

# SCoT du Pays de Meslay-Grez

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)*

*Février 2014*

*Version après débat*





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	p 7
<b>I – Organiser un développement résidentiel durable à l’échelle du Pays de Meslay-Grez</b> .....	p 15
<b>I-1. Affirmer l’armature territoriale du Pays comme support du développement</b> .....	p 17
<b>I-1.1. Favoriser le développement du pôle structurant de Meslay-du-Maine</b> .....	p 17
<b>I-1.2. Renforcer le rôle et le poids des pôles de proximité de Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne</b> .....	p 18
<b>I-1.3. Conforter les villages</b> .....	p 18
<b>I-2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale</b> ....	p 19
<b>I-2.1. Améliorer les conditions de confort et favoriser la réhabilitation dans les logements anciens</b> .....	p 19
<b>I-2.2. Diversifier l’offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels</b> .....	p 19
<b>I-2.3. Maintenir l’attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation en logements maîtrisée</b> .....	p 21
<b>I-2.4. Poursuivre le développement du parc de logements aidés</b> .....	p 22
<b>I-2.5. Améliorer et pérenniser l’offre de qualité en équipements et services du territoire</b> .....	p 22
<b>I-3. Encourager de nouvelles pratiques de déplacements</b> .....	p 23
<b>I-3.1. Encourager le développement d’une offre de transports en commun plus adaptée au territoire et aux habitants</b> .....	p 23
<b>I-3.2. Permettre le développement des pratiques de covoiturage</b> .....	p 23
<b>I-3.3. Encourager le développement des modes « doux »</b> .....	p 24
<b>I-3.4. Améliorer le réseau routier</b> .....	p 24

<b>II – Pérenniser le tissu économique local et renforcer l’attractivité territoriale</b> .....	p 25
<b>II-1. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez</b> .....	p 27
<b>II-1.1 S’appuyer sur les pôles économiques existants pour développer les activités du territoire</b> .....	p 27
<b>II-1.2 Proposer de bonnes conditions d’implantations aux entreprises</b> .....	p 27
<b>II-2. S’appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités</b> .....	p 30
<b>II-2.1 Pérenniser l’activité industrielle</b> .....	p 30
<b>II-2.2 Diversifier le tissu économique local à travers le développement de nouvelles activités tertiaires et des TIC</b> .....	p 30
<b>II-2.3 Mettre en œuvre une politique d’aménagement commercial durable à l’échelle du SCoT</b> .....	p 31
<b>II-3. Conforter le rôle de l’agriculture et du tourisme sur le territoire</b> .....	p 32
<b>II-3.1. Maintenir le dynamisme agricole du territoire</b> .....	p 32
<b>II-3.2. S’appuyer sur le potentiel naturel et patrimonial pour développer l’activité touristique</b> .....	p 32

<b>III – Valoriser le cadre de vie et l’environnement</b> .....	p 35
<b>III-1. Assurer l’équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement</b> .....	p 37
<b>III-1.1 Assurer le bon fonctionnement écologique des milieux naturels et des corridors écologiques</b> .....	p 38
<b>III-1.2 Rechercher l’équilibre entre nature et développement territorial durable</b> .....	p 39
<b>III-1.3 Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers</b> .....	p 40
<b>III-2. Les éléments paysagers : un support à la qualité du développement du territoire</b> .....	p 43
<b>III-2.1 Conserver et renforcer les éléments identitaires paysagers du territoire</b> .....	p 43
<b>III-2.2 Développer un habitat respectueux de l’environnement conforme à l’identité patrimoniale du Pays de Meslay-Grez</b> .....	p 46
<b>III-3. Se développer en prenant en compte le contexte d’épuisement des ressources</b> .....	p 47
<b>III-3.1 Développer des énergies propres pour un territoire économe et producteur d’énergie</b> .....	p 47
<b>III-3.2 Encourager une gestion plus économe de l’eau et préserver la qualité de la ressource</b> .....	p 49
<b>III-3.3 Limiter la production de déchets et renforcer les processus de valorisation</b> .....	p 51
<b>III-3.4 Assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances</b> .....	p 52



## PREAMBULE

### L'exigence du PADD : intégrer les principes de développement durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT du Pays de Meslay-Grez intègre les principes du développement durable définis dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et confirmés dans la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003.

La loi portant engagement national pour l'environnement, promulguée le 12 juillet 2010, apporte de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme. Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement".

En matière de planification urbaine et d'aménagement du territoire, les principes retenus à travers la législation citée précédemment sont les suivants :

- L'**équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- La **diversité** des fonctions urbaines et rurales et la **mixité** sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- La **réduction** des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Une fois ces principes posés, l'exigence du PADD est d'inscrire le territoire du SCoT du Pays de Meslay-Grez dans une logique de développement durable et de répondre aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic.

## Un projet communautaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique les **grands objectifs d'aménagement du territoire** pour les **20 prochaines années** définis dans un souci de Développement Durable, de solidarité et de cohérence.

Il expose les objectifs politiques que se fixent les élus de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez (conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme). Ce document devra faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire au moins 4 mois avant l'arrêt du projet de SCoT (article L. 122-8 du Code de l'Urbanisme).

Dans son prolongement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précisera les objectifs du PADD sous la forme de règles ayant un caractère opposable (les orientations d'aménagement du DOO, qui seront définies au cours de la troisième phase de la procédure d'élaboration du SCoT). Des documents graphiques pourront accompagner le DOO.

Ce document de planification stratégique<sup>1</sup> intercommunale souhaité par les élus est un moyen de fixer des orientations de Développement Durable<sup>2</sup> qui devront être déclinés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, Carte Communale).

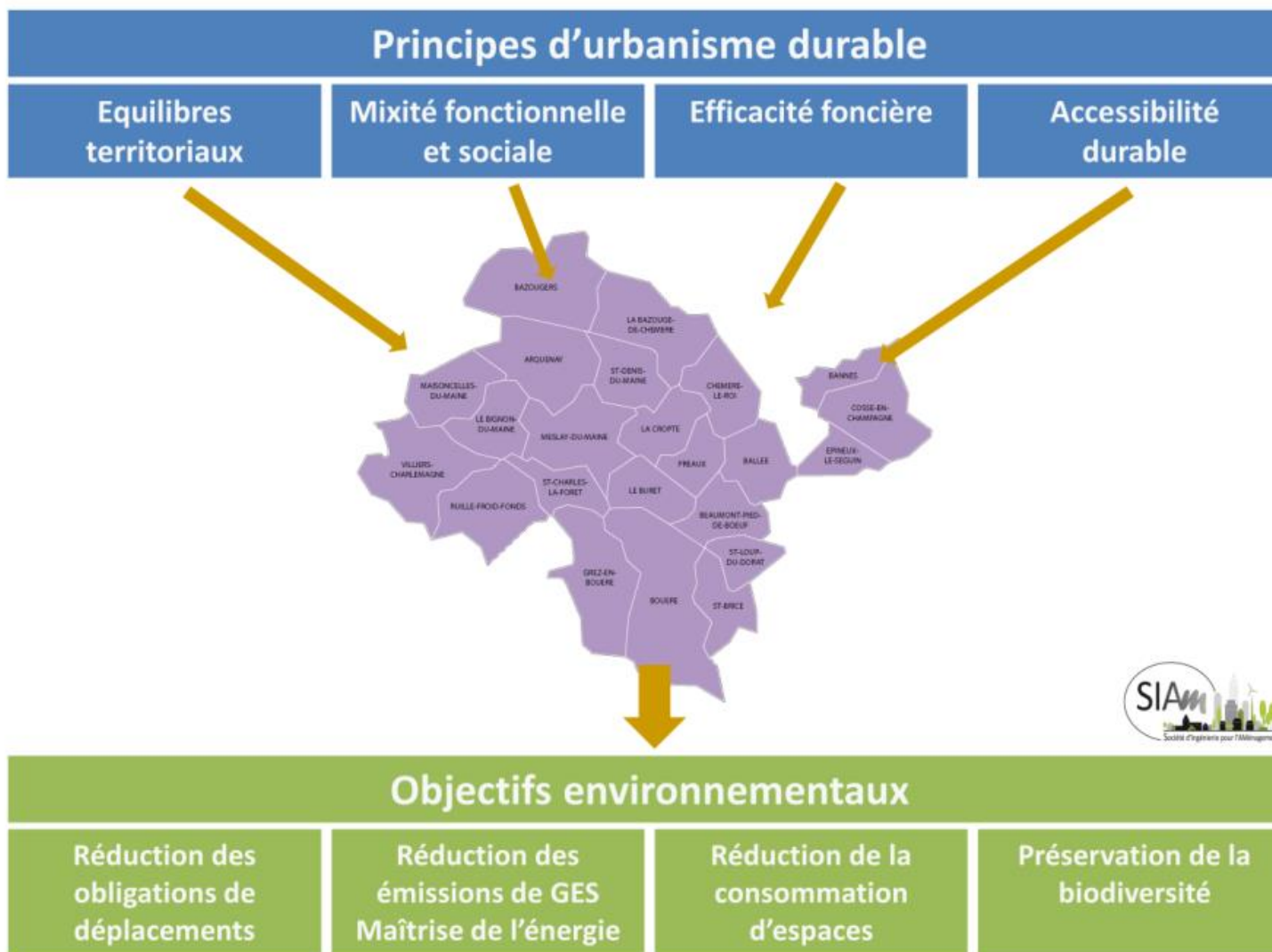
### **Article L122-1-3 du Code l'Urbanisme :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables **fixe les objectifs des politiques publiques** d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. »*

<sup>1</sup> Le PADD n'est en aucune façon un document technique détaillé mais un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus par les élus (conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme). Ils devront être déclinés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (conformément à l'article R.122-3 du Code de l'Urbanisme) et créeront de nouvelles règles qui s'imposeront localement (dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux- PLU).

<sup>2</sup> Le PADD intègre les grands principes du Développement Durable qui ont été renforcés dans le cadre de la Loi "Engagement National pour l'Environnement", dite Loi Grenelle 2 de l'Environnement du 10 juillet 2010.





### Une volonté de répondre aux grands enjeux de demain

L'élaboration du diagnostic a permis aux élus de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez de mesurer les conséquences liées à la proximité des agglomérations de Château-Gontier, Sablé-sur-Sarthe et plus particulièrement de Laval (pression foncière, arrivée de nouveaux habitants) et d'inscrire la nécessité d'encadrer le développement urbain.

Le PADD vise à organiser le développement d'un territoire de près de 13 700 habitants en 2013 et de l'ordre de 17 400 habitants dans 20 ans (soit une augmentation de 27% du nombre d'habitants) en s'appuyant sur les réalités de son fonctionnement, sur ses atouts et les risques que le diagnostic a mis en lumière. **Ce scénario ambitieux s'appuie sur le dynamisme démographique observé sur la Communauté de Communes ces dix dernières années.**

Il prend en compte la situation de proximité du territoire du SCoT avec les agglomérations voisines qui crée de nombreux liens et pose des enjeux communs (en matière de déplacements, de protection de l'environnement) sur lesquels le PADD doit se positionner.

### Les grands enseignements du diagnostic

Le diagnostic a révélé les atouts sur lesquels le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez peut prendre appui pour assurer un développement de qualité. Il a aussi identifié les risques d'un développement non maîtrisé.

- Par son positionnement, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez est un espace attractif pour les habitants des agglomérations voisines (en particulier Laval à l'ouest du territoire) : attractivité résidentielle, cadre de vie de qualité et bonne accessibilité (routière).
- L'attractivité résidentielle et la croissance démographique ont engendré, depuis le début des années 2000, une hausse de la demande en logements. Avec l'engouement pour la maison individuelle, l'urbanisation s'est progressivement développée sur l'ensemble des communes. Ce mode d'urbanisation axé sur le logement individuel sur de grandes parcelles (moyenne de 1 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire sur les dix dernières années) fait peser des menaces sur les espaces naturels et agricoles, véritables richesses du territoire, et peut compromettre son identité et donc son attractivité.
- Ce développement résidentiel s'accompagne d'une dynamique économique retrouvée depuis vingt années. Elle se caractérise par un développement relativement autonome construit autour de l'agriculture et de l'industrie locale.
- Si le phénomène de périurbanisation a contribué à l'accroissement des déplacements, la volonté de maîtriser les déplacements supposent le maintien des activités de production locale ainsi que le développement de nouvelles activités.
- Enfin, la question du développement des transports collectifs revêt un caractère particulièrement complexe aux vues des caractéristiques du territoire (très faible densité de population et réseau routier finement maillé).

