

# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT



PAYS DE MESLAY-GREZ  
Proche de tout, proche de vous

Réunion Publique – 22 mai 2017

# DÉROULÉ DE LA RÉUNION PUBLIQUE

## 19h: Présentation

- Introduction par M. Bernard Boizard, Président de la CdC du Pays de Meslay-Grez
- Présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Présentation du projet de territoire: le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

## 20h : Echanges et débats autour du PLUi

- Echangez avec vos élus autour des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 20h55: Conclusion

- Conclusion par M. Bernard Boizard, Président de la CdC du Pays de Meslay-Grez
- Prochaines échéances techniques et de concertation

# QU'EST-CE-QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL?



# Le PLUi : Qu'est-ce que c'est ?

## UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE...

... qui devra **traduire le projet politique** d'aménagement et de développement durable du territoire de la CCMG pour les 10 à 15 prochaines années.



## UN PROJET SOLIDAIRE...

... qui devra garantir la **cohérence et la complémentarité** du développement de chaque commune du territoire pour répondre aux besoins (logements, équipements...) de l'ensemble de la population.

# Le PLUi : Qu'est-ce que c'est ?

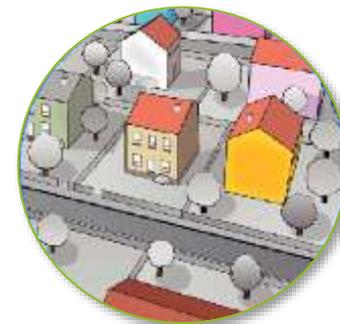
## UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE...

Le PLUi définit **4 types de zones** :

- Les zones urbaines
- À urbaniser
- Naturelles
- Agricoles

Et **réglemente le droit des sols** de chaque parcelle, publique ou privée au sein de ces zones.

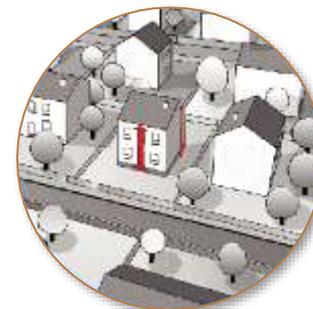
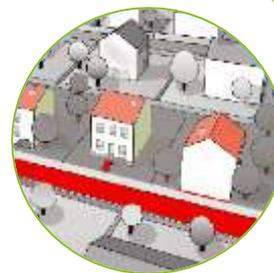
Il **remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux** pour les communes qui en disposent.



VAIS-JE POUVOIR  
CONSTRUIRE ?

QUELS SERONT  
LES ESPACES NATURELS  
ET LES ZONES AGRICOLES  
PRÉSERVÉS ?

OÙ VONT POUVOIR  
S'INSTALLER LES SERVICES  
ET LES ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES ?



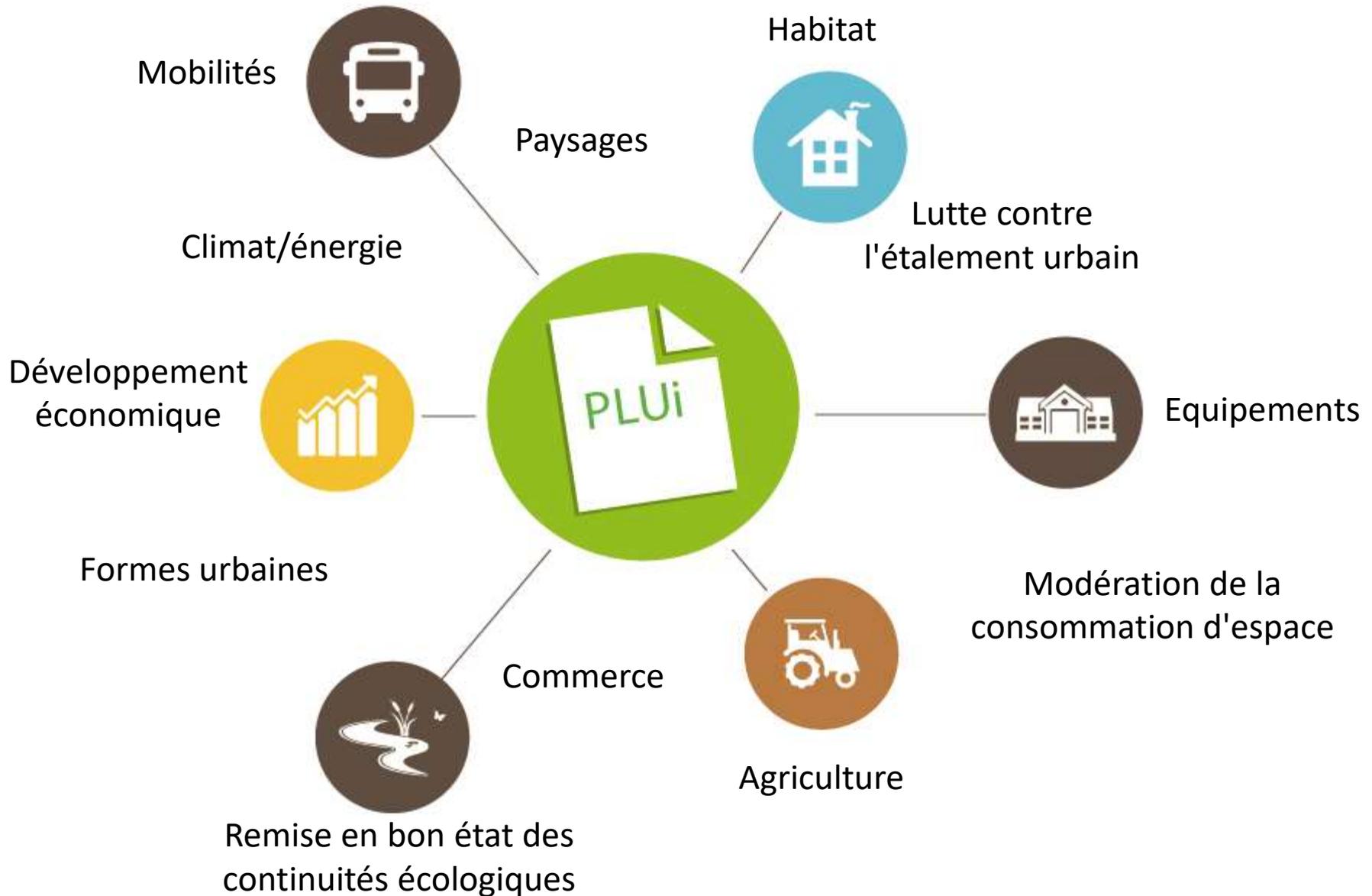
# Le PLUi : Quel contenu?

## LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux **cerner les enjeux à prendre en compte**



# Les thématiques à aborder



# Le PLUi : Quel contenu?

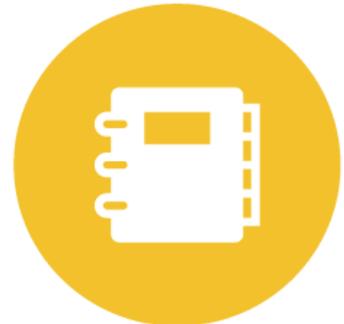
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Une stratégie et des objectifs** de développement pour le territoire



# Le PLUi : Quel contenu?

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire



## LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

**Traduisent le projet** de manière concrète **en définissant des règles** applicables aux autorisations de construire par type de zone



# Le PLUi : Quel cadre ?

Trois objectifs majeurs à prendre en compte :

## 1. L'équilibre entre les différents types d'espaces

- *Privilégier l'urbanisation au sein des zones urbaines agglomérées*
- *Réfléchir à la densité des formes urbaines produites (habitat, activités économiques et équipements)*

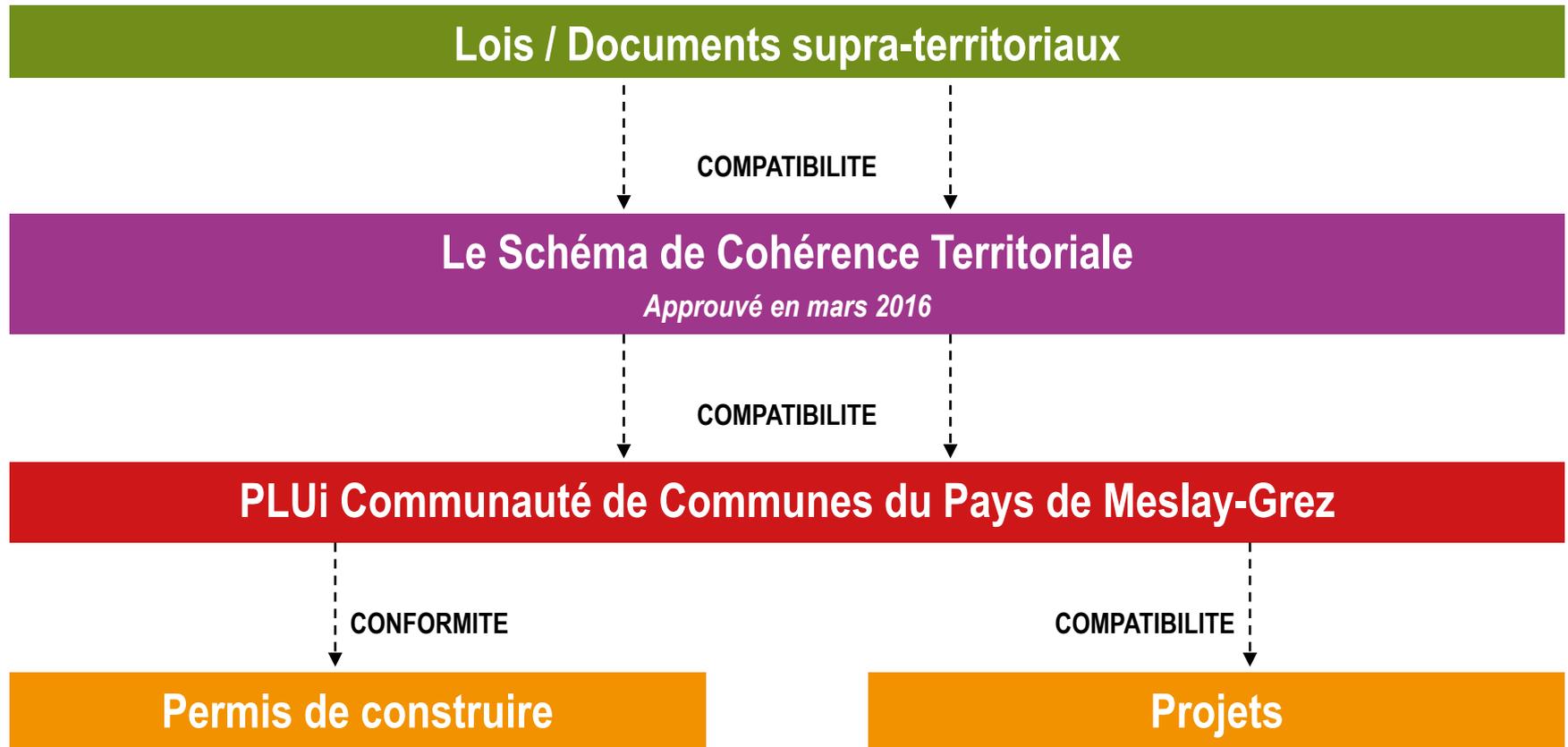
## 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

