

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

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

*Source : legifrance*

1

### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu, un document cadre pour le PLU de Montreuil sur Maine**



Documents supra communautaires, le SCOT, le PDH, le SRCE, ..., constituent de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local. Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

## DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

Insérée dans le micro bassin de vie « Le Lion d'Angers/Grez Neuville/Montreuil sur Maine » la commune dispose d'un certain nombre d'atouts (accessibilité aisée : via les D 775 et N 162, cadre de vie remarquable avec les vallées de l'Oudon et de la Mayenne, ...) lui conférant une certaine attractivité et permettant d'envisager un développement du territoire qu'elle souhaite proportionné.

Au dernier recensement, le territoire accueillait près de 720 habitants, avec une croissance démographique de l'ordre de 1,8 % par an (10 habitants complémentaires par an). 4 à 5 nouveaux logements sont également créés chaque année depuis une décennie.

Pour la prochaine décennie, la commune, entend continuer son développement en intégrant le contexte supra communal et les interactions existantes entre son territoire et celui du Lion d'Angers notamment.

2

---

### **Axe 1 : Maintenir le niveau de croissance démographique enregistré ces 15 dernières années et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée**

#### ***Une croissance programmée de 1,8 % par an en moyenne à l'horizon 2028***

La commune souhaite avant tout soutenir la dynamique sociale et sociétale existante et continuer d'assurer la rotation démographique.

Avec ***un rythme de croissance de l'ordre de 1,8 % par an***, elle devrait atteindre environ ***850 habitants en 2028***, soit un apport d'environ 13 habitants complémentaires.

Bien que la commune souhaite disposer d'une grande mixité de population, elle a du mal à capter une population plus âgée ou très jeune plutôt tournées vers les centres urbains disposant d'un niveau d'équipements, de services ou une offre d'emplois plus apte à répondre à leur attente.

Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du bourg, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, ***l'accueil de population sera très fortement concentré sur le bourg.***

***Des objectifs démographiques garantissant le bon fonctionnement des équipements existants :***

La commune dispose d'un niveau d'équipements en lien avec les besoins actuels (équipements épuratoire, sportifs, éducatifs, ....

Certains équipements complémentaires pourraient cependant être envisagés (salle multi fonctions notamment).

***Conserver une mixité de population :***

***La commune***, au travers de son projet, ***souhaite indirectement conserver une certaine mixité de population via notamment une diversification de l'offre en habitat.***

La part des logements locatifs dans le parc total des logements avoisine les 10%. Demain, la commune, au travers de son projet de PLU, entend bien maintenir cette part dans la production totale des logements à venir (***soit environ 4 à 5 nouveaux logements locatifs sociaux à créer***).

Egalement, dans le cadre du développement de quelques logements à l'arrière de la mairie, dans une opération de densification urbaine, la collectivité projette de réaliser quelques logements plus en lien avec la typologie urbaine du bourg (maisons de ville, ...).

***Afin de s'assurer également d'une certaine mixité de population***, la commune va également proposer une typologie d'offre et une répartition diversifiée de l'accueil des logements :

- Une grande partie des nouveaux logements sera créée dans les quartiers en devenir en périphérie du bourg,
- D'autres prendront place dans les espaces urbanisés du bourg (via des divisions foncières par exemple), ou dans les dents creuses du bourg,
- Les logements restant seront réalisés dans le cadre d'une opération de densification urbaine visant le centre bourg (Cf éléments évoqués ci-avant).

***Dans le cadre du PLU, il est prévu d'ouvrir la possibilité de réaliser dans l'espace rural quelques changements de destination de bâtiments existants de caractère (une petite dizaine de constructions au total).***

Il est également prévu d'autoriser à l'habitat existant des possibilités d'évolution (extensions et réalisation d'annexes) laissant ainsi des possibilités d'installation au sein de l'espace rural.

Cette diversité d'offre dans l'accueil potentiel de logements garantit indirectement une mixité de population. Elle est couplée à ***la volonté de la commune de maintenir un parc locatif social autour de 10 %*** participant également à la mixité de population et à la rotation démographique. La production de locatifs privés, tout comme celle des logements en location/acquisition sera également favorisée.