## Les enjeux du SCoT pour le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez

Pour affirmer sa place aux côtés des agglomérations périphériques, faire face aux enjeux identifiés dans le diagnostic et aux défis de notre époque, le SCoT doit engager une politique volontariste afin d'encadrer les dynamiques à l'œuvre.

Cette politique devra répondre à trois grands objectifs :

- Concilier le développement local et ses relations avec les agglomérations voisines.
- Assurer un développement résidentiel et économique compatible avec la protection des espaces naturels et le maintien de son agriculture.
- Conforter son accessibilité en améliorant l'offre de transport.

Pour faire face aux nouvelles exigences de qualité inscrites dans le Grenelle de l'Environnement, le SCoT engage le territoire dans une nouvelle approche des politiques de planification basée sur les enjeux suivants :

- Accompagner le développement résidentiel dans ses mutations :

Cet enjeu renvoie à des questions relatives au rythme de développement à inscrire dans le SCoT et aux conditions d'urbanisation. Il faudra ainsi rechercher une densification plus forte dans les opérations d'aménagement pour maîtriser l'étalement urbain tout en encourageant la diversité dans le parc de logements pour répondre au mieux aux demandes (diversité dans la typologie des logements mais également dans le statut (accession/location) et dans le mode de financement (aidé/privé)).

Il renvoie également à l'évolution de l'armature territoriale. Le SCoT s'attachera à préciser l'armature territoriale de la Communauté de Communes (pour les 20 prochaines années) ; à organiser le renforcement de l'offre en équipements, services, logements en cohérence avec les moyens de transports existants ou à créer ; à définir une hiérarchie et des priorités.

- Favoriser un développement industriel, artisanal, touristique et commercial équilibré :

Par sa proximité avec l'agglomération de Laval, la vocation résidentielle du territoire s'affirme de plus en plus. Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez doit maintenir un développement économique propre et complémentaire afin que cette vocation résidentielle ne devienne pas, à terme, l'unique vocation du territoire.

La présence de deux axes de transport structurants mayennais (RD21 et RD20) et la proximité de l'autoroute A81 confère au territoire une attractivité potentielle pour les entreprises. Accompagnés d'une politique de développement des entreprises existantes ainsi que de développement des technologies de l'information et de la communication (TIC), ils constituent le socle pour favoriser un développement économique équilibré sur le territoire.

La qualité environnementale des nouveaux aménagements liés au développement économique constitue également un enjeu important en matière d'image du territoire et de qualité du cadre de vie des résidents.

- Valoriser les espaces naturels et agricoles :

Une urbanisation diffuse et mal maîtrisée constitue une menace pour les espaces naturels et agricoles : les conflits d'usages se multiplient, les paysages se déprécient, les difficultés d'exploitation s'aggravent, la biodiversité s'amenuise, les écosystèmes sont fragilisés. La maîtrise du développement urbain doit permettre de reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture au sein du territoire, d'enrayer la banalisation progressive des paysages, de valoriser et de protéger les espaces naturels.

Le SCoT doit préserver leurs fonctionnalités et leurs valeurs (économiques, sociales et environnementales) pour en assurer le maintien à long terme. Ces espaces sont les composantes essentielles du projet d'aménagement (sa charpente) et l'une des clés d'un projet d'urbanisme durable.

## La genèse du PADD

Les travaux menés en phase diagnostic ont permis de dégager les grands enjeux rappelés précédemment.

Ces enjeux sont révélateurs d'un territoire aujourd'hui confronté :

- aux préoccupations énergétiques (rareté et cherté : le Grenelle de l'Environnement axe ses priorités sur la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs) ;
- et aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles (le Grenelle de l'Environnement inscrit un principe fort au niveau national : la recherche d'une économie du foncier dans les développements à venir).

Pour retranscrire au mieux le projet de territoire des élus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en trois axes transversaux :

### AXE 1

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

### AXE 2

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

### AXE 3

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

Ce projet de territoire implique de tenir compte au mieux du patrimoine naturel, historique, agricole et paysager à préserver et à valoriser dans la programmation d'un développement de l'urbanisation.



# AXE 1 -

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

- I. Affirmer l'armature territoriale du Pays comme support du développement*
- II. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale*
- III. Encourager de nouvelles pratiques de déplacements*

## I – Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez présente un capital environnemental de qualité mais est également marqué par des pressions foncières qui s'accroissent, notamment à sa périphérie.

Aussi, les réflexions sur les perspectives de développement de l'urbanisation au cours des 20 prochaines années ont pris en compte les contraintes recensées et la nécessité de préservation/valorisation du patrimoine rural et local, conduisant à préconiser la poursuite d'un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation à l'échelle du territoire du SCoT.

Les élus de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez ont établi des arbitrages entre préservation/valorisation et développement sur différents secteurs du territoire, dans un souci de réduire les impacts de l'urbanisation sur le fonctionnement des espaces agricoles, naturels, et sur la qualité des paysages.

Les objectifs du PADD qui traduisent ces arbitrages reposent sur la volonté de maintenir un cadre de vie attractif et de renforcer l'armature territoriale de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez :

- Renforcer l'armature multipolaire territoriale.
- Favoriser le renouvellement urbain lorsque les conditions techniques et financières le permettent.
- Programmer les nouvelles extensions urbaines dans le respect de la qualité des paysages et de l'environnement.
- Développer une offre en logements diversifiée.

Les conditions de développement pour maintenir un cadre de vie attractif seront détaillées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (phase 3 de la procédure d'élaboration du SCoT).



## I-1. Affirmer l'armature territoriale du Pays comme support du développement

### Constats et enjeux

Le diagnostic a mis en lumière, à travers une analyse multicritères, l'armature territoriale suivante :

- **Un pôle structurant** : Meslay-du-Maine.
- **Des pôles de proximité** : Ballée, Bazougers, Bouère/Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne.
- **Les autres communes** : Arquenay, Bannes, Beaumont-Pied-de-Bœuf, Chémeré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, Epineux-le-Seguin, La Bazouge-de-Chemeré, Le Bignon-du-Maine, Le Buret, La Cropte, Maisoncelles-du-Maine, Préaux, Ruillé-Froid-Fonds, Saint-Brice, Saint-Charles-la-Forêt, Saint-Denis-du-Maine, Saint-Loup-du-Dorat.

L'un des principes fondamentaux de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (« Loi SRU » de décembre 2000) repris par le SCoT est l'objectif de développement durable. Le phénomène de périurbanisation qui s'est développé sur le territoire va aujourd'hui à l'encontre de ce principe. En effet, entre 1990 et 2010, les villages ont connu la plus forte croissance démographique au détriment des pôles du territoire.

Le SCoT doit permettre d'organiser le développement du territoire en tenant compte des volontés politiques locales et des réelles capacités d'accueil de chacune des parties du territoire du SCoT afin d'éviter tout déséquilibre entre les futures demandes et l'offre (en termes d'équipements, de services, de transports...).

### Objectifs

Le SCoT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces du territoire afin de garantir un maintien du caractère rural de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez.

Le SCoT met ainsi l'accent sur le développement de l'habitat (logements, équipements, services) du pôle structurant et des pôles proximité du territoire sans pour autant condamner le développement des autres communes. Le projet de SCoT repose sur un développement coordonné à l'échelle de la Communauté de Communes qui intègre l'ensemble des communes.

Le développement des capacités d'accueil de nouvelles populations sera également accompagné d'un effort réel sur la façon de produire des logements (typologie, densité, forme) sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez. Ces efforts seront accentués sur les polarités dans un principe de droits et devoirs différents selon le positionnement dans l'armature territoriale.

#### I-1.1 Favoriser le développement du pôle structurant de Meslay-du-Maine

Le projet de SCoT repose sur un renforcement du rôle structurant de la commune de Meslay-du-Maine. Il s'agit ainsi de :

- Développer l'offre primaire en équipements (administrations, équipements structurants, services) sur la commune de Meslay-du-Maine.

- Permettre un développement de l'habitat accentué sur la commune de Meslay-du-Maine.
- Rechercher une plus grande densification dans les opérations d'aménagement en comparaison aux autres communes du territoire.

### II-1.2 Renforcer le rôle et le poids des pôles de proximité de Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne

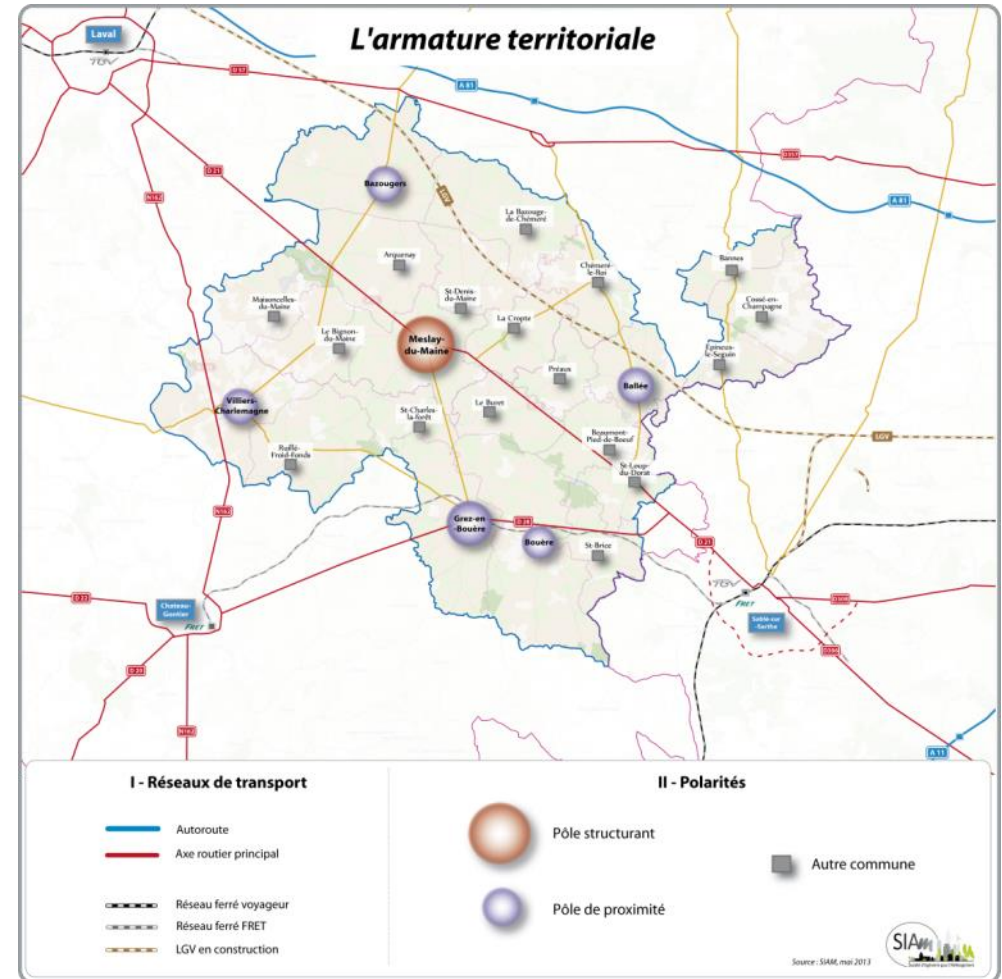
Les pôles de proximité voient leur rôle conforté, il s'agit ainsi de :

- Poursuivre le développement de ces communes à travers une offre foncière cohérente et un maillage en transport renforcé. L'objectif étant de rééquilibrer le développement résidentiel vers les communes les mieux équipées et les mieux desservies.
- Renforcer et de mutualiser l'offre en équipements.

