

Commune de Montreuil  
Sur Maine  
Département du Maine et  
Loire

**Pièce n°2 : Rapport de Présentation -  
Tome 3 : Justifications des  
dispositions du PLU élaboré /  
Tableau des surfaces**



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 :

## SOMMAIRE

<b>1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables</b>	<b>p 2</b>
<b>2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation</b>	<b>p 18</b>
<b>3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)</b>	<b>p 19</b>
3-1 Différentes zones créées	p 19
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 19
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 24
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 32
<b>4 - Evolution des règles</b>	<b>p 35</b>
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 35
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 35
<b>Tableau des surfaces</b>	<b>p 36</b>

## **1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*D'une manière générale, la commune disposait d'un POS à ce jour caduc. La mise en forme de son PLU est l'occasion de dessiner un véritable projet d'évolution pour la prochaine décennie. Projet qui intègre, dès lors, le fait que les trois communes de Montreuil sur Maine, Grez Neuville et le Lion d'Angers dessinent une véritable polarité à l'interface de Segré et d'Angers.*

*La mise au point du PADD s'est effectuée dans le strict respect des documents supra communaux (SCOT, le PDH, le SRCE, SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.*

*La prise en compte du contexte législatif en pleine mutation (Lois ALUR, Grenelle de l'environnement, LAAAF, Macron, Elan...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.*

## **1-1 démographie et politique d'urbanisation**

- Une croissance annuelle programmée de 1,8 % pour les 10 prochaines années :

*... Elle correspond à la croissance moyenne enregistrée sur le territoire communal depuis le début des années 2010 (1,97 % en moyenne par an). Croissance relativement continue et sans à-coups,*

*... Elle intègre le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements, les possibilités d'évolutions de ces derniers,.... Elle va permettre non seulement d'entretenir la rotation démographique mais également d'augmenter progressivement la population communale pour atteindre les 850 habitants à la fin des années 2020,*

*...Elle est compatible avec la volonté communale de rester une petite commune au cadre de vie attractif.*

- Concernant le souhait de conserver sa mixité de population :

*... elle est indispensable à l'équilibre social,*

*... elle permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps,*

*... en convenant d'accueillir à minima 10% de logements locatifs sociaux, la commune entend bien maintenir le niveau de son parc et respecter les dispositions du Scot de l'Anjou bleu révisé,*

*...l'offre de soins et commerciale étant concentrée sur le Lion d'Angers, la commune mettra l'accent sur des locatifs dédiés plutôt aux tranches actives de la population, aux jeunes ou aux personnes ayant conservé toute leur mobilité.*

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (45/50 logements pour la fin des années 2020)

*... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou accueille 265 logements en moyenne par an dans les 10 prochaines années. A elle seule, la commune de Montreuil sur Maine représente actuellement 1,96 % de la population de l'ensemble des collectivités de la Communauté de communes. Au prorata du poids démographique, théoriquement la commune pourrait accueillir 5 logements par an.*

*...Ce rythme est similaire à la croissance enregistrée ces dix dernières années (4,6 logements neufs en moyenne chaque année créés). Il respecte les dispositions du Scot et doit permettre à la commune de mieux maîtriser sa croissance.*

*...il est supportable par les équipements en place (scolaires, épuratoires, ...).*

*... cet accueil de nouveaux foyers devrait permettre d'apporter un soutien indirect au fonctionnement des équipements et à la vie sociale locale.*

- Concernant le développement urbain :

*...Il va dans le sens d'une logique de développement durable (avant même d'envisager une quelconque consommation d'espace agricole, la commune va tout d'abord rechercher à optimiser les espaces à l'intérieur de l'agglomération : projet à l'arrière de la mairie, comblement des poches...) puis elle réalisera un petit quartier en partie ouest sur un petit pré utilisé à des fins domestiques et sans valeur agricole particulière. Ce n'est qu'à moyenne et long termes que le développement se portera sur la partie Sud de l'agglomération.*

*La concentration du développement sur l'agglomération :*

*...favorise la fréquentation des équipements,  
...favorise le lien social,  
...permet d'inciter à plus de transports mutualisés.*

*Le fait d'afficher qu'à très long terme (au-delà de la durée de vie du PLU) le développement du bourg pourrait se faire en partie Nord (dans la continuité ouest du plateau d'équipements) :*

*...permet d'anticiper les évolutions foncières,*

- Concernant les sites prévus pour le développement :

D'une manière générale, avant de retenir les sites suivants, d'autres secteurs ont été étudiés et notamment celui au Nord du bourg en continuité du plateau d'équipements. Ce dernier n'a pas été retenu dans le cadre de la politique de développement urbain pour la prochaine décennie dans la mesure où la dureté foncière est plus conséquente, mais également dans la mesure où il a fait l'objet de plantations récentes (boisements).

**Le site arrière de la Mairie**

*...il constitue une enclave naturelle au cœur de l'espace urbain – De par les densités attendues et son positionnement géographique il participe à une gestion économe de l'espace – Le développement de ce site (7 constructions) permet de répondre largement aux exigences du Scot de réaliser 10 % de la production des logements dans l'enveloppe urbaine (cette opération permettra d'atteindre 15 %),*

*...il est connectable directement au centre historique et va garantir des déplacements non motorisés,*

