

Commune de Montreuil
Sur Maine
Département du Maine et Loire

Tome 1 : Diagnostic Territorial



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

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et prévisions de développement	p 1
Introduction	p 2
1 – Les évolutions démographiques récentes	p 6
1-1 Evolution de la population	p 6
1-2 Les évolutions de la composition de la population	p 7
2 – Le parc de logements et le développement urbain	p 10
2-1 Les évolutions récentes du parc de logements	p 10
2-2 Formes urbaines et développements récents	p 17
2-3 Le Bilan du POS actuellement « en vigueur »	p 24
2-4 Les documents avec lequel le projet de PLU doit être compatible en matière d'habitat	p 26
2-5 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même »	p 28
2-6 Les enjeux de développement	p 34
3 – Dynamique économique	p 36
3-1 Les actifs	p 36
3-2 L'agriculture	p 37
3-3 Des activités de carrières	p 47
3-4 Le tissu économique local	p 47
3-5 Tourisme	p 52
4 – Déplacements, Equipements et Réseaux	p 54
4-1 Les déplacements	p 54
4-2 Les équipements / Les services	p 60
4-3 Les réseaux	p 61
5 – Patrimoine naturel et paysage	p 69
5-1 Milieu Physique	p -
5-2 Trame Verte et Bleue	p -
5-3 Gestion des Ressources	p -
<i>Cette partie sera complétée ultérieurement avec les données transmises par le Cabinet EFEtudes</i>	
5-4 Le paysage : enjeux de protection	p 70
6 – Le Patrimoine	p 82
7-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement	p 82
7-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement	p 83
7 - risques naturels majeurs et absence de risque technologique	p 87

8 – Sources de nuisances, pollution et déchets	p 90
9 – Climat / Air / Energie	p 94
9-1 Un cadre national : la loi du 17 août 2015	p 94
9-2 Le SCRCAEB ou Schéma Régional Climat Air Energie Bretagne	p 94
9-3 Maîtriser la consommation énergétique	p 95
9-4 Développer les énergies renouvelables	p 96
9-5 Qualité de l’Air	p 97

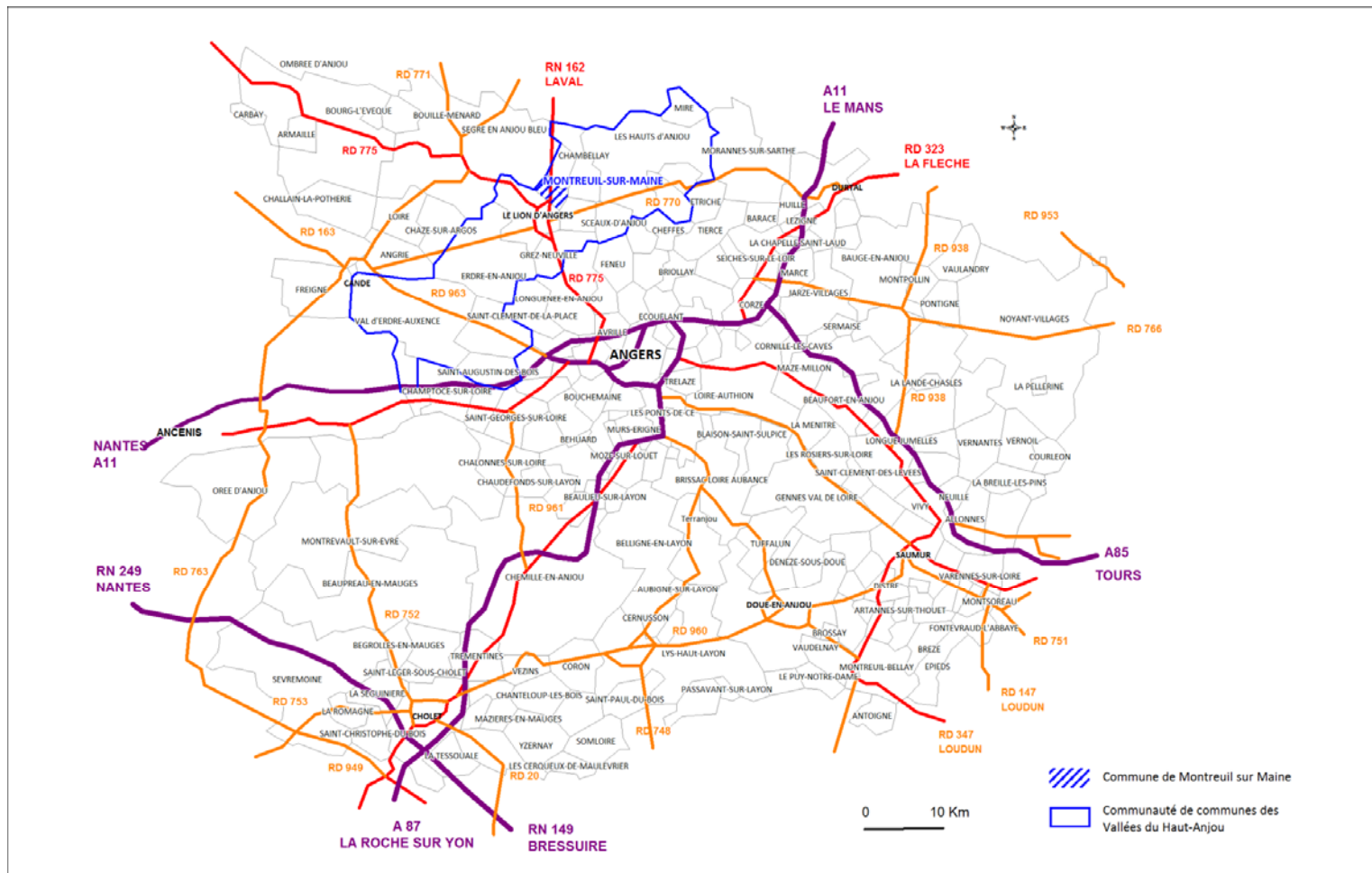
Partie 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT



Introduction

Montreuil-sur-Maine, commune située à une trentaine de kilomètres au nord d'Angers bénéficie d'un accès assez rapide à la Métropole via la RD 775 qui passe progressivement en 2 fois 2 voies. Elle est implantée entre les communes nouvelles de Segré-en Anjou Bleu et du Lion d'Angers. La commune adhère à la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou.

Montreuil-sur-Maine : Situation géographique et administrative



Source : URBA Ouest Conseil – 01/2017

La commune regroupait 713 habitants en 2014 pour une superficie d'environ 1 113 hectares, soit une densité de population de 64 habitants au km².

La commune est dotée d'un Plan d'occupation des Sols depuis septembre 2001. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs adaptations depuis, dont 4 modifications et 1 révision simplifiée. Le Conseil municipal a décidé la prescription de l'élaboration de son PLU lors de sa séance du 27 novembre 2015.

Cette révision avait principalement pour but d'établir un projet de PLU de manière à succéder au POS, caduc dès le 27 mars 2017.

Cette révision avait aussi pour but :

de mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec le nouveau cadre juridique, et notamment avec les Engagements Nationaux pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 12 juillet 2012, et la Loi Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) promulguée le 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, ...

mais aussi d'adapter le projet de manière à se mettre en compatibilité ou prendre en compte ...

... le SCOT de l'Anjou Bleu Segréen révisé en 2017, les objectifs du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE Oudon et Mayenne, ...

mais aussi de manière à réfléchir ...

... aux zones à urbaniser, aux moyens de préserver et de valoriser les outils de production agricole, de sécuriser et mettre en valeur les entrées de bourg, de valoriser les déplacements de proximité, de créer des liaisons douces vers les équipements, de protéger le réseau de haies structurant, de favoriser le tourisme, ..etc.

Le PLU, comme tout autre document d'urbanisme doit atteindre les principes déterminés dans le cadre de l'article L121-1 ...

1° L'équilibre entre :

- a) renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- b) l'utilisation des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
- c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*
- d) les besoins en matière de mobilité.*

1°bis) la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

2°) la diversité des fonctions urbaines et rurales et de la mixité dans l'habitat,...

3°) la préservation de l'environnement.

Ce document s'attachera également à être compatible, prendre en compte, ou se conformer à divers documents de référence établis à des échelles supra communales comme :

- Le SCOT de l'Anjou Bleu révisé,*
- Le SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021),*
- Les SAGE Oudon dont la révision a été approuvée le janvier 2014,*
- Le SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 30 octobre 2015,*
- Le SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie approuvé le 18 avril 2014,*
- Le PDH ou Plan Départemental de l'Habitat, Plan co-piloté par l'Etat et de département, approuvé le 17 décembre 2007 par le conseil général et le 30 avril 2008 par l'Etat,*

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Il comprend différentes pièces :

- un rapport de présentation,*
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),*
- un Règlement écrit et graphique,*
- et des annexes (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, ...).*

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat.

Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public. Des modalités ont déjà été définies dans le cadre de la délibération de prescription du PLU. Il est notamment prévu :

- l'organisation de 2 réunions publiques,*
- une exposition en mairie avec la permanence d'un élu pour permettre des échanges sur le projet avec la population,*
- la tenue d'un registre destiné à recevoir les observations de toute personne intéressée et mis à disposition du public tout au long de la procédure, consultable en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,*
- une information régulière dans le bulletin municipal,*
- une information régulière sur le site internet,*
- la création d'un groupe d'élus pour travailler sur le projet, la population sera associée à des travaux préparatoires, ...*

Commune de Montreuil sur Maine : couverture IGN



Source : URBA ouest Conseil 03/2017 d'après Scan25 fourni par les services de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou

Commune de Montreuil-sur-Maine : couverture aérienne 2013

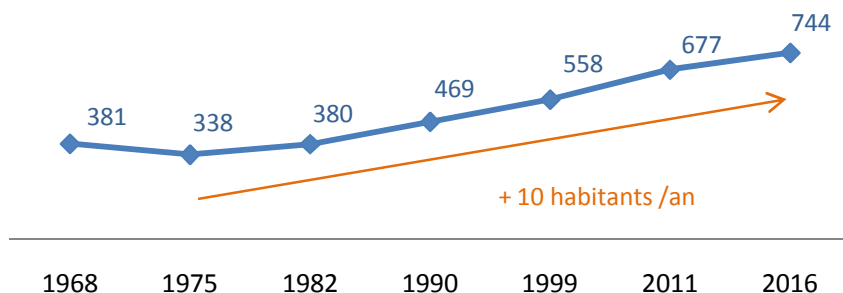


1 – Les évolutions démographiques récentes

1-1 Evolution de la population

Evolution générale

Evolution de la population de Montreuil-sur-Maine depuis 1968



Comparaison avec les évolutions de la population sur le territoire de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou

	1999	2011	Evolution annuelle population 1999 / 2011	2016	Evolution annuelle population 2011 / 2016
Montreuil-sur-Maine	558	677	+ 1,77%	744	1,97%
CCVHA	30678	33989	+ 2,1 % /an	36126	+ 1,2 % /an
Part de la population Montreuillaise au sein de la communauté de communes	1,8%	1,99%	-	2%	-

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Entre 1975 et 2016, la commune a enregistré une croissance démographique régulière : elle est passée d'une population regroupant près de 340 habitants à 744 habitants en 2016 (+ 406 habitants, soit une croissance moyenne de l'ordre de + 10 habitants/an).

La croissance reste soutenue et régulière depuis 1975 (entre 1,8 et 2% en moyenne par an).

La population du territoire communautaire (CCVHA) pour sa part connaît une croissance aussi significative mais avec un léger ralentissement depuis le début des années 2010.

Dans le cadre de son projet, la commune va devoir s'interroger sur l'évolution démographique de son territoire et l'accueil de logements qu'elle souhaite programmer pour les 10 prochaines années.