### II-1.3 Conforter le rôle des autres communes

Le projet de SCoT vise un développement maîtrisé des bourgs et villages afin de conforter leur rôle dans l'armature territoriale. Il s'agit ainsi de :

- Programmer une offre foncière adaptée permettant de poursuivre le développement des bourgs et villages et maintenir leur vitalité.
- Maintenir l'offre de proximité en termes d'équipements, de services et de commerces.



## I-2. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale

### **Constats et enjeux – Confort du parc de logements**

Si proportionnellement le développement du parc est similaire aux tendances observées à l'échelle départementale, le territoire du SCoT se démarque par une forte proportion de logements construits avant 1949 : plus de la moitié du parc, ce qui constitue une part nettement supérieure aux moyennes départementale (35,2 %) et nationale. Cette part atteint des niveaux très élevés selon les communes jusqu'à 3/4 du parc sur les communes de La Cropte, Epineux-le-Seguin et Bannes.

#### **Objectifs**

##### **I-2.1 Améliorer les conditions de confort et favoriser la réhabilitation des logements anciens**

Le SCoT intègre un objectif fort de réhabilitation de l'habitat vétuste à travers la poursuite des procédures type Programme d'Intérêt Général (PIG). Ce dispositif de droit commun permet :

- d'améliorer le confort des logements actuellement occupés par leurs propriétaires ou des locataires ;
- de développer une offre de logements à loyer maîtrisé pour les ménages de condition modeste ;
- d'inciter les personnes âgées à adapter leur logement afin de leur permettre un meilleur maintien à domicile ;
- de réduire la part des logements insalubres ;
- d'améliorer et produire des logements économes en énergie ;
- d'aider à la qualité architecturale des réhabilitations par un volet patrimonial.

### **Constats et enjeux – Typologie du parc de logements**

Le constat établi sur le territoire est celui d'un habitat relativement ancien et peu diversifié :

- Une très large majorité de constructions individuelles (94 % en 2010).
- Un parc monotypé de logements (en dehors de la commune de Meslay-du-Maine) qui ne permet pas de répondre efficacement aux besoins des jeunes ménages qui recherchent principalement des petits logements et du logement en location.
- Un parc de logements locatifs aidés représentant 7,6 % du parc de résidences principales concentré sur Meslay-du-Maine, Ballée et Grez-en-Bouère mais présent sur l'ensemble des communes (hormis Préaux).

Le diagnostic du SCoT a montré la nécessité de développer une offre locative pour accueillir des populations jeunes.

#### **Objectifs**

##### **I-2.2 Diversifier l'offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels**

L'objectif est de poursuivre le renforcement de l'offre de logements en intégrant dans les futurs programmes une diversification dans la typologie des logements et dans le mode de financement des logements (renforcer l'offre en logements locatifs aidés répondant à la demande).

Il s'agit de diversifier l'offre nouvelle de logements afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre, de répondre au mieux à l'ensemble des demandes et de permettre des parcours résidentiels complets.

Cet effort sur la diversification de l'offre de logements concernera toutes les communes, même s'il devra être accentué sur les pôles du territoire.

### **- Diversifier la typologie des logements**

La diversification dans la production de nouveaux logements passe par des actions en direction de la typologie des formes bâties. L'objectif du SCoT porte sur un élargissement de l'éventail de logements :

- pour ne pas se contenter de la seule maison individuelle ;
- pour répondre aux besoins des ménages de conditions moyennes à

modestes qui ne peuvent pas accéder à la propriété d'un pavillon.

Le SCoT incite à développer davantage de formes intermédiaires d'habitat pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation de l'occupation foncière.

Le développement de formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en résidence, des logements individuels denses sur de petites parcelles (maisons de ville) répondra à l'objectif d'économie du foncier, de maîtrise de l'étalement urbain, d'optimisation de l'offre des déplacements.

### **– Répondre aux besoins en hébergement des publics spécifiques**

- Assurer une production de nouveaux logements qui soit adaptée à l'accueil des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.
- Améliorer et diversifier l'offre de logements à destination des jeunes.
- Développer une offre d'hébergement à destination des personnes défavorisées.

### ***Constats et enjeux – Attractivité résidentielle***

A travers le projet de SCoT, les élus de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez affirment leur volonté de poursuivre l'accueil de populations nouvelles, tout en recherchant le maintien d'un équilibre dans la structure territoriale existante.

L'évolution de la population actuelle (vieillesse) et la perspective d'un accueil de nouveaux habitants (jeunes ménages, nouveaux actifs) induit des demandes variées en termes d'habitat que le projet de SCoT doit prendre en compte pour élargir l'offre actuelle.

Depuis 2000, le rythme moyen de construction par an s'élève à 86 logements.

## Objectifs

### I-2.3 Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation en logements maîtrisée

Le projet de SCoT repose sur une accentuation du rythme de production de logements afin de préserver l'attractivité résidentielle sur l'ensemble des communes : environ 118 logements par an en moyenne sur 20 ans. Cette programmation devra répondre à différents besoins :

- le « desserrement » des ménages et le renouvellement du parc : 40 logements par an en moyenne ;
- l'accueil de populations nouvelles : 78 logements par an en moyenne.

**Une part de cette programmation sera réalisée par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration du parc ancien) afin d'économiser le foncier. Le SCoT intègre un objectif de 30% de la programmation en logements, soit 35 logements par an en moyenne réalisés par densification du tissu urbain existant.**

*Cet objectif constitue une hypothèse de travail qui sera ajustée en fonction d'une étude plus fine des potentialités d'accueil en zone urbaine existante des pôles, bourgs et villages (phase d'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs - DOO).*

Cet objectif quantifié du SCoT de création de nouveaux logements est doublé d'une volonté de mieux maîtriser les extensions urbaines futures

- tendre vers des formes urbaines adaptées pour ne pas dénaturer le caractère de chaque partie du territoire du SCoT

- secteurs urbains pouvant accueillir des opérations denses, zones ayant conservé un caractère rural dans lesquelles l'objectif est d'éviter une surdensité dans les opérations nouvelles.

Cette programmation n'intègre pas les logements qui pourront être réhabilités au cours des prochaines années.

**Le SCoT intègre une perspective démographique d'environ 17 400 habitants à 20 ans (soit 3 700 habitants supplémentaires). Cette perspective démographique correspond à une croissance de + 1,2 % par an en moyenne, soit un rythme équivalent à celui constaté entre 1999 et 2009 (+ 1,2% par an).**

S'il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre, cette perspective démographique est avancée en raison de la volonté politique de poursuivre un accueil de populations nouvelles suivant un rythme soutenu et ambitieux.

Cet accueil de populations nouvelles devra être accompagné d'un maintien de l'offre en équipements et services (accueil de la petite enfance, hébergement des personnes âgées, développement de commerces et de services médico-sociaux ...).

### **Maintenir l'équilibre territorial dans l'offre de nouveaux logements**

Cette programmation de 118 nouveaux logements tient compte :

- des potentialités de chaque commune ;
- de l'armature territoriale définie ci-avant.

La répartition des **118** nouveaux logements à construire est la suivante :

	Construction de nouveaux logements par an en moyenne		Part des logements construits entre 2001 et 2010
	Nombre	En % du total	En % du total
<b>Meslay-du-Maine</b>	<b>36</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>
<b>Pôles de proximité (5)</b>	<b>41</b>	<b>35%</b>	<b>34%</b>
<b>Bourgs et villages (17)</b>	<b>41</b>	<b>35%</b>	<b>41%</b>
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### I-2.4 Poursuivre le développement du parc de logements aidés

La diversification dans la création de nouveaux logements passe également par des actions en direction du logement locatif aidé.

L'objectif est de développer l'offre en logements locatifs aidés en priorité sur les polarités du territoire mais également sur l'ensemble du territoire, en tenant compte des possibilités de chacune des communes à développer ce type de logement.

L'objectif est d'atteindre une production de logements locatifs aidés de l'ordre de 5 logements par an - la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez ayant la compétence pour la création de logements locatifs dans les communes de moins de 500 habitants.

L'objectif du SCoT est également de renforcer l'offre en accession aidée à la propriété.

**L'ensemble des objectifs en matière d'habitat et de logements seront déclinés grâce à la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la Communauté de Communes.**

#### Constats et enjeux – Offre en équipements et services

Le diagnostic a mis en lumière la qualité et la richesse de l'offre en équipements du territoire (santé, sport, culture, action sociale, enfance, personnes âgées).

Cette situation constitue un atout pour le territoire et doit être pérennisée.

#### Objectifs

##### I-2.5. Améliorer et pérenniser l'offre de qualité en équipements et services du territoire

Le territoire possède une offre en équipements de qualité qui va être complétée par la réalisation d'une nouvelle piscine intercommunale (ouverture prévue en mai 2015). Ce projet revêt une importance particulière car il permettra de consolider le rôle « structurant » de la commune de Meslay-du-Maine dans l'organisation territoriale de la Communauté de Communes.

D'autre part, il s'agit de poursuivre les efforts en matière d'équipements de niveau intercommunal et communal dans les domaines du périscolaire (la réforme des rythmes scolaires va entraîner un besoin relativement important pour ce type de service).

Enfin, le projet de SCoT entend maintenir la qualité de l'offre de santé du territoire (le territoire disposera de deux pôles santé en 2014).



### I-3. Favoriser de nouvelles pratiques de déplacements

Les perspectives de développement économique et résidentiel sur le territoire du SCoT nécessitent une amélioration de la desserte du territoire pour favoriser ce futur développement. Par ailleurs, une amélioration des conditions de déplacement apparaît nécessaire au regard de certaines difficultés rencontrées par la population (difficulté d'effectuer des déplacements domicile-travail avec l'offre de bus actuelle).

#### **Constats et enjeux – Réseaux de bus**

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez est desservie par le réseau Pégase du Conseil Général : ce réseau dessert le territoire via deux lignes régulières (ligne 9 et 18). Ce service fonctionne principalement le matin, le midi et le soir. Il permet également des correspondances avec les lignes interrégionales de la SNCF. D'une manière générale, les fréquences sont faibles et permettent principalement un usage pour les déplacements domicile-travail. Onze communes ne sont pas desservies par le réseau régulier.

Le service Petit Pégase (Transport à la Demande) complète cette offre. Il permet la prise en charge depuis le domicile ou depuis un point d'arrêt du réseau Pégase jusqu'à la destination choisie (réservation minimum 48h avant le trajet).

#### **Objectifs**

##### **I-3.1. Encourager le développement d'une offre de transports en commun plus adaptée au territoire et aux habitants**

Le SCoT intègre les objectifs suivants :

- Développer des actions de lobbying en faveur d'une offre en transports en commun plus étoffée : fréquence accrue sur les lignes du réseau Pégase.
- Faire connaître et encourager le recours au transport à la demande (Petit Pégase).

Les élus souhaitent également réfléchir au développement d'un service de transport pour les jeunes (accès aux équipements sportifs, culturels et de loisirs).

#### **Constats et enjeux – Covoiturage**

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez ne dispose pas d'aires de stationnement dédiées au covoiturage identifiées.

#### **Objectifs**

##### **I-3.2. Favoriser le développement des pratiques de covoiturage**

Afin de développer les pratiques de covoiturage le projet de SCoT intègre le principe de création d'aires de stationnement à proximité des grands axes routiers et dans les pôles du territoire. Ce principe sera affiné dans le cadre du DOO.

### **Constats et enjeux – Liaisons douces**

En regard du caractère fortement rural de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, le développement des modes doux comme moyen de transport apparaît fortement contraint. Cependant des usages pour les loisirs semblent plus appropriés et font l'objet de souhaits de la part des communes.

Le territoire ne dispose pas d'un réseau de voies vertes hormis la liaison Meslay-du-Maine –Saint-Denis-du-Maine.

#### **Objectifs**

##### **II-3.3. Encourager le développement des modes « doux »**

Aux vues des caractéristiques géographiques du territoire, l'objectif n'est pas de créer un réseau complet de voies vertes ou de pistes cyclables mais de développer selon les opportunités des itinéraires sur des distances courtes. Il est donc proposé de :

- Développer les itinéraires de découverte, afin de valoriser les atouts naturels et les ressources patrimoniales du territoire.
- D'intégrer dans les projets de voirie communaux et intercommunaux des réflexions sur les liaisons douces.

