

# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## PAYS DE MESLAY-GREZ

ÉCONOMIE — HABITAT — DÉPLACEMENT — AGRICULTURE — ENVIRONNEMENT

Réunion publique – Lundi 20 mars 2017

Compte-rendu



# Informations générales



**Date** : Lundi 20 mars 2017 (19h10 à 21h15)



**Lieu** : Mesley-du-Maine (Pôle Intercommunal)



**Participants** : environ 50 habitants de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez



## Objectifs :

- Poursuivre la dynamique de réflexion collective autour du projet, initiée lors du forum des acteurs locaux
- Présenter au public le projet intercommunal à travers le diagnostic de territoire et ses enjeux d'avenir
- Enrichir et adapter les actions de communication et concertation du projet, au regard de l'usage et des habitudes du public
- Recueillir les interrogations, observations et suggestions des habitants sur ces éléments



## Déroulé de la Réunion Publique

La Réunion Publique a été introduite par M. Boizard, Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez. La parole a ensuite été donnée à M. Sabin, Vice-Président de la CCPMG, qui a rappelé les précédentes étapes du projet en matière de concertation.

Les équipes du groupement CITADIA ont établi une présentation succincte du PLUi (définition, cadre juridique, étapes, concertation), avant de présenter les premiers éléments issus du diagnostic territorial. Après présentation des éléments, chaque chapitre thématique a été enrichi par des échanges et débats avec la salle.

La Réunion Publique a été clôturée par M. le Président de la Communauté de Communes, remerciant les personnes présentes et rappelant les prochaines étapes, tant techniques que relevant de la concertation.



# Introduction



La Réunion Publique a été introduite par M. Bernard Boizard, Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez. Après la formulation de remerciements aux élus et techniciens concourant au quotidien à l'élaboration du document, M. le Président a souhaité remercier les habitants présents à cette première Réunion Publique, rappelant l'importance de la concertation dans ce projet d'avenir, dont les thématiques auront un impact concret sur leur quotidien.



M. le Président a par ailleurs rappelé le contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) : après la validation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en mars 2016, la Communauté de Communes a souhaité engager une démarche d'élaboration de son PLUi afin d'offrir au SCoT une déclinaison plus opérationnelle, dans un horizon d'action à moyen terme (10-15 ans).



M. Jacques Sabin, Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez et Maire de Villiers-Charlemagne, a complété cette introduction en revenant sur les premières étapes de l'élaboration du PLUi, notamment en matière de concertation : la rédaction du diagnostic s'est ainsi enrichie d'un travail participatif regroupant élus, acteurs locaux et société civile, autour de la définition des grands enjeux du territoire (Forum des Acteurs Locaux).

Partageant sa satisfaction quant à la participation tant au Forum qu'à la présente Réunion Publique, il a formulé le souhait que la population et les acteurs locaux poursuivent leur action aux côtés des élus pour alimenter les échanges et documents tout au long du projet.



# Vie Quotidienne



**Démographie : « Comment le vieillissement de la population est-il intégré aux études du PLUi ? »**



Cette thématique est prise en compte dans l'intégralité du document, que ce soit au travers des études démographiques ou du travail sur l'habitat. En effet, le vieillissement de la population participe au phénomène de « desserrement des ménages », pour lequel des actions concrètes devront demain être mises en place en termes de nombre mais aussi de typologie de logements.



**Démographie : « Sait-on pourquoi les gens viennent habiter sur notre territoire ? »**



Cette question a été notamment abordée lors du Forum des Acteurs Locaux. Les principales réponses sont : qualité du cadre de vie, attachement à l'identité du territoire, foncier disponible et peu cher, proximité de bassins d'emplois, présence d'équipements.

**Desserte numérique : « Internet est primordial au quotidien, quel que soit notre métier. Quelles sont les actions mises en place par la Communauté de Communes pour accélérer l'amélioration de la desserte numérique, qui reste encore très difficile pour les habitants et les professionnels ? »**

Le Département de la Mayenne a engagé une action d'envergure en faveur du développement de la fibre optique. Les intercommunalités, qui portent localement le projet, décident du degré de proximité de la desserte. La CCPMG a formulé le souhait de voir l'intégralité de son territoire desservi par la fibre optique. Le maillage intégral du territoire représente ainsi un investissement de 3,5 M€, et les travaux s'échelonnent de 2018 à 2021.