## 3. Un modèle de territoire respectueux de l'environnement

Des évolutions législatives récentes :



# Le PLUi : Quel cadre ?



# Le PLUi : Quel calendrier ?

## LE DIAGNOSTIC



**QU'ELLE EST LA SITUATION ACTUELLE ?**

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte

## PADD



*1er semestre 2017 débat du PADD en conseil communautaire*

**QUEL TERRITOIRE VOULONS-NOUS À L'AVENIR ?**

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030

## LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE



*1er semestre 2018 arrêt du PLUi*

**COMMENT ATTEINDRE NOTRE BUT ?**

La traduction du PADD au sein du règlement et du zonage qui déterminent « où et comment construire ? »

## LA VALIDATION



*1er semestre 2019 approbation du PLUi*

**QU'EN PENSENT LES PARTENAIRES ET LA POPULATION ?**

Recueil des avis des partenaires et enquête publique

# Le PLUi, une démarche partagée



## S'INFORMER

Des **articles** dans le magazine de la Communauté de Communes, sur internet et par voie de presse

Des **lettres d'information** régulières

Le **site internet** de la Communauté de Communes

## S'EXPRIMER

Des **réunions publiques** à chaque grande étape

Des **registres d'expression** dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes

Des **forums participatifs** avec les acteurs locaux

Des **courriers et mails** à adresser à la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



# Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable?

Clef de voute du PLUi, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est:

- ✦ Un document politique exprimant le **projet de la collectivité à horizon 2030 à l'échelle des 22 communes** de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez
- ✦ Un « programme » visant à **répondre aux besoins** exprimés dans le diagnostic
- ✦ Un **document d'orientation stratégique** qui **définit les choix de la collectivité** en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement

Réfléchir aujourd'hui à l'avenir du Pays de Meslay-Grez  
pour agir, ensemble, demain



## Agir ensemble, selon quelles orientations?



ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DURABLE A L'ECHELLE DU PAYS DE MESLAY-GREZ



PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE



VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

## Agir ensemble, selon quelles orientations?



**ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DURABLE A L'ECHELLE DU PAYS DE MESLAY-GREZ**



**PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE**



**VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**

# AXE 1 : Organiser un développement résidentiel durable

## Rappel des principaux éléments issus du diagnostic territorial



- **14 000 habitants** environ, dont 50% concentrés sur 5 communes
- Une **croissance** démographique annuelle **2 fois supérieure** à celle du département, mais ralentie depuis 2008
- De nombreuses **familles avec enfants**, un **vieillissement relatif** de la population



- Un parc composé en majorité de résidences principales de type **maisons individuelles**, de grande taille, occupées par leur propriétaire et construites avant 1974
- Un taux de **logements vacants** relativement important et en hausse (8% en 2013)



- Entre 2001 et 2013, le Pays de Meslay-Grez a connu une **artificialisation de 400 ha** de terres agricoles et naturelles (56% pour de l'équipement, 22% pour du logement)
- Des **extensions urbaines majoritairement en dehors des bourgs** (75% de l'espace consommé)

# AXE 1 : Organiser un développement résidentiel durable

## Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic territorial



- Développement d'une offre d'équipements et de services répondant aux besoins actuels et futurs de la population
- Diversification du parc de logements en adéquation avec l'évolution de la structure de la population
- Affirmation de l'armature territoriale dans le processus de développement
- Aménagement des routes de desserte stratégique du territoire
- Valorisation du patrimoine urbain identitaire par des initiatives de rénovation et de réhabilitation
- Mise en place de la desserte numérique pour développer le potentiel attractif du territoire

# AXE 1 : Organiser un développement résidentiel durable



## Affirmer la structure du territoire comme axe de développement

- Favoriser le rôle structurant de **Meslay-du-Maine** (équipements, habitat, densité)
- Renforcer les **pôles de proximité** que sont Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère et Val du Maine (améliorer leur desserte, mutualiser leurs équipements)
- Conforter les communes **périphériques** en permettant le maintien des bourgs et de leur offre de proximité

# AXE 1 : Organiser un développement résidentiel durable

## Rechercher un développement équilibré à l'échelle du territoire

- **Un programme d'habitat cohérent avec l'attractivité du territoire** : + 1100 logements sur 10 ans, dans une répartition équilibrée en pôles et communes périphériques
- **Diversifier le parc de logement** pour répondre aux besoins de tous : 33 logements groupés et 33 collectifs à construire à Meslay-du-Maine, 76 logements groupés ou collectifs à construire dans les pôles de proximité
- Favoriser la **réhabilitation des logements existants** et le renouvellement urbain, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace ambitieux : 15% au cours des 10 prochaines années
- Développer une **offre d'équipement équilibrée** : renforcer l'offre structurante des pôles tout en maintenant des équipements de proximité dans chaque commune