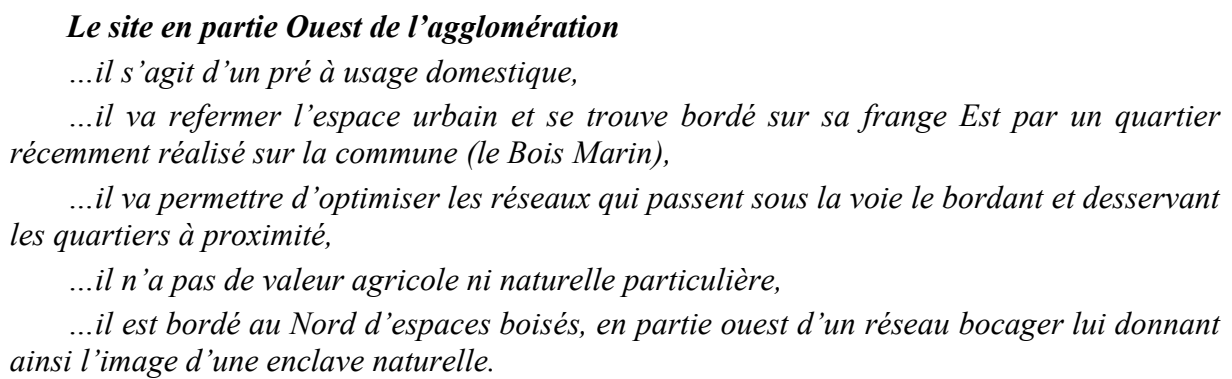
*...il n'impacte pas les milieux agricoles et les espaces naturels de qualité,*

*...il est ceinturé par l'espace urbain et un ensemble boisé au Sud qui fait l'objet d'une protection au titre de la Loi paysage,*

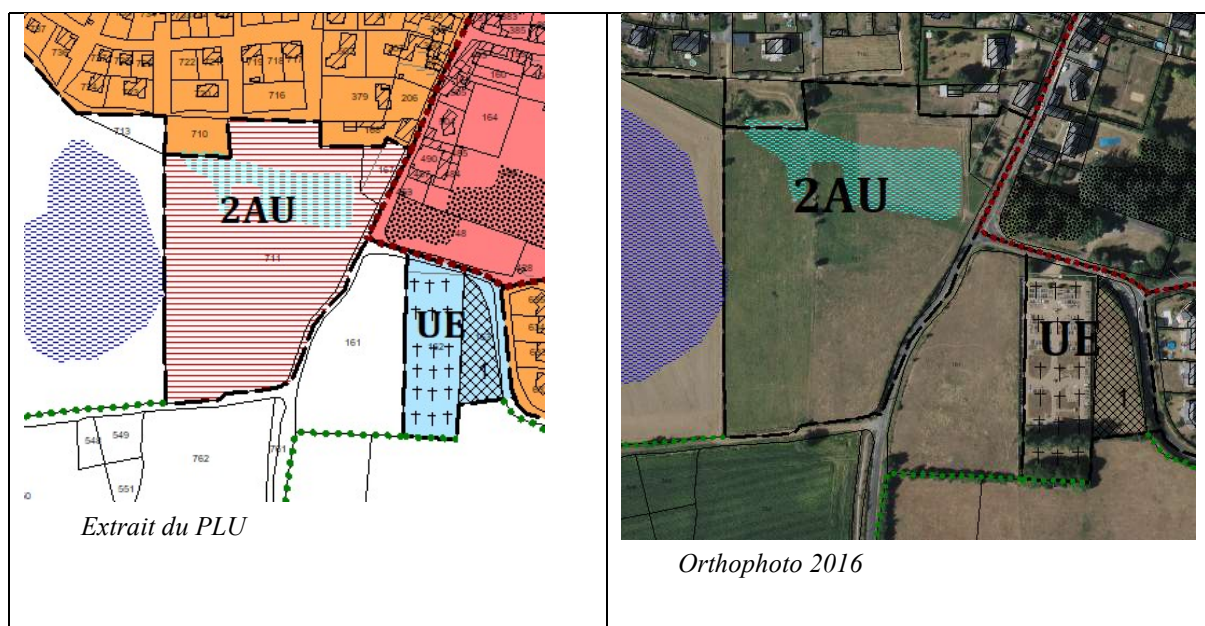
*...il est équipé de tous les réseaux de viabilité (en périphérie), il a donc fait l'objet d'un classement en zone urbaine immédiatement.*

***Nota : le site a fait l'objet en 2019 d'un permis d'aménager accepté.***





### *Le site au Sud de l'agglomération*



*...il prend appui sur les quartiers récents au Nord et l'espace urbain historique en partie Est,*

*...en partie Ouest, il prend appui sur une zone humide et une entité agricole exploitée,*

*...il est utilisé à des fins agricoles (pâturage) mais est considéré comme en déprise agricole,*

*...en sa partie Nord, un inventaire complémentaire des zones humides (EF Etudes) a conduit à distinguer une zone humide à préserver,*

*...en partie Sud et Est, il s'appuie sur la route du Lion d'Angers et un chemin rural.*

- Concernant le dimensionnement des sites prévus pour le développement

Au total, 3 ha environ ont été classés en 1AU, 2AU. 3700 m<sup>2</sup> de ces zones sont occupés par des zones humides (soit un résiduel réel de 2,63 ha).

Il convient d'ajouter environ 4000 m<sup>2</sup> de surfaces correspondant à l'opération située à l'arrière de la mairie.

Au total environ 3,1 ha seront véritablement utilisables pour le développement urbain (environ 46 logements au regard des densités imposées par le Scot / 15 logements/ha).

Les surfaces proposées sont compatibles avec les règles de densité du PDH et du Scot.

Nota, quelques poches sont encore disponibles dans l'agglomération et d'autres terrains pourraient être divisés (offre assez limitée).

- Concernant les densités imposées et les objectifs de modération de la consommation de l'espace

*...ils sont compatibles avec le Scot de l'Anjou Bleu et le PDH.*

*...ils montrent un réel effort de la commune pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.*

On notera que le projet dans son ensemble vise la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans l'espace rural, seules les annexes, extensions des habitations non agricoles sont autorisées et seuls 15 changements de destination seront acceptés.