## **Axe 2 : Programmer un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé sur le bourg**

Sur la période 2018/2028, *il est prévu de réaliser une moyenne de 4 à 5 nouveaux logements par an, soit 40 à 50 logements au total (nota : la commune représente 1,96 % de la population communautaire « Vallées du Haut Anjou » - Cette dernière doit accueillir 265 logements à échéance 2030 – les 4 à 5 logements annuel correspondent à un accueil respectant une répartition au poids démographique.*

La production de logements sera majoritairement créée au sein de différentes opérations distinctes :

- ***A court et moyen terme***, la commune ***projette de mener une opération de densification et de reconquête urbaine*** sur un espace à l'arrière de la mairie, actuellement parc d'une habitation. Cette opération devrait être couplée avec une opération de requalification de l'îlot de la mairie (espaces publics),
- ***A court et moyen terme***, il est également prévu ***de légèrement prolonger*** le quartier « Résidence du Bois Marin » vers l'ouest pour combler une petite enclave naturelle, refermer l'espace urbain et optimiser les réseaux récemment apportés,
- ***A long terme un quartier d'habitat***, route du Lion d'Angers, ***viendra refermer*** l'espace urbain ***en partie sud ouest du bourg***,
- ***Du court au long terme, l'accent sera également mis sur les comblements de dents creuses au cœur de l'espace urbain*** (commercialisation de terrains actuellement constructibles).

4

Dans le cadre de son PLU, ***la commune souhaite également préparer l'avenir au delà de 2028***. Elle souhaite notamment afficher son intention de travailler sur un développement nord de l'agglomération dans la continuité du plateau d'équipements.

## **Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain**

Durant la décennie à venir, les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée intégrant les possibilités réelles de la ville à se « reconstruire sur elle-même ».

***Le projet vise la réalisation de 40 à 50 logements.***

***8 à 10 logements devraient prendre place dans l'enveloppe urbaine*** au sein d'enclaves naturelles ou poches potentiellement urbanisables et au sein de la petite opération projetée derrière la mairie (***soit entre 15% et 20 % de la production faite au sein de l'enveloppe urbaine***).

***Les 40 logements restants, seront réalisés en extension d'agglomération*** suivant un objectif de densité à minima de 15 logements à l'hectare. La réserve foncière imputée à ce développement sera limitée aux besoins réels, soit environ 3 ha suivant la configuration des sites et leurs contraintes propres (zones humides par exemple, ...).

Les 10 dernières années, la commune avait consommé environ 3 ha brut pour une cinquantaine de logements. Elle avait déjà atteint les densités demandées par le Scot. Dans le cadre de son futur PLU, la commune s'est fixée comme objectif de poursuivre ses efforts et de ne pas dépasser les 3 ha hectares de consommation foncière à vocation d'habitat. Un effort supplémentaire (en termes de densité et d'emprise foncière) sera consenti dès lors que le projet d'aménagement prévu au Sud de l'agglomération sera précisé.

***Cette densité, déjà appliquée dans le dernier lotissement réalisé, va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace engagée ces dernières années.***

***L'opération en centre bourg, à l'arrière de la mairie, pourrait même afficher une densité supérieure à 15 logements par hectare.***

Pour également confirmer son souhait de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain :

***L'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement) dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU sera redéfinie au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace.***

***La moindre consommation d'espace et sa modération sera également assurée :***

***Par l'absence de développement des villages et hameaux (pas de comblements de dents creuses) et par la mise en place de dispositions au regard du patrimoine rural (quelques changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées et des annexes pour l'habitat), permettant ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.***

5

#### **Axe 4 : Un développement progressif de l'habitat**

***A échéance 2028, il est prévu de travailler sur une politique échancée de l'habitat.***

***La priorité sera donnée aux comblements des enclaves naturelles du bourg, et à la mise en place du projet « centre bourg » à l'arrière de la Mairie.*** Parallèlement sera également développé une petite opération sur le site prolongeant le lotissement dit « Résidence du Bois Marin ».

Enfin, ***une opération plus conséquente prendra place à moyen et long terme au sud ouest de l'agglomération.***

***En conclusion :*** Les nouveaux quartiers à créer proposerons, autant que de possible, une offre d'habitat plus diversifiée afin de garantir une offre tout public qui va contribuer à fluidifier le parcours résidentiel sur la commune.

## UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant l'espace géographique de manière homogène.

Le tissu industriel, depuis peu, est venu se développer sur la commune en son extrémité Sud au niveau de l'Anjou Actiparc qui vient s'appuyer sur le barreau nord reliant la route du Lion d'Angers au giratoire de la RN 162.

La proximité de l'agglomération du Lion d'Angers, de la ZAC commerciale et de services de la Grée sur Grez Neuville et le dimensionnement de Montreuil sur Maine laisse actuellement peu de place pour un appareillage commercial et de services dans son centre bourg.

Cet état de fait, conduit la collectivité à la définition d'une politique économique ciblée, intégrant les enjeux de développement extra communaux pour un parfait équilibre territorial et une complémentarité de l'offre et des modes de fonctionnement sur le micro bassin de vie (« Le Lion d'Angers/Grez Neuville/Montreuil sur Maine »).

---

### Axe 1 : Maintenir l'emploi

*La volonté de maintenir l'emploi, tous secteurs d'activité confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale.* Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée.

### Axe 2 : Etre à l'écoute du monde industriel et artisanal - Prévoir une évolution de la zone économique de la Sablonnière (Anjou actiparc)

#### Le développement de la zone de la Sablonnière

Cette dernière zone, à cheval sur le Lion d'Angers et Montreuil sur Maine, est en grande partie occupée et constitue un site stratégique pour le développement des activités industrielles et artisanales au niveau communautaire.

Depuis la révision du Scot de l'Anjou Bleu, le site des Hauts du Courgeon (sur la commune du Lion d'Angers), qui devait prendre le relais en matière de développement artisanal et industriel, se voit progressivement réaffecté vers de l'habitat.

Cet état de fait conduit, *les deux collectivités du Lion d'Angers et de Montreuil sur Maine, mais également la Communauté de communes à envisager le transfert des capacités foncières de développement sur le site de la Sablonnière, soit près d'une quinzaine d'hectares.*

**Une partie de l'emprise (4 à 5 ha) devrait être réservée sur la commune** en partie Est de l'actuelle zone à proximité de la future voie reliant le barreau Nord à la RD 770 (route de Champigné).

Tout comme pour l'habitat, **la collectivité vise également une modération de la consommation de l'espace dans le cadre du développement économique :**

- Les surfaces dédiées au développement seront contenues,
- Les aménagements et ouvertures se feront de manière échancée,
- Les découpages pourraient être réalisés plus à la demande évitant ainsi des sur consommations,
- Enfin, les dispositions du PLU (règles d'implantation, hauteur, volumétrie, ...) seront établies de telle manière qu'elles garantissent une optimisation de l'espace

La prise en compte du tissu économique épars

**Suivant les enjeux et réels besoins de certaines activités éparses, la commune pourrait envisager la mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** permettant ainsi une évolution du tissu isolé dans les conditions répondant aux exigences de la loi.

### **Axe 3: Soutenir les services de proximité présents, favoriser l'implantation de nouveaux**

7

Aux portes du Lion d'Angers et mais également de la ZAC commerciale, tertiaire et de services de la Grée (Grez Neuville), la commune dispose d'un dimensionnement et d'une position géographique peu favorables au développement d'un tissu commercial, et de services de proximité important.

Dans le cadre de son projet politique, la commune **souhaite pourtant favoriser une certaine forme de maintien du tissu existant et ne pas faire obstacle à des projets publics ou privés d'installation.**

Elle souhaite notamment **mettre en place une politique de développement urbain et d'aménagement spécifique**, déclinée sous les axes suivants, et apportant un soutien indirect à aux activités et services existants mais également à ceux en devenir :

\* Recentrer les futurs quartiers d'habitat autant que possible sur le cœur de bourg ou des secteurs géographiques favorisant la fréquentation des équipements et services de proximité mais également les centres d'intérêts de la commune (vallée de la Mayenne, ...),

\* Valoriser et sécuriser au maximum les emprises publiques, espaces de convivialité ou certains axes de communication (rue des Hauts de Mayenne, abords de la mairie, ...),

\* Améliorer les conditions de stationnement pour favoriser une fréquentation piétonne du bourg (création de nouvelles places),

\* Articuler, via des modes de déplacements doux, les quartiers existants, en devenir avec les centralités de services, d'équipements, lieux de vie principaux de la collectivité.