# AXE 1 : Organiser un développement résidentiel durable



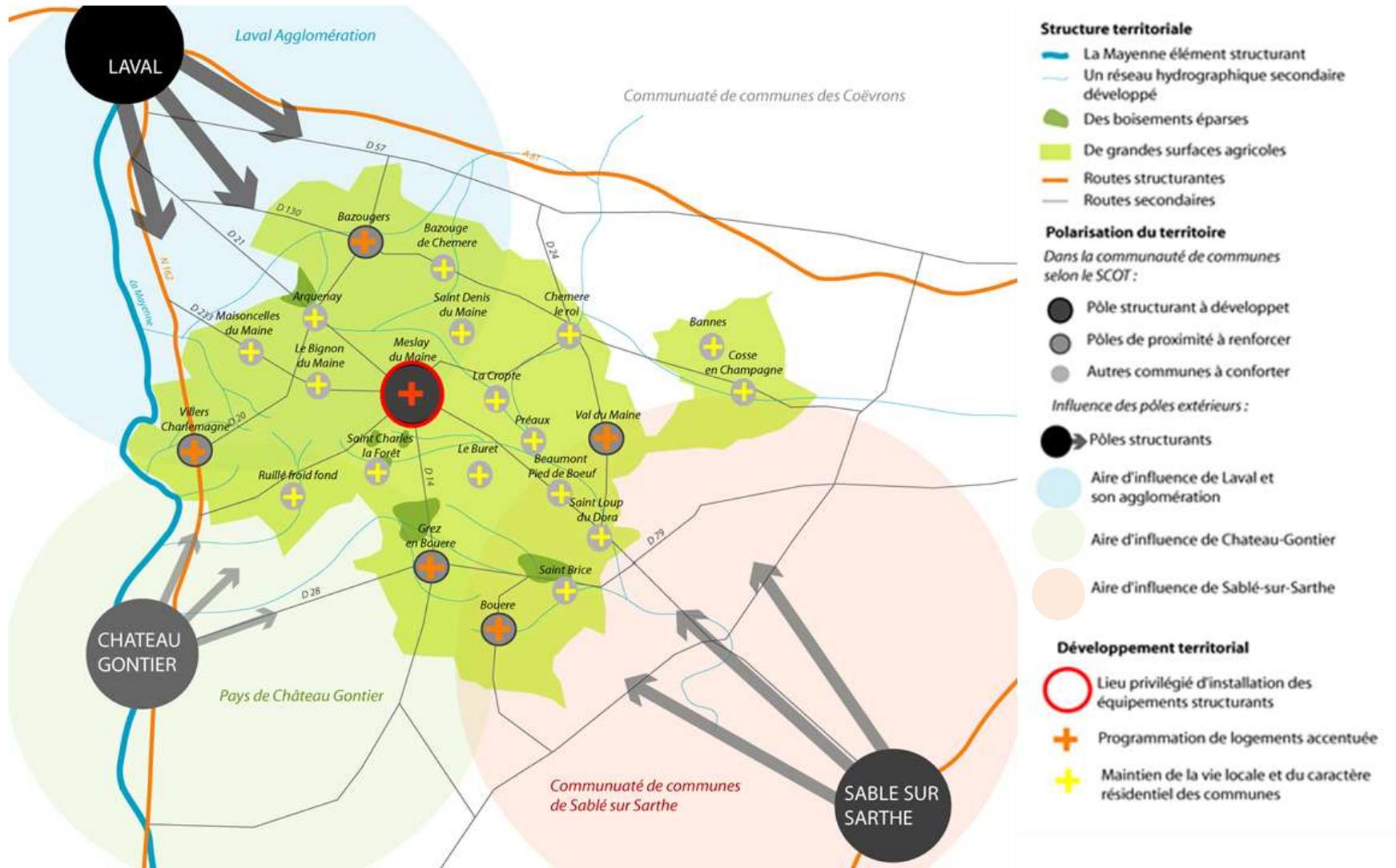
## Encourager les nouvelles pratiques de déplacement

- Renforcer la **desserte en transport collectifs** (bus) et rendre les liaisons routières plus efficaces
- Accompagner le **développement du co-voiturage**, notamment par la création d'aires dédiées
- **Favoriser la pratique des mobilités douces** : aménagement de pistes cyclables, valorisation des chemins de randonnée, sécurisation des centres-bourgs



*A noter qu'en parallèle à l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez mène une étude en vue de se doter d'un **Plan de Déplacements Urbains***

# AXE 1 : Organiser un développement résidentiel durable



## Agir ensemble, selon quelles orientations?



ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DURABLE A L'ECHELLE DU PAYS DE MESLAY-GREZ



PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE



VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

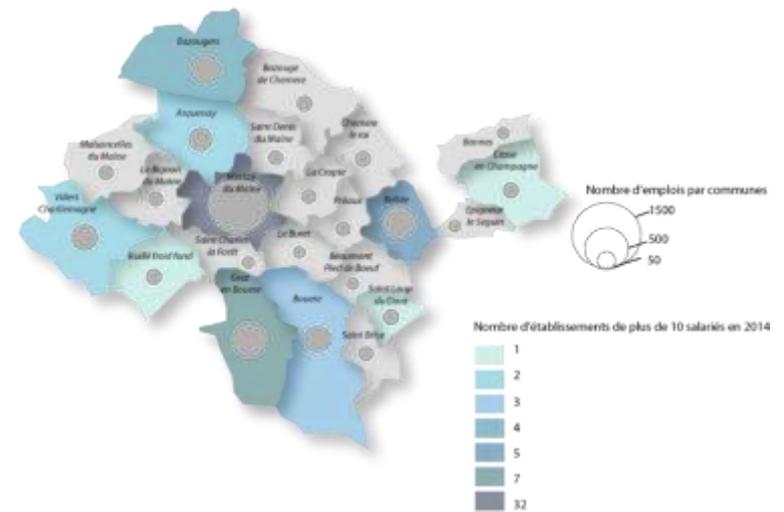
# AXE 2 : Pérenniser le tissu économique et renforcer l'attractivité