- Concernant l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation :

*...il tient compte des besoins de la collectivité du court au long terme,*

*...il montre que la commune met l'accent sur l'optimisation de l'espace et sur la recherche du moindre impact sur les milieux naturels et agricoles.*

*En conclusion sur ce thème de l'habitat et de la démographie, on soulignera qu'en dehors de l'agglomération, les évolutions limitées des constructions existantes seront également autorisées. Par la même on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).*

*Egalement, on rappellera que 15 bâtiments de caractère ont été retenus dans l'espace rural comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Leur sélection a été réalisée sur la base de la grille d'identification fournie dans la Charte agricole du Maine et Loire.*

*Ce choix :*

*... correspond à un souhait de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti rural,*

*... il est cohérent et compatible avec l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat et donc de population,*

*... il n'est pas incompatible avec les souhaits de préservation des espaces naturels sensibles, agricoles (pas de nouvelle construction autorisée),*



**Photographies des 15 bâtiments qui peuvent  
changer de destination**



*Le Poirier*



*Le Poirier*

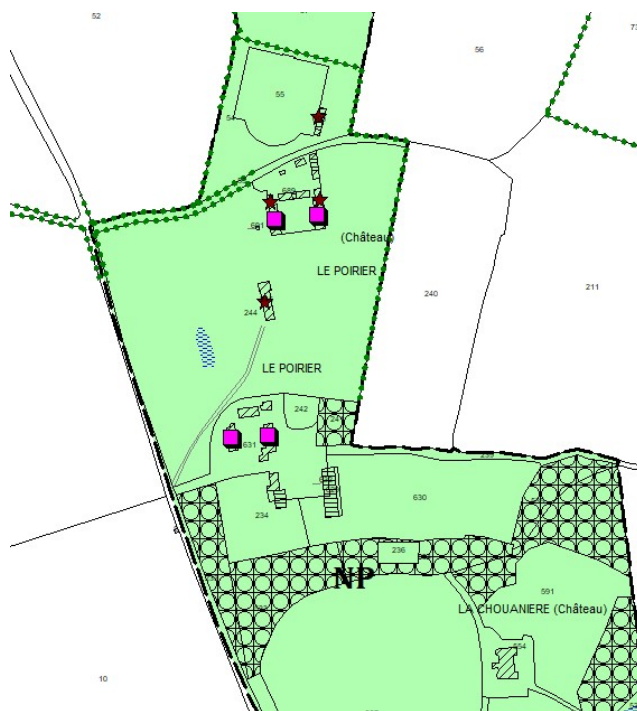


*Le Poirier*



*Le Poirier*

**Positions géographiques des bâtiments  
(Les bâtiments retenus sont marqués d'un carré violet)**





*La Morinière*



*La Morinière*



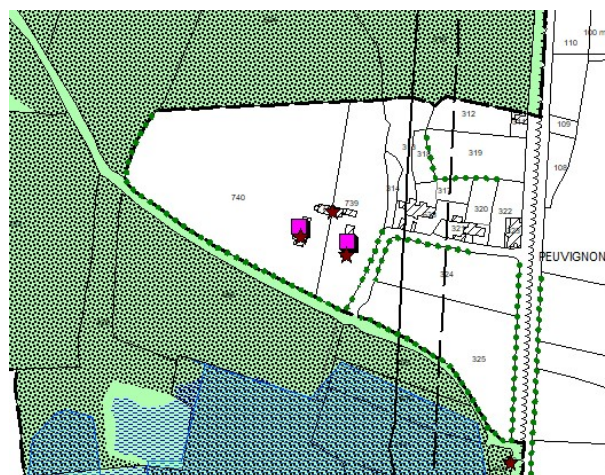
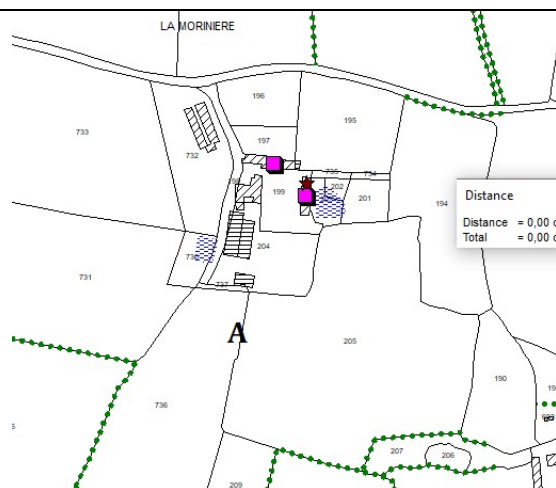
*La Hussardière*



*La Hussardière*



*La Touche*







*La Roselle*



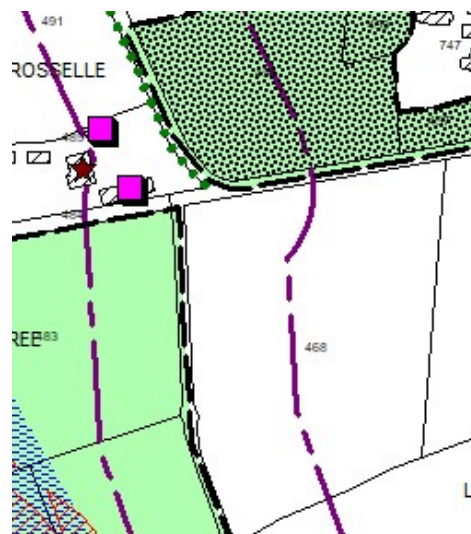
*La Roselle*



*Le Prateau*



*Le Prateau*

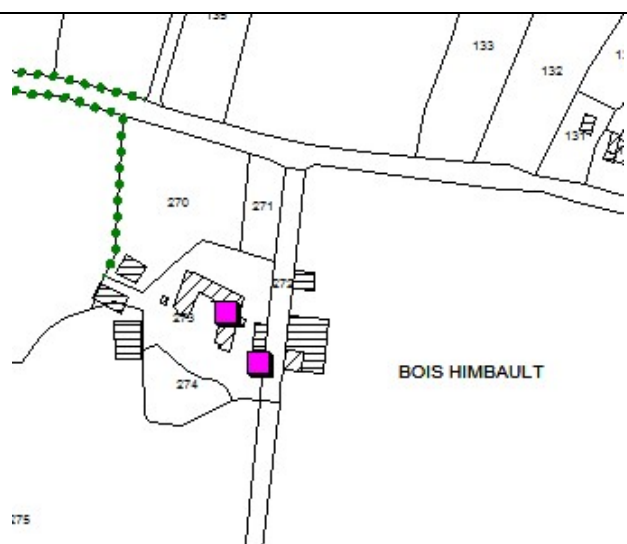




*Le Bois Himbault*



*Le Bois Himbault*



## **1-2 – Une politique économique pérennisant l'ossature locale**

*D'une manière générale, rappelons que la commune accueille en partie Sud de son territoire une partie de l'Anjou Actiparc de la Sablonnière (zone économique industrielle qui à vocation à se développer dans le cadre de la planification programmée dans le Scot de l'Anjou Bleu).*

