil comme à sa voisine Daon, une vision presque idéale des charmes et atouts de la Mayenne angevine, et ce à proximité des grands axes de communication, sans en subir les contraintes.

Les paysages agricoles des plateaux sont plus austères mais conserve ce même équilibre de composition et de contexte.

Au demeurant le maintien et l'évolution des infrastructures touristiques des deux communes comme l'accentuation récente de leur attractivité résidentielle tient d'abord au rapport entre la qualité du cadre de vie offert et la facilité d'accès aux services et équipements des bourgs et du pôle urbain de Château-Gontier.

Dans ce cadre et en dépit de la relative ampleur du territoire, les modalités spatiales du développement résidentiel et urbain constituent une problématique durable compte tenu de leur impact sur le cadre paysager et sur l'identité et l'animation villageoise.

3. Un espace urbain structuré mais hétérogène, dans un site de caractère.

L'agglomération de Ménil s'est développée dans un site à l'origine assez ample mais très nettement délimité par la Mayenne à l'est, son coteau bordier à l'ouest et les deux vallons venant confluer avec la rivière au nord et au sud du bourg (*vallon de la Jaunaie au nord, vallon du Rouillard au sud*). Assez linéaire, le centre bourg est toutefois nettement structuré autour d'un itinéraire en boucle reliant tous les points d'intérêt urbain - *parcours rue de l'église, rue St-Martin, rue fortune (ou de la Chapelle) et les rues de Château-gontier et de la Jaille-Yvon* -.

Pour autant les juxtapositions brutales de densité et une distanciation fonctionnelle de plus en plus nette entre le coeur historique du bourg (*rue St-Martin et place de l'église*) qui, en dehors des infrastructures touristiques, a perdu sa vocation tertiaire, et la place de la Mairie, articulation majeure sur la R.D.267, créent une perception d'hétérogénéité que viennent renforcer les extensions pavillonnaires récentes développées de manière linéaire autour des principaux axes reliant Ménil à Château-Gontier (R.D.267 et route de St-Fort).

Le diagnostic structurel paysager et urbain et les enjeux qu'il dégage posent une interrogation fondamentale pour le dynamisme futur de MÉNIL :

Comment concilier la poursuite du développement résidentiel et urbain, devenu vecteur principal de la dynamique communale, en préservant à la fois le caractère et l'intérêt du paysage communal et l'activité agricole qui lui est liée, de même qu'une identité villageoise harmonieuse, et ce afin :

- d'assurer une croissance échelonnée mais significative de la population résidente, | 3
- de favoriser le maintien de l'animation économique communale, notamment agricole, dans un contexte résidentiel prédominant et une dynamique intercommunale élargie,
- de valoriser le cadre de vie communal, vecteur d'une image positive
- de renforcer l'identité de Ménil et l'image que l'on en perçoit depuis l'extérieur.

Autour de cette question majeure, en découlent plusieurs autres, enjeux-cadres du développement communal :

- Quel équilibre trouver entre la nécessaire extension de l'agglomération - *habitat, équipements, activités artisanales touristiques et de services* - et l'évidente protection des espaces paysagers et agricoles ?
- Comment assurer le développement communal sans déstructurer une organisation territoriale et paysagère complexe et nuancée ?
- Comment accompagner et décliner la dynamique résidentielle afin de conserver une réelle animation et identité villageoises ?
- Par quels moyens composer une agglomération plus homogène, où les quartiers sont plus en lien et en harmonie avec le cœur urbain lui-même mis en valeur ?
- Comment poursuivre et amplifier la valorisation des atouts paysagers et patrimoniaux remarquables de Ménil et singulièrement de son centre bourg ?