## Rappel des principaux éléments issus du diagnostic territorial

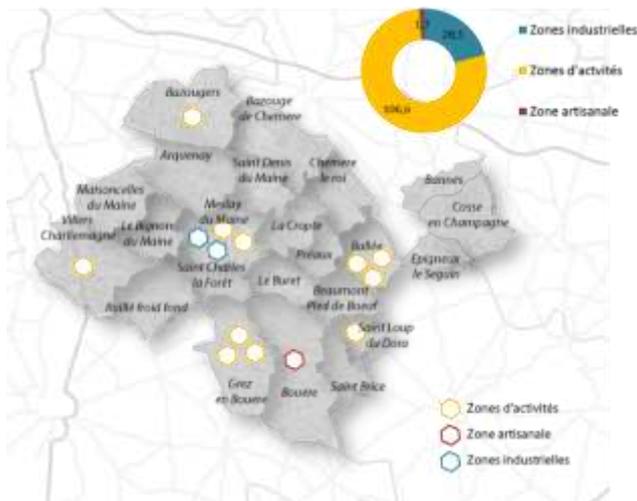
Evolution de l'emploi



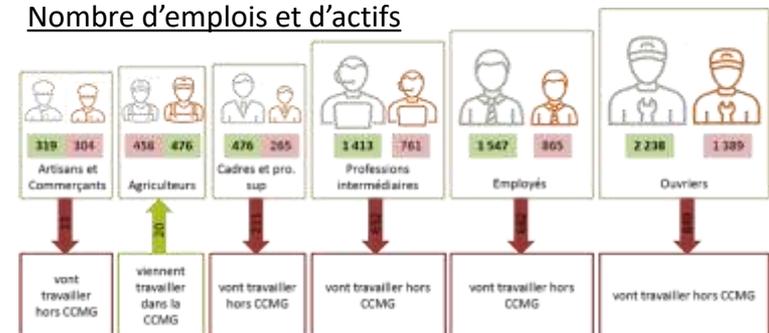
Localisation des emplois et établissements



Les zones économiques



Nombre d'emplois et d'actifs



## AXE 2 : Pérenniser le tissu économique et renforcer l'attractivité

### Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic territorial

- Valorisation des pratiques agricoles et **protection de l'activité économique agricole** et des exploitations existantes
- **Maintien des commerces et services de proximité** sur l'ensemble du territoire
- Relance et favorisation de l'accueil d'**activités industrielles**
- Développement du territoire autour de ses principaux pôles économiques
- Accompagnement de la **création de commerces** a fortiori dans les pôles du territoire
- Maintien et **soutien des initiatives locales et associations** (festivals, rencontres culturelles...)



## AXE 2 : Pérenniser le tissu économique et renforcer l'attractivité

### Appuyer le développement économique sur les éléments structurants du territoire

- S'appuyer sur les pôles existants pour développer les parcs d'activités: **enveloppe globale de 42 hectares à vocation d'activités**
- Maintenir le dynamisme économique en **pérennisant l'industrie**, en accueillant de **nouvelles activités tertiaires** (services, nouvelles technologies) et en améliorant la **couverture haut-débit**
- Accompagner le développement économique par une **offre foncière maîtrisée, adaptée et de qualité**



*A noter que l'implantation d'entreprises artisanales sera possible sur les zones économiques existantes ou à créer inférieures à 1 hectare dans toutes les communes*

## AXE 2 : Pérenniser le tissu économique et renforcer l'attractivité



### Mener une politique d'aménagement commercial durable

- Favoriser le **maintien des commerces de proximité et des centres-bourgs**
- Proposer une offre commerciale variée et de qualité, respectant notamment des **objectifs de qualité architecturale et paysagère**

### Maintenir les activités agricoles sur le territoire

- Préserver les espaces agricoles par la mise en place de **zonages spécifiques** dans le PLUi
- **Favoriser les conditions d'exploitation** en bonne intelligence entre les besoins agricoles et le développement du territoire