*Cette dernière va connaître une évolution qui va s'opérer à la fois sur les communes du Lion d'Angers et de Montreuil-sur-Maine.*

- Concernant la nécessité de maintenir l'emploi :

*... l'emploi reste un des piliers de l'attractivité locale (secteur du Lion d'Angers), mais également de la dynamique sociale et sociétale du territoire.*

- Le développement de la zone économique de la Sablonnière :

...Le Scot prévoit 65 ha pour le développement des zones économiques sur la CCVHA à l'horizon 2030 (les 5 ha d'extension du site de la Sablonnière sur Montreuil sur Maine représentent 7,6 % des surfaces totales allouées).

...Il reste primordial dans la mesure où la zone est en grande partie occupée à ce jour et dans la mesure où de nouvelles demandes d'installation ont été enregistrées.

On notera que la parcelle qui apparait inoccupée (en zone UY), accueille à ce jour sur la totalité les établissements Pigeon et leurs aires de stockage (cadastre non à jour).

...Il est cohérent au niveau du site. Le site est éloigné des quartiers résidentiels, en connexion directe avec le barreau nord, la RN 162, en lien direct avec la future déviation devant être créée pour assurer la liaison entre la RN 162 et la route de Durtal. Le site est aussi hors du périmètre rapproché complémentaire.

...Il est compatible avec les préconisations du Scot.

...Le fait d'étendre le site de l'Actiparc de Sablonnière sur Montreuil sur Maine tient également compte de son positionnement à l'interface du Lion d'Angers et de Montreuil sur Maine mais également au fait qu'il subsiste des périmètres de protection d'un captage d'eau sur ces deux communes et qu'il convient de limiter les impacts sur ces derniers.

- Concernant le dimensionnement du site d'extension de la zone de la Sablonnière (4,94 ha) :

...Au total environ 16 ha étaient prévus sur la polarité du Lion d'Angers pour développer les sites économiques. 11 ha environ ont été identifiés dans le PLU du Lion d'Angers en cours de révision (sur la frange Est du site de la Sablonnière). 5 ha vont compléter cette offre sur le territoire de Montreuil sur Maine.

...L'étendue globale (extension du site de la sablonnière sur les 2 communes) permet de répondre aux besoins des 11/12 prochaines années.

...Le site pourra difficilement être étendu de manière plus conséquente dans la mesure où, en partie Est les espaces sont concernés par le périmètre rapproché complémentaire de protection du captage d'eau de Chauvon, dans la mesure où au Nord le site se rapprocherait d'espaces urbanisés mais également du bourg de Montreuil sur Maine.

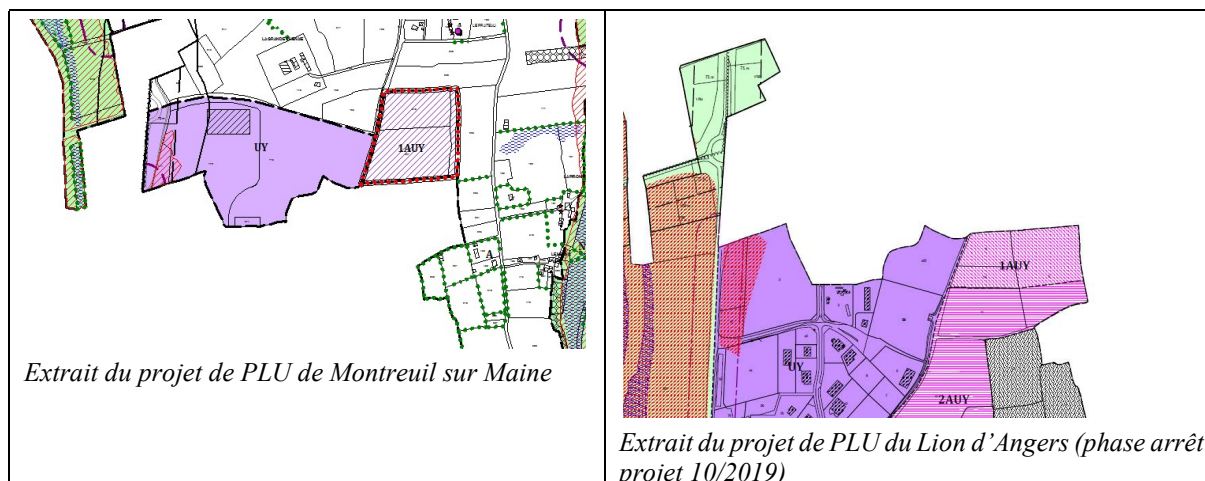
- Concernant l'étendue du site d'extension de la zone de la Sablonnière

...Elle tient compte :

- De la nécessité de ne pas se rapprocher trop des lieux dits du Prateau et de la Grande Chesnaie,
- De la nécessité de ne pas trop se rapprocher en partie Est du périmètre rapproché complémentaire du captage d'eau.
- De la cohérence de l'aménagement potentiel notamment par rapport à la section de barreau Nord déjà réalisée et permettant un accès direct à la RN 162.

...En partie Sud, la zone jouxte la zone 1AUY de la Sablonnière sur le Lion d'Angers.





- Concernant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone

...L'échéancier d'ouverture de l'extension de la Sablonnière a été établi de manière concertée au niveau communautaire. Il intègre les besoins réels du court au long terme mais également la dureté foncière présente sur le Lion d'Angers.