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de mettre en évidence une identité résidentielle et villageoise forte, s'appuyant sur un **développement spatial programmé de l'agglomération, autour et en continuité avec son centre, ses pôles d'animation économiques et touristiques, et les axes de desserte majeurs de l'espace urbain, tout en préservant et valorisant les espaces naturels et agricoles.**

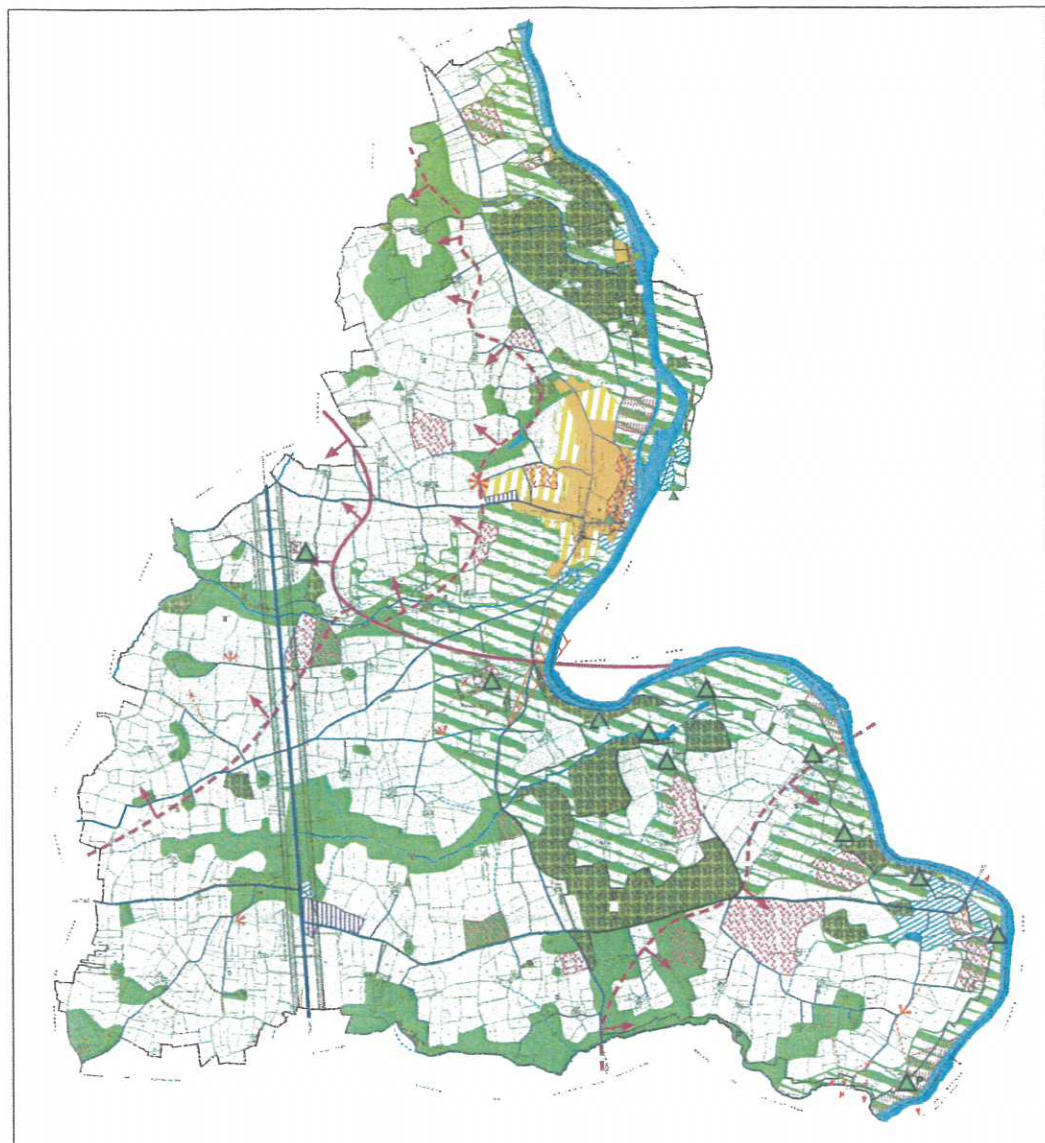
Cette démarche qui s'inscrit dans un contexte de mutations démographiques et socio-économiques d'ampleur suppose :