## **Axe 4 : Garder une économie agricole forte**

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, la céréaliculture, l'arboriculture ...).

Sa préservation, mise en valeur, diversification, son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique de Montreuil sur Maine, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects. Aujourd'hui, une dizaine d'exploitations agricoles occupe l'espace géographique d'une manière relativement homogène.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

**1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme.** Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

**2 – Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles.** Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement de l'agglomération pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

**3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts.** L'activité vente directe, via des magasins de producteurs, l'agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

**4 – Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents,** (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...)

**5 – Ne pas compromettre l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...).** En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra être proposé.

**6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire.** Sur la base des travaux d'identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole. Des actions concertées, de reconstitution de certains liens écologiques (via des plantations, ...), pourraient également être étudiées dans le futur document d'urbanisme via des outils adaptés.

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi :

**7 – Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.**

**8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l'espace.**

## **VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : TIRER PROFIT DES ATOUTS DE LA COMMUNE (VALLEES DE LA MAYENNE ET DE L'LOUDON, ...) – VALORISER L'ARMATURE TOURISTIQUE EN PLACE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS**

La commune dispose d'atouts touristiques importants qu'elle valorise progressivement et diversifie autour d'activités de loisirs notamment. La mise en service de la liaison piétonne et cycliste via le chemin de halage de la Mayenne renforce d'autant l'attractivité touristique et a conduit dès lors la commune à mettre en place des aires de pique nique et du stationnement au pied du bourg en bordure de la rivière.

***Dans le cadre de son PLU elle souhaite soutenir directement et indirectement la vie touristique et les loisirs et travailler à la mise en place d'actions complémentaires.***

### **Axe 1 : Valoriser et développer les points d'attractivité touristique**

Il est notamment prévu :

- ***De renforcer l'interface touristique entre le bourg et la rivière Mayenne.*** Les installations en place, seront développées, complétées et renforcées voir diversifiées au gré des demandes et des possibilités offertes par le PPRi (jeux, signalétiques, nouveaux équipements de pique nique, de sport, de loisirs, ...).

10

On notera que le site requis pour ce projet, est également inclus dans les périmètres de protection du captage d'eau de Chauvon. Aussi les constructions, aménagements et installations devront respecter les prescriptions imposées par la déclaration d'utilité publique du 07/07/2005 ayant défini ces périmètres.

### **Axe 2 : Mettre en place des actions complémentaires**

Il est prévu :

- ***De favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gîtes à la ferme, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ...),***
- ***De mettre en place une halte touristique au niveau du centre historique*** – Cette dernière établie dans une construction existante permettrait notamment aux cyclistes, randonneurs, de faire une halte, de se ressourcer, voir d'acheter des produits pour se ravitailler s'alimenter, ....
- ***De préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...)*** participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique,
- ***De réfléchir à la mise en place de nouveaux bouclages piétonniers interconnectés avec ceux existants et le chemin de halage.***

## GARANTIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS SUFFISANT

L'offre actuelle en équipements, si elle se trouve relativement bien étoffée, nécessite quelques compléments auxquels la commune souhaite remédier dans les 10 prochaines années.

La commune porte ses actions uniquement sur quelques réflexions.

---

*Dans le prolongement Nord du terrain de sport et des équipements scolaires, la commune envisage la mise en place d'une salle multi fonctions.*

*Au niveau de l'agglomération et plus particulièrement à proximité du cimetière et Rue des Hauts de Mayenne, la commune envisage la création de nouveaux parcs de stationnement.*

## MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

11

Proche d'Angers, de Château Gontier, de Segré, du Lion d'Angers, ... notamment, lieu de forte concentration d'emplois et de dynamique sociale et sociétale, **le territoire communal connaît de multiples déplacements quotidiens liés à l'emploi et aux habitudes de consommation.**

*Si il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers moins de déplacements motorisés et vers moins de déplacements individualisés afin notamment de limiter notre empreinte écologique.*

*La commune dispose déjà en limite de son territoire d'une aire accessible de co voiturage sur le Lion d'Angers.*

---

### **Axe 1 : Réduire les déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants**

Pour les années à venir, il est prévu de mettre en place une politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements collectifs ou à plus de déplacements doux :