**Urbanisme : « Les dents creuses en cœur de bourg sont-elles prises en compte ? »**

Tout à fait, cette démarche répond à la fois à une obligation législative et à une démarche volontariste du PLUi. Une étude fine sera réalisée pour mettre au jour les espaces disponibles en cœur de bourg.

**« Le PLUi est-il en mesure de flécher des espaces à vocation à la fois d'habitat et commercial, ou chaque zone est-elle dotée d'une seule vocation ? »**

Le PLUi est en effet capable de prévoir, sur des espaces restreints, un partage selon différentes vocations. Cette possibilité concourt du principe de mixité des fonctions territoriales et urbaines.

**Habitat « Comment le PLUi peut-il lutter contre la vacance dans les logements de centre-bourg ? »**

Plusieurs leviers d'action publique locale existent à cet effet. Le PLUi, bien que n'ayant pas directement la main sur cette thématique, pourra formuler des propositions spécifiques dans ses OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



M. le Président précise que l'équipe politique de la CCPMG est consciente de la problématique, mais que les leviers financiers pour redonner de l'attractivité à l'habitat en centre-bourg, à travers notamment la rénovation énergétique, restent modestes. Des actions seront toutefois menées pour que les logements sociaux soient prioritairement intégrés dans les dents creuses de centre-bourg, et pour redonner de la cohérence à certains terrains.



**« A La Cropte, mon terrain pourtant en centre-bourg va passer en zone agricole : comment cela peut-il être cohérent avec les objectifs affichés de densification autour des bourgs ? Par ailleurs, y-a-t-il des compensations financières pour les propriétaires dont le terrain ne sera demain plus constructible ? »**



La CCPMG souhaite favoriser le renouvellement urbain en priorité, et engage une réflexion avec les communes pour estimer les besoins en construction à proximité immédiate des bourgs. Aucune compensation financière n'est possible. La CCPMG répond à des obligations légales en termes de densification, les règles évoluent au fur et à mesure que les bourgs se développent : les modalités d'aménagement d'hier ne répondent plus aux dispositions légales et besoins actuels et futurs des habitants.

# Vie économique



## **Données chiffrées : « Pourquoi l'étude s'arrête-t-elle en 2013 ? »**

Le diagnostic réalisé se base sur les chiffres disponibles, émanant notamment de l'INSEE. Dans un souci de cohérence entre les différentes sources, l'étude ne peut aujourd'hui aller plus loin que 2013. Toutefois, l'équipe technique prend en considération des dynamiques plus récentes et peaufinera les documents tout au long de l'élaboration du PLUi.



## **Emploi et surface agricoles : « Nous constatons au quotidien la baisse du nombre d'actifs agricoles sur notre territoire : cette thématique est-elle prise en compte dans le diagnostic ? »**

Effectivement, ce phénomène apparaîtra plus largement dans le diagnostic finalisé à paraître prochainement. Il est précisé qu'il s'agit d'une réalité nationale (baisse de la surface agricole, baisse de l'emploi agricole) qui reste cependant moins prégnante sur le territoire de la CCPMG.



**« La baisse de l'emploi agricole s'accompagne de l'augmentation du nombre d'emplois liés à l'agriculture : travaux agricoles, services, etc. L'emploi semble être transféré, il est important de prendre cette dynamique en compte ».**

**« Il est important de prendre en considération le fait que les surfaces agricoles sont de plus en plus importantes »**

Ces données seront prises en compte dans le diagnostic finalisé.



# Cadre de vie



**Environnement - Paysage : « Nous partageons votre souhait de préserver les continuités écologiques. Toutefois, nous remarquons que les recommandations faites dans le SCoT ne sont pas suivies de prescriptions concrètes. Comment le PLUi peut-il, dans la rédaction de son règlement, cadrer des actions concrètes en la matière ? »**



Tout d'abord, il est rappelé que le PLUi se devra de s'inscrire dans la même logique que le SCoT (principe de compatibilité). Ensuite, deux outils peuvent être engagés pour la préservation des continuités écologiques : classement en zone naturelle et protection des éléments boisés.