- **La délimitation d'une aire pérenne et durable de l'enveloppe urbaine** (aire de développement et de renouvellement urbain autour du centre bourg) ; cette démarche n'exclut pas la réaffectation de logements anciens en espace rural ou la définition de zone de hameaux, en l'occurrence le site de la Bavouze, mais s'appuie sur une démarche hiérarchisée privilégiant fortement le développement du centre bourg et prenant en compte les impératifs de protection de l'espace naturel et agricole du territoire.
- **La mise en valeur des pôles d'animations économiques et touristiques du territoire.** Au vu du contexte territorial, cet objectif s'inscrit dans un cadre intercommunal fort, tant à l'échelle des deux communes de Daon et de Ménil - atouts touristiques et impact des carrefours sur la RN.162, notamment celui de la Ricoulière - qu'à celle du développement et de l'aménagement du Pays de Château-Gontier et de son pôle urbain principal - .
- **Le renforcement progressif du maillage de voirie et de déplacements,** inhérent au développement résidentiel et urbain et à la structuration harmonieuse et fonctionnelle d'un centre bourg élargi et animé.
- **la préservation de l'espace agricole qui reste une activité dynamique sur le territoire et compose un élément essentiel de l'identité communale et de sa mise en valeur.**
- **la prise en compte des besoins en matière de renouvellement urbain - densification modéré des espaces centraux, mutation et rénovation du parc de logements anciens, mise en valeur des espaces publics du centre bourg et de son accessibilité - .**

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE
COMMUNE DU MENIL



PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA ZONE RURALE



LEGENDE

- | | | |
|---|--|------------------|
| Zone urbaine - Hameaux | Zone archéologique | Zone agricole |
| Périmètre urbain possible | ZNIEFF | Zone naturelle |
| Zone à potentiel de tourisme et loisirs | Vues | Site remarquable |
| Zone d'activités possible | Limite nord/sud structurante du territoire | |

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE
COMMUNE DU MENIL



PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA ZONE URBAINE



LEGENDE

- | |
|--|
| Habitat existant |
| Zone d'urbanisation habitat à court terme |
| Pôles d'équipements |
| Secteurs de loisirs |
| Zone de protection paysagère (Crête, coteau, vestiges archéologique) |
| Zone d'urbanisation économique à court et moyen terme |
| Zone d'urbanisation habitat à long terme |

Ce projet est ainsi décliné autour des cinq thématiques stratégiques ci-après exposées, s'appuyant sur les besoins et dispositions du P.L.U., détaillées et justifiées dans le rapport de présentation.

ORIENTATION 1 :

UN REDEPLOIEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, PROGRAMMÉ ET RESPECTUEUX DU CADRE PAYSAGER

Un redéploiement urbain maîtrisé, programmé et respectueux du cadre paysager de façon :

- à composer une agglomération équilibrée et groupée autour de son centre,
- à renforcer les liaisons et relations au sein de l'espace urbain,
- à valoriser les espaces publics centraux et les sites d'animation urbaine
- et à préserver les grandes composantes paysagères et patrimoniales du territoire et du cadre urbain (*haut de coteau bocager, site des rives de Mayenne, sites remarquables de l'île, de la Valette/la Porte, de la Blanchisserie, sites ou indices de sites archéologiques*).

6

Cet objectif d'ensemble se traduit par :

- **La mise en valeur progressive d'un nouveau pôle résidentiel paysager** à l'ouest immédiat du centre - secteur *la Perrière/la Croix des Noues* -, en complément de la poursuite des extensions résidentielles de la Grange, de la Fontaine et de la Chapelle, s'inscrivant elles dans une logique de renouvellement urbain ou de structuration des franges urbaines du bourg.