Les soldes naturels et migratoires

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,7	1,7	2,7	1,9	3,0	-0,3	1,9
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,5	-0,4	1,5	1,2	1,1	1,4	1,3
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-1,2	2,1	1,1	0,7	1,8	-1,6	0,6
Taux de natalité (‰)	10,7	9,6	24,2	17,9	17,8	16,7	15,1
Taux de mortalité (‰)	15,8	13,6	9,0	5,7	6,3	2,9	2,0

Source insee

Depuis le début des années 90, la croissance démographique est la résultante d'un mouvement naturel continu mais également du fait qu'il s'installe plus de gens sur le territoire communal qu'il n'en part.

A la fin des années 2010, la commune enregistrait un mouvement migratoire négatif.

Comment retrouver la dynamique démographique ?

1-2 Les évolutions de la composition de la population

Un indice de jeunesse qui reste élevé mais qui a enregistré une importante régression : une population vieillissante ?

Evolution générale de l'indice de jeunesse

	2008	2013	2016
Montreuil-sur-Maine	2,7	2,3	/
CCVHA			1,48
Maine-et-Loire	1,24	1,12	/

Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

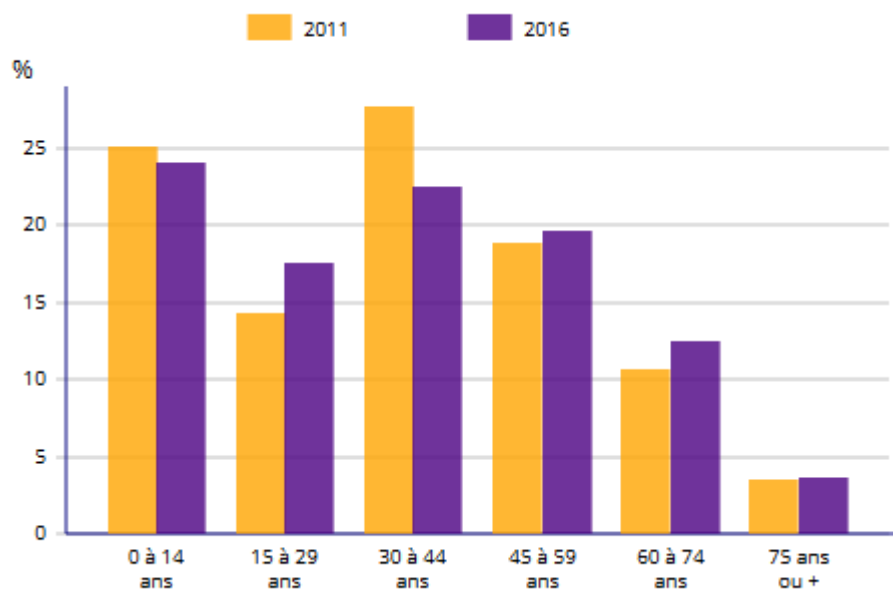
Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âge

	2016	%	2011	%
Ensemble	744	100,0	677	100,0
0 à 14 ans	179	24,1	170	25,1
15 à 29 ans	130	17,5	97	14,3
30 à 44 ans	168	22,5	187	27,7
45 à 59 ans	146	19,6	127	18,8
60 à 74 ans	93	12,5	72	10,7
75 ans ou plus	27	3,7	23	3,5

Source : INSEE.

Montreuil-sur-Maine : Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âge

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



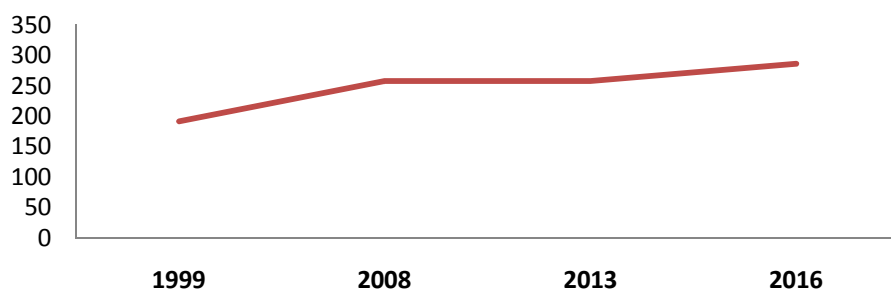
Même si la commune de Montreuil-sur-Maine arbore un indice de jeunesse qui reste élevé (2,3 en 2013), très nettement supérieur à la moyenne communautaire (1,48) et surtout départementale (1,12), ce dernier a enregistré un recul non négligeable (- 0,4 point entre 2008 et 2013).

Entre 2011 et 2016, les moins de 30 ans ont augmenté sur le territoire, tout comme leur représentativité dans la population communale. Cette dernière donnée souligne l'attractivité communale et la dynamique démographique locale. Elle invite également au réfléchir aux attentes de cette population en terme de services et d'équipements.

Les données ci avant montrent également un léger vieillissement de la population (la part des 60 ans et plus et leur représentativité ont augmentés entre les deux derniers recensements). Pour autant cette tranche d'âge reste faiblement représentée dans la mesure où la commune n'est pas forcément en capacité de leurs offrir les soins et services nécessaires.

Un nombre croissant de ménages

Evolution du nombre de ménages sur la commune



Source : insee

Comparaison entre l'évolution de la taille moyenne des ménages et la taille moyenne des logements

	Taille moyenne des ménages			Nombre moyen de pièces par logement 2016	Nombre moyen de pièces par personne 2016
	1999	2011	2016		
Montreuil-sur-Maine	2,9	2,7	2,6	4,9	1,88
CCVHA	2,7	2,6	2,6	/	/

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Entre 1999 et 2016, la croissance démographique s'est accompagnée d'un accroissement moyen de 5/6 ménages par an.

Bien que stable entre 2008 et 2013, le nombre des ménages connaît une croissance depuis cette dernière date.

Sur l'ensemble des entités territoriales, la taille moyenne des ménages a été réduite. Sur la commune de Montreuil-sur-Maine, comme au niveau communautaire, la taille moyenne des ménages reste élevée (2,6 personnes par ménage) ce qui est synonyme de la présence de nombreuses familles avec enfants qui ont permis de limiter les effets de la décohabitation (*départ des jeunes du logement familial, divorces, veuvage, ...*) ayant généralement tendance, couplé avec le phénomène de vieillissement, à réduire la taille moyenne des ménages.

La taille des ménages, quelle que soit l'échelle de territoire, n'est pas en adéquation avec la taille moyenne des logements. Cette donnée traduit une certaine sous-occupation des logements.

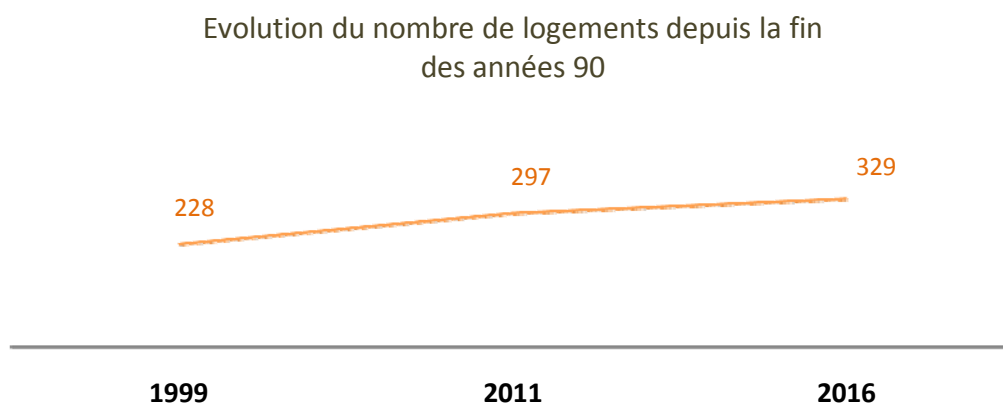
Dans le projet de PLU, la commune va devoir se fixer des objectifs d'accueil de population. Cet accueil doit néanmoins rester compatible avec les capacités des équipements dont elle dispose et / ou qu'elle projette de réaliser.

Il doit enfin rester compatible avec les objectifs d'accueil de logements fixés dans le cadre du SCOT.

2 - Le parc de logements et le développement urbain

2-1 Les évolutions récentes du parc de logements

Les évolutions quantitatives du parc de logements



Comparaison avec les évolutions du nombre de logements sur le territoire de la Communauté de communes

	Evolution Logements 1999 / 2011		Evolution Logements 2008 / 2016
	1999	2011	2016
Montreuil-sur-Maine	228	297	329
	+ 2,52% / an		+ 2,15% / an
CCVHA	11111	14512	15405
	+ 2,5% / an		+ 1,23% / an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Depuis la fin des années 90, le nombre de logements n'a cessé de croître que ce soit à l'échelle communale ou communautaire. Le parc communal a ainsi progressé de + 44% (+ 38,6% à l'échelle communautaire) entre 1999 et 2016, soit un accueil d'environ 6 logements complémentaires en moyenne par an.

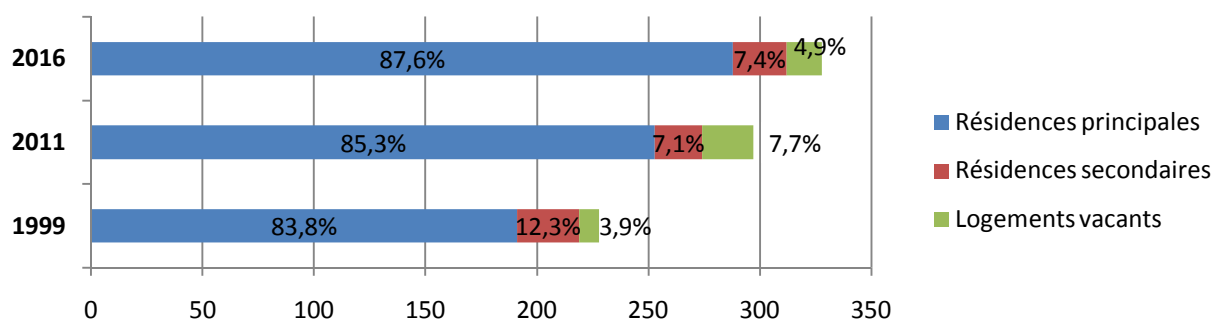
Que ce soit à l'échelle communautaire ou à l'échelle de Montreuil-sur-Maine, le rythme de croissance enregistré entre 2011 et 2016 est inférieur à celui du début des années 2000. Cette décroissance a néanmoins été plus marquée sur le territoire communautaire dans son ensemble.

Depuis 2011, le rythme de croissance des logements à Montreuil sur Maine reste fort alors que la croissance démographique s'est nettement ralentie sur cette période.

L'accueil de logements, souvent synonyme de croissance démographique, n'a semble t-il pas été suffisant pour maintenir la croissance démographique à son niveau antérieur.

Les évolutions qualitatives du parc de logements ...

Un parc de logements composé d'une très grande majorité de résidences principales



Source :
URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Le parc des logements de Montreuil-sur-Maine reste très majoritairement composé de résidences principales (87,6% en 2016), même si cette part est légèrement inférieure à la moyenne communautaire (89,7% à la même date).

Depuis 1999, la part des résidences secondaires au sein du parc de logements est devenue assez minime. Seuls 7,4% des logements de la commune correspondent à des résidences secondaires (2016), soit une bonne vingtaine de logements (part légèrement supérieure à la moyenne communautaire qui était de 3,9% à la même date).

Depuis la fin des années 90, l'INSEE recense une part de logements vacants oscillant entre 4 et 8 %. Ces données restent assez proches de celles rencontrées à l'échelle communautaire (6% en moyenne). Il faut néanmoins rester prudent avec les chiffres de la vacance proposés par l'INSEE car ce dernier comptabilise les logements réellement vacants, mais également les logements quasiment achevés encore non habités.

Ainsi les logements vacants peuvent être artificiellement surestimés lorsque la commune connaît un important développement résidentiel, ce qui a notamment été le cas ces dernières années sur la commune.