- *Les programmes d'habitat, de développement économique, vont se polariser sur l'agglomération ou dans la continuité de sites économiques existants (nota la zone de la Sablonnière est déjà raccordée au bourg de Montreuil sur Maine via une liaison douce). Ainsi, on garantira une meilleure proximité entre le lieu d'emploi/de résidence/de loisirs,...*

- **Les développements urbains seront recentrés (autant que possible) et connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces et sécurisées.** Les déplacements piétonniers seront ainsi favorisés. La commune va notamment créer une nouvelle liaison douce entre le lotissement du Bois Marin et la place de la mairie, via le futur quartier à développer au Sud Ouest du bourg,
- **Le réseau cyclable et piétonnier sera lorsque cela sera nécessaire mieux interconnecté. On veillera ainsi à capter les cyclistes et piétons utilisant le chemin de halage.**

## **Axe 2 : Sécuriser la traverse d'agglomération**

La commune prévoit **le réaménagement et la sécurisation de la rue des Hauts de Mayenne**. En complément, **en provenance du Lion d'Angers, devrait également prendre place un aménagement particulier servant également pour une meilleure identification de l'entrée d'agglomération.**

## **Axe 3 : Réaliser la jonction entre le barreau Nord au niveau de la Sablonnière et la route de Champigné (sur le Lion d'Angers)**

La commune prévoit **le prolongement du barreau nord de la Sablonnière récemment réalisé, vers la RD 770 ou route de Champigné. La voie traversera pour partie le territoire de Montreuil sur Maine.**

12

## **Axe 4 : Mettre en place de nouvelles liaisons douces inter urbaines**

La commune prévoit **la réalisation d'une nouvelle liaison entre le quartier du Bois Marin et la place de la Mairie. Cette dernière empruntera la coulée verte devant être mise en place dans le futur quartier Sud Ouest.**

## UN ENVIRONNEMENT RICHE ET DES PAYSAGES A PRESERVER

Le territoire communal dispose d'un environnement naturel et paysager remarquable, mais également d'un caractère agricole marqué.

La nécessité de concilier les deux s'avère être impérative pour maintenir l'équilibre existant.

Deux grands corridors écologiques empruntent le territoire du Nord au Sud (les vallées de la Mayenne et de l'Oudon, l'un étant site natura 2000 et inventorié en Znieff). Ils sont complétés par la trame verte et bleu présente sur le plateau central et dans la plaine alluviale s'étirant sur l'Est de la commune. Ces derniers participent à la perméabilité écologique du territoire.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles.

**Montreuil sur Maine souhaite donc affirmer**, au travers de son PLU **la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire.**

13

### Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage :

**D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal** (espaces de production/vallées, ...), **dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général** de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

### Axe 2 : Préserver certains espaces sensibles aux portes de l'agglomération :

Il est notamment prévu au nord et au sud de l'agglomération **de préserver** de toute forme d'urbanisation certains sites en promontoire sur la vallée de la Mayenne (coteaux, versants).

### Axe 3 : Préserver la ressource en eau

**La protection et la valorisation de la ressource en eau**, tant du point de vue qualitatif que quantitatif **constituent un des objectifs majeurs** de la stratégie de protection de l'environnement.

**En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource** (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), **plusieurs types d'actions vont être menées** (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- **Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.** Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,
- **Maintenir ou reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole,**
- **Maintenir et permettre le développement de pratiques agricoles favorables à l'amélioration de la qualité de l'eau,**
- **Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,**
- **Intégrer la présence des périmètres de protection du captage d'eau de Chauvon dans la politique d'aménagement et de développement.**

#### **Axe 4 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques- Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution**

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

14

- **Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité patrimoniales.** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les grands réservoirs de bio diversité (les ZNIEFF, la zone natura 2000 vallée de la Mayenne, les grands massifs boisés d'intérêt),
- **De préserver également d'une manière stricte les grandes vallées (l'Oudon),** marquant des corridors et des continuités écologiques et constituant la composante essentielle de la trame bleue,

#### **Axe 5 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage**

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation, ....