### **Constats et enjeux – Réseau routier**

Le territoire est maillé par un réseau de routes départementales qui irriguent l'ensemble des communes. Ce réseau a fait l'objet d'aménagements qui permettent à la majorité des communes de disposer d'un accès routier satisfaisant. Cependant, la partie Nord-Est apparaît enclavée par rapport au reste du territoire.

Deux axes majeurs se distinguent par leur rôle structurant : la départementale RD21 et la départementale RD20. Ces axes à grande circulation font partie des itinéraires prioritaires à l'échelle départementale. Ils pourraient faire l'objet de projets de la part du Conseil Général.

#### **Objectifs**

##### **II-3.4. Améliorer le réseau routier**

Le projet de SCoT intègre les projets suivants en matière d'amélioration du réseau routier :

- Sur la RD31 : Un contournement de Meslay-du-Maine apparaît nécessaire à moyen terme tout comme l'amélioration de la traversée de Saint-Loup-du-Dorat.
- Sur la RD20 : une réflexion sur le maintien des emplacements réservés est nécessaire.
- Sur la RD24 : l'amélioration de l'itinéraire entre Ballée et l'autoroute A81 apparaît également nécessaire au vu des projets de développement sur la commune de Ballée.



## AXE 2 -

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

- I. Poursuivre la structuration économique de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez*
- II. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial du territoire pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités*
- III. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire*

## II – Pérenniser le tissu économique local et renforcer l’attractivité territoriale

Au cours des 10 dernières années, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez a poursuivi le développement résidentiel et économique observé depuis le début des années 1990.

Territoire caractérisé par une industrie encore fort représentée (plasturgie et agro-alimentaire) et des secteurs de la construction et du commerce de gros dynamiques, la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez possède des atouts indéniables (notamment en termes d’accessibilité) pour maintenir ce développement.

Aussi, l’objectif du SCoT est de poursuivre une politique de développement économique dynamique afin :

- de couvrir l’ensemble des besoins liés à des demandes d’implantation ou à des souhaits d’extension sur le territoire du SCoT ;
- de proposer une offre foncière en complémentarité de projets économiques programmés sur les territoires limitrophes.

La création de nouveaux emplois passe par le développement des entreprises implantées et par l'accueil de nouvelles activités sur le territoire du SCoT. Il s’agit par conséquent de réunir toutes les conditions qui faciliteront la mise en œuvre de ces objectifs sur le territoire, à savoir une programmation d'offre foncière suffisante et adaptée sur le territoire, mais aussi et surtout, une qualité de services aux entreprises exemplaire (développement de services d'accompagnement et de conseils des entreprises, desserte des zones d'activités en très haut débit via la fibre

optique, desserte en infrastructures routières favorisant les déplacements des actifs, mais aussi le transport de marchandises...).

Le SCoT se veut être le moyen de répondre au développement d’emplois diversifiés sur le territoire. Il doit en outre permettre de renforcer l’attractivité économique en s’appuyant sur les spécificités et atouts de la Communauté de Communes.

### A l’échelle du territoire, il s’agit :

- **de créer les conditions favorables au développement et au maintien des entreprises sur l’ensemble de la Communauté de Communes.**
- **de créer de l’ordre de 800 emplois sur la durée du SCoT (soit le double de la période 1990-2010).**  
Cet objectif ne permettra pas de maintenir le ratio emplois/actifs. Cependant, de nombreuses communes (telles que Bazougers, Villiers-Charlemagne, Grez-en-Bouère, Saint-Brice...), bénéficient d’un accès aisé et rapide aux pôles d’emplois voisins (Laval, Sablé-sur-Sarthe, Château-Gontier) tout autant que les communes intégrées dans les périmètres SCoT de ces agglomérations.

## II-1. Poursuivre la structuration économique de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez

### **Constats et enjeux – Zones d'activités économiques**

Le territoire dispose d'une quinzaine de zones d'activités économiques de tailles variées constituant une surface d'environ 135 ha, dont en 2013, 10 ha viabilisés et 20 ha non-viabilisés disponibles dans les zones d'activités.

#### **Objectifs**

##### **II-1.1. S'appuyer sur les pôles économiques existants pour développer les activités du territoire**

L'objectif affiché dans le projet de SCoT est de prioriser le développement des zones d'activités existantes et la création de nouvelles zones dans les pôles économiques existants : Meslay-du-Maine, Ballée, Bazougers, Grez-en-Bouère, Bouère et Villiers-Charlemagne.

##### **Conforter les pôles économiques du territoire**

Le projet de SCoT intègre les objectifs suivants :

- Programmer une nouvelle offre économique sur la commune de Meslay-du-Maine qui ne dispose plus, en 2013, de capacités d'accueil suffisantes. Pour cela, le nouveau projet de déviation de la commune (au sud) permettra de libérer les emprises réservées pour l'ancien projet de contournement soit 11 ha mobilisables à court terme et 7 ha à moyen terme.
- Répondre aux besoins des entreprises implantées sur le pôle industriel de Ballée.

- Poursuivre le développement économique des autres pôles de proximité.

Afin de limiter la consommation foncière, l'objectif est d'atteindre un ratio de 15 emplois par hectares sur les extensions des ZAE existantes ainsi que sur les nouvelles ZAE.

**Les besoins en foncier à vocation économique sont estimés à environ 50 hectares sur la durée du SCoT. Ils seront ajustés tous les 6 ans dans le cadre de l'évaluation du SCoT.**

##### **II-1.2. Proposer de bonnes conditions d'implantation des entreprises**

Le renforcement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra s'inscrire dans une démarche globale et réfléchie en amont de l'accueil des entreprises :

##### **- Proposer une offre économique diversifiée et qualitative :**

- Développer une offre immobilière d'entreprises (par exemple, petits lots immobiliers de 100 à 300 m<sup>2</sup> à la location et à l'achat, pépinière d'entreprises).

##### **- Préserver de bonnes conditions d'implantation pour les petites entreprises existantes (artisanat et commerces), en zones urbaines :**

- Permettre le maintien ou l'implantation sous conditions d'artisans en zone urbaine : implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain existant.

**- Améliorer la qualité des zones d'activités :**

- Intégrer, dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement, des orientations sur la conception, l'amélioration et le développement des zones d'activités : qualité architecturale, intégration paysagère, qualité environnementale (engager une démarche qualité ISO 14001, HQE, BBC).

**- Mieux maîtriser l'offre foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises :**

- Anticiper sur le foncier : rechercher les moyens de constituer des réserves foncières.
- Travailler sur une plus grande densification des aménagements pour économiser le foncier (mutualisation des stationnements par exemple).



2010 - 2025 STRATEGIE D'AMENAGEMENT

## Des parcs d'activité communautaires de qualité diversifiés et attractifs

### DES PARCS D'ACTIVITÉ DIVERSIFIÉS

- Vocation industrielle
- Vocation artisanale
- Vocation commerciale

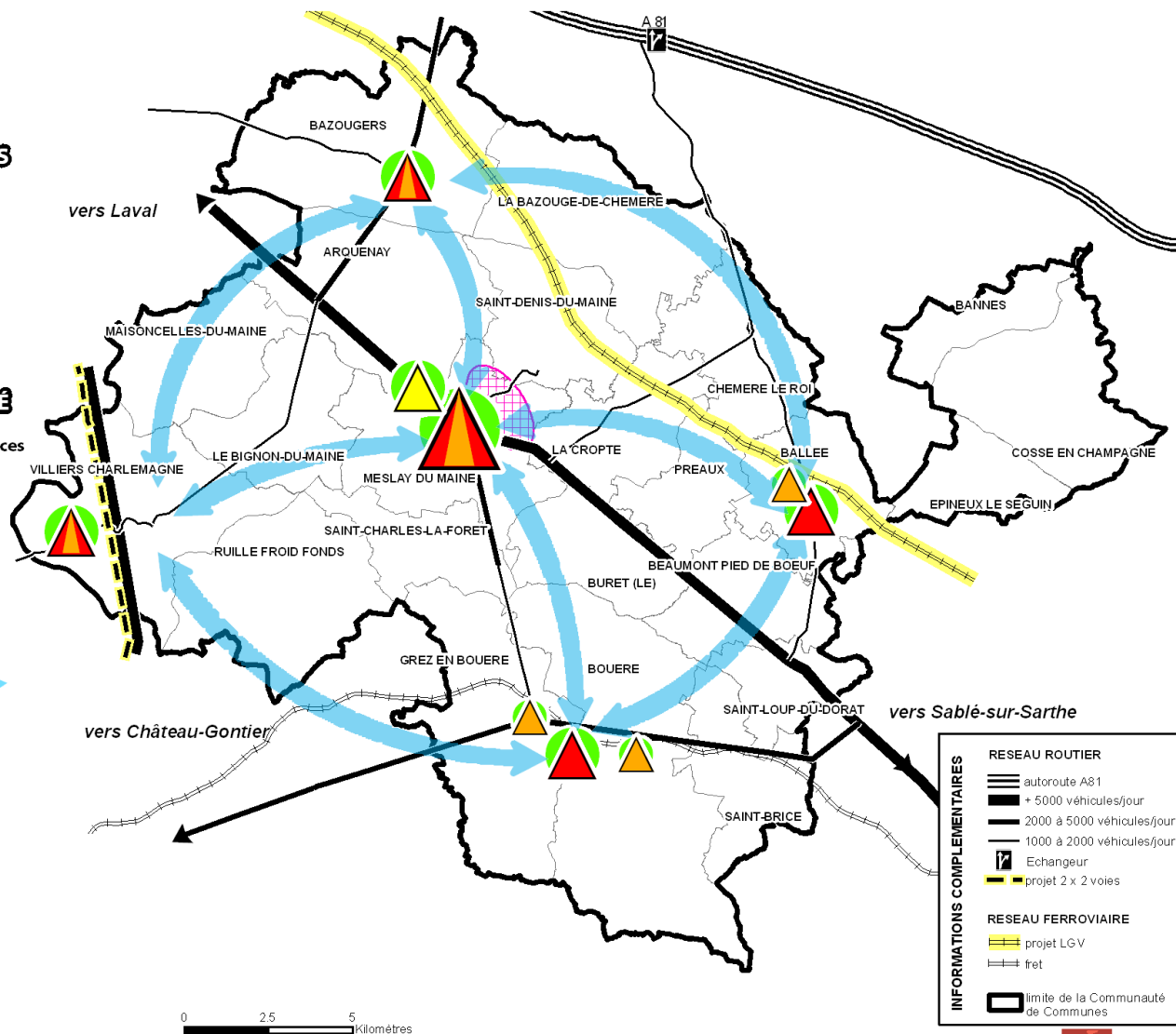
### DES PARCS D'ACTIVITÉ DE QUALITÉ

- Traitement qualitatif des espaces
- Signalétique adaptée
- Espaces de transition avec les zones d'habitat

### UN NOUVEAU PARC D'ACTIVITÉ A L'ÉTUDE



### DES SYNERGIES ENTRE LES PARCS D'ACTIVITÉS



Sources : CCPMG (juin 2010), RFF

Cartographie : X. HARDY BUREAU D'ÉTUDES - Conception : L.J. CONSEIL



## II-2. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités

### Constats et enjeux – Tissu économique

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez est caractérisée par un tissu économique où l'**industrie** est fortement représentée : **25,6%** des emplois contre 18% en Pays de la Loire. D'autre part, l'industrie voit son rôle se maintenir alors que les tendances nationales voient majoritairement les services se développer (commerces, transport, et services divers) au détriment de l'industrie. En 2009, les **activités de services, de transport et de commerce** représentent une catégorie encore peu représentée en comparaison au département et à la région : **23,4%** contre 33,9% en Mayenne et 41,0% en Pays de la Loire.

### Objectifs

#### II-2.1. Pérenniser l'activité industrielle

Le SCoT s'appuie sur un maintien de l'activité industrielle existante (plasturgie, agroalimentaire). Il s'agit de permettre son développement à travers des zonages spécifiques dans les Plans Locaux d'Urbanisme et de renforcer les services liés à ce type d'entreprises.