La maison individuelle reste le « modèle » de logement le plus répandu sur le territoire communal

	1999		2011		2016	
Maisons	223	97,8%	294	99%	325	9%
Appartements	0	0%	3	1%	3	1%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

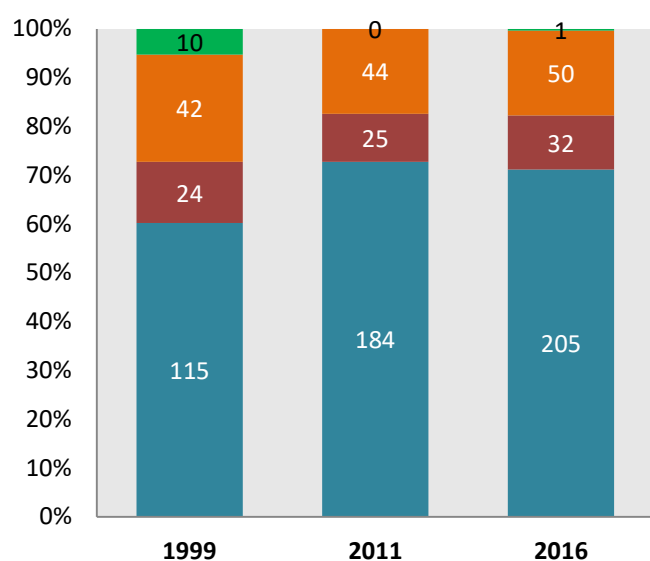
Le parc de logements, même s'il regroupe quelques logements de type « appartement » : 3 en 2016), reste très majoritairement composé de maisons individuelles.

Sur la période analysée (17 ans), le parc s'est accru de 102 maisons individuelles complémentaires, contre 0 appartements.

Le logement collectif, un modèle d'urbanisation peu demandé au sein des communes rurales. D'autres alternatives peuvent être néanmoins développées (*maisons accolées, maisons de bourg, logements intermédiaires*) pour limiter les phénomènes de consommation d'espace, mais aussi d'étalement urbain.

Une offre locative privée qui tend à se développer

Montreuil-sur-Maine : Répartition du parc de logements (uniquement les résidences principales) suivant le statut des occupants



	1999	2011	2016
Propriétaires	60,2%	72,7	71,1%
Locataires HLM	12,6%	10	11,2%
Autres locataires	22%	17,3	17,3%
Logés gratuits	5,2%	0%	0,3%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

■ propriétaires ■ locataires hlm ■ autres locataires ■ logés gratuit

L'essentiel des logements de la commune (71% % soit plus de 200 logements en 2016) sont occupés par leurs propriétaires, et cette part après avoir cru depuis la fin des années 90, semble se stabiliser.

Le parc locatif (locatifs privés et HLM), pour sa part, a légèrement évolué depuis la fin des années 90. On recensait 82 logements locatifs en 2016 contre 66 en 1999. Le parc locatif regroupait en 2016 environ 40% de logements HLM (32) et le reste issus d'une offre privée.

Le parc de logements HLM ne représentait que 11,2% du parc total des résidences principales en 2016.

Depuis 1999, l'offre résidentielle accueillie sur la commune correspondait essentiellement à des logements en accession (90 logements en accession complémentaires entre 1999 et 2016). A titre de comparaison, on ne recensait, sur cette même période, que 16 logements locatifs complémentaires.

Les données concernant l'offre locative sociale sont à actualiser : fin 2016, on recensait 83 logements locatifs.

- dont **35 logements sociaux** : 34 logements HLM et 1 logement loué par la commune.
- dont **48 logements locatifs issus du parc privé**.

Même si l'offre locative se développe, il s'agit surtout d'une offre locative privée.

Au regard des chiffres INSEE 2013, la demande locative sociale semblait insuffisante. Néanmoins, l'actualisation de ces chiffres (**35 logements HLM et 50 locatifs privés en 2017**) permet de moduler le discours sur les besoins de logements locatifs de la commune.

Une réflexion sur les nouveaux besoins en logements locatifs sociaux peut néanmoins toujours être soulevée.

Le développement de l'offre locative sociale permet de répondre aux besoins d'un plus grand nombre, mais aussi des besoins évolutifs des habitants tout au long de leur parcours résidentiel (*jeunes familles, familles monoparentales, ...*). Elle pourrait peut-être être un moyen d'attirer de jeunes actifs, de nouvelles jeunes familles avec enfants, ...etc.

Ce type de logements favorise un certain turn-over de population et sert parfois de passerelle avant un investissement en accession.

Selon les services communaux, les logements sociaux les plus demandés correspondent à des logements de type 3 et 4.

Des logements de grande taille

Evolution du nombre moyen de pièces par logement sur la commune de Montreuil-sur-Maine

	1999	2011	2016
Maisons	4,5	4,7	4,8
Appartements	-	2,3	2,7
Ensemble des résidences principales	4,4	4,7	4,8

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal tend à s'accroître depuis la fin des années 90.

En 2016, les logements regroupaient une moyenne de 4,8 pièces (*4,7 à l'échelle communautaire*), soit 0,3 pièce de plus qu'en 1999. Cette évolution ne semble pas en adéquation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages qui, pour sa part, tend à diminuer progressivement.

Un parc où la part des logements de 4 pièces et plus tend à s'accroître

Répartition du parc de logements suivant leur taille

	2016	%	2011	%
Ensemble	288	100,0	253	100,0
1 pièce	1	0,3	3	1,2
2 pièces	11	3,7	14	5,6
3 pièces	47	16,3	34	13,3
4 pièces	74	25,9	62	24,5
5 pièces ou plus	155	53,7	140	55,4

Source : INSEE.

De manière générale, on peut noter que les grands logements (*4 pièces et plus*) regroupent une part importante du parc communal. Près de 80% du parc de logements étaient constitués de logements de 4 pièces et plus en 2016.

Depuis 1999, le nombre de petits logements (types 1 et 2) tend à diminuer.

Il serait intéressant de retrouver un peu plus de diversité au sein du parc de logements de manière à pouvoir répondre aux besoins du plus grand nombre, et aux besoins évolutifs des habitants tout au long de leur parcours résidentiel.

L'offre communale tend à se stéréotyper. Elle a certainement une influence sur la composition actuelle de la population communale. Elle ne rime difficilement avec mixité, ou avec diversité.

Estimation de la pression foncière communale

Nombre de nouveaux logements autorisés depuis les 10 dernières années	Nouveaux logements créés Suite à des changements de destination	Logements neufs créés
2007	1	0
2008	0	1
2009	0	1
2010	0	2
2011	0	20
2012	0	5
2013	1	5
2014	2	3
2015	0	5
2016	0	4
Total	4	46
Rythme moyen annuel	0,4 logt /an	4,6 logts /an

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés pour la construction de logement – 01/2017.

L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements depuis 2006 nous permet d'estimer la « pression foncière » qui s'exerce sur la commune.

Depuis les 10 dernières années, il a été autorisé la création de près de **50 logements** sur le territoire communal. **46 des 50 logements autorisés correspondaient à des logements neufs.**

Le rythme de création des logements n'a pas été régulier depuis 2006. Il semble que ces chiffres soient influencés par la mise sur le marché de terrains compris dans des opérations d'ensemble. Actuellement, au niveau du dernier lotissement aménagé par la commune, seuls 2 lots restent disponibles.

Dans le cadre du projet de PLU, la commune sera amenée à définir l'objectif d'accueil de nouveaux logements souhaité. Ce chiffre devra néanmoins rester cohérent avec la pression foncière enregistrée par la commune (moyenne de 5 logements sur les 10 dernières années), mais aussi être compatible avec les objectifs fixés dans le cadre du SCOT.

Avant d'arrêter l'objectif d'accueil de logements, il faudra également vérifier si les équipements, services (assainissement, écoles, ...) en place et projetés permettent de gérer les afflux de population programmés. La commune devra non seulement réfléchir à un **accueil quantitatif de logements, mais aussi qualitatif** afin de retrouver **une offre de logements plus diversifiée (taille et type de logements).**

Le Schéma de COhérence Territoriale : des objectifs d'accueil de logements quantitatifs fixés dans le projet de SCOT révisé

1- L'Anjou Bleu a connu deux périodes de construction très différentes sur la dernière décennie, avec un rythme de constructions très soutenu jusqu'en 2007, puis un net ralentissement, qui s'est fait ressentir partout (bien que ce soit de manière hétérogène) sur le territoire.

Considérant les rythmes actuels de mises en chantier, mais aussi les enjeux de réhabilitation d'une partie du parc de logements vétustes sur le territoire, les objectifs du DOO sont les suivants :

- ♣ L'accueil des nouveaux habitants doit être équilibré sur l'ensemble du territoire en privilégiant le développement des pôles, et en assurant un développement qualitatif sur les autres communes,
- ♣ De par les disparités de développement économique et d'évolution sociodémographiques au sein du Pays, la pression immobilière s'exerce davantage sur les communes limitrophes de l'agglomération angevine que dans le reste du territoire. En revanche, les autres communes doivent relever d'autres défis : réduction de la vacance, adaptation des logements au vieillissement de la population, accueil des jeunes, desserrement des ménages, logements indignes en centre-bourg...

C'est pourquoi la politique de l'habitat doit être ciblée et qualitative, en plus de contenir l'étalement urbain.

Prescriptions

Le SCOT donne un cadre de référence au nombre de logements à produire, par secteur.

Au total, le SCOT fixe pour objectif la production de **500 logements annuels sur la période 2017-2030** (ce chiffre comprend à la fois les mises en chantier de logements neufs, les remises sur le marché de logements vacants et les logements produits par changement de destination).

La répartition de l'objectif entre les communes d'un même secteur fera l'objet d'une concertation à l'échelle de chaque secteur.

Les polarités devront accueillir une part minimale leur permettant de maintenir leur poids démographique, voire de le renforcer.

Les objectifs de production par secteurs peuvent être reportés d'un territoire à l'autre, dans le cadre de l'objectif de l'ensemble du Pays, si les dynamiques de développement réelles et l'équilibre souhaité entre les territoires le justifient

La traduction spatiale des objectifs de production dans les PLU tiendra compte du potentiel de densification et de remise sur le marché de logements vacants ainsi que des densités minimales.

		Objectif de référence 2017-2030	Tendance 2004-2013
		Nb de logements par an	
Secteurs	Ouest Anjou (poids démographique : 15%)	78	82
	Canton de Candé (poids démographique : 11%)	51	48
	Haut-Anjou (poids démographique : 15%)	76	75
	Pouancé-Combrée (poids démographique : 15%)	63	53
	Région du Lion d'Angers (poids démographique : 20%)	111	124
	Canton de Segré (poids démographique : 24%)	121	125
	TOTAL PETR	500	511

2- Les besoins en logement et les objectifs de production par type de logement ont été identifiés par secteurs dans le respect du cadre donné par le Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

La mise en œuvre de ces objectifs fait l'objet d'une contractualisation entre le département et les communes. Cette dernière vise en premier lieu la **production de logements sociaux suffisants, la diversification et la densification des formes d'habitat**.

Un autre objectif phare consiste à **améliorer le parc de logements existants**, particulièrement sur les 3 communautés de communes du Nord-Ouest de l'Anjou Bleu, du fait de la spécificité du taux élevé et de la progression des logements vacants. Les opérations de requalification urbaine déjà engagées sur Pouancé et Segré sont encouragées.

Si on considère que chaque commune doit accueillir un nombre de logements en cohérence avec sa représentativité démographique au sein du territoire communautaire : la commune de Montreuil-sur-Maine regroupant environ 5 % de la population communautaire (région du Lion d'Angers), elle pourrait donc prétendre à un accueil de 5,5 logements /an. Ce chiffre proche du rythme d'accueil enregistré par la commune sur les 10 dernières années semble cohérent.

Prescriptions

La programmation des projets de développement doit favoriser la **mixité sociale**, de sorte à répondre à la demande de la population locale de rester sur place (*jeunes, personnes âgées*) et de loger si possible à proximité des lieux d'emplois et de services.

Les différents secteurs qui composent le Pays et les polarités présentent de grandes disparités en ce qui concerne le nombre de logements locatifs sociaux proposés aux habitants.