La mise en valeur d'un nouvel espace résidentiel homogène à l'Ouest s'appuie sur le maillage de voirie existant (*route de St-Fort, chemin rural de la Jaunaie*) permettant des connexions aisées avec l'ensemble des réseaux de la zone agglomérée (voirie, eau, assainissement). Elle traduit la volonté conjointe de limiter le caractère linéaire du bourg et de valoriser un cadre de vie et d'animation conservant une identité villageoise.

- **La mise en valeur du bâti rural traditionnel non agricole.** Si la prééminence résidentielle et urbaine du bourg constitue le point central du projet d'aménagement et de développement durable de Ménil, la mise en valeur du bâti rural traditionnel peut être encouragée dès lors qu'elle n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'agriculture et qu'elle valorise le patrimoine communal. Au reste, nombre d'écarts ont déjà été restaurés et réaffectés à l'habitat ou au tourisme et participent d'autant mieux à la perception positive de la commune que la répartition numérique et spatiale entre écarts agricoles et non-agricoles reste cohérente et équilibrée et ne remet pas en cause l'exercice agricole. Dans ces conditions, il s'agit surtout d'une prise en compte de l'état existant. Il en est de même, dans le principe, pour les hameaux,

- Toutefois si le village de la Bavouze est logiquement maintenu en tant que hameau, qu'il est, les sites des Sourdières et de la Petite Comté n'ont pas été retenus à ce titre pour des raisons qui tiennent dans un cas, les Sourdières, à la présence d'indices de sites archéologiques et de la proximité de la canalisation de gaz et dans le second cas, la Petite Comté, en raison du faible nombre de constructions et de la présence d'un site agricole.
- **Le développement et la qualification des services et équipements et des espaces touristiques de loisirs**, Point fort de l'animation et de la dynamique locales, les trois sites des rives de la Mayenne, de l'espace sportif et de loisirs de la Chapelle et du pôle Ecole/Mairie/ La Grange, où se concentre les équipements et services communaux, constituent des points durs de l'organisation et de l'identité du bourg et de la commune dont il convient d'envisager les extensions et la qualification. L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques, la mise en valeur des espaces jalonnant la traversée de l'agglomération (*carrefour de l'école, place de la Mairie, placette du cimetière, La Blanchisserie, le Lavoir et l'entrée sud du bourg*) comme le traitement de l'axe reliant le groupe scolaire à la rue St-Martin constituent, de ce point de vue, des objectifs prioritaires.

Afin d'appuyer l'idée d'un développement fédérateur de l'ensemble de l'agglomération dans une démarche de rééquilibrage de l'enveloppe urbaine et de son fonctionnement – circulation, loisirs, équipements etc. –, plusieurs principes sont développés en appui de la création de zones résidentielles :

Le parc résidentiel doit proposer une offre en logements diversifiés :

- tant par l'accession classique, que par la réalisation d'opérations mixtes incluant location et accession,
- mais aussi par l'occupation et la valorisation du parc actuel existant – utiliser le bâti existant, réhabiliter les logements anciens, proposer des parcelles de tailles diverses, etc.–.

L'organisation des espaces d'habitat devra mettre en valeur le cadre de vie. C'est ainsi que différents principes d'aménagement sont évoqués comme :

- ✓ la mise en valeur d'espaces verts et de loisirs - *lignes successives des rives de Mayenne, du linéaire bocager de la Grange, du front de coteau arboré de la Perrière, du bois de la Fontaine du lavoir et de la Blanchisserie et des franges urbaines vertes à créer sur le plateau ouest* –
- ✓ ainsi que le développement de réseaux piétonniers et cyclables, sinuant entre les espaces résidentiels, et s'ouvrant sur la vallée de la Mayenne, les vallons affluents et les espaces boisés environnants.

Nombre des actions et grands principes d'aménagement sont précisés dans le document « Orientations d'aménagement et d'urbanisme »

ORIENTATION 2 :

UNE DIVERSITE ECONOMIQUE ENCOURAGÉE, EN COHÉRENCE AVEC LA VOCATION RÉSIDEN­TIELLE ET TOURISTIQUE DU SITE ET L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE MÉNIL

L'attractivité résidentielle grandissante de Ménil, moteur de la croissance démographique, comme de l'identité de la commune, reposent sur la qualité du cadre et de vie et l'offre en équipements et services, et plus globalement, sur les points d'intérêt et d'animation du bourg et du territoire.