Ce maintien apparaît primordial pour le territoire car l'industrie fait travailler de nombreuses PMI-PME locales qui sont garantes elles-aussi de la vitalité économique de la Communauté de Communes.

#### II-2.2. Diversifier le tissu économique local à travers le développement de nouvelles activités tertiaires et des TIC

Le projet de SCoT repose sur une stratégie de diversification du tissu économique local selon un panel suffisamment large et souple de

secteurs économiques à favoriser pour pouvoir s'adapter aux évolutions futures. D'une manière générale, il s'agit de maintenir une ouverture du territoire en matière d'accueil de nouvelles activités sans écarter de secteurs de développement :

- **Favoriser le développement de nouvelles activités tertiaires :**
  - les activités de services (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysager) ;
  - l'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant) ;
  - les activités liées à l'environnement (développement des énergies renouvelables ...).
  
- **Améliorer la couverture haut-débit et très haut-débit du territoire :**  
Le SCoT s'inscrit dans une démarche de développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) : ADSL, fibre optique, 3 et 4G mobile. Pour cela, il reprend les objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Mayenne qui sont les suivants :
  - raccorder prioritairement en fibre optique les zones d'activités, les équipements et les services publics.
  - raccorder en FTTH (fiber to the home) l'ensemble des foyers mayennais à long terme (20 ans).

Dans le cadre du SCoT, ces objectifs sont réaffirmés.

### **Constats et enjeux - Commerces**

Le secteur commercial apparaît peu représenté sur le territoire en comparaison avec le département de la Mayenne et de la région des Pays de la Loire.

Le commerce de détail – hors commerces automobiles – est quasi-exclusivement développé sur la commune de Meslay-du-Maine. Le contexte commercial est caractérisé par la présence d'une locomotive alimentaire (Super-U) sur la commune de Meslay-du-Maine. Les autres communes du territoire possèdent une offre de proximité beaucoup plus limitée.

Pour les achats non-alimentaires ou spécialisés, le territoire s'appuie sur l'offre existante sur les territoires voisins (Laval, Sablé-sur-Sarthe et Château-Gontier). Il apparaît ainsi dépendant vis-à-vis des agglomérations voisines concernant les achats non-alimentaires ou spécialisés.

Depuis quelques années, comme dans de nombreux territoires ruraux, la Communauté de Communes est touchée par un phénomène de désertification commerciale dans les centres-bourgs.

### **Objectifs**

#### **II-2.3. Mettre en œuvre une politique d'aménagement commercial durable à l'échelle du SCoT**

Le SCoT intègre les objectifs suivants :

- Favoriser le maintien des commerces de proximité et de centres-bourgs.
- Pérenniser et conforter l'offre commerciale structurante sur la commune de Meslay-du-Maine et permettre le développement de nouveaux commerces sur des secteurs d'activité non

concurrentiels localement, notamment sur les segments d'achats occasionnels et exceptionnels.

- Inscrire les projets commerciaux dans une démarche qualitative en matière d'intégration paysagère, de gestion des ressources, de gestion du stationnement et des transports.

L'ensemble des éléments seront intégrés dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC).

## II-3. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire

### **Constats et enjeux – Activité agricole**

Le territoire est caractérisé par une forte densité d'actifs agricoles (19% des actifs) ainsi qu'une forte représentation de la polyculture et de l'élevage. Avec 32 900 ha de terres dédiés à l'agriculture (78% de la surface du territoire), le potentiel agricole est très important sur le territoire du SCoT.

L'agriculture joue ainsi un rôle économique majeur qui doit cependant faire face à une évolution permanente : vieillissement des exploitants, restructuration des exploitations avec agrandissement des structures (augmentation de la Surface Agricole Utile des exploitations) et diminution du nombre d'exploitations.

### **Objectifs**

#### **II-3.1. Maintenir la dynamique agricole du territoire**

L'espace agricole constitue un espace économique à part entière. C'est notamment en ce sens que le maintien de l'activité agricole sera recherché. Ainsi le projet de SCoT intègre les objectifs suivants :

- Maintenir la pérennité des exploitations agricoles en recherchant la préservation des terres agricoles.
- Limiter autant que possible l'urbanisation des terres agricoles.
- Veiller au maintien des exploitations économiquement viables.
- Maintenir de bonnes conditions de fonctionnement des exploitations.
- Maintenir des respirations agricoles (connexions d'importantes surfaces agricoles pour éviter un enclavement des parcelles à terme).

- Renforcer la concertation dans le cadre de projets d'aménagement de voirie ; réfléchir à l'organisation des transports de marchandises liés à l'agriculture.

### **Constats et enjeux - Tourisme**

Le territoire présente une offre touristique diversifiée à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez mais également du Territoire d'Accueil Touristique Sud Mayenne qui regroupe les CC du Pays de Meslay-Grez, de Château-Gontier et le Pays de Craon.

Le développement de l'activité touristique se base sur plusieurs équipements : les villages de chalets de Bouère, Saint-Charles-la-forêt, Saint-Denis-du-Maine et de Villiers-Charlemagne, les campings de Saint-Denis-du-Maine et de Villiers-Charlemagne ainsi que les hôtels de Ballée et Ruillé-Froid-Fonds.

Le territoire dispose également d'environ 80 km de chemins de randonnées entretenus par la Communauté de Communes.

### **Objectifs**

#### **II-3.2. S'appuyer sur le potentiel naturel et patrimonial du territoire pour développer l'activité touristique**

Le secteur du tourisme en tant que secteur d'activités fait l'objet d'une attention particulière compte tenu du potentiel existant et des potentialités offertes sur le territoire du SCoT.

Le projet de SCoT reprend des objectifs en termes :



- De renforcement et d'amélioration de l'offre hôtelière.
- De valorisation du patrimoine (tant naturel que bâti) en assurant par exemple un partenariat avec les structures accordant des aides aux particuliers pour inciter à la restauration du bâti ancien.
- De mise en valeur du patrimoine historique.
- De poursuite du développement des circulations douces (chemins de randonnées et voies vertes).
- D'affirmation de l'identité du territoire tout en participant à un développement commun du tourisme avec d'autres partenaires territoriaux, en particulier à travers la démarche « Territoire d'Accueil Touristique ».



# AXE 3 -

## Valoriser le cadre de vie et l'environnement

- I. Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement*
- II. Les éléments paysagers : un support à la qualité du développement du territoire*
- III. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources*

### III - Valoriser le cadre de vie et l'environnement

Le cadre de vie agréable et attractif du territoire repose sur la présence d'un patrimoine bâti et d'une structure paysagère bocagère façonnés par la présence ancienne des activités agricoles et d'élevage sur le territoire. Afin d'affirmer son identité, le territoire souhaite donc se développer en préservant ce patrimoine et en limitant tout impact sur cet environnement. Cette volonté ne se veut pas synonyme de « mise sous cloche », mais procède d'un choix sur les modes d'habiter, les usages et les activités permettant de faire perdurer l'équilibre du territoire.

Ainsi, le PADD affirme le rôle essentiel de la trame écologique et paysagère pour le développement du territoire en mettant en avant les éléments suivants :

- L'identification et la mise en valeur de la trame verte et bleue.
- La préservation des qualités paysagères du territoire dans un objectif de préservation du cadre de vie et des ressources naturelles.
- La maîtrise de la consommation foncière au profit d'un développement raisonné des zones bâties.
- L'adoption de pratiques favorables à la préservation des ressources naturelles (pratiques dans la construction, l'agriculture, l'urbanisation...).

### III-1. Assurer l'équilibre du territoire : entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement

Les espaces naturels remarquables et les corridors écologiques constituent des éléments essentiels à la biodiversité. L'étude environnementale a mis en avant un premier état de connaissance du patrimoine naturel et des principaux enjeux écologiques du SCoT.

L'identification des corridors écologiques vise à participer à la diminution de la perte de biodiversité, enjeu majeur identifié par le Grenelle de l'Environnement. La préservation des espaces naturels et des continuités écologiques est un objectif crucial du SCoT qui s'inscrit dans une optique de structuration du développement du territoire tout en prenant en compte la remise en bon état des différents milieux naturels.

La richesse écologique et paysagère du Pays de Meslay-Grez, reconnue au niveau régional, national et européen, induit la mise en œuvre d'une trame verte et bleue.

Concrètement, le SCoT va pouvoir intervenir pour la trame verte et bleue et la biodiversité au travers de deux grands types d'actions :

- Préserver des espaces naturels. Le SCoT participe à la protection des espaces réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, au maintien, à l'entretien, voire à la recréation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques au sein de la nature ordinaire. Il favorise ainsi la biodiversité.
- Maîtriser le développement urbain et garantir l'équilibre du territoire. Le SCoT agit par ce biais sur la consommation d'espace, la banalisation des milieux et des paysages, la fragmentation, l'isolement des milieux

en limitant le mitage... Il prévient ainsi des menaces qui pèsent sur la biodiversité.

Par ailleurs, conformément au Grenelle de l'environnement, le SCoT devra être en conformité avec les objectifs du schéma régional de cohérence écologique de la Région Pays de la Loire lorsqu'il sera approuvé. L'étude de la trame verte et bleue menée sur le SCoT de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez permet d'anticiper le SRCE en intégrant les espaces de biodiversité et les corridors écologiques dans les différents documents.

#### **Constats et enjeux – Espaces naturels remarquables**

Le territoire du SCoT du Pays de Meslay-Grez est dominé par la présence d'espaces naturels remarquables, lieux de vie et de reproduction de nombreuses espèces. La trame bleue, structurée autour de la vallée de la Mayenne et de la vallée de l'Erve ainsi que leurs affluents (parmi les principaux : la Vaige, le Treulon, la Taude, l'Ouette), parcourt le territoire sur son ensemble.

Plusieurs sites majeurs marquent la trame boisée (la forêt de Bellebranche, le bois de Bergault, le bois du Puy, les boisements des vallées de l'Erve et de la Mayenne) et présentent un fort intérêt de conservation.

L'objectif de lutte contre la perte de biodiversité du Grenelle de l'Environnement s'exprime d'abord à travers la protection des sites reconnus pour leur fort intérêt écologique et paysager, mais aussi par la mise en œuvre de la trame verte et bleue et la préservation des corridors écologiques.

Sur le territoire sont recensés les espaces naturels remarquables suivants :

- 1 site Natura 2000, « La vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve » ;

- 14 ZNIEFF<sup>3</sup> de type 1 et 4 ZNIEFF de type 2 ;
- 2 Espaces Naturels Sensibles;

Pour le détail des espaces naturels remarquables, se référer à l'Etat Initial de l'Environnement

## **Objectifs**

### **III-1.1 Assurer le bon fonctionnement écologique des milieux naturels et des corridors écologiques**

#### ***Veiller à préserver et gérer durablement les principaux habitats et milieux naturels à fort intérêt écologique***

Le PADD propose de veiller à préserver et à enrichir la biodiversité du territoire par la protection stricte des espaces naturels remarquables identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Espaces Naturels Sensibles). Ils sont des réservoirs de biodiversité pour le territoire.

La préservation de la biodiversité s'applique également par le respect des documents cadre de protection des espaces naturels, notamment les Docob (Documents d'Objectifs) des sites Natura 2000, et la mise en œuvre des politiques de gestion des Espaces Naturels Sensibles.

### ***Définir une stratégie différenciée de préservation et de gestion des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques***

Il s'agit d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques afin de définir des niveaux de préservation et des espaces à restaurer en priorité.

- Préserver les réservoirs de biodiversité, garant de la préservation des espaces à fort intérêt écologique.
- Gérer durablement la trame forestière par la mise en œuvre de documents de gestion durable (ex : plans simples de gestion). Cette gestion ne doit pas faire obstacle à une exploitation forestière de leur potentiel, notamment lorsque cette exploitation repose sur des objectifs d'exploitation durable.
- Maintenir voire développer les liaisons inter-forestières par la gestion durable du linéaire bocager.
- Préserver et restaurer les zones humides et les corridors aquatiques.
- Lutter contre les pressions anthropiques fortes sur l'environnement et particulièrement les pollutions ponctuelles.
- Communiquer sur la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables (notamment la vallée de l'Erve).