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de **protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** :

- Le réseau bocager structurant (compris ou non dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),

- Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides (jouant un rôle dans la biologie des amphibiens notamment) et anti-érosives,
- Le réseau bocager participant à l'insertion de certaines formes d'urbanisation (bâtiments supports d'activités, quartiers, ...) ou venant en appui de certains sentiers de randonnées, cheminements assurant la découverte du territoire,
- Les massifs boisés et boisements intéressants.

## **Axe 6 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue**

***Les éléments structurants de la trame verte et bleue*** (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. ***Ils seront préservés, mis en valeur autant que de possible dans le cadre du PLU.***

## **Axe 7 : des actions plus ponctuelles mais complémentaires de la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager**

Il est notamment ***prévu*** :

- sur la base de la trame verte existante ou dans le cadre de plantations à réaliser ***de dessiner une véritable ceinture verte depuis le Nord de l'agglomération en passant par l'Ouest pour se terminer au Sud.*** Son rôle sera autant paysager qu'environnemental.
- ***de valoriser les zones humides présentes dans le futur quartier Sud Ouest*** via une véritable coulée verte rejoignant progressivement la vallée de la Mayenne.

## **PRESERVER LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE LOCALE**

*Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :*

- *De préserver également au titre du permis de démolir, certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques, qu'il s'agisse d'éléments monumentaux ou d'éléments faisant parti du patrimoine vernaculaire (Château, certaines fermes typiques du segréen, chapelle, soues, ...),*
- *De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables,*
- *De préserver également au titre du permis de démolir certains éléments de patrimoine du centre bourg (moulin, ...).*

## **SE PREMUNIR DES RISQUES**

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, inondations/PPRi Oudon Mayenne, remontée de nappe ...).

*Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :*

- *D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,*
- *De se conformer strictement aux dispositions du PPRi,*
- *D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.*

## **FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES**

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques.

Dans le cadre du PLU, *il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire*, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

---

### **Axe 1: Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes**

*Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques*, et de favoriser la montée en débit.

### **Axe 2: Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir**

17

Concernant, *les secteurs destinés à la mise en place des projets* (économiques, habitat, ...), ils *seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré équipés pour accueillir ces derniers*.

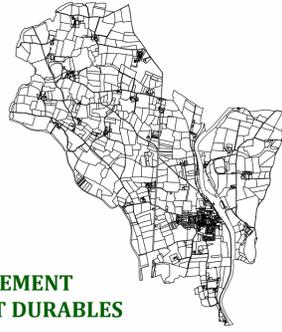
En conclusion,

- Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.



# PLU

## Elaboration



### P 3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU - 1  
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 27/11/2015  
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 14/11/2019  
Enquête publique du 21/08/2020 au 22/09/2020 inclus  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date  
Le Maire :



#### Objectifs :

Accueillir 4 à 5 logements par an à l'horizon 2028

Favoriser prioritairement le comblement des dents creuses et les opérations de reconquête urbaine

Accueillir une mixité d'habitat et de population

#### Légende :

Un développement urbain polarisé

1 - Les opérations de reconquête urbaine

Du court au long terme : la création d'un quartier d'habitat intégrant une requalification des espaces et biens publics et la mise en valeur du parc paysager

2 - Le comblement de quelques dents creuses au coeur de l'espace urbain

A court et moyen termes : la commercialisation des terrains ponctuels constructibles,

3 - Refermer l'espace urbain au Sud et à l'Ouest de l'agglomération du court au long terme

Création d'un quartier d'habitat

Préparer le développement urbain à long terme (après 2028)

Anticiper les évolutions foncières

Maintenir la dynamique économique existante / Permettre son renforcement

Favoriser le développement de la zone économique de la Sablonnière

Garantir un niveau d'équipements suffisant

Créer une salle multi fonctions

Mettre en place d'un point touristique (halte cycliste, ...)