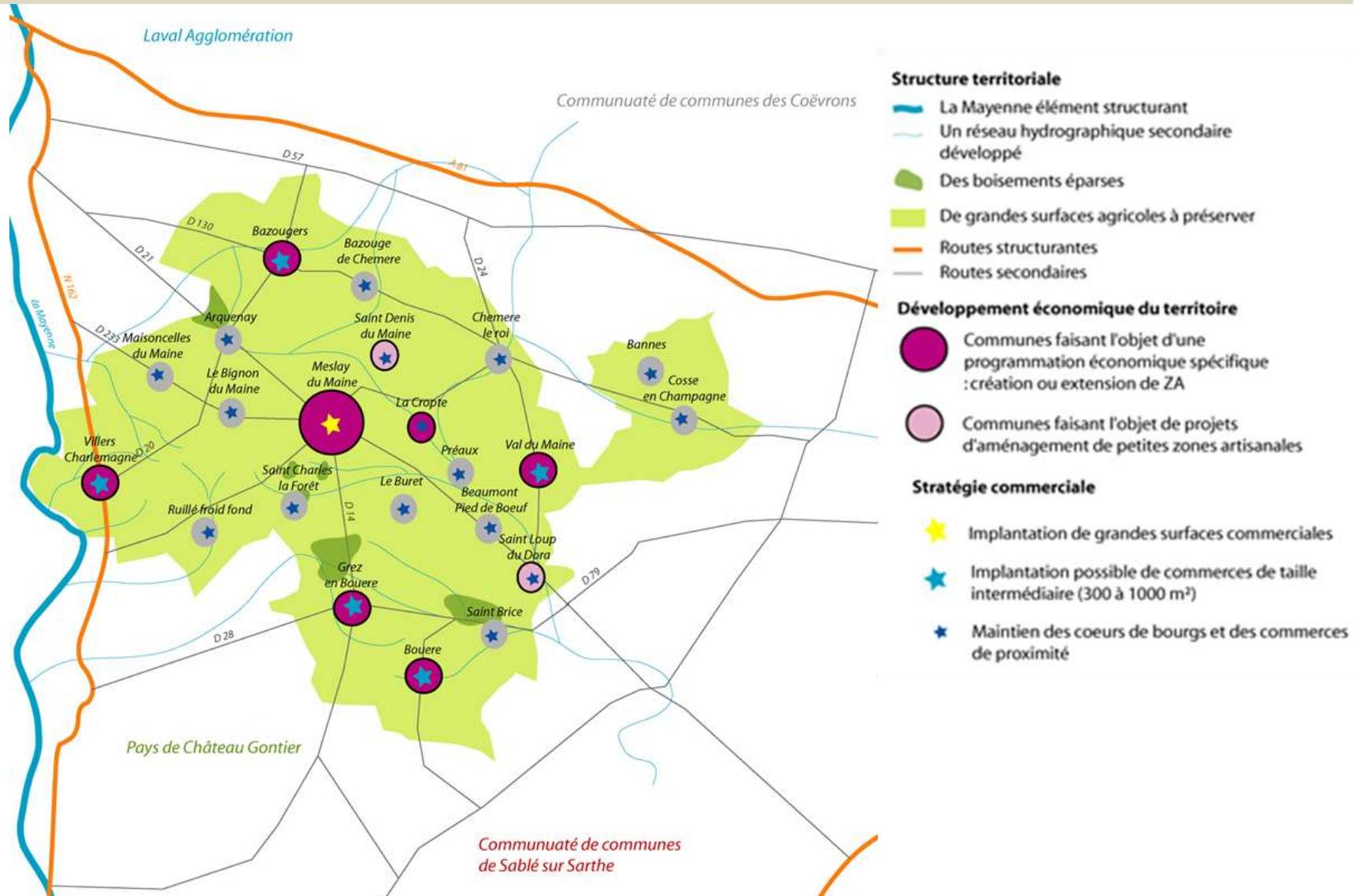
## AXE 2 : Pérenniser le tissu économique et renforcer l'attractivité

### Proposer une offre touristique variée

- ✦ **Faire du patrimoine rural une vitrine pour le territoire**
- ✦ Proposer une **nouvelle offre d'hébergement**
- ✦ Développer des structures d'accueil, aménager des espaces à vocation de loisirs, formaliser une offre d'itinéraires piétons et cyclistes...
- ✦ Favoriser les initiatives culturelles, communiquer autour des animations structurantes



# AXE 2 : Pérenniser le tissu économique et renforcer l'attractivité



## Agir ensemble, selon quelles orientations?



ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DURABLE A L'ECHELLE DU PAYS DE MESLAY-GREZ



PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE



VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

## AXE 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement

### Rappel des principaux éléments issus du diagnostic

- De nombreux boisements, un réseau bocager dense et bien conservé
- Un réseau hydrographique dense : Mayenne, Ovette, Erve, Vaige, etc...
- Site inscrit de la **vallée de l'Erve**
- **22 édifices** classés et inscrits au titre des **monuments historiques** : églises, abbaye, château, menhir, moulin, etc...
- Des éléments de **petit patrimoine constitutifs de l'identité territoriale**, des bourgs de caractère
- Des **espaces publics valorisés** (végétation) et des **entrées de ville qualitatives**



*Moulin de Chéméré-le-Roi*



*Bocage et vallées arborées*

- Des **risques et nuisances** à prendre en compte, notamment le risque d'inondation
- Des **secteurs consommateurs d'énergie** : l'industrie, le transport et l'habitat
- Une lutte contre la **précarité énergétique** à assurer
- Une **forte dépendance au « tout-voiture »**
- Un **potentiel d'énergies renouvelables** à développer

## AXE 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement



### Rappel des principaux enjeux issus du diagnostic territorial

- **Préservation des éléments concourant aux continuités écologiques** : grands et petits boisements, maillage bocager, cours d'eau...
- Valorisation des **paysages patrimoniaux** et préservation des paysages ordinaires qui font l'identité du territoire
- **Maitrise des extensions urbaines** pour limiter l'artificialisation des terres naturelles et agricoles
- Renforcement de la **qualité paysagère des ensembles urbains** (entrées de ville et bourgs, franges urbaines, traitement des zones d'activités...)
- Favorisation d'un **développement sobre énergétiquement et économe en ressources** : performance énergétique des bâtiments, mobilités douces...
- **Limitation de la production de déchets et favorisation des processus de valorisation**

## AXE 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement

### Assurer l'équilibre du territoire, entre préservation des espaces naturels et dynamique de développement

- ✦ Préserver et gérer durablement les **milieux naturels** à fort intérêt écologique
- ✦ **Réinsérer la biodiversité dans les bourgs**, en conservant les éléments boisés et aquatiques pour ménager des liaisons naturelles et améliorer la qualité de l'espace public
- ✦ **Allier préservation des milieux et activité économique**, par la valorisation économique et énergétique des haies et bois, et le développement d'un tourisme vert



## AXE 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement

### Les éléments paysagers, support à la qualité du développement du territoire



- ✦ **Concilier développement urbain et valorisation des paysages**, affirmer les caractéristiques naturelles du Pays de Meslay-Grez : vallées, bocage, patrimoine...
- ✦ **Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel rural**, encourager la réhabilitation du bâti existant, impulser des démarches de qualité dans les nouvelles opérations d'aménagement