Aussi, les objectifs en matière de mixité sociale sont-ils adaptés aux différents secteurs et pôles de la façon suivante :

- **Pour le pôle de rang 1 de Segré / Sainte-Gemmes** : celui-ci étant largement doté en logements locatifs sociaux et des programmes de démolition-reconstruction étant en cours, **l'objectif consiste à maintenir le volume de logements sociaux à son niveau actuel**,
- **Pour les pôles de Pouancé, Candé, Combrée et Noyant**, ainsi **que pour ceux de Châteauneuf-sur-Sarthe et Champigné** : ceux-ci sont globalement dotés d'un nombre conséquent de logements locatifs sociaux, proche de 20 %. **L'objectif consiste à maintenir le taux existant de logements sociaux**,
- **Pour les pôles du Lion d'Angers, de Bécon-les-Granits et du Louroux-Béconnais** : ces derniers sont en phase de rattrapage en ce qui concerne le volume de logements sociaux ; le SCoT affiche pour objectif le fait de tendre vers **20 % de logements sociaux pour ces pôles**,
- **Pour les communes hors pôles**, le SCoT préconise une production adaptée selon l'offre existante afin de tendre vers un objectif de production de logements locatifs sociaux correspondant à **environ 10 % de la construction neuve** (à programmer sur 10 années et pas à imposer pour chaque opération + possibilité de répartir à l'échelle de plusieurs communes).

En 2017, la commune de Montreuil-sur-Maine, la commune accueille 35 logements locatifs sociaux, soit environ 12 à 13 % du parc des résidences principales dont on ne dispose pas du nombre exact.

Il serait intéressant, comme le prévoit le DOO du SCOT que 10 % de la production des logements programmés dans le cadre du projet de PLU. Cela permettrait ainsi de maintenir une offre intéressante.

2-2 Formes urbaines et développements récents

L'urbanisation traditionnelle de la commune de Montreuil-sur-Maine se caractérise par une tendance au « regroupement » ...

Le centre-bourg



Vue du bourg depuis la rive gauche de la Mayenne

L'urbanisation de Montreuil-sur-Maine est composée d'un bourg implanté en partie Sud du territoire communal regroupant une part non négligeable de la population (environ 75% aujourd'hui), et la quasi-totalité des équipements et services de proximité.

La partie historique du centre-bourg est implantée en promontoire sur la Mayenne. Ce dernier allie une urbanisation dense où les constructions sont généralement établies à l'alignement des voies, construites en mitoyenneté les unes des autres, ... et une urbanisation lâche implantée au milieu de véritables parcs.



Quelques clichés du centre historique



Il y règne à la fois une certaine continuité (*au travers des matériaux : ardoises, tuffeau, enduits clairs ...*), et à la fois une grande diversité en termes de hauteurs (2 niveaux / *habitat de plain-pied*), de formes (*maisons bourgeoises cossus / habitat plus modeste, plus villageois*), d'époques de construction, ...

A l'approche de la rivière, on retrouve davantage de constructions cossues mais aussi un habitat en lien avec la rivière (*maison éclusière, maison de pêcheurs, ancien moulin, ...*).



Les constructions à l'approche de la Mayenne



Au niveau de l'espace rural : de l'habitat isolé ou de petites entités urbaines / pas de village

Traditionnellement, l'espace rural est ponctué, comme la plupart des communes de Maine-et-Loire, de nombreux espaces urbanisés.

On recense à la fois des formes d'habitat assez isolées ne regroupant qu'un seul logement : ces écarts correspondent le plus souvent à des corps de ferme encore en activité ou non (*La Morinière, La Gerbaudière, Villedavis, Saint-Maleu, La Ménitée, ...*).

Même si elles sont « isolées », ces entités sont généralement implantées assez proches les unes des autres.



La Saulaie



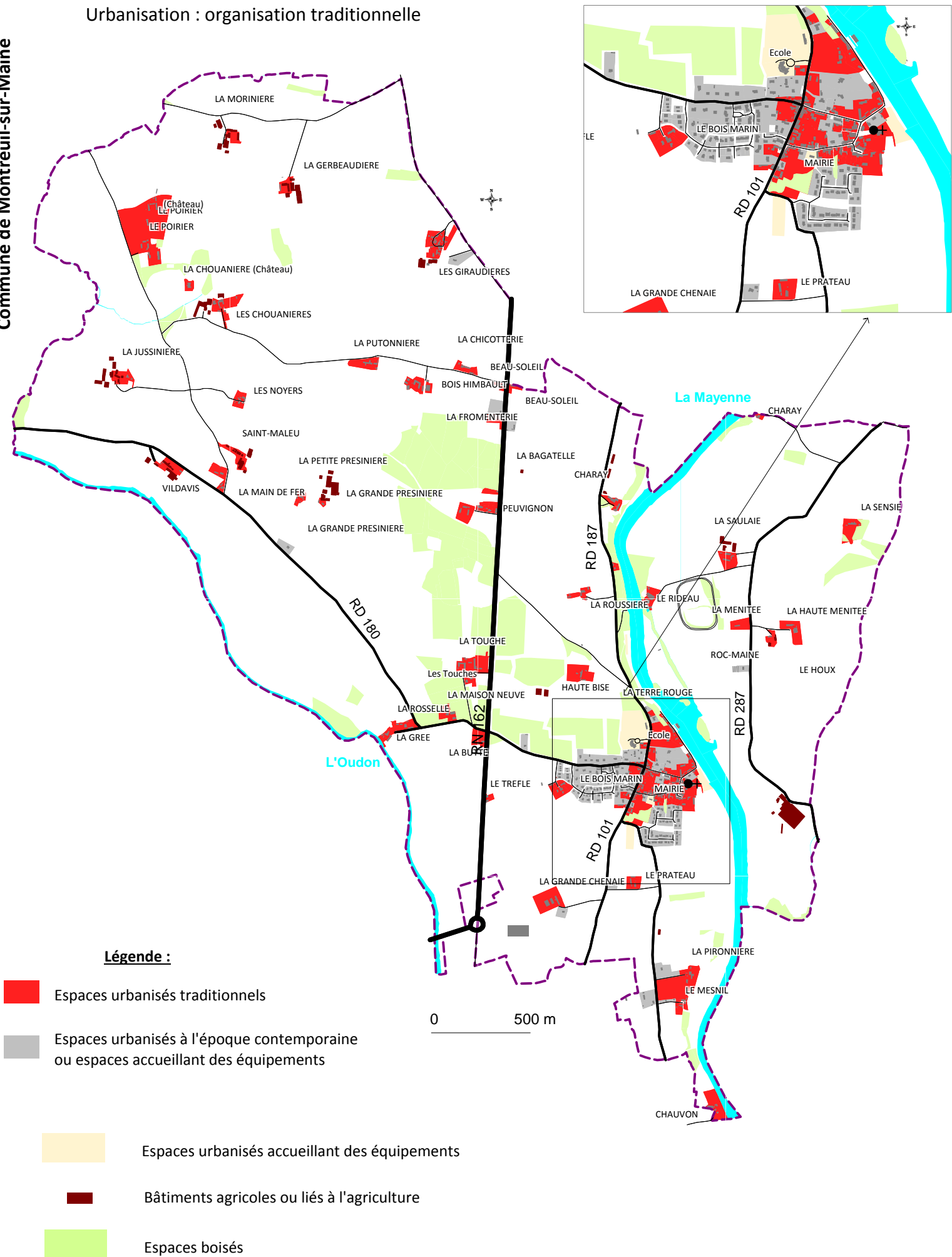
La Rosselle

Le plus souvent, l'habitat en campagne est constitué de petits hameaux regroupant plusieurs logements (*Le Mesnil, La Roussière, La Chicotterie, ...*).

Les hameaux des Giraudières, du Mesnil, de Puvignon, du Bois Marin, ...forment les entités les plus conséquentes. Il n'existe néanmoins pas de « village ».

Urbanisation : organisation traditionnelle

Commune de Montreuil-sur-Maine





Le Mesnil



La Chicotterie



Les Giraudières



Puvignon



Puvignon

Au sein de l'espace rural, il n'existe pas de véritables règles d'implantations. Les constructions se sont établies au gré des opportunités, et des besoins.

Certaines constructions sont établies le long des voies d'accès avec façade ou pignon sur rue, certaines sont implantées à l'alignement et d'autres en recul. Certaines s'organisent autour de cour, d'autres, à l'inverse, ont été établies accolées les unes aux autres et forment d'importantes « rangées » composées de plusieurs logements accolés ou d'un logement et d'une étable accolée, ...

Il ne se dégage pas de formes types, ni d'habitat type au niveau de l'espace rural même si les matériaux employés sont souvent proches. L'habitat rural dépend véritablement des époques, des usages, et des besoins.

Des développements urbains récents importants recentrés sur le centre-bourg

La commune a enregistré un développement urbain contemporain très important. Depuis la fin des années 60, la commune de Montreuil-sur-Maine a accueilli 125 nouveaux logements, dont 80 depuis le début des années 2000. L'existence d'un POS depuis 2001 a permis une certaine maîtrise de l'urbanisation et un certain recentrage de ce développement au niveau du centre-bourg.

L'espace rural a été relativement épargné. On ne recense que quelques constructions neuves (*une dizaine environ*) dont certaines correspondent visiblement à des logements d'exploitants.

Au vu de leur architecture, ces constructions semblent toutes avoir été établies avant l'élaboration du POS.



Roc Maine



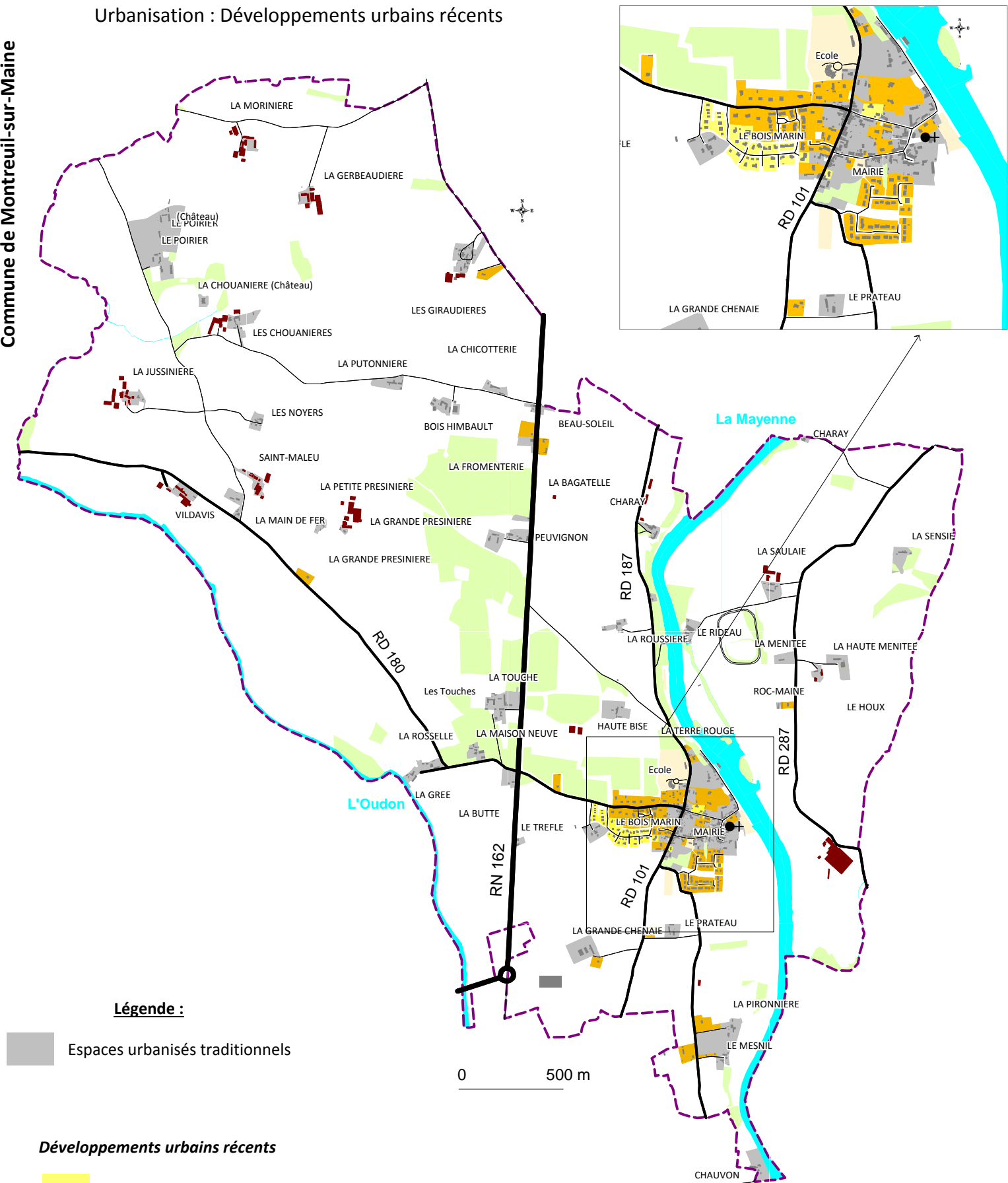
La Petite Présinière



Les Giraudières

Urbanisation : Développements urbains récents

Commune de Montreuil-sur-Maine



Développements urbains récents



La Grande Chênaie



Le Mesnil

Au niveau du centre-bourg, le développement résidentiel contemporain a conduit à un certain étoffement de l'espace aggloméré, notamment en partie Est et Sud du bourg historique.