Concernant la compatibilité avec le Scot de l'Anjou Bleu, on notera que ce dernier offre la possibilité de développer les sites économiques de la CCVHA à concurrence de 65 ha à l'horizon 2030. 16 ha sont prévus sur le Lion d'Angers -Montreuil sur Maine. Les autres communes de la CCVHA se répartiront la cinquantaine d'hectares restants.

- Garder une économie agricole forte :

*...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique même si le nombre d'exploitations agricoles installées sur le territoire est très limité (10 exploitations)*

*... apparaissait essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,*

*...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.*

*Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.*

- Soutenir les services de proximité présents, favoriser l'implantation de nouveaux :

- 

La politique de soutien aux quelques services portée par la collectivité dans la cadre de la mise en œuvre de son PLU (voir PADD) :

*...Est indispensable pour éviter de devenir une commune dortoir,*

*...Est impérative pour entretenir la vie sociale et favoriser les échanges de proximité,*

### **1-3 Vie touristique et loisirs : Tirer profit des atouts de la commune (vallées de la Mayenne et de l'Oudon, ...) – valoriser l'armature touristique en place et les activités de loisirs**

Cette politique :

*...s'inscrit parfaitement dans les orientations de développement touristique prévues à une échelle plus vaste (Vélo Francette, ...),*

*...permet la découverte du patrimoine local (architectural, naturel),*

*...est complémentaire et continue de celle développée sur les territoires contigus,*

*...conforte des équipements et installations touristiques et de loisirs existants,*

### **1-4 Garantir un niveau d'équipements suffisant**

- **La création d'une petite salle multi fonctions :**

*- va apporter une réponse aux demandes actuelles,*

*- permettra également une offre diversifiée en équipement à l'échelle de la polarité : Le Lion d'Angers/Grez Neuville/Montreuil sur Maine.*

*Le choix du site pour cette dernière (dans la continuité du plateau d'équipements) :*

- Préserve et renforce la polarité existante,*
- Assure la continuité urbaine et fonctionnelle.*

*Le dimensionnement du site (3900 m<sup>2</sup>) est suffisant pour l'équipement programmé et intègre le fait qu'une partie du site est inutilisable (présence d'une zone humide sur 710 m<sup>2</sup>).*

- **La mise en place de stationnements complémentaires au niveau du cimetière :**

- permettra de compléter l'offre existante et de répondre à un besoin,*
- permettra de retravailler l'aménagement du secteur pour améliorer la visibilité.*

- **Favoriser l'accès aux communications numériques**

*...permet de renforcer l'attractivité du territoire,*

*...d'améliorer ses conditions de développement,*

*...de favoriser le lien social et l'ouverture à tous,*

*...de rompre avec une certaine forme d'isolement.*

*En matière d'équipements, en visant la mise en place de projets complémentaires des équipements en place ou en devenir sur les polarités de la CCVHA, la politique locale est compatible avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu.*

## **1-5 – MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER**

- Concernant la mise en place du barreau entre la N 162 et la D 770 :

*...Elle est complémentaire et cohérente avec les actions à réaliser sur le Lion d'Angers.*

*...Elle va permettre d'améliorer fortement les conditions de circulation au sein de l'agglomération du Lion d'Angers,*

*...elle est cohérente avec le projet de développement de la zone économique de la Sablonnière.*

*Nota, les premiers éléments de tracé ont fait l'objet d'une réflexion associant le Conseil Départemental, l'ARS et la DDT.*

- Concernant la sécurisation de la traverse d'agglomération (Rue des Hauts de Mayenne) :

*Outre le fait qu'elle sécurise cet axe, elle va permettre d'améliorer l'aspect esthétique du lieu, de surligner le patrimoine bâti et de renforcer indirectement les mobilités douces.*

- Concernant le renforcement des mobilités douces, l'incitation à plus de déplacements non motorisés, collectifs ou non polluants ... :

*...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement et va inciter à limiter les déplacements motorisés,*

*...Elle est génératrice de vie sociale et grâce à leur configuration (à destination des nœuds de vie et d'équipements) elle va permettre d'appuyer indirectement le fonctionnement des services de proximité.*

## **1-6 – Se prémunir des risques**

*...est indispensable dans une commune soumise à un PPRi notamment,*

*...garantit la préservation des personnes et des biens,*

*....*

## **1-7 – Un environnement riche et des paysages à préserver**

Le projet communal prévoit notamment de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental, de protéger d'une manière souple le maillage bocager, la quasi intégralité des boisements, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, les abords des monuments (châteaux du Poirier, de la Touche, manoir de la Chouanière...), ....

**Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...**

*... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, les SAGE, mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau,*

*... permet de préserver les corridors écologiques, et les cœurs de biodiversité,*

*... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,  
... garantit l'identité communale,  
... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,  
... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture, ...,  
...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,  
...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement, des lois récentes (ALUR, ...).*

### **La protection souple du maillage bocager, des grands ensembles boisés...**

*... Favorise leur prise en considération et leur respect,  
... Participe à maintenir des continuités écologiques,  
... Permet de maintenir une certaine bio diversité et un cadre paysagé,  
... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère).*

*En conclusion, hormis le fait de vouloir renforcer l'interface touristique entre la rivière et le bourg, la commune ne prévoit aucun projet de développement dans les zones couvertes par les périmètres de protection rapproché sensible et rapproché complémentaire du captage d'eau de Chauvon. Nota, les projets au niveau de la petite zone d'interface touristique sont très fortement contenus par l'aspect réglementaire mais également par le caractère inondable du lieu. Par ailleurs, seul une petite partie de cette zone se trouve dans le périmètre rapproché complémentaire.*

## **1-7 – Préserver le patrimoine et l'histoire locale**

**La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables non préservés (des châteaux, centre historique ...) au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir,...), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions, ....**

*... Préservent l'identité et l'histoire locale,  
...Permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural,  
...Est cohérente indirectement avec la valorisation touristique du territoire (le contexte patrimonial qu'il soit monumental ou vernaculaire, donne un point d'assise pour la valorisation touristique du territoire communal),  
...Evite son abandon ou sa déprise.*

En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.