---

<sup>3</sup> ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

### **Constats et enjeux – Cadre de vie**

Le territoire du Pays de Meslay-Grez bénéficie d'un cadre de vie de qualité. Ce cadre rural et préservé, caractérisé par une richesse écologique et par la beauté des paysages est de plus en plus recherché. Ainsi, l'offre touristique qui se structure progressivement sur le territoire, participe aux retombées économiques du territoire.

Par ailleurs, un potentiel de valorisation économique réel existe, en lien avec la densité bocagère et forestière encore présente sur l'ensemble du territoire. L'objectif est d'allier l'exploitation du potentiel énergétique lié au linéaire de haies encore persistant et au bois, et la valorisation des paysages et des milieux bocagers d'intérêt écologique.

L'enjeu est donc de concilier le développement du territoire du Pays de Meslay-Grez à visée économique, la préservation de la biodiversité et des paysages, ainsi que la réponse à l'enjeu énergétique.

### **Objectifs**

#### **III-1.2 Rechercher l'équilibre entre nature et développement territorial durable**

##### ***Réinsérer la biodiversité dans la ville et dans les bourgs***

- Intégrer, en amont de la conception des projets d'aménagement, les milieux naturels et les espaces de nature ordinaire qui forment des liaisons naturelles et participent à préserver la biodiversité en milieu urbain.
- Conserver les espaces boisés, le bocage, les zones humides et les éléments paysagers/écologiques présentant un intérêt.

- Préserver les éléments boisés et/ou aquatiques» (notamment les plans d'eau) situés dans les communes et qui participent à la qualité des espaces publics du territoire et assurent une transition douce entre zone urbanisée et zone agricole ou naturelle.

- Reconstituer des continuités vertes ou des zones humides lors de la conception d'un projet d'aménagement (haies, reconstitution de mares, etc.).

#### ***Allier préservation des milieux et activité économique***

- Mettre en place un mode de gestion durable du bocage et des forêts dans un objectif de préservation du patrimoine naturel et de valorisation énergétique et économique du linéaire de haies et des bois.

- Il s'agit d'abord d'améliorer la connaissance du réseau bocager du territoire (potentiel de valorisation, intérêt écologique et hydraulique, complexité et densité du réseau bocager) et de structurer une filière de valorisation par le développement de partenariats (avec la Chambre d'Agriculture,...)

- Développer l'offre touristique notamment à travers une politique en faveur du tourisme vert.

### Constats et enjeux – Consommation foncière

Avec une consommation estimée, entre 2001 et 2010, de 269 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels au profit d'espaces artificialisés, le territoire se doit de maîtriser son développement et de le localiser dans des secteurs préférentiels, où les impacts écologiques et économiques seront moindres.

	hectares	en % du total consommé
<b>Logements</b>	<b>77,6</b>	<b>28,9%</b>
- En extension	71,8	26,7%
- Dispersés	5,9	2,2%
<b>Activités</b>	<b>191,4</b>	<b>71,3%</b>
- Agricoles	56,3	21,0%
- Equines	75,5	28,1%
- Carrières	28,7	10,7%
- ZAE commerces	2,0	0,7%
- ZAE industries et artisanats	26,5	9,8%
<b>Equipements</b>	<b>2,5</b>	<b>0,9%</b>
<b>Total</b>	<b>269,0</b>	<b>100%</b>

Le SCoT du Pays de Meslay-Grez affiche des objectifs concrets pour mettre en œuvre une urbanisation économe en foncier et en particulier en espaces naturels et agricoles. Il s'appuie sur les potentialités du territoire et compose avec ses contraintes. Aussi, les réflexions sur les perspectives de développement de l'habitat et des activités économiques au cours des 20 prochaines années combinent la nécessité de préservation, de valorisation avec un développement cohérent à l'échelle du territoire.

Deux axes majeurs du projet, à savoir **une volonté d'économiser l'espace et de maintenir un cadre de vie attractif**, peuvent être illustrés par les attitudes suivantes :

- Favoriser le renouvellement urbain lorsqu'un potentiel existe et peut être mobilisé (c'est-à-dire la restructuration de secteurs anciennement urbanisés) et optimiser le tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses ») pour accueillir des logements, des équipements, des activités économiques.
- Réhabiliter le parc de logements.
- Changer la manière de produire du logement pour être plus économe en foncier : rechercher une plus grande densification dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- Optimiser l'occupation des zones d'activités existantes (artisanales, industrielles et commerciales).

### Objectifs

#### III-1.3 Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers

L'estimation des besoins en foncier pour l'habitat porte sur la création de 83 logements par an en extension de l'urbanisation (35 logements par an étant programmés dans les enveloppes urbaines existantes).

Cette estimation tient compte également des objectifs en termes de diversification de la typologie des nouveaux logements (individuel dense sur petite parcelle, collectif).



Ainsi, **les densités brutes moyennes minimales proposées à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation sont les suivantes :**

- **Meslay-du-Maine** : 15 logements par hectare ;
- **Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne** : 14 logements par hectare ;
- **Les autres communes** : 12 logements par hectare.

A l'échelle de la Communauté de Communes, l'objectif est d'atteindre une densité moyenne minimale sur les extensions de l'ordre de **13,5 logements à l'hectare**.

Le projet des élus repose ainsi sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements estimés à **6,1 hectares par an** en moyenne, soit **122 hectares** sur 20 ans.

Afin de permettre à des communes qui auraient des besoins d'extension supplémentaires sur la durée du SCoT, le projet définit une réserve de **23 hectares** qui pourra être sollicitée par les communes. Elle correspond à une croissance de 1,5%/an sur l'ensemble des communes.

**Pour solliciter ce bonus, les communes devront répondre à minima aux critères suivants :**

- Avoir consommé l'intégralité des hectares programmés dans le SCoT.
- Avoir une **croissance démographique moyenne supérieure à 1,2%/an** depuis le début de la période d'application du SCoT.
- Avoir **respecté les règles en matière de densité**.

Des objectifs en matière de réhabilitation et rénovation des centres-bourgs seront également intégrés. D'autre part, les règles de répartition du bonus restent à définir.

Le bilan général des surfaces programmées dans le SCoT est le suivant :

- 122 ha pour l'habitat ;
- + 23 ha maximum de « bonus » ;
- 50 ha pour le développement économique.

Au total, 195 hectares maximum mobilisables sur 20 ans (172 hectares sans le bonus) soit une réduction du rythme de consommation foncière à vocation résidentielle et économique de 17% (27% si le bonus n'est pas utilisé).

**A titre de comparaison, la ligne LGV Bretagne – Pays de la Loire va entraîner la perte de 240 ha de terres agricoles et naturelles sur le territoire.**

Veiller à préserver et gérer durablement les principaux habitats et milieux naturels à fort intérêt écologique

- Protection stricte des espaces naturels remarquables identifiés comme réservoirs de biodiversité
- Respect des documents cadres de protection des espaces naturels (DOCOB notamment)
- Communiquer sur la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables

Définir une stratégie différenciée de préservation et de gestion des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

- Maintenir et développer les liaisons inter-forestières par la gestion durable du linéaire bocager
  - Gérer durablement la trame forestière
- Maintenir et reconstituer les continuités vertes boisées et bocagères et plus particulièrement dans la partie qui s'inscrit dans un système bocager d'envergure régionale s'étendant en mosaïque des collines du Maine au Coeur de Mayenne en passant par le Pays de l'Erve.
- Maintenir et reconstituer les continuités bleues aquatiques et zones humides

Réinsérer la biodiversité dans la ville et dans les bourgs

- Maintenir et développer les éléments de nature ordinaire qui forment des liaisons naturelles et participent à préserver la biodiversité en milieu urbain
- Préserver les éléments boisés et aquatiques situés dans les communes qui participent à la qualité des espaces publics du territoire (ex: plans d'eau) et qui assurent une transition douce entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles
- Intégrer ces éléments en amont de la conception des projets d'aménagement

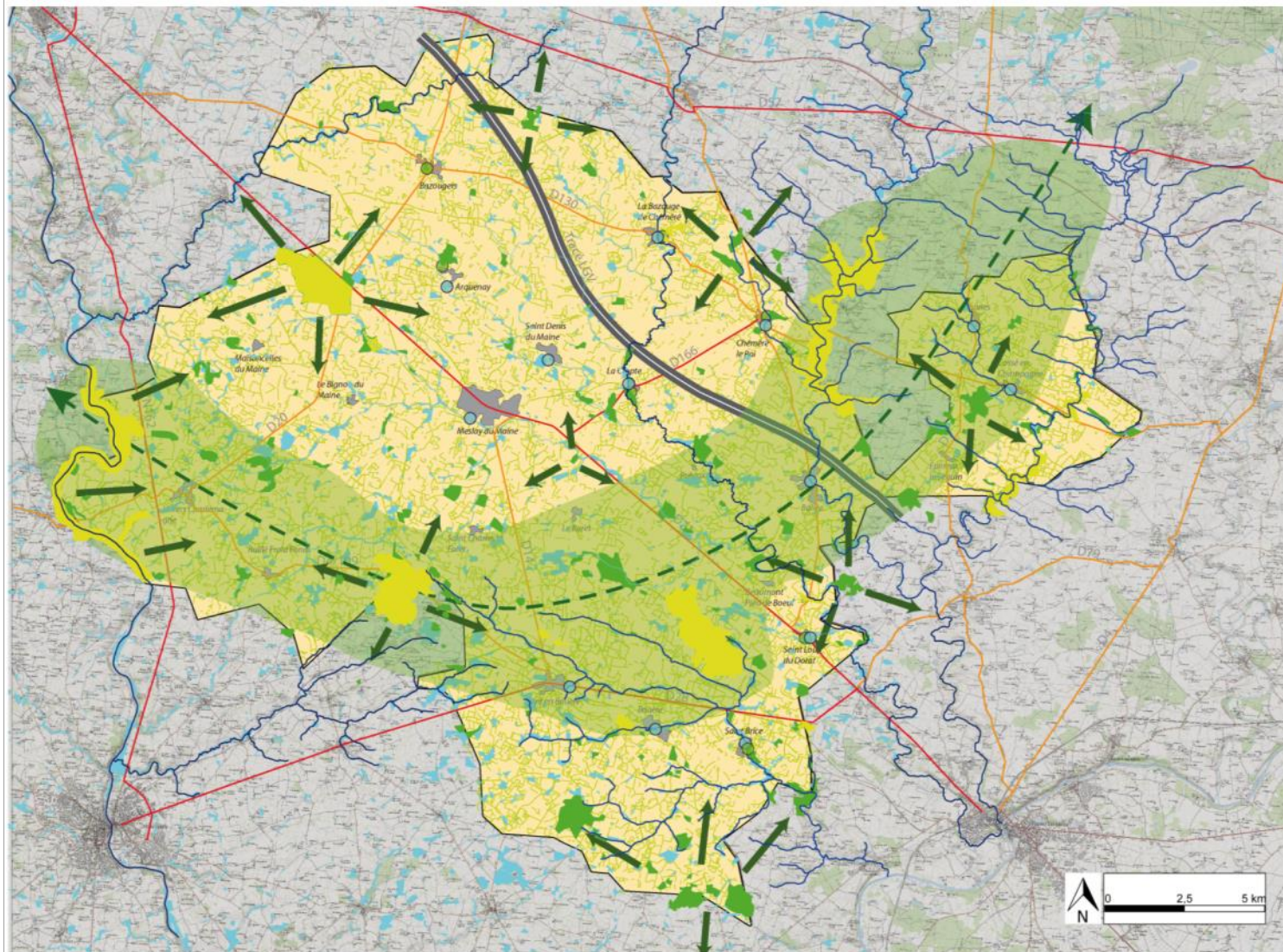
Allier préservation des milieux et activité économique

- Mettre en place un mode de gestion durable du bocage et des forêts dans un objectif de préservation du patrimoine naturel et de valorisation énergétique du linéaire de haies
- Développer l'offre touristique à travers une politique en faveur du tourisme vert

Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et Forestiers

- Favoriser le renouvellement urbain (urbanisation des dents creuses, restructuration des secteurs anciennement urbanisés)
- Réhabiliter le parc de logement
- Recherche d'une plus grande densification dans les nouvelles opérations d'aménagement (13,5log/ha en moyenne)
- Optimiser l'occupation des zones d'activités existantes

## Assurer l'équilibre des territoires: Entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement





## III-2. Les éléments paysagers : un support à la qualité du développement du territoire

### **Constats et enjeux - Paysages**

Les paysages du Pays de Meslay-Grez reflètent la qualité du cadre de vie et le riche passé agricole et industriel. Sur l'ensemble du territoire, le caractère rural est encore très présent : le bâti traditionnel et le petit patrimoine bâti marquent la silhouette des bourgs.