Même si certaines constructions ont été développées de manière plus ponctuelle au gré des opportunités foncières, notamment le long de la RD 180 (*axe permettant de relier le centre-bourg à la RN 162*), l'espace aggloméré est resté assez compact.

Le dernier lotissement aménagé a notamment permis de redonner de l'épaisseur à l'agglomération formée par le centre-bourg de Montreuil-sur-Maine. Il a non seulement permis de gommer l'étirement urbain qui avait été réalisé le long de la RD 180, mais aussi d'intégrer le hameau anciennement isolé de Bois Marin.

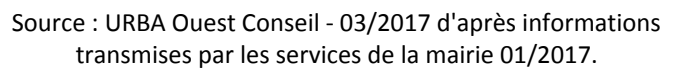
Le Nord du centre-bourg a véritablement échappé à tout développement. En effet, ces derniers ont fait l'objet de plantations récentes.

Il serait intéressant que les développements urbains de demain continuent à se faire au niveau du centre-bourg, et maintiennent cette forme relativement radioconcentrique du bourg.

La loi ALUR est revenue sur les possibilités de développement au sein de l'espace rural. Elle rend exceptionnelle l'utilisation du pastillage permettant de délimiter en zones agricoles ou naturelles des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) où les constructions neuves sont possibles.

Non seulement la délimitation des STECAL doit revêtir un caractère exceptionnel, mais ce choix doit ensuite être validé par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Ce type de classement doit plutôt être réservé aux entités les plus importantes (« villages »). Il doit avant tout permettre de combler les éventuelles dents creuses existantes au sein de ces entités, mais en aucun cas il ne doit permettre leur extension.

Commune de Montreuil-sur-Maine



Estimation de la consommation d'espace depuis 2007 pour une vocation résidentielle

Sur les 10 dernières années (2007/2016), ce sont **50 logements neufs dont 46 logements neufs et 4 réhabilitations ou changements de destination** qui ont été autorisés.

La création de ces logements a généré une consommation d'espace d'un peu plus de **2,4 hectares** (*cette surface ne prend en compte que les surfaces des parcelles urbanisées, elle ne prend pas en compte la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales*), soit une **densité bâtie nette de l'ordre de près de 21 logements par hectare**.

Voir cartographie page précédente – les surfaces urbanisées entre 2007 et 2016 ont été soulignées en rouge

L'ensemble des logements neufs ont été établis en centre-bourg.

Synthèse des éléments concernant la consommation d'espace entre 2007 et 2016

	Nombre de logements neufs accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie nette (<i>calculée à partir de la taille des parcelles / les surfaces des espaces publics, des voiries et équipements publics liés aux opérations d'ensemble n'ont pas été intégrées</i>)
Total commune	50	2,4 ha	480 m²/logement	20,8 logements par hectare
Au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	46	2,4 ha	520 m ² /logement	19,2 logements par hectare
Reste de l'espace rural	4	0 ha	-	-

Source : URBA Ouest Conseil –

01/2017 d'après données fournies par les services de la mairie concernant les logements autorisés.

Le développement urbain des prochaines années devra non seulement rester concentré en centre-bourg, et maintenir les efforts réalisés depuis les 10 dernières années en matière de densités.

2-3 Le Bilan du POS actuellement en vigueur

Le bilan du POS par rapport à un accueil résidentiel potentiel (*potentiel mesuré même si le document d'urbanisme est aujourd'hui caduc*)

Dans le cadre du zonage de POS, il ne reste que quelques possibilités de développement urbain :

- 1,35 hectare de zone NA. Cette surface n'offre un potentiel d'accueil que pour une vingtaine de logements.
- plusieurs parcelles sous-urbanisées en zones UA et UB.
- 2 lots sont encore disponibles en zone NAb regroupant une surface de 1634 m².

Le potentiel « constructible » à vocation résidentielle se concentre en centre-bourg.

Aujourd'hui, les possibilités d'accueil pour de nouveaux logements déjà modérées dans le cadre du projet de PLU, sont aujourd'hui encore plus limitées depuis la caducité du POS.

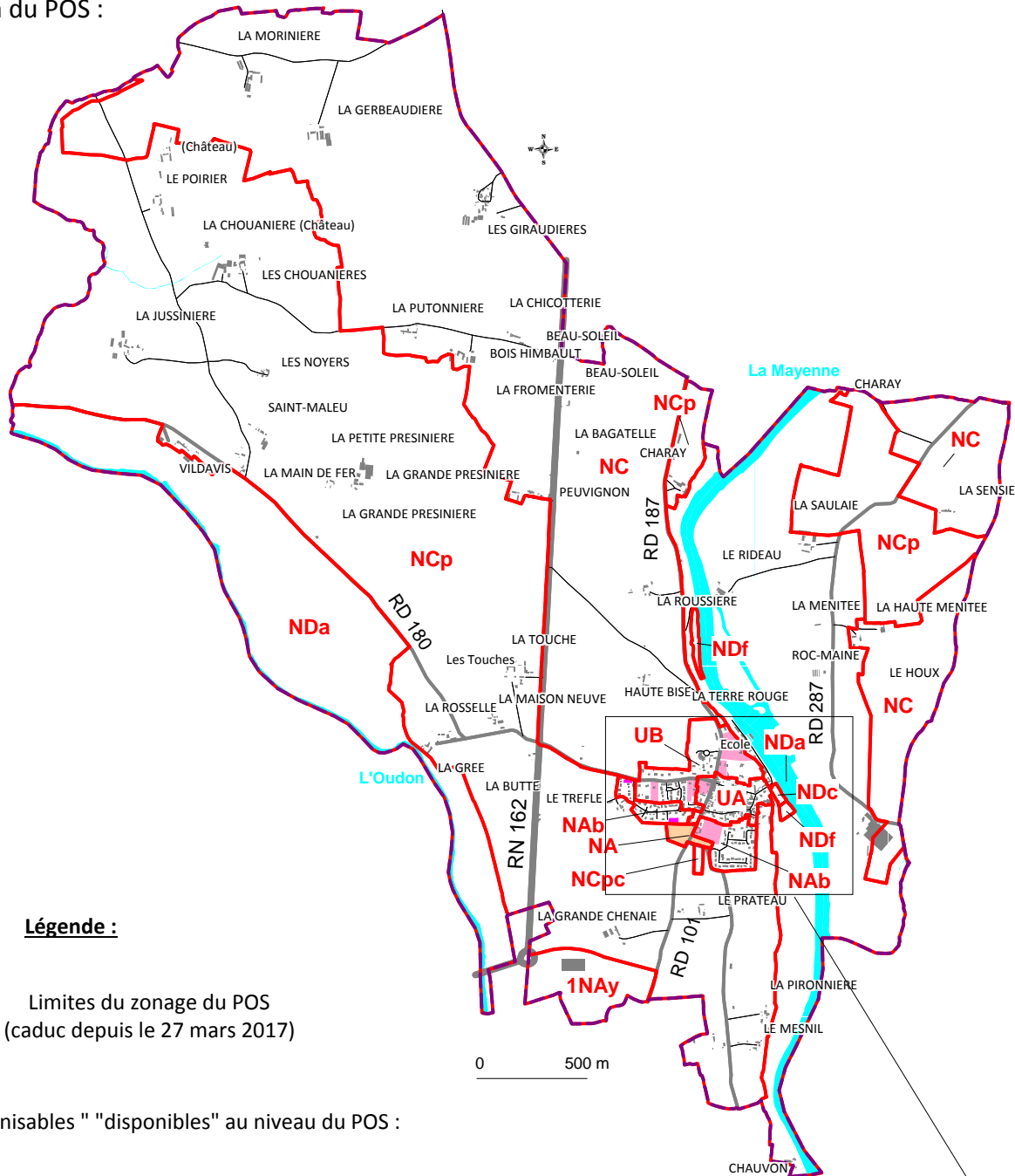
Aujourd'hui le RNU s'applique et seules les parties actuellement urbanisées restent constructibles.

Le bilan du POS par rapport à un accueil à vocation économique

Dans le cadre du zonage de POS, une zone destinée à permettre l'accueil d'activités (**zone 1NAy** – Zone de la Sablonnière - 13,46 ha) en limite avec la commune du Lion d'Angers, avait été retenue. Ces espaces sont aujourd'hui en cours d'urbanisation. Il n'existe à ce jour quasiment plus de disponibilités foncières.

Les élus devront s'interroger, dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, sur l'intérêt du développement de la zone économique de La Sablonnière, mais aussi sur l'intérêt du choix du site. Les choix opérés devront recevoir la validation de la communauté de communes à qui a été confiée la compétence développement économique.

Bilan du POS :

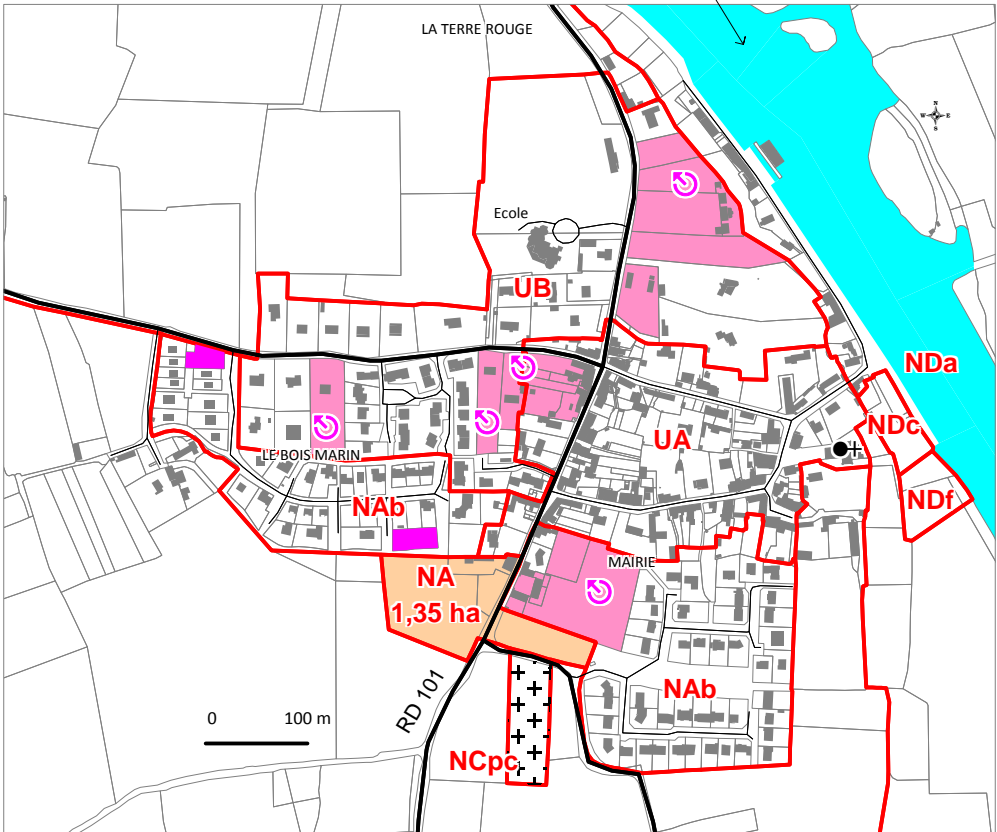


Légende :

Limites du zonage du POS
(caduc depuis le 27 mars 2017)

Surface "urbanisables " "disponibles" au niveau du POS :

- Zone NA : 1,35 hectares
- Zone UA et UB : plusieurs parcelles faiblement urbanisées qui pourraient faire l'objet de divisions foncières
- 2 parcelles disponibles en NAb (1634 m²)



Source : URBA Ouest Conseil - 03/2017
d'après données SIG du POS fournies par la
communauté de communes
et travaux de terrain 01/2017

2-4 Les documents avec lequel le projet de PLU doit être compatible en matière d'habitat

Le Schéma de COhérence Territoriale en cours de révision : des objectifs qualitatifs liés à la densité et à la modération de la consommation d'espace

En Anjou Bleu, comme dans l'ensemble des territoires français, une vigilance particulière est à porter à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par le développement résidentiel. La décennie 2000 a été marquée par une dynamique importante de consommation d'espace avec environ **420 hectares consommés à vocation d'habitat**, en large partie en extension de l'urbanisation.