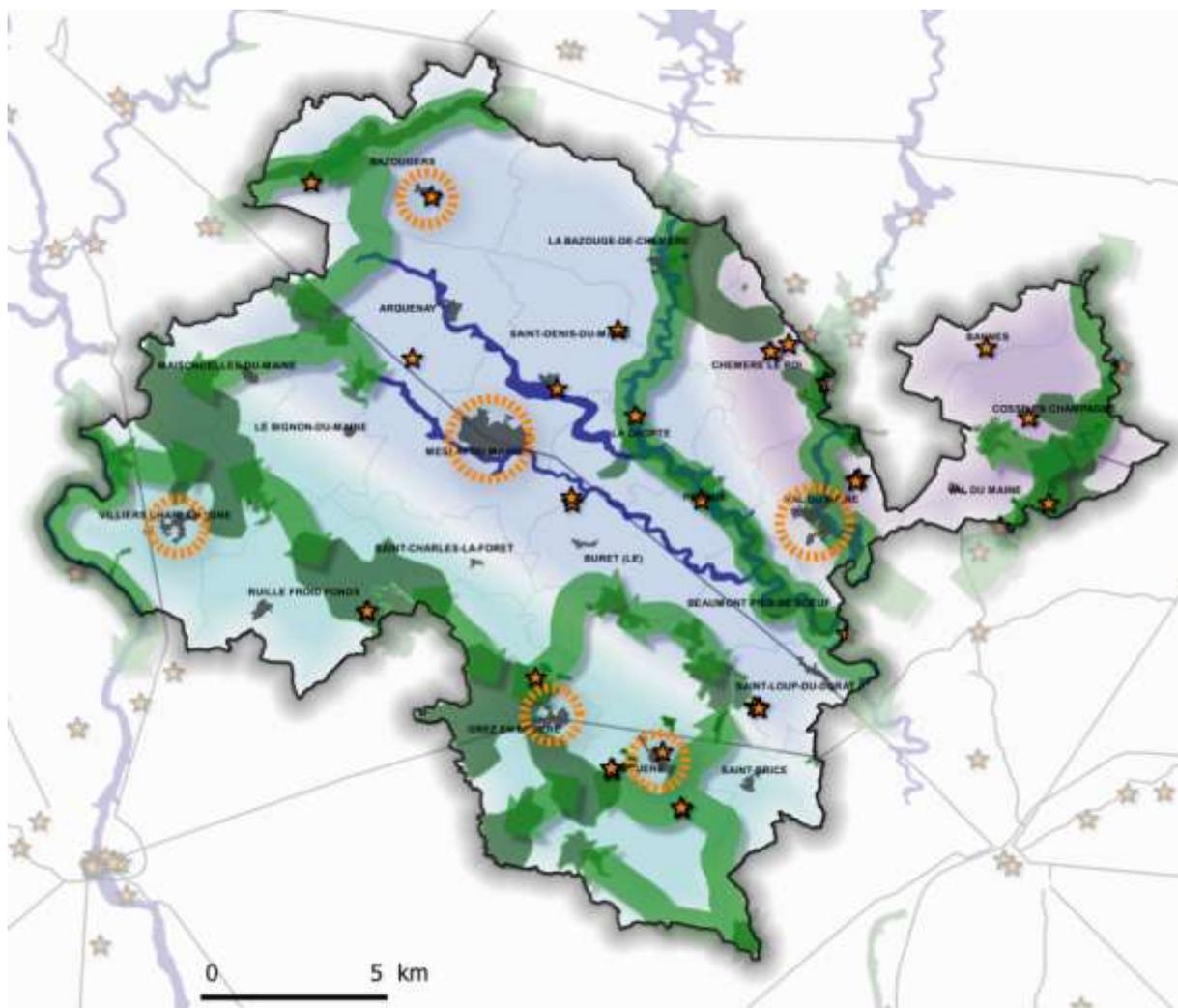
## AXE 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement

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

- ✦ **Maîtriser les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables** (solaire, éolien, filière bois...) dans le respect des paysages
- ✦ Encourager **une gestion plus économe de l'eau** et préserver la qualité de la ressource
- ✦ **Assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances**, par la prise en compte des risques dans les projets d'aménagement



# AXE 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement



## Stratégie environnementale

Des unités paysagères aux identités propres à valoriser :