Si l'agriculture, l'activité touristique et l'infrastructure tertiaire (hors commerces) restent vivantes la diminution du nombre d'artisans et commerçants souligne les contraintes d'un processus de résidentialisation accrue sur la vie locale.

Dans ce contexte, Il apparaît donc nécessaire de positionner le vie économique future de MÉNIL dans une triple perspective, à savoir :

- l'animation quotidienne du territoire (agriculture, tourisme, habitat) et du centre bourg (équipements, services, artisanat, maintien et valorisation des infrastructures touristiques)
- la mise en valeur à terme d'un site d'activités artisanales et de services à la Ricoulière, de dimension modérée mais à l'échelle intercommunale (Menil/Daon), ce carrefour aménagé sur la R.N.162 permettant un accès viable et durable tant à Ménil qu'à Daon
- L'équilibre du développement à l'échelle du Pays suppose le maintien d'une dynamique forte sur le pôle principal mais également de petits pôles relais répartis sur le territoire. Dans cette perspective à moyen et long terme, le site de la Ricoulière, par la valeur de son carrefour et de son rôle quant à l'accessibilité du sud du Pays de Château Gontier doit être réservé à cette fin.

Dans ce contexte il est prévu de :

- De maintenir et favoriser le développement des infrastructures touristiques et de loisirs des rives de Mayenne dans une optique de synergie avec les sites de Daon, Château-Gontier et le cas échéant de la Jaille-Yvon
- De créer un petit site d'accueil économique dans l'enveloppe urbaine du bourg afin de pouvoir accueillir quelques entreprises artisanales et de services susceptibles de maintenir et développer l'animation économique locale au quotidien. Le site de « la Perrière ouest » apparaît de ce point de vue le plus pertinent car il occupe un site homogène, topographiquement favorable, à la fois proche du bourg mais sans enclavement dans l'espace résidentiel.
- D'anticiper la mise en valeur d'un petit pôle PME/PMI/artisanat services potentiel au carrefour de la Ricoulière, site et carrefour singulier, susceptible d'accueillir un petit pôle économique-relai pour la partie sud du Pays de Château-Gontier.

- **de garantir et formaliser un vaste espace spécialement réservé à l'usage agricole** dont l'ampleur et la cohérence (*unités homogènes autour des exploitations existantes, autant que possible reliées les unes aux autres*) doivent permettre le maintien d'une répartition spatiale équilibrée du potentiel agricole et faciliter les évolutions de l'économie agricole locale.
- **de promouvoir la qualification des services et équipements** offerts aux habitants, Il s'agit ici tout à la fois d'une qualification des structures existantes, lorsque nécessaire, ou de la création à terme de nouveaux services. La poursuite et l'amplification des travaux d'aménagement et d'amélioration des infrastructures et espaces publics (*stationnement, déplacements, traitements paysagers et urbains*) constituent un second volet important de la mise en valeur du cadre de vie local, visant à pérenniser une animation fonctionnelle suffisamment diversifiée en centre bourg.

ORIENTATION 3 : DES RELATIONS ET LIAISONS FACILITEES

Cette problématique, au cœur du développement et de la mise en valeur à long terme de l'agglomération Méniloise, se réfère à quatre objectifs complémentaires, à savoir :