D'une façon générale, le renouvellement des bourgs et villages par une insertion paysagère de qualité et la requalification du patrimoine bâti existant sera privilégiée.

Concrètement, ce principe doit-être mis en œuvre par l'exploitation des potentiels « dormants » de renouvellement urbain et de densification intérieure des bourgs et villages au sein de « l'enveloppe urbaine », ainsi que par la réalisation de nouveaux quartiers compacts qui s'inscrivent de manière logique et cohérente dans l'existant.

Prescriptions

Pour chaque bourg ou espace aggloméré du territoire, le SCOT comprend une carte de délimitation de l'enveloppe urbaine. Le SCOT vise un objectif global qui consiste à tendre vers **30 % des logements à produire en comblement à l'échelle de chaque secteur. Le SCOT fixe les objectifs minimaux suivants :**

- **Pour tous les pôles :** 20 % au moins des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine,
- **Pour les communes hors pôles :** 10 % au moins des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbain,
- **Les communes ne pourront déroger à ces objectifs que si le potentiel de densification mené dans le cadre de l'Elaboration du PLU démontre que les caractéristiques du tissu urbain ne permettent pas de densifier l'enveloppe urbaine existante.**
- A contrario, cette étude peut également conclure à un potentiel plus important. C'est pourquoi il est ici rappelé que les objectifs ci-dessus sont considérés comme des **objectifs minimaux qu'il est possible de dépasser.**

	Seuils de densité minimale
Pôle de rang 1 : Segré	20 logements/hectares
Pôles de rang 2 : Pouancé, Candé, Le Lion d'Angers, Châteauneuf	17 logements/hectares
Pôles de rang 3 des secteurs 6 et 8 du PDH : Le Louroux, Bécon, Vern, Champigné	17 logements/hectares
Pôles de rang 3 du secteur 9 du PDH : Combrée, Noyant	15 logements/hectares
Autres communes des secteurs 6 et 8 du PDH	15 logements/hectares
Autres communes du secteur 9 du PDH	12 logements/hectares



- **En extension urbaine**, les projets d'urbanisation nouvelle doivent respecter les seuils de densité minimale fixés, calculés sur l'ensemble des opérations d'habitat en extension prévues sur une dizaine d'années, ce qui correspond à l'échelle temps de la programmation du PLU.

- **La densité minimale moyenne doit être respectée sur l'ensemble de ces opérations.** Ainsi certaines opérations peuvent avoir une densité en dessous du seuil minimal si la moyenne est respectée par une opération au dessus du seuil minimal. **La densité minimale doit être précisée pour chaque périmètre défini opérationnel par les orientations d'aménagement et de programmation.**
- **Pour les opérations de renouvellement ou de densification** qui prennent place au sein de l'enveloppe urbaine sur des terrains de plus de 2000 m², il est préconisé que ces dernières atteignent à minima les seuils de densité. Ces opérations doivent s'inscrire dans la forme urbaine existante.

Le périmètre de référence pour le calcul de la densité à prendre en compte comprend les espaces publics à créer pour assurer le bon fonctionnement du périmètre de l'opération (*voies de desserte, espaces de rencontre, espaces verts collectifs, bassin de rétention, ...*).

Ne sont pas pris en compte les équipements, voiries, places, parcs et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement d'un périmètre plus grand (*école, salle communale, ...*) ou encore d'autres espaces inconstructibles (*recul aux abords des voies classées à grande circulation, zones humides, zones inondables, ...*).

Le Plan Départemental de l'Habitat (2008-2018)

Il a été approuvé par le département en décembre 2007 et par l'Etat en avril 2008. Il a été révisé par voie d'avenant et approuvé par le conseil départemental en juin 2013.

Il est destiné à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat (PLH), et celles menées dans le reste du département.

Outre plusieurs séries d'orientations et d'objectifs stratégiques et opérationnels, le PDH retient 5 orientations thématiques :

- *Diversifier les formes d'habitat dans l'objectif d'une gestion économe de l'espace,*
- *Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique locale de l'habitat,*
- *Renouveler le parc locatif social,*
- *Requalifier et adapter le parc privé,*
- *Développer une offre de logements pour tous.*

Ces orientations ont été territorialisées. Le PDH préconise une gestion économe des sols, principe central pour pérenniser le développement des territoires, en particulier ceux situés en dehors des centres urbains.

Montreuil-sur-Maine appartient au secteur 8 « Couronne péri-urbaine d'Angers » qui a retenu comme enjeux prioritaires :

- *développer du logement individuel groupé pour une gestion économe de l'espace,*
- *diversifier les statuts d'occupation en favorisant l'accession sociale en semi-collectif.*

Les nouveaux objectifs du secteur 8 (suite à l'avenant de 2013) sont de **20 % de production de logement social** (80% des logements sociaux doivent être construits dans la polarité / Montreuil-sur-Maine n'en est pas une).

La réalisation du PDH repose sur les dispositifs mis en place à tous les niveaux ; la politique locale de l'habitat portée par la communauté de communes est donc à traduire dans le PLU.

2-5 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même »

Un gisement « immobilier » non négligeable mais difficilement mobilisable

Le « gisement immobilier » correspond aux biens bâtis déjà à vocation résidentielle qui sont soit vacants, ou à l'abandon, mais également, aux constructions qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (*anciens bâtiments d'activités économiques, anciens bâtiments agricoles, ...*).

En réalisant nos travaux de terrain, nous n'avons recensé que **3 logements visiblement vacants ou abandonnés** : 1 en centre-bourg et 2 au sein de l'espace rural (*La Rosselle, Les Noyers*).

Nous avons également pu relever plusieurs **anciens bâtiments agricoles ou anciennes bâtisses qui pourraient représenter un potentiel de logements à créer après changement de destination**.

Dans le cadre du futur projet de PLU, il est en effet possible d'identifier précisément les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation. Néanmoins, pour être identifié, il est nécessaire, à minima, que ce bâtiment respecte plusieurs critères.

Il est notamment indispensable de mesurer l'impact d'une telle identification sur l'activité agricole : le bâtiment devra obligatoirement être implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité (*pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes*).

Rappels : Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations variables suivant leur utilisation (*maximum : 100 mètres*), mais afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (*Art. L111.3 du code rural*) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.

Il est également nécessaire de mesurer d'autres impacts avant d'identifier ces bâtiments au niveau du futur document d'urbanisme : impacts sur le paysage (*respect de la qualité paysagère du site*), impacts sur l'activité agricole (*recul des plans d'épandage, ...*), desserte par les réseaux (*dont la création ou le renforcement sont à la charge de la collectivité*), ...etc.

Lors de nos travaux de terrain, nous avons pu identifier **13 bâtiments** qui pourraient être concernés par un tel changement potentiel d'affectation (*voir cartographie et photographies*).

Quelques exemples de bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ...



Le Poirier



Le Poirier



Le Poirier (château)



La Mussardière



La Rosselle



La Rosselle



Le Prateau

Certaines constructions peuvent apparaître intéressantes mais sont trop proches d'activités agricoles ...



La Morinière



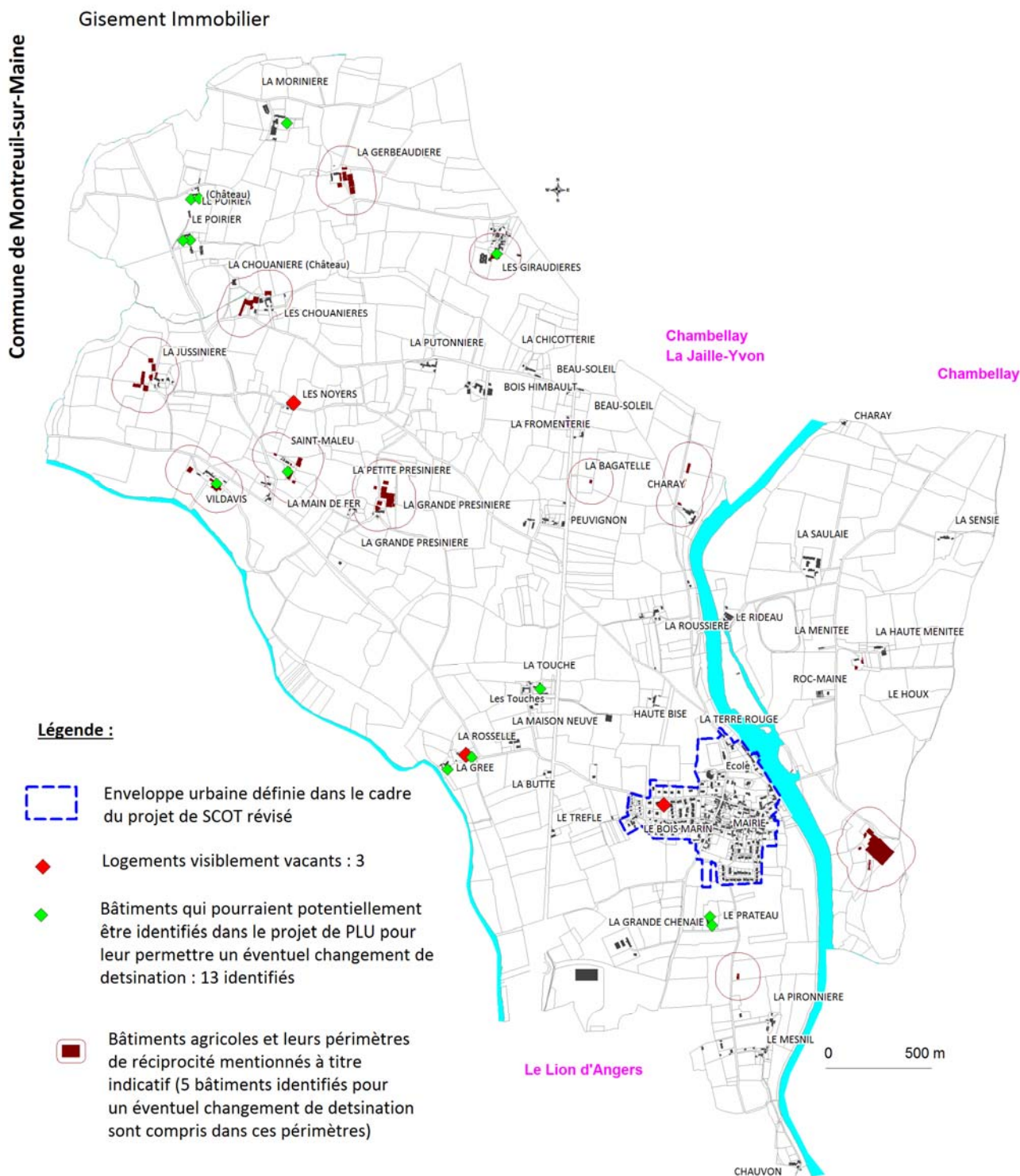
Le Giraudières



Saint-Maleu (exploitation proche de la retraite)



Vildavis



Source : URBA Ouest Conseil - 03/2017
d'après données SIG fournies par la
communauté de communes
et travaux de terrain 01/2017
mis à jour en 10/2019



Avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscient des impacts qu'ils pourraient générer, à court mais aussi à plus long terme ...