**« En termes de patrimoine naturel comme de préservation de la qualité des entrées de ville, vous indiquez l'importance des haies. Je souhaite ajouter que les haies ont une grande utilité pour protéger du vent, et présentent une valeur esthétique importante ».**



Les haies ont effectivement un rôle environnemental significatif, que ce soit contre le vent ou dans la gestion des eaux pluviales. Elles pourront être repérées puis protégées dans le PLUi à travers du zonage ou des OAP.

**« Je suis propriétaire d'une parcelle de boisée de 5 ha, qui peut être vendue pour défrichage. Est-ce normal au regard des objectifs de préservation des espaces boisés ? »**

Une réglementation existe afin de protéger les espaces boisés, d'après leur typologie et leur taille. Nous invitons les personnes concernées à se rapprocher de leur commune pour plus de renseignements, et rappelons que le maintien de la qualité des paysages demeure un objectif fort pour la CCPMG dans l'élaboration de son PLUi.

**Risques naturels et technologiques : « Concernant les gaz à effet de serre, la voiture apparaît comme l'un des principaux producteurs sur notre territoire. Pourtant, passer au « tout électrique » poserait d'importants problèmes en termes d'approvisionnement électrique. »**

Le diagnostic met effectivement en avant l'omniprésence de la voiture dans les déplacements des habitants du Pays de Meslay-Grez. Il ne s'agit toutefois pas d'incriminer des pratiques locales qui apparaissent nécessaires au vu de la configuration du territoire comme de sa desserte. Le PLUi s'attachera toutefois à pointer les leviers d'action en faveur d'une réduction des gaz à effets de serre.

**« Concernant les nuisances sonores, il s'agira demain de prendre en compte la mise en service de la Ligne à Grande Vitesse ».**

# Concertation et Communication



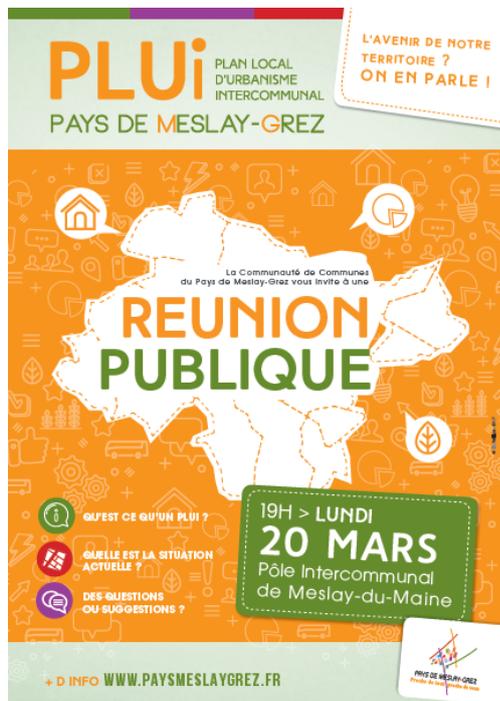
**Mobilisation :** « *Je n'ai été informé de la tenue de la Réunion Publique que grâce à la presse, quelles actions ont été mises en place mobiliser les habitants de l'ensemble du territoire ?* »



Chaque commune a reçu une affiche annonçant la Réunion Publique. L'information a par ailleurs été diffusée sur le site internet de la CCPMG ainsi que sur ses panneaux d'affichage (Meslay du Maine, Bazougers, Bouère, Grez en Bouère, Val du Maine, Villiers Charlemagne). Enfin, l'information a été relayée par la presse locale.



La CCPMG veille à ce que l'information soit diffusée le plus en amont possible des événements de concertation afin de favoriser la participation du plus grand nombre. Les mairies sont invitées à jouer un rôle de relai d'information localement.



**Concertation :** « *Où sont situés les registres de contributions ? Peut-on avoir accès aux documents à chaque étape du PLUi ?* »

Des registres sont disponibles dans chacune des mairies du territoire, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes. Si vous ne pouvez vous déplacer, nous vous invitons à envoyer un courrier à votre mairie ou à la CCPMG, celui-ci sera ajouté au registre de contributions. Les réponses seront apportées en fin de période de concertation (arrêt du PLUi).

Les documents retraçant les grandes étapes techniques de l'élaboration du PLUi (diagnostic, PADD...) seront mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes. Nous précisons que le diagnostic est actuellement en cours de finalisation : sa version définitive sera mise en

ligne prochainement.