Renforcer l'interface touristique et de loisirs entre la rivière et le bourg

Créer un nouveau parc de stationnement

Permettre la réalisation de quelques changements de destination

Changements de destination potentiellement réalisables au sein de l'espace rural

Se prémunir des risques inondations

Prévoir une protection adaptée des zones inondables cohérente avec les dispositions du PPRI

Protéger l'"Environnement", le cadre de vie, préserver et reconstruire le réseau écologique

Protéger et renforcer les coulées vertes dans l'agglomération

Préserver les zones humides

Protéger les espaces sensibles

Créer ou renforcer des ceintures vertes

Préserver les zones humides pré localisées par la DREAL

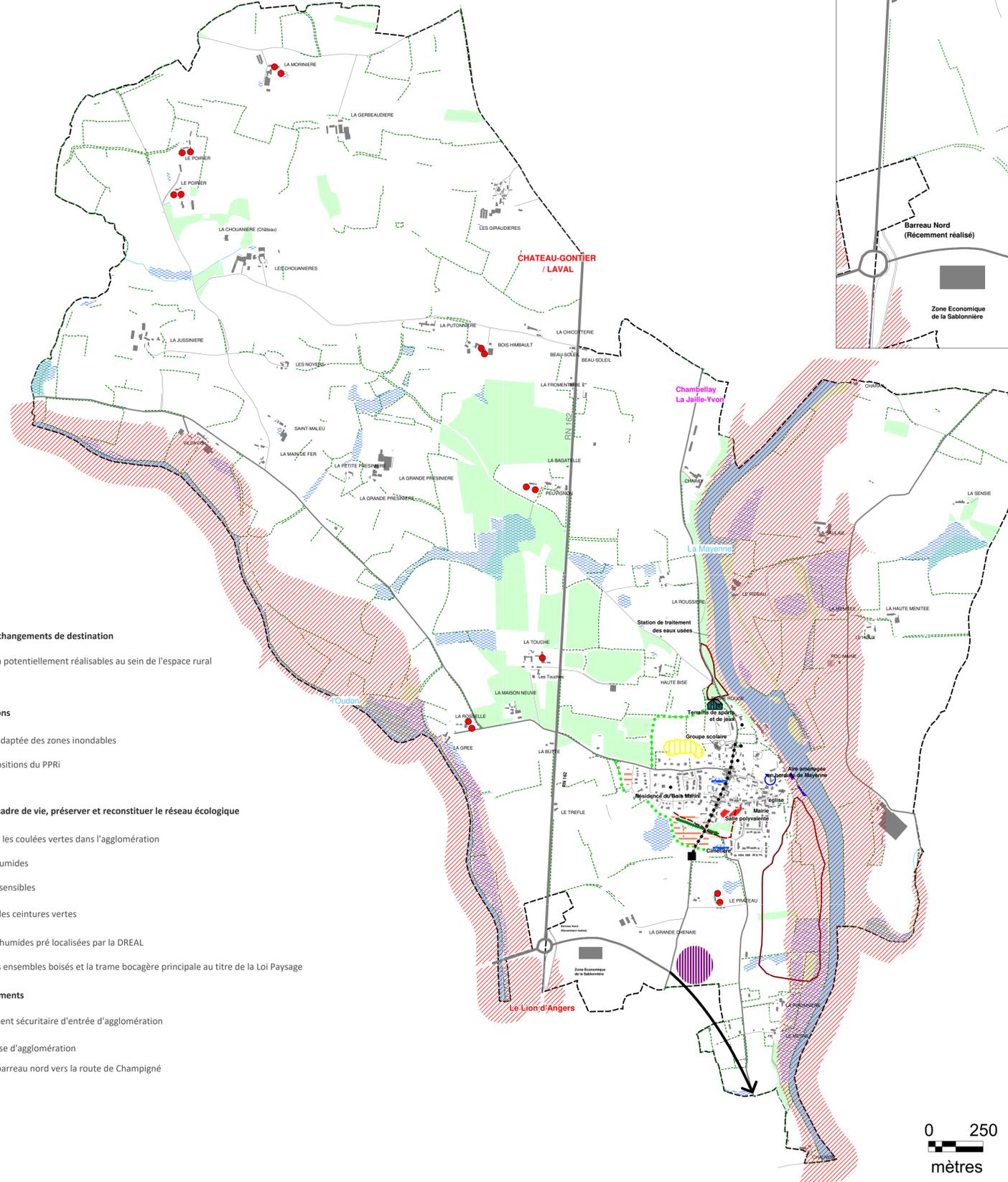
Protéger les grands ensembles boisés et la trame bocagère principale au titre de la Loi Paysage

Améliorer et sécuriser les déplacements

Créer un aménagement sécuritaire d'entrée d'agglomération

Réaménager la traverse d'agglomération

Le prolongement du barreau nord vers la route de Champigné



0 250  
mètres