... les bâtiments identifiés dans le cadre du projet de PLU comme pouvant potentiellement changer de destination rentrent dans le décompte des logements à accueillir déterminé dans le cadre du PADD,

... pour les finances communales : certains bâtiments identifiés peuvent éventuellement accueillir à terme plusieurs logements (les besoins d'extension, de renforcement de réseaux seront à la charge de la commune),

... pour le monde agricole : le changement d'affectation génère de fait le développement de nouveaux tiers au sein de l'espace rural, le recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme, ... etc.

Même si dans les derniers textes en vigueur, le caractère de « qualité architecturale » des bâtiments n'apparaît plus comme un critère incontournable, il semble intéressant d'utiliser cet outil avant tout dans un but de préservation du patrimoine de manière à limiter les phénomènes de mitage intempestifs de l'espace rural.

Un potentiel « foncier » non négligeable :

Le « **gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de « dents creuses »),
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou des anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservé ou repris.

Les « **dents creuses** » correspondent à des espaces non urbanisés existants au sein des espaces déjà urbanisés qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation.

Au sein de l'enveloppe urbaine définie dans le cadre du SCOT révisé, on recense **quelques parcelles viabilisées encore non urbanisées** qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation. **Au total, ces différents espaces regroupent un potentiel d'un peu plus 1600 m².**

Ce potentiel doit être considéré comme prioritaire pour le développement urbain, et ce, avant toute réflexion en extension de l'enveloppe urbaine. Dans le cas de Montreuil-sur-Maine, ce potentiel est négligeable. Il correspond à 2 parcelles viabilisées du dernier lotissement qui seront très certainement acquises et urbanisées avant la finalisation du projet de PLU.

Les « **parcelles faiblement bâties** » correspondent à des espaces déjà urbanisés mais dont le potentiel foncier permet d'envisager une ou des divisions foncières, et donc une possibilité de densifier l'espace urbanisé.

Au sein de l'enveloppe urbaine on recense également de **quelques parcelles « faiblement urbanisées »**.

Ces parcelles déjà bâties peuvent potentiellement faire l'objet de projets de divisions foncières, et ainsi permettre l'accueil de nouveaux logements par densification. Certains projets de ce type ont déjà été réalisés au niveau de l'agglomération. Lors de nos travaux de terrains, nous avons relevé **7 parcelles** de ce type.



Rue des Hauts de Mayenne



Impasse des Tilleuls



Terrain à l'arrière de la mairie / Chemin des Clous – Lotissement Bois Marin

Ce potentiel doit être également considéré comme prioritaire pour le développement urbain, et ce, avant toute réflexion en extension de l'enveloppe urbaine. Suivant les parcelles, le potentiel est plus ou moins important. A minima on peut considérer que l'on a un potentiel d'accueil de 7 logements.

Des **OAP ou Orientations d'aménagement et de Programmation** pourraient être établies sur les espaces les plus « stratégiques » de manière à optimiser les possibilités de densification de l'espace urbanisé du centre-bourg.

Un potentiel de « renouvellement urbain » très limité

Le potentiel de « **renouvellement urbain** », appellation que l'on réserve souvent aux projets engagés au niveau des grands ensembles de logements sociaux, peut-être utilisé sur des communes comme Montreuil-sur-Maine.

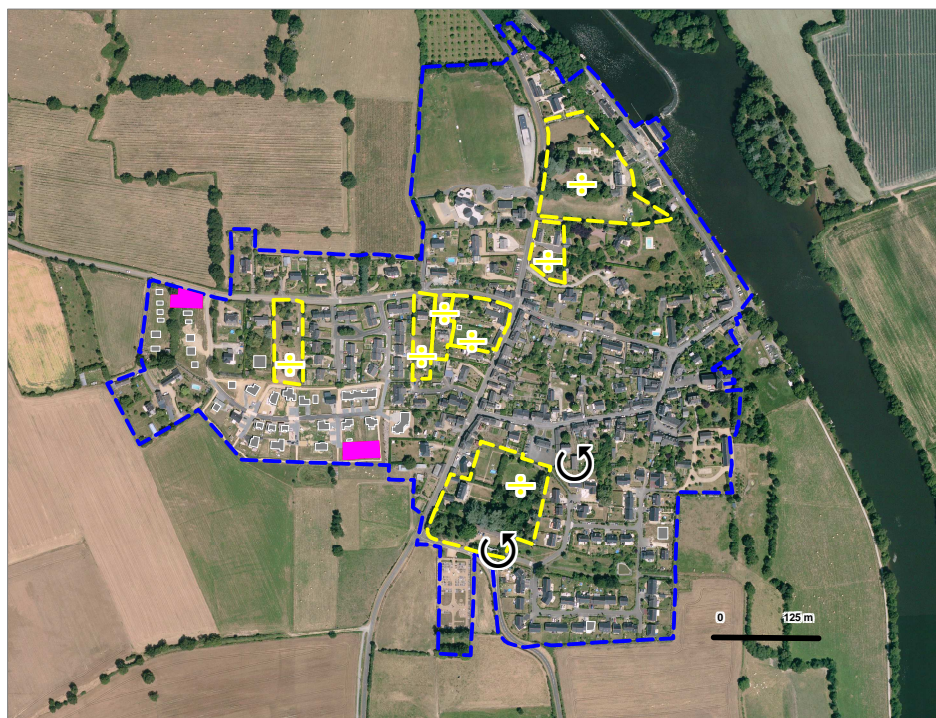
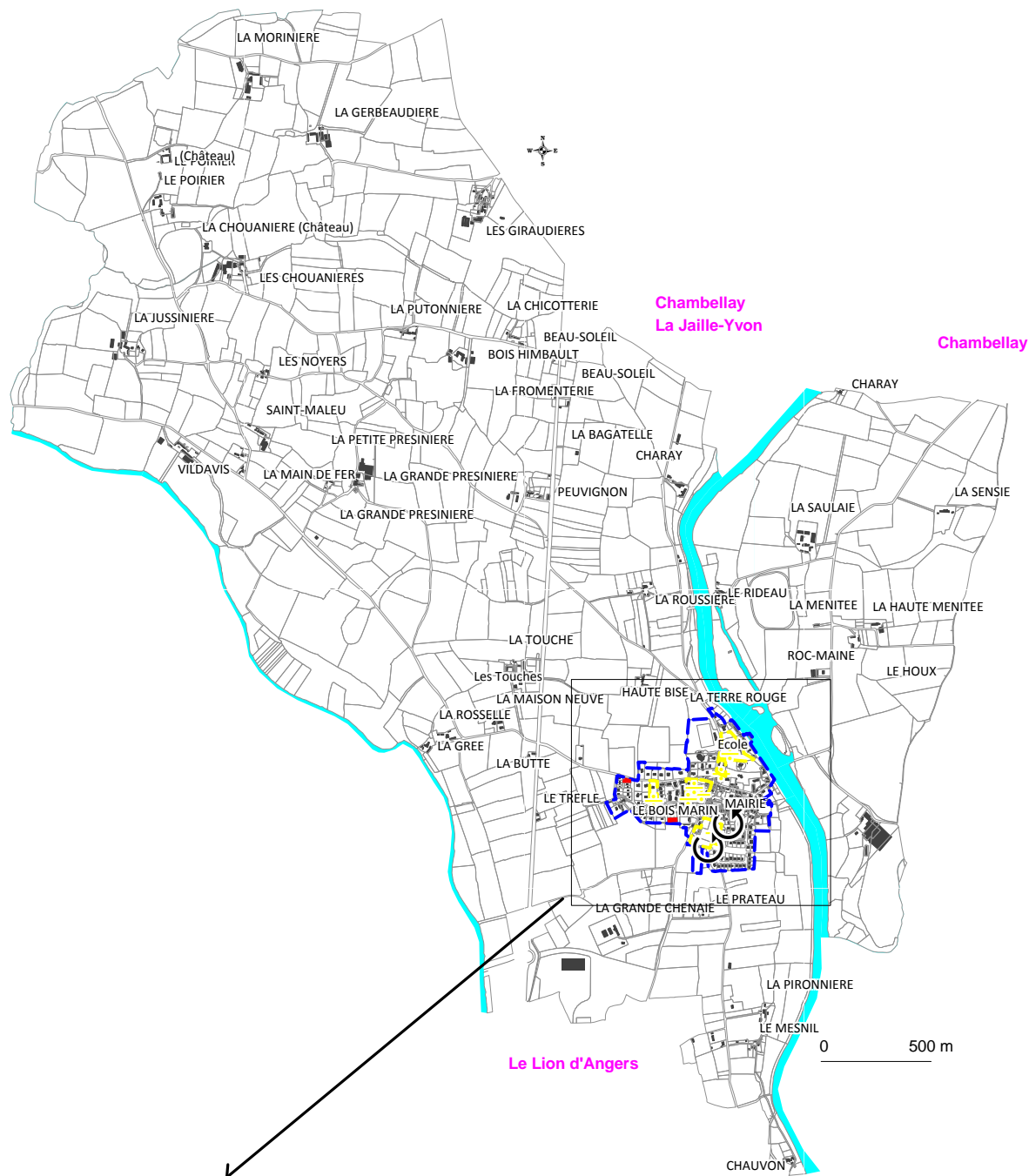
En effet, on peut parfois recenser en centre-bourg d'anciens sites d'activités ou d'équipements qui n'ont plus forcément d'usage et dont l'emprise foncière pourrait subir d'importantes transformations (*démolitions partielle ou totale, modifications des dessertes, des fonctions accueillies, ...*) afin de permettre la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements, d'aménagement d'entrée de bourg, ...etc.


Lors de nos travaux de terrain, nous avons identifié 2 emprises qui pourraient faire l'objet de tels projets. Néanmoins, les emprises étant de faible ampleur, on peut se demander l'intérêt d'identifier clairement ces dernières dans le cadre du projet de PLU.