L'agriculture tient une part importante dans l'évolution des paysages. Le remembrement agricole a fragilisé le réseau de haies bocagères et laisse place à des paysages plus ouverts, des parcelles qui s'agrandissent.

L'eau est un élément marquant du territoire puisqu'elle sillonne tout le territoire le long de la Mayenne, de l'Erve, et de la Vaige principalement.

Certaines dérives peuvent s'observer dans la manière d'urbaniser : la tendance des dernières années est à la banalisation des paysages par le développement d'un habitat de type pavillonnaire. De même l'absence d'intégration paysagère soignée pour certaines constructions (franges urbaines, zones d'activités, installations agricoles) à tendance à détériorer le paysage.

Deux entités se distinguent sur le territoire par des caractéristiques qui leur sont propres et une qualité paysagère: le Cœur de Mayenne et le Pays de l'Erve.

Pour la première, la présence de l'eau et des boisements au caractère intimiste crée des lieux mystérieux et de découverte intéressants à valoriser. Les espaces publics des bourgs sont valorisés par la présence de plans d'eau et participent à la qualité de vie du territoire.

La seconde, au relief plus plat mais marqué par des vallées fortement encaissées, jouit d'une identité patrimoniale forte liée à la présence de calcaire (carrières, four à chaux, bâti, affleurements).

L'enjeu réside alors dans la maîtrise d'un développement urbain et touristique respectueux de l'environnement et intégré au paysage, et par l'affirmation des caractéristiques paysagères locales.

### **Objectifs**

#### **III-2.1 Conserver et renforcer les éléments identitaires paysagers du territoire**

##### ***Concilier développement urbain et valorisation des paysages***

- Composer le développement du territoire avec le relief et en travaillant sur l'insertion paysagère des projets.

##### ***Affirmer les caractéristiques paysagères, naturelles et bâties du Pays de Meslay-Grez***

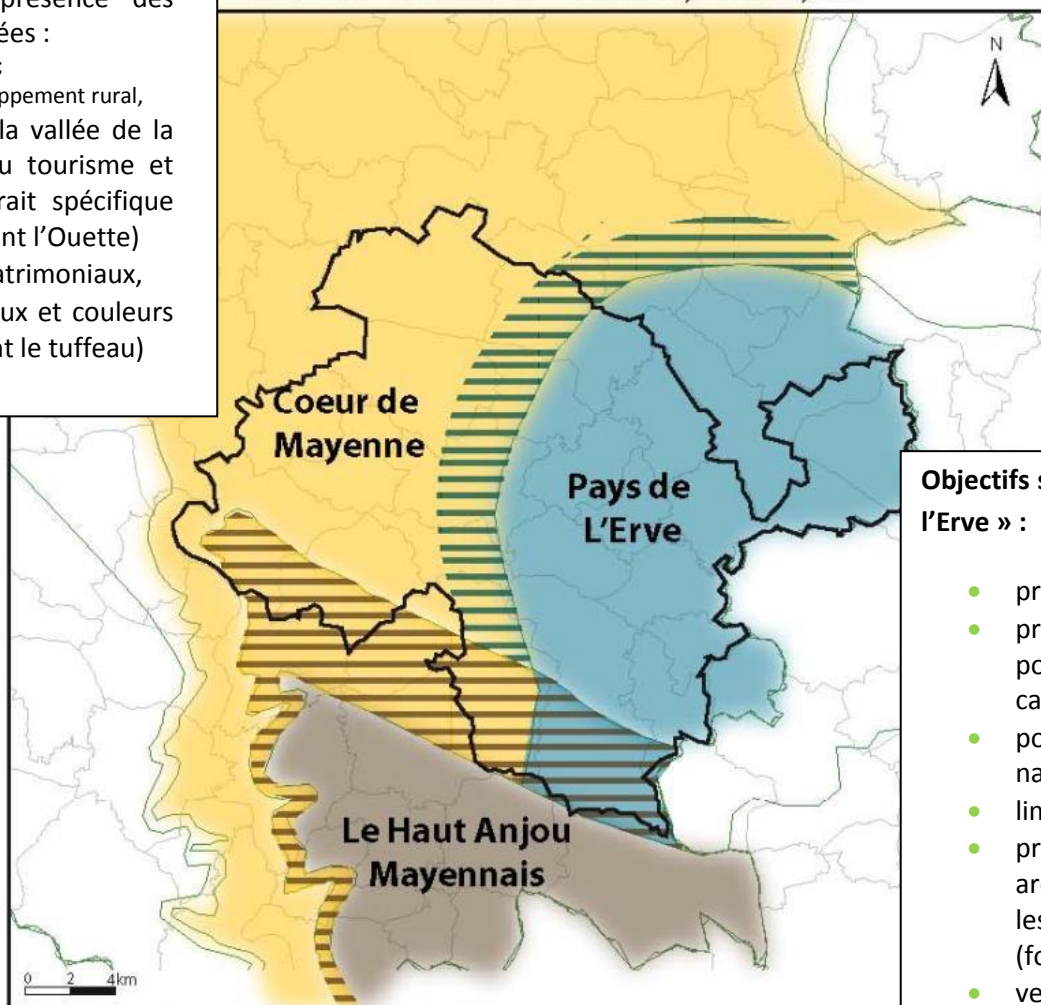
- Poursuivre la valorisation des éléments caractéristiques de chaque entité paysagère (vallées, bocage, patrimoine, flore calcicole et essences locales, etc.).
- Limiter les fermetures visuelles des vallées et vallons (lutter contre les enfrichements).
- Gérer durablement la transition entre espace urbanisé et espace naturel/agricole par un traitement paysager. La gestion de la frange urbaine peut répondre à la fois à un objectif de valorisation paysagère et servir de support aux déplacements agricoles et/ou aux chemins de randonnée.

- Mettre en valeur les villes et les bourgs :
  - Le développement concentré des bourgs sera privilégié, dans une optique de limitation des consommations d'espace et de conservation des caractéristiques urbaines et architecturales des bourgs.
  - S'appuyer sur la qualité des espaces publics pour le développement de l'urbanisation dans les bourgs : allier densité du bâti et qualité du cadre de vie.
  
- Préserver et Revitaliser le maillage bocager : allier préservation paysagère et valorisation économique (bois-énergie, plan de gestion...).

**Objectifs spécifiques à l'unité paysagère « Cœur de Mayenne » :**

- 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)
- valoriser les sites industriels patrimoniaux,
- veiller au respect des matériaux et couleurs locales spécifiques (notamment le tuffeau)

**Entités paysagères**  
Scot de la Communauté de Communes du Pays de Meslay Grez



Source : Atlas des Paysages du département de la Mayenne  
Réalisation : AFCE

**Objectifs spécifiques à l'unité paysagère « Pays de l'Erve » :**

- 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 "petit moule")

### **Constats et enjeux – Développement résidentiel**

La tendance des décennies précédentes est marquée par le développement d'un type d'habitat dominé par le modèle pavillonnaire.

Ce type de bâti est souvent en décalage avec la typologie et l'organisation traditionnelle du bâti marquées par un caractère de village rural fort (implantation du bâti en front de rue, utilisation du grès, du tuffeau (calcaire) comme matériaux de construction...). Le risque est alors de perdre cette identité rurale des bourgs et de dériver vers une banalisation des paysages.

De même, quelques constructions présentent des difficultés d'intégration et ce malgré une couverture arborée globalement cohérente (zones d'activités et bâtiments agricoles).

Cette problématique est d'autant plus importante lorsque ces constructions sont implantées en entrée de bourg. L'enjeu réside alors dans la maîtrise d'un développement urbain et touristique respectueux de l'environnement et intégré au paysage, et par l'affirmation des caractéristiques paysagères locales.

### **Objectifs**

#### **III-2.2 Développer un habitat respectueux de l'environnement et conforme à l'identité patrimoniale du Pays de Meslay-Grez**

- **Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères** spécifiques du bâti traditionnel rural (matériaux, teintes, dispositions, etc.).
- **Encourager la reconversion/réhabilitation du bâti existant** (ancien corps de ferme, petit patrimoine bâti, etc.).

- **Préserver les sites emblématiques** et le patrimoine de l'architecture vernaculaire.
- **Privilégier un habitat regroupé** afin de limiter au maximum les consommations de terres agricoles.
- **Veiller à une intégration paysagère qualitative** des constructions et à une mise en valeur des bourgs, entrées de ville et franges urbaines.
- **Impulser des démarches de qualité des nouvelles opérations d'aménagement** : Développer des démarches de type HQE Aménagement ou d'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.

### III-3. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources

#### **Constats et enjeux - Energie**

La problématique énergétique est au cœur des préoccupations actuelles dans un objectif de lutte contre le réchauffement climatique. Le Grenelle de l'Environnement oriente les réflexions sur les thèmes de maîtrise des consommations en énergie, de diminution des obligations de déplacements, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), de production énergétique à partir de sources renouvelables, et d'amélioration des performances énergétiques.

Les consommations énergétiques du bâti ancien montrent des chiffres souvent considérables face aux objectifs fixés par la réglementation thermique en vigueur et celle à venir. Par ailleurs, le contexte de l'épuisement des ressources fossiles amène à se poser la question du développement de nouvelles sources d'énergie, axe de développement affiché par le Grenelle de l'Environnement. Le PADD affiche cette volonté d'améliorer les performances énergétiques, de réduire les consommations d'énergie et d'inciter à la production d'énergies renouvelables. Le territoire est doté du PCET Sud Mayenne réalisé par le GAL Sud Mayenne et dont le plan d'actions a été adopté en avril 2013. En plus d'un patrimoine bâti basse consommation, le PCET met l'accent sur l'importance d'une mobilité propre, d'une agriculture sobre et autonome ainsi que d'une économie locale et durable pour agir en faveur de la lutte contre le changement climatique.

L'objectif de lutte contre le réchauffement climatique et de maîtrise des consommations énergétiques est dépendant d'une politique volontariste. Le Pays de Meslay-Grez se montre exemplaire dans ce domaine puisqu'il expérimente actuellement le mouvement TEPos (Territoire à énergie

positive) qui vise à réduire les besoins d'énergie au maximum et à les couvrir par les énergies renouvelables locales, selon les 3 principes de la démarche négaWatt : sobriété énergétique, efficacité énergétique et énergies renouvelables.

D'autres initiatives en matière d'énergies renouvelables, publiques ou privés, animent le territoire (chaufferies bois, ferme photovoltaïque, projet de méthanisation, ZDE).

Le SCoT marque le souhait des élus de soutenir une économie verte, notamment par le développement des énergies renouvelables, afin de concilier développement économique, préservation des paysages et des espaces naturels.

#### **Objectifs**

##### **III-3.1. Développer des énergies propres pour un territoire économe et producteur d'énergie**

###### ***Maîtriser les consommations énergétiques***

- Promouvoir les **opérations en faveur de la sobriété énergétique** optimisant les besoins en énergie et diversifiant les sources.
- Poursuivre les interventions sur le patrimoine bâti existant à travers la **mise en place d'opérations de Rénovation/Réhabilitation** (notamment la poursuite du PIG).
- Fixer les **objectifs de performance énergétique** dans les nouvelles zones à urbaniser des documents d'urbanisme, en respectant à minima la réglementation thermique en vigueur.
- Privilégier une construction **prenant en compte les caractéristiques bioclimatiques locales** (apports solaires passifs, orientations et isolation des bâtiments, etc.).