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

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

 Des éléments de patrimoine remarquable à valoriser

 Des milieux naturels remarquables et ordinaires à préserver

 Des continuités écologiques à maintenir et renforcer

 Un risque d'inondation à maîtriser

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



**Des question?**

**Des remarques?**

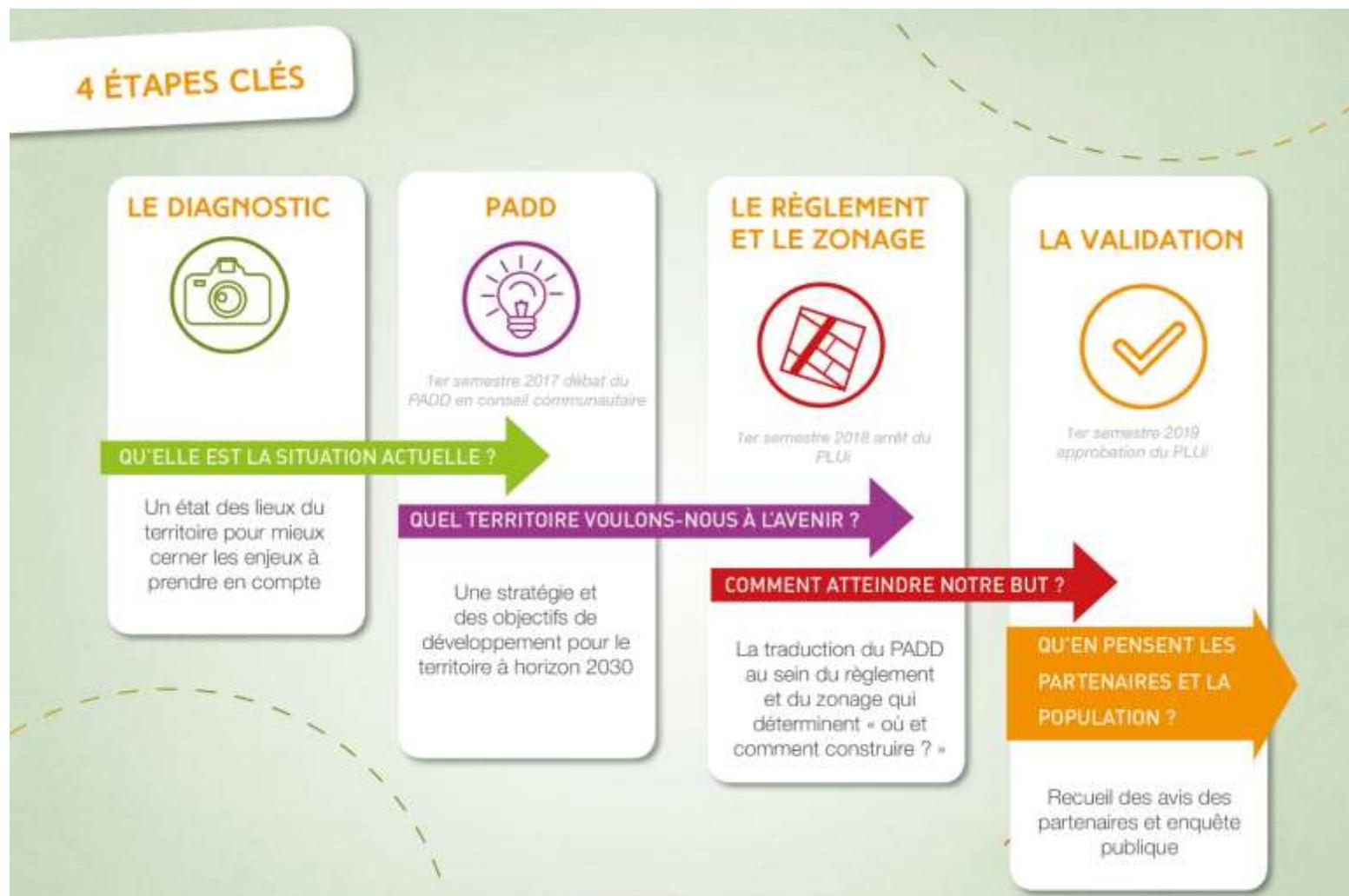
**Des suggestions?**



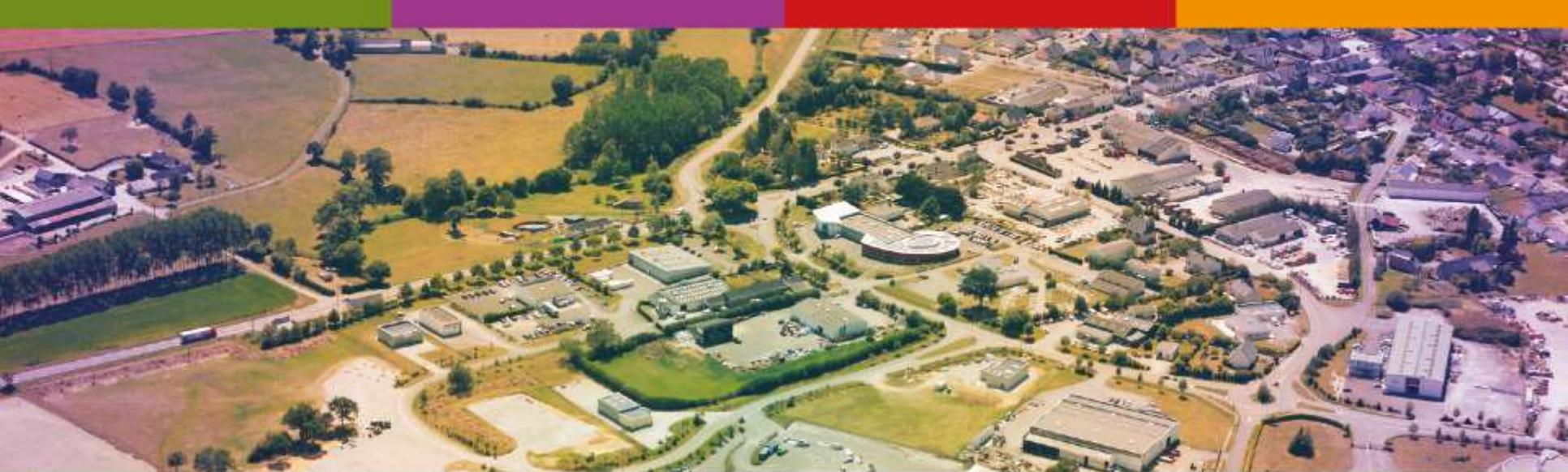
# Conclusion



# Elaboration du PLUi: prochaines étapes techniques



**La Communauté de Communes  
du Pays de Meslay-Grez  
et les équipes de Citadia & Aire Publique  
vous remercient de votre participation**



# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT

PAYS DE MESLAY-GREZ  
Proche de tout, proche de vous

RÉUNION PUBLIQUE – 22 MAI 2017