Le Scot de l'Anjou Bleu a été révisé et approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour le PLU). Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenu en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution.

Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.

La politique développée vise également à préparer la mise en œuvre d'un document de développement et d'aménagement couvrant un bassin de vie plus étendu.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGE,
- il intègre les prérogatives du SRCE, SRCAE, ...
- il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,
- ....

Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ELAN...).

Egalement, il permet la prise en compte et la préservation de la zone natura 2000 couvrant la vallée de la Mayenne.



## **2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUY pour l'extension de la zone de la Sablonnière, 1AUE pour l'extension du plateau d'équipements, et 1AU pour la mise en place d'un quartier d'habitat en partie ouest de l'agglomération).**

### **D'une manière générale les OAP :**

*...permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non,  
...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement),  
...permettent l'optimisation des sites de projets,  
...ont été adaptées (degrés de précision, objectifs fixés, ...) au contexte particulier de chaque site à développer,  
...ont été également adaptées aux enjeux de chaque site et à leur destination.*

### **Les OAP, au niveau de la zone d'extension du plateau d'équipements :**

*...garantissent la prise en compte et la préservation de la zone humide,  
...garantissent la sécurisation du site et une continuité urbaine et fonctionnelle (pas d'accès direct sur la rue),  
...sont limitées dans la mesure où le site dispose d'un dimensionnement de petite taille.*

### **Les OAP, au niveau de l'extension de la zone économique de la Sablonnière :**

*... assurent la continuité avec celles définies au niveau de la commune du Lion d'Angers qui doit également accueillir en partie l'évolution de l'Anjou Actiparc de la Sablonnière,  
...sont minimalistes pour faciliter le développement des activités à venir et éventuellement un découpage à la demande,  
...garantissent une accessibilité sécurisée,  
...permettent d'anticiper à terme le passage du contournement Nord/Est du Lion d'Angers (retraits imposés pour élargir la route départementale),  
...favorisent l'intégration des constructions et installations à développer,*

### **Les OAP, au niveau du petit quartier à développer à l'ouest de l'agglomération :**

*...doivent confirmer le souhait de refermer l'espace urbain de l'agglomération sur cette frange ouest,  
...garantissent une desserte sécurisée,  
...permettent l'insertion des formes d'urbanisation à venir.*

### **3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)**

#### **3-1 Différentes zones créées**

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**  
Les zones UA, UB, UE, UY
- **Les zones à urbaniser :**  
Les zones 1 AU, 1 AUY, 1AUE,  
Les zones 2AU,
- **Les zones agricoles :**  
La zone A
- **Les zones naturelles :**  
Les zones N et les secteurs, NP, NS, NL,

#### **3-2 – Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)**

##### **Les zones urbaines**

- **La zone UA :**

Elle distingue le centre historique ancien de l'agglomération de Montreuil sur Maine qui s'organise principalement le long des rues du Moulin, du Val de Maine et des Hauts de Mayenne.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel et quelques services et équipements (église, mairie, parcs de stationnement, ...). La zone ne dispose pas de commerces de proximité.

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **La zone UB :**

Elle correspond aux développements urbains contemporains de l'agglomération qui ont étiré le bourg historique en partie Nord, Sud et Ouest.

A l'exception de quelques secteurs ayant accueilli un urbanisme ponctuel réalisé au gré des opportunités foncières et le plus souvent en linéaire (nord du bourg), une grande partie des zones UB a été urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements) de plus ou moins grande ampleur (le Bois Marin, ...).

Ces zones UB sont des zones très majoritairement résidentielles dans lesquelles se trouvent insérées très ponctuellement des activités économiques (taxi...) mais également quelques équipements (parcs de stationnement, MAM...).

Les zones UB, sont desservies par l'ensemble des réseaux.

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

- **La zone UE :**

Elle regroupe une très grande partie des équipements de la commune (le plateau scolaire et sportif au nord du bourg et le cimetière et ses places de stationnement). Elle souligne une véritable polarité notamment au nord du bourg.

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de plus grande taille, aération du bâti, espaces de jeux de sports...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable.

La vocation de la zone UE reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaires, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

- **La zone UY :**

Elle englobe une partie de l'Anjou Actiparc de la Sablonnière situé à cheval sur les communes du Lion d'Angers et de Montreuil sur Maine.

Cette zone d'activités est en partie occupée et équipée des réseaux de viabilité, y compris de l'assainissement collectif.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités artisanales ou industrielles difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat.

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ...).

## Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (1AU/2AU).

Ces dernières, se trouvent en extension d'espaces agglomérés ou déjà en partie bâtis.

Ce développement va permettre notamment :

- *de proroger la continuité urbaine et fonctionnelle,*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ». La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, la loi ALUR, seront appuyés par les compositions urbaines mises en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, ... sont explicités dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

- **La zone 1 AU :**

Elle a pour vocation première d'accueillir des logements, mais son règlement permettra éventuellement la création d'équipements ou d'activités compatibles avec cette vocation. Elle couvre un petit espace périphérique dans la continuité du quartier du Bois Marin. Espace qui, à terme, permettra de complètement refermer l'espace urbain sur cette frange ouest de l'agglomération. Le règlement du PLU et les OAP traduisent les grands principes d'aménagement du lieu et la forme urbaine générale pré définie.

- **La zone 2 AU :**

Elle a vocation **à terme** à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles.

- **La zone 1 AUE :**

Située au Nord de l'agglomération de Montreuil sur Maine, dans la continuité du plateau d'équipements (zone UE), elle est destinée à accueillir des équipements, constructions et installations en lien avec le sport, les loisirs, l'enseignement, l'enfance et la culture.

En constituant le prolongement physique de la zone d'équipements collectifs, elle permet de conforter la polarisation de ces derniers, et donc de fait, d'optimiser leur fréquentation et utilisation. Sa position permet également de limiter les déplacements motorisés lors de l'usage des divers équipements

Le site sera équipé de tous les réseaux de viabilité nécessaires à la mise en œuvre des opérations à réaliser. Il disposera de l'assainissement collectif.