- Impulser des **démarches de certification ou de labellisation de type HQE** (Haute Qualité Environnementale) ou **BBC** (Bâtiment Basse Consommation) pour les nouvelles constructions.
- Mettre en œuvre un **éclairage public respectueux des enjeux environnementaux** (ampoule basse consommation, variation de puissance).

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

- Exploiter la **filière bois** (biomasse bocage notamment).
- Exploiter la **filière méthanisation**.
- Exploiter la **filière éolienne**.
- Exploiter la **filière solaire**.

***Limiter les émissions de GES et les pollutions atmosphériques***

- Mener une **politique en faveur des modes de déplacements alternatifs et doux** et qui limite la place de la voiture
- Promouvoir un **transport de marchandises économe** (favoriser l'usage du fret)
- Conduire une **réflexion autour de la mise en place de Plans de Déplacements d'Entreprises** et/ou des Administrations (PDE-PDA)
- Promouvoir les **circuits courts** de distribution de produits locaux
- **S'adapter au changement climatique** par des aménagements et constructions adaptés.

### **Constats et enjeux – Ressource en eau**

Les objectifs de développement du territoire doivent être compatibles avec les capacités d'accueil des réseaux d'eau potable et d'assainissement, afin d'assurer à la fois la préservation des milieux naturels et la qualité du service rendu aux contribuables. Il s'agit de veiller à la cohésion entre le développement du territoire et les capacités de traitement des eaux usées, et d'assurer la protection de l'alimentation en eau potable.

*Perspectives de développement de 140 logements/an, et un objectif démographique en 2035 d'environ 18 500 habitants représentant +1,5%/an (environ 4700 habitants supplémentaires par rapport à aujourd'hui).*

#### Eau potable :

Actuellement, sur le territoire, les ressources en eau sont suffisantes aux regards des besoins actuels, mais il sera nécessaire de surveiller l'adéquation entre les capacités et les besoins futurs, notamment dans le cadre d'un projet d'aménagement important (installation d'une usine fortement consommatrice par exemple).

Aujourd'hui, la problématique interroge davantage le thème de la sécurisation d'approvisionnement puisque quasi toutes les communes et syndicats ne disposent que d'une seule ressource.

#### Assainissement

Actuellement la capacité épuratoire globale du territoire est suffisante pour accueillir la population projetée sur le territoire au regard du scénario SCoT. Toutefois des ajustements pourront être entrepris de manière sectorisée afin que chaque commune puisse disposer d'une capacité épuratoire satisfaisante.

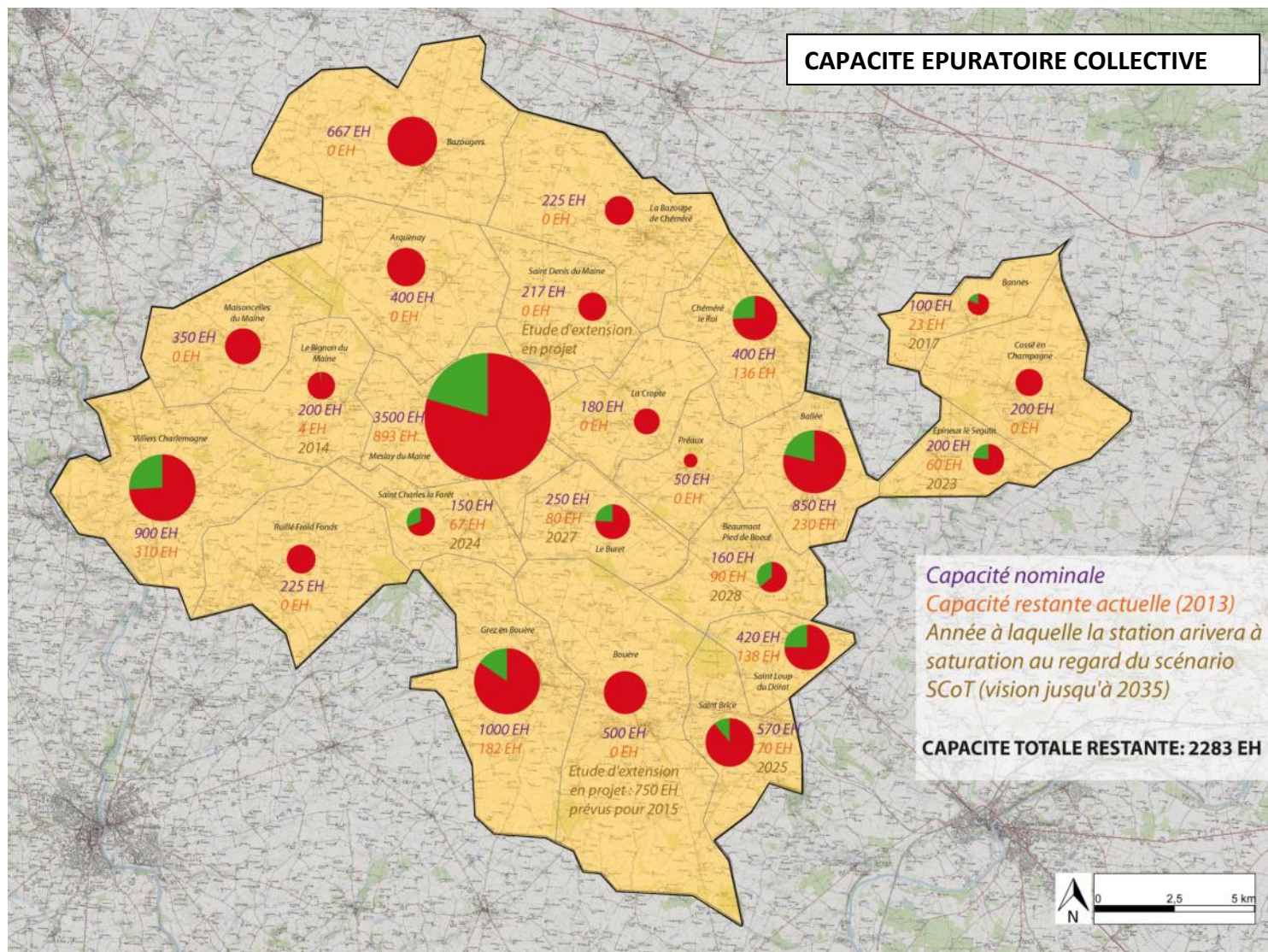


## Objectifs

### III-3.2. Encourager une gestion plus économe de l'eau et préserver la qualité de la ressource

- **Respecter les objectifs du SDAGE Loire Bretagne** afin d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau et des masses d'eau en 2015 fixé par la Directive Cadre sur l'Eau.
- **Garantir la protection de la ressource en eau.** L'objectif est d'agir en faveur de la qualité de l'eau distribuée et de maîtriser les risques de pollution. Il s'agit notamment de garantir dans les documents d'urbanisme la mise en application des périmètres de protection des points de captage d'alimentation en eau potable.
- **Se développer au regard des capacités des réseaux et des ressources en eau** disponibles.
- **Utiliser rationnellement l'eau** afin d'avoir une consommation plus économe. La viabilité des réseaux doit être surveillée afin de minimiser les fuites et d'optimiser les rendements.
- **Améliorer la gestion des eaux pluviales** afin de limiter les risques de pollutions des milieux aquatiques et de réduire les débits ruisselés. La gestion de l'eau s'inscrit dans une logique de bassin versant, impliquant de mener une réflexion en amont afin d'analyser l'impact en matière d'écoulement des eaux pluviales de tout aménagement futur (mise en œuvre de techniques d'hydraulique douce, d'ouvrages de rétention structurants, favoriser la récupération des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols...).
- **Travailler en collaboration avec le secteur agricole** dans l'objectif de limiter les consommations d'eau et de favoriser la récupération d'eau pluviale.

- **Limiter les rejets de matières organiques** vers les milieux récepteurs sensibles.
- **Se développer au regard des capacités des stations d'épuration,** s'assurer de la qualité des ouvrages et du bon fonctionnement des réseaux.
- **Privilégier le développement de l'urbanisation sur les secteurs desservis en assainissement collectif.** L'assainissement non collectif est à restreindre sauf lorsqu'il s'agit d'un projet de densification d'un hameau. Par ailleurs, dans les zones d'habitat dispersé, la mise en œuvre d'un assainissement non collectif de qualité est également un enjeu majeur, l'objectif est de répondre aux capacités de traitement des eaux usées, de limitation des pollutions et d'étudier l'aptitude des sols.



**NB METHODOLOGIE:**

La capacité nominale des stations est calculée en fonction d'une production de DBO5 égale à 60g/j pour 1 EH.  
 L'atteinte des capacités maximales des stations d'épuration se base sur le scénario d'évolution décrits dans le SCoT soit 118 logements/an (le nombre moyen d'occupants est de 2,53 personnes).  
 Elle ne tient pas compte des éventuelles activités qui s'installeraient sur le territoire et se raccorderaient au réseau collectif.

### **Constats et enjeux – Déchets**

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez est compétente en matière de « protection et mise en valeur de l'environnement ». Cela englobe la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et l'organisation du tri sélectif.

Dans ce secteur, la collectivité est active et permet d'afficher des chiffres encourageants. En moyenne, la production d'ordures ménagères par habitant et par an du Pays de Meslay-Grez est de 184kg contre 208kg pour un mayennais, et la moyenne de production de déchets issus de la collecte sélective est de 90kg/an/hab, contre 45kg/an/hab au niveau national.

Fort d'un système de gestion des déchets performant, la collectivité souhaite aller encore plus loin par l'instauration de la redevance incitative : au même titre que l'eau ou l'électricité, chaque usager paye en fonction de sa « consommation », à savoir la quantité de déchets qu'il produit et qu'il présente à la collecte. Les habitants sont donc encouragés à modifier leur comportement en renforçant leur geste de tri afin de limiter leur production d'ordures ménagères. Cette démarche permet de responsabiliser les usagers et de favoriser la réduction de déchets à la source.

Au-delà des actions de la collectivité, c'est par la généralisation des comportements éco-citoyens de chaque individu que la gestion des déchets peut devenir plus performante.

Par ailleurs, une gestion des déchets optimale passe par l'intégration des conteneurs dans le paysage et la préservation de la propreté.

### **Objectifs**

#### **III-3.3. Limiter la production de déchets et renforcer les processus de valorisation**

- **Poursuivre la mise en place** de la redevance incitative.
- **Poursuivre les actions de sensibilisation** et notamment la campagne « Jeter moins, trier mieux ».
- **Poursuivre la politique de gestion et de tri sélectif** avec l'objectif principal de réduire de 7% la quantité d'ordures ménagères résiduelles (objectif Grenelle Environnement).

### **Constats et enjeux – Risques et nuisances**

La prévention et l'anticipation de l'exposition des biens et des personnes aux risques s'inscrivent à l'échelle urbaine en choisissant judicieusement les lieux d'implantation des zones de développement et en menant une gestion maîtrisée de l'urbanisation.

Le territoire du SCoT est principalement soumis aux risques naturels « mouvement de terrain- cavités souterraines et risques miniers » et « inondation ». Les risques technologiques présents sur le territoire sont « transport de matières dangereuses », « rupture de barrage » et « risque industriel ». Le territoire compte un établissement SEVESO à seuil haut et plusieurs ICPE.

La prise en compte des risques et la volonté de réduire les nuisances dans les choix de développement participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du Pays.

## **Objectifs**

### **III-3.4. Assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances**

Les risques et les nuisances devront être pris en compte dans les choix de développement du territoire :

- **Prévenir le risque d'inondation** (principalement par débordement) dans les documents d'urbanisme par des choix judicieux de zones ouvertes à l'urbanisation.
- **Mieux maîtriser la gestion des eaux pluviales** (limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la mise en œuvre de techniques d'hydraulique douce, inciter à une gestion des eaux pluviales à la parcelle).
- **Préserver les zones humides et les zones inondables**, dans un objectif de gestion hydraulique et de maîtrise du risque d'inondation.
- Identifier **précisément les risques** qui s'appliquent sur le territoire dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme ou préalablement à tout aménagement.