- **L'amélioration de l'accessibilité de Ménil tant depuis les grands axes (R.D.267, R.N.162) qu'à l'échelle de l'agglomération ;** la situation de Ménil à l'écart des grands axes tout en restant proches de ceux-ci a sans doute amoindri l'impact résidentiel de la commune dans un premier temps, mais s'avère aujourd'hui plus favorable. Des aménagements de sécurité et améliorations ponctuelles de gabarit apparaissent cependant nécessaires tant au niveau des carrefours et accès depuis la R.N.162 qu'à celui de la R.D.267 cependant que l'amélioration de l'accessibilité au centre bourg et ses points d'intérêt, notamment touristiques, s'avèrent, à terme indispensables. De ce point de vue, l'ouverture récente de la liaison entre la rue de Château-Gontier et la rue St-Martin dans le cadre de l'aménagement du site de la Grange et du carrefour de l'école, constitue un jalon important dans la structuration des déplacements et du stationnement au cœur du bourg. Dans cette perspective et en fonction des projets d'aménagement de la R.N.162, la restructuration de la signalétique routière apparaît souhaitable, notamment vis-à-vis de la gestion des flux touristiques ; de ce point de vue, la mise en valeur de l'accès au bourg de Ménil par le sud et le carrefour secondaire de Magnanne est pertinente et suppose une réflexion sur l'amélioration des gabarits routiers.
- **La mise en œuvre progressive d'une voie de liaison inter-quartiers :**
L'élargissement prévue de l'enveloppe du bourg suppose un développement de la voirie favorisant les liaisons interquartiers de manière à prévoir à long terme une continuité de liaison entre le secteur de la Chapelle Nord et la route de Saint-Fort .
- **Le retraitement et l'enrichissement progressif de la boucle de desserte centrale - rues de Château-Gontier et de la Jaille-Yvon, rue de l'Eglise, rue Saint Martin et rue Fortune - afin d'améliorer les déplacements à partir ou à destination du centre élargi.** Le maillage de la voirie centrale, récemment renforcé par une nouvelle liaison entre la rue de Château-Gontier et la rue Saint-Martin, offre un atout fort et durable au développement et à l'aménagement du centre bourg de Ménil. L'amplification envisagée de l'enveloppe urbaine, et la problématique d'accessibilité aux différents points d'intérêt touristiques et urbains supposent une intervention échelonnée qui porte à la fois :
 - ✓ sur l'amélioration des accès au site touristique et de loisirs par le sud,
 - ✓ sur le développement et la diversification des itinéraires et des déplacements, en corrélation avec l'extension urbaine (résidentiel, économique)
 - ✓ sur la qualification des axes et espaces publics centraux poursuivant les aménagements déjà réalisés, rue de Château-Gontier ou place de la Marie, par exemples.

Par nature, il ne peut s'agir que d'une action progressive et croisée. De ce point de vue, l'aménagement des entrées nord et sud de l'agglomération ou le traitement paysager des limites urbaines peuvent être envisagés conjointement aux extensions urbaines. Dans le centre bourg ancien où les modalités d'aménagement et d'évolution sont plus complexes, la requalification de la rue de la Jaille-Yvon (et la placette du cimetière) apparaît prioritaire dans la mesure où elle reste un passage obligatoire et durable entre le nord et le sud de l'agglomération. La rue St-Martin formant placette à l'approche de l'Eglise constitue également un site d'intervention pertinent.

S'agissant du nouveau barreau routier entre la rue de Château-Gontier et la rue St-Martin, les aménagements en cours (secteur résidentiel de la Grange, démarches archéologiques) et les potentiels que recèle cette nouvelle voie, en interface avec le centre ancien, suggèrent de différer la finalisation de traitement.

- **le développement des liaisons piétonnes et cyclables** internes à l'agglomération en fonction des sites de développement résidentiel et urbain.

La commune de Ménil dispose d'un ensemble de chemins et petites rues susceptibles de constituer un maillage de « circulations douces » très pertinent. Le sentier de halage et le chemin de la Grange (C.R n°15) dans le centre bourg constituent un réseau structurant sur lequel les continuités nouvelles pourront prendre appui.

ORIENTATION 4 : UNE ENTITÉ AGRONOMIQUE ET UN PATRIMOINE NATUREL PRÉSERVÉS

Le maintien d'une entité agronomique forte et la préservation d'un patrimoine riche et diversifié, objectifs économiquement et spatialement complémentaires doivent permettre de conserver l'identité rurale et paysagère de MÉNIL et sa qualité, laquelle soutient fortement la dynamique économique et résidentielle communale.