- **La zone 1 AUY :**

Située au sud du territoire de Montreuil sur Maine, elle constitue le prolongement Est de l'actuel Anjou Actiparc de la Sablonnière. Elle se trouve dans la continuité du barreau nord, constituant une partie de la future voie reliant les routes de Château Gontier et de Durtal (RN 162 et RD 770).

Elle constitue une partie de l'extension de l'Anjou Actiparc de la Sablonnière, le reste se trouvant en partie Sud sur la commune du Lion d'Angers

Zone économique intercommunale, elle permettra l'accueil d'activités (industrielles, ...) elle pourra accueillir à la fois des activités présentes sur le territoire, désireuses de se développer, s'étendre ou décohabiter, ou d'autres provenant de l'extérieur.

Le site vient renforcer et développer l'Anjou Actiparc de la Sablonnière. Il s'inscrit dans la logique de développement économique communautaire et extra communautaire (à l'échelle du Scot).

La zone sera équipée de tous les réseaux de viabilité.

#### **La zone agricole « A »**

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire communal en dehors des vallées souvent humides, des zones humides (en partie), des massifs boisés intéressants et des abords de châteaux, ..., des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (Znieff, zone natura 2000, ...), des zones inondables.

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

Le tissu urbain potentiellement implantable (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, annexes*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones « A », il est prévu l'évolution de quelques éléments du patrimoine architectural remarquable par changement de destination.

11 constructions au total ont été identifiées (conformément à la grille d'identification proposée par la charte agricole du Maine et Maine et Loire). On limite de ce fait l'atteinte portée à l'agriculture et aux espaces de production.

#### **Les zones NP, NS et NL**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.



- **Les zones NP :**

Elles couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones à protéger. Elles englobent :

- *Les zones de grands intérêts environnemental et paysagé recensées, Znieff, Zone natura 2000 (Vallée de la Mayenne, Basses Vallées Angevines, aval de la vallée de la Mayenne),*
- *La vallée de l'Oudon,*
- *Une grande partie des massifs boisés et notamment ceux aux abords de la Touche et de Peuvignon,*
- *Les abords de certains grands monuments (Château du Poirier, manoir de la Chouanière)*
- *Les vallées, vallons, et une bonne partie des zones humides,*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

Dans ces secteurs ont également été identifiés 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Le secteur NS :**

Ils couvrent les équipements épuratoires du bourg.

- **Le secteur NL :**

Couvre des espaces naturels en bordure de Mayenne utilisés à des fins de loisirs ou touristiques (table de pique nique, ...). Le site doit permettre aussi l'accueil des camping-cars.

Le secteur est également en partie inclus dans le périmètre de protection rapproché complémentaire 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.

Au sein de ce secteur, seules les constructions et installations en lien avec les loisirs et le tourisme seront autorisées (dans le strict respect des dispositions du PPRI Oudon Mayenne pour les sites concernés). On notera que le site pourra, par exemple, être le support de constructions (limitées au total à 50 m<sup>2</sup> d'emprise en sol) de type sanitaires, de constructions permettant de pique-niquer à l'abris (abris semi ouverts avec tables), de petites constructions permettant le stockage de certains équipements servant ponctuellement suivant les saisons, ou encore de locaux pour le stationnement de vélos en toute sécurité....

### **3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :**

#### **Objectifs généraux du règlement**

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

#### **• L'ensemble des zones**

**Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :**

<b>Objectifs principaux...</b>	<b>...exprimés dans les articles suivants</b>
Proposer des rappels en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document  Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, au décret de décembre 2015.... Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	Chapeau de zone  Dans l'ensemble du règlement

Informar des prérogatives du PPRi (zones concernées)	1, 2
Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1, 2
Favoriser une optimisation de l'espace	3
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales, voies classées à grande circulation ...	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	3, 4
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	4
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	4
Préciser les règles de protection du patrimoine paysager (parcs, bois, haies) et du patrimoine architectural	4
Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales	5
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	6
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	7
Intégrer les prérogatives de l'Agence Régionale de la Santé en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement. Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	8
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 8

**•Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UB :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...)	3
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du fonciers	3
Proposer des dispositions réglementaires visant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement,</li> <li>- à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones,</li> <li>- à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...),</li> <li>- ...</li> </ul> Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.	4
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	4
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	6

• **L'espace à vocation d'équipements : UE**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace,	3
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	3, 4
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	5

• **L'espace à vocation d'activités : UY,**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'activités. Permettre la création de logements à condition qu'ils soient justifiés (voir conditions) et intégrés aux volumes des activités. Restreindre les zones à leur vocation première et aux destinations pour lesquelles elles ont été identifiées.</p>	1, 2
<p>Respecter des distances minimums par rapport aux voies et aux limites de parcelles tout en limitant la consommation d'espace (en fonction du positionnement des sites, des enjeux, des formes urbaines potentiellement implantables).</p>	3
<p>Ne pas réglementer les hauteurs ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	3, 4
<p>Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant.</p>	4
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	5
<p>Limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement et les choix du zonage d'assainissement. Gérer les eaux pluviales au maximum avant le rejet au réseau.</p>	5, 8

**•Les futurs espaces habités AU : 1 AU, 2 AU ou à vocation d'activités ou d'équipements (1AUy, 1AUE)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites (habitat, équipements, activités non insérables dans un tissu urbanisé à dominante d'habitat, ...)	1 à 8
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1 à 8
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs spécifiques (1AUy, 1AUE) pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle le secteur est destiné (activités économiques, liées aux équipements...).	1, 2
Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU)	1 à 8



• L'espace agricole A,

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1 et 2
Intégrer autant que faire se peut les dispositions de la charte agricole, relatives aux logements de fonction, aux constructions à caractère agricole et complémentaires, à la mise en place d'extensions ou d'annexes pour l'habitat des tiers, limiter le nombre de logements agricoles pour ne pas pénaliser la profession dans le temps	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	1, 2
Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones. Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.	3
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies et les distances nécessaires par rapport aux voies classées à grande circulation	3
Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie. Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.	4
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.	4
Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées	5