Le projet d'aménagement et de développement durable s'appuie à travers l'ensemble de ses objectifs et principes de réalisation sur l'idée d'une qualification globale du cadre de vie Ménil et de la mise en valeur conjointe de ses identités agricoles et paysagères.

En l'occurrence, cette orientation majeure se traduit dans l'ensemble du territoire communal, :

- Une urbanisation qui se doit d'être circonscrite autour du centre et en continuité avec l'agglomération.
- Une préservation stricte de l'ensemble des potentiels agronomiques des terres d'exploitation et des sièges inscrits dans la campagne : aucune construction étrangère à l'activité agricole et à ses compléments ne pourra y être acceptée.
- Une protection accrue de la vallée de la Mayenne, de ses coteaux, et des rives humides le long des cours d'eaux traversant le territoire. Cet ensemble, organisé autour du val de Mayenne intègre les espaces boisés majeurs et les sites patrimoniaux principaux (*monumentaux, archéologiques, paysagers tels Rivière, Magnanne, la Grande Lande, Formusson, les Vaux, la Rehoraie*)
- Une pérennisation des boisements majeurs mis en valeur lors du diagnostic de l'état initial de l'environnement - 1ère partie du rapport de présentation.
- Dans l'enveloppe du centre bourg l'objectif est diversifié et s'appuie à la fois sur une valorisation paysagère, urbaine et touristique des lignes et points singuliers de l'agglomération avec :
 - ✓ la protection et le renforcement du maillage arboré du haut de coteau de la Mayenne,
 - ✓ la préservation des linéaires bocagers et végétalisés des rives de Mayenne ou du fossé de la Grange
 - ✓ la qualification des entrées sud (La Blanchisserie/le Lavoir) et ouest (traitement arboré et paysagé des franges urbaines) du centre bourg

ORIENTATION 5 : UNE CROISSANCE DE POPULATION MODÉRÉE ET PROGRESSIVE

Le développement urbain, défini au travers des 3 orientations précédentes, vise à une croissance de population affirmée mais progressive, afin de rester conforme à un poids démographique d'un centre bourg animé, et d'assurer l'intégration relationnelle et structurelle des nouveaux habitants. Il se traduit, en complément des processus de développement et diversification économique et de renouvellement urbain, par trois sites d'urbanisation future à destination dominante d'habitat.

Pour ces derniers, il est affirmé que leur urbanisation ne peut s'effectuer dans le même temps ou dans des délais trop rapproché, sous peine de ne plus être en cohérence :

- ni avec l'orientation 1 en matière d'aménagement durable de l'espace urbain, lequel est inscrit dans une enveloppe spatiale limitée qui ne peut être étendue sans réflexion sur les autres occupations périphériques, et notamment celles relevant de l'agriculture ;
- ni avec l'orientation 4 en matière de préservation d'un cadre de vie urbain et avec ses corollaires en matière de poids de population et d'intégration sociale de ses habitants ;
- ni avec l'orientation 3 en matière de développement progressif des infrastructures et réseaux.

13

En l'occurrence, le P.A.D.D. définit une programmation de l'urbanisation en deux temps :

À Court et moyen termes : les secteurs de la Chapelle, au nord, de la Fontaine et de la Verrerie, au sud, et de la Perrière à l'ouest qui représentent des extensions des zones d'urbanisation récentes.

À long terme, et après urbanisation des sites mentionnés ci-avant (en 2) : le secteur de la Jaunaie/la croix des Noues qui représente une surface homogène plus ample, matérialisant la réversibilité de l'espace urbain vers le plateau ouest et qui suppose un ensemble de traitement (voirie réseaux, paysages) plus important en même temps que la prise en compte du contexte agricole et de son évolution progressive (sièges ou site d'exploitations agricoles de la Jaunaie et des Petites Touches) ;