• **Les espaces naturels : NP, NL, NS**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><b><u>En zone NP</u></b></p> <p>Protéger les zones naturelles sensibles, les zones à risques en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante.</p> <p>En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes) (idem en A),</p> <p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.</p>	<p>1, 2</p> <p>2, 3</p> <p>4</p> <p>4</p>
<p><b><u>En zones NL et NS</u></b></p> <p>Limitier les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de chaque zone en tenant compte de leur caractère plus ou moins « naturel » et de leur fonction dans le projet communal.</p> <p>Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL</p>	<p>1, 2</p> <p>1 à 8</p>
<p><b><u>Pour toutes les zones</u></b></p> <p>Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.</p>	<p>1 à 8</p>

### **3-4 – Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :**

#### **Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme :**

Sur la commune, 26 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés. Ils correspondent :

- à des petits boisements :
  - Les boisements sur les coteaux et en bordure de la Mayenne et de l'Oudon,
  - Les boisements aux abords du manoir de la Chouanière et du château du Poirier,
  - Des boisements isolés dans l'espace rural.

A total, 30 % du couvert boisé de la commune a fait l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

A la lecture de la trame verte, on comprend également combien la préservation de ces ensembles boisés couplée à une prise en compte du maillage bocager principal via une préservation au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme permet de préserver la trame verte mais également de s'assurer du maintien de certaines continuités et corridors écologiques.

Ce classement permet notamment :

- **De préserver certains éléments du couvert boisé de la commune.**
- **De participer indirectement au maintien et à la sauvegarde de certains corridors écologiques.**

#### **Rappels des effets des Espaces Boisés Classés**

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

### Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme

Le réseau bocager principal (64,2 km/près de 95 % des haies de la commune), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Les boisements non protégés en EBC, ont aussi fait l'objet d'une prise en compte au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (au total 57,6 ha environ soit près de 70 % du couvert boisé de la commune).

**Pour ces derniers :** Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires.

Certains parcs paysagers de maisons de maître, dans l'agglomération ont également vu leurs boisements préservés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Ces parcs deviennent de fait préservés.

### Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme

On notera que sur la commune, seul le manoir de la Chouanière est protégé au titre des monuments historiques. La protection permet de distinguer un périmètre de 500 m de protection à l'intérieur duquel, les projets d'urbanisme sont notamment assujettis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, mais également à l'intérieur duquel le permis de démolir est exigé. Un périmètre de protection de 500 m autour du logis et de la grange de Sourdon (commune du Lion d'Angers) existe également et déborde sur le territoire de Montreuil sur Maine.

Pour les autres monuments remarquables non protégés, qu'ils soient monumentaux ou non, une protection au titre de l'article L.151.19 a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers.

Sont concernés par cette protection des châteaux (le Poirier, la Touche), des bâtisses remarquables (granges, ...), des éléments intéressants du petit patrimoine (soues à cochons, chapelle...), mais également l'ensemble du centre historique du bourg.

La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie de la commune et du Segréen, d'en éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains grands monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (Manoir de la Chouanière, château du Poirier, de la Touche).

#### **Extrait de l'article R.421.28 :**

*Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

### Le zonage fait aussi apparaître 2 emplacements réservés.

Deux emplacements ont été réservés dans l'objectif d'améliorer les conditions de déplacements et notamment celles du stationnement au niveau du bourg. Rue des Hauts de Mayenne un emplacement permettra de réaliser du stationnement manquant dans l'hypercentre et à proximité du cimetière un autre emplacement permettra d'améliorer la visibilité du secteur tout en créant du stationnement complémentaire pour le cimetière.

### Le zonage fait aussi apparaître des retraits d'implantation spécifiques ou des règles d'implantation

Rappelons que la RN 162 est « voie classée à grande circulation et donc assujettie aux dispositions de l'article L.111.6 et suivants du code de l'urbanisme édictant notamment des retraits obligatoires de 75m par rapport à l'axe de la voie pour certaines constructions.

Article L111-6 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **4 - EVOLUTION DES REGLES**

### **4-1 Evolutions liées aux changements de législation :**

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

### **4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale**

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

### Evolution du tableau des surfaces :

	POS-2012		PLU 2020
<b>Zones Urbaines</b>		<b>Zones Urbaines</b>	
<b>UA</b>	6,11 ha	<b>UA</b>	8,3 ha
<b>UB</b>	11,19 ha	<b>UB</b>	17,3 ha
		<b>UE</b>	3,4 ha
		<b>UY</b>	13,05 ha
<b>Total Zones urbaines</b>	<b>17,3 ha</b>	<b>Total Zones urbaines</b>	<b>42,05 ha</b>
<b>Zones Naturelles</b>			
<b>NAb</b>	8,27 ha	<b>1AU</b>	0,7 ha
<b>NA</b>	1,35 ha	<b>2AU</b>	2,4 ha
		<b>1AUE</b>	0,39 ha
<b>1NAY</b>	13,41 ha	<b>1AUU</b>	4,94 ha
<b>NC</b>	375,72 ha	<b>A</b>	735,12 ha
<b>NCp</b>	471,87 ha		
<b>NCpc</b>	0,52 ha		
<b>NDa</b>	259 ha	<b>NP</b>	362,5 ha
<b>NDc</b>	0,34 ha	<b>NL</b>	0,43 ha
<b>NDf</b>	1,22 ha	<b>NS</b>	0,47 ha
<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1131,7 ha</b>	<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1106,95 ha</b>
<b>Total Commune</b>	<b>1149 ha</b>	<b>Total Commune</b>	<b>1149 ha</b>

<b>ER</b>	<b>1,52 ha</b>	<b>ER</b>	<b>0,31 ha</b>
<b>EBC</b>	<b>26,35 ha</b>	<b>EBC</b>	<b>26 ha</b>

64,2 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme  
57,6 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.