Ancien bâtiment d'activité à proximité de la mairie / Annexe sur une grande propriété


Gisement foncier

**Légende :**

 Enveloppe urbaine définie dans le cadre du projet de SCOT révisé

 "Dents creuses"

 Parcelles faiblement urbanisées pouvant potentiellement faire l'objet de divisions foncières

 Potentiel de renouvellement urbain

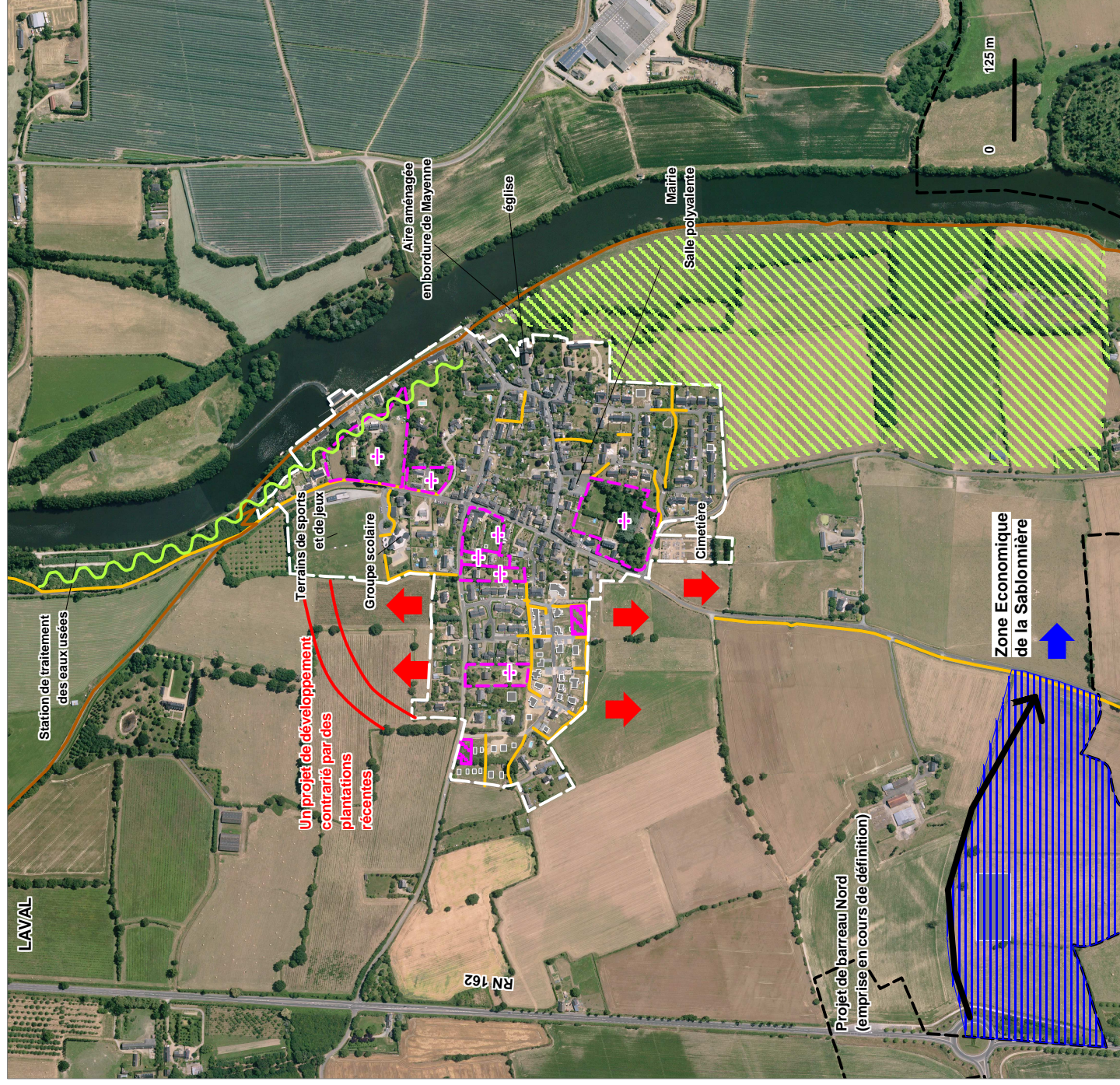
Source : URBA Ouest Conseil - 03/2017
d'après données SIG fournies par la
communauté de communes
et travaux de terrain 01/2017

2-6 Les enjeux de développement

Enjeux Urbains

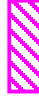
- Adapter les surfaces urbanisables aux besoins d'accueil, et aux orientations fixées dans le cadre du SCOT et du PDH,
- Poursuivre le développement du centre-bourg, lieu regroupant les équipements,
- Eviter d'étirer l'enveloppe urbaine, maintenir une forme cohérente à l'enveloppe urbaine,
- Utiliser au maximum le potentiel foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine ou du moins éviter d'aller à l'encontre d'une densification du tissu urbain,
- Pour le reste de l'espace rural : valoriser le potentiel de changements de destination, tout en évitant de porter atteinte aux activités agricoles en place et à l'activité agricole de façon générale.

Montreuil-sur-Maine : Les enjeux de développement urbain



Légende

Un potentiel limité de densification ou de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine ...



Potentiel foncier : "Dents creuses"



Parcelles faiblement urbanisées qui pourraient potentiellement faire l'objet de divisions foncières

Des pistes de développement potentiels ...



au niveau résidentiel



au niveau économique

Des "contraintes" paysagères



Secteur à protéger



Coteau abrupt à préserver



Zone économique de La Sablonnière



Cheminements aménagés



Chemin de randonnée



Enveloppe urbaine définie dans le cadre du projet de SCOT révisé

3 – Dynamique économique

3-1 Les actifs

Montreuil-sur-Loire : un territoire plus à vocation résidentielle qu'économique

	Nombre d'emplois sur la zone		Taux d'activité 15-64 ans	Taux d'emplois 2013	Nombre d'actifs résidant dans la zone ayant un emploi sur la zone	Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ Nombre d'emplois)
	2013	2008/2013	2013	2013	2013	2013
Maine-et-Loire	324 312	+ 0,1%/an	74,7%	65,7%	331 423	97,9
Commune de Montreuil-sur-Maine	149	+ 3,3%/an	81%	Secret statistique	352	37,2

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2013.

Montreuil-sur-Maine, même si elle recense un nombre d'emplois croissant, son indice de concentration d'emplois est faible. Ces données confirment le fait que la commune a plus une vocation résidentielle, et qu'elle ne représente pas un « pôle d'emplois ».

Les chiffres enregistrés, et notamment l'indice de concentration d'emplois, est très nettement inférieur à la moyenne départementale qui traduit un équilibre presque parfait entre le nombre des actifs et emplois.

En 2013, l'indicateur de concentration d'emplois communautaire était d'un peu moins de 61, ce qui signifie que pour 100 actifs occupés, le territoire ne comptabilisait qu'environ 61 emplois. Sur la commune de Montreuil-sur-Maine, le phénomène était encore plus marqué car son indice de concentration d'emplois n'était que de 37.

On dénombrait 36 établissements sur le territoire de Montreuil-sur-Maine fin 2014. L'essentiel de ces établissements étaient des établissements agricoles (41,7%), et commerciaux, transports et services divers (41,7%).

L'attractivité résidentielle de la commune est à préserver.

Néanmoins, il ne faut pas négliger le fait que l'accueil de nouveaux actifs génère de fait d'avantage de déplacements domicile / travail.

Un nombre d'emplois à maintenir pour préserver la dynamique communale.

3-2 L'agriculture

Quelques données statistiques issues du Recensement général agricole de 2010

Même si le nombre des exploitations ne cessent de décroître, la commune recensait encore **16 sièges d'exploitation en 2010** (contre 32 en 1988). L'ensemble des exploitations de la commune regroupaient **55 personnes** au total (en unité de travail annuel / contre 68 en 1988).

En 2010, « la polyculture et le polyélevage » correspondait à l'orientation technico-économique générale de la commune.

La superficie agricole utilisée était de 1 170 hectares en 2010, correspondant à 114% de la surface communale.

En 2010, 85% de ces surfaces agricoles étaient constituées de terres labourables (1 001 hectares), et seulement 6% de superficies toujours en herbe (74 hectares).

La Charte Agricole

Rappel : La charte de l'agriculture et de l'urbanisme n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle représente un guide précieux pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement du territoire du département du Maine-et-Loire.

La Charte Agricole révisée et approuvée début 2016 s'impose comme un véritable guide dans le cadre de l'établissement d'un document d'urbanisme.

Elle vise à protéger les espaces et les activités agricoles, à gérer de manière économe le foncier, et à gérer de façon plus générale les ressources naturelles.

Ce document invite les élus se lançant dans une élaboration ou une révision de leur document d'urbanisme à réaliser un diagnostic agricole. Cet état des lieux de l'activité agricole a pour but de « mieux connaître » de manière à limiter les impacts du projet de PLU sur le monde agricole.

De manière à limiter la consommation d'espace et donc les impacts sur le monde agricole, il est donc important, lors de la construction du document d'urbanisme ...

... d'établir un diagnostic approfondi, tant quantitatif que qualitatif,

... d'évaluer avec le plus de justesse possible les besoins,

... d'utiliser au maximum le potentiel foncier et immobilier existant au sein de l'enveloppe urbaine,

... et de n'envisager l'urbanisation de nouveaux espaces que si les besoins recensés ne peuvent être entièrement satisfaits au sein de l'enveloppe urbanisée existante.

Non seulement, une attention particulière doit être accordée à la consommation d'espaces (aspect quantitatif) mais les choix retenus en termes de développement urbain doivent également être maîtrisés afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole (aspect qualitatif). Pour cela, il est préférable, ...

... de privilégier un développement au sein ou aux abords de l'agglomération,

... de limiter les développements au sein de l'espace rural qui ont forcément un impact sur le monde agricole (structures agricoles, plans d'épandage, ...).

... de classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation.

Le SCOT et l'Agriculture

Le SCOT entend réaffirmer le poids économique de l'agriculture locale en :

... optimisant les productions locales et accompagnant l'organisation des filières,

... valorisant les productions agricoles locales (approvisionnement local en circuits courts pour la restauration collective, ...

... pérennisant et développant des unités de valorisation des productions (ateliers de transformation, abattoirs, etc.),

... et en préservant enfin le foncier agricole et en facilitant l'accès au foncier agricole pour les jeunes exploitants.

Un diagnostic agricole pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi limiter les éventuels impacts que pourraient avoir le projet de PLU sur le monde agricole

Lors de l'élaboration du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal.

De plus, la consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles (*amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, ...*) qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.

Le diagnostic agricole a pour but ...

... de localiser l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire (terres, bâtiments),

... d'identifier les éventuelles contraintes des sièges d'exploitation (problématique de zonage de PLU, proximité de tiers aux abords de leur structure, problématiques de déplacements, ...),

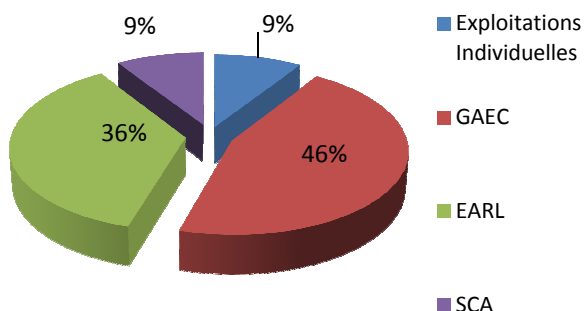
... de donner des éléments concernant l'avenir des activités agricoles en place (projets, pérennité, succession, ...).

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (janvier 2017), afin de recenser les informations concernant ce secteur d'activité sur le territoire communal.

Les exploitants de Montreuil-sur-Maine ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes mais ayant une partie de leur activité sur la commune (bâtiments, terres, ou les 2...).

11 exploitations ont participé à notre étude. 6 des 11 exploitations avaient leur siège sur Montreuil-sur-Maine.

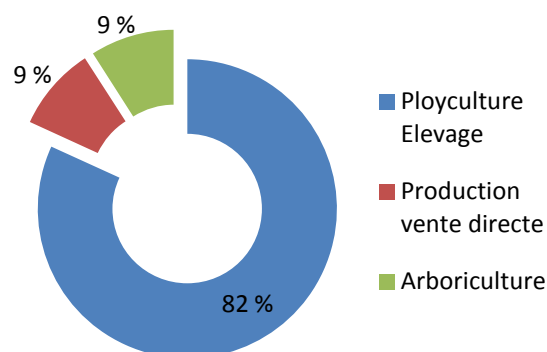
Répartition des exploitations de la commune en fonction de leur statut



Source : Etude agricole – 01/ 2017.

Les statuts des exploitations de la commune sont encore assez variés. On note néanmoins une prépondérance des exploitations avec des statuts sociétaires de type EARL et GAEC.

Répartition des exploitations de la commune en fonction de leurs activités



Source : Etude agricole – 01/2017.

La majorité des exploitations de la commune ayant participé à notre étude ont une activité d'élevage (*bovins viande, bovins lait, caprins lait, volailles, ...*) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (*maïs, foin, ...*) ou simplement destinées à la vente (*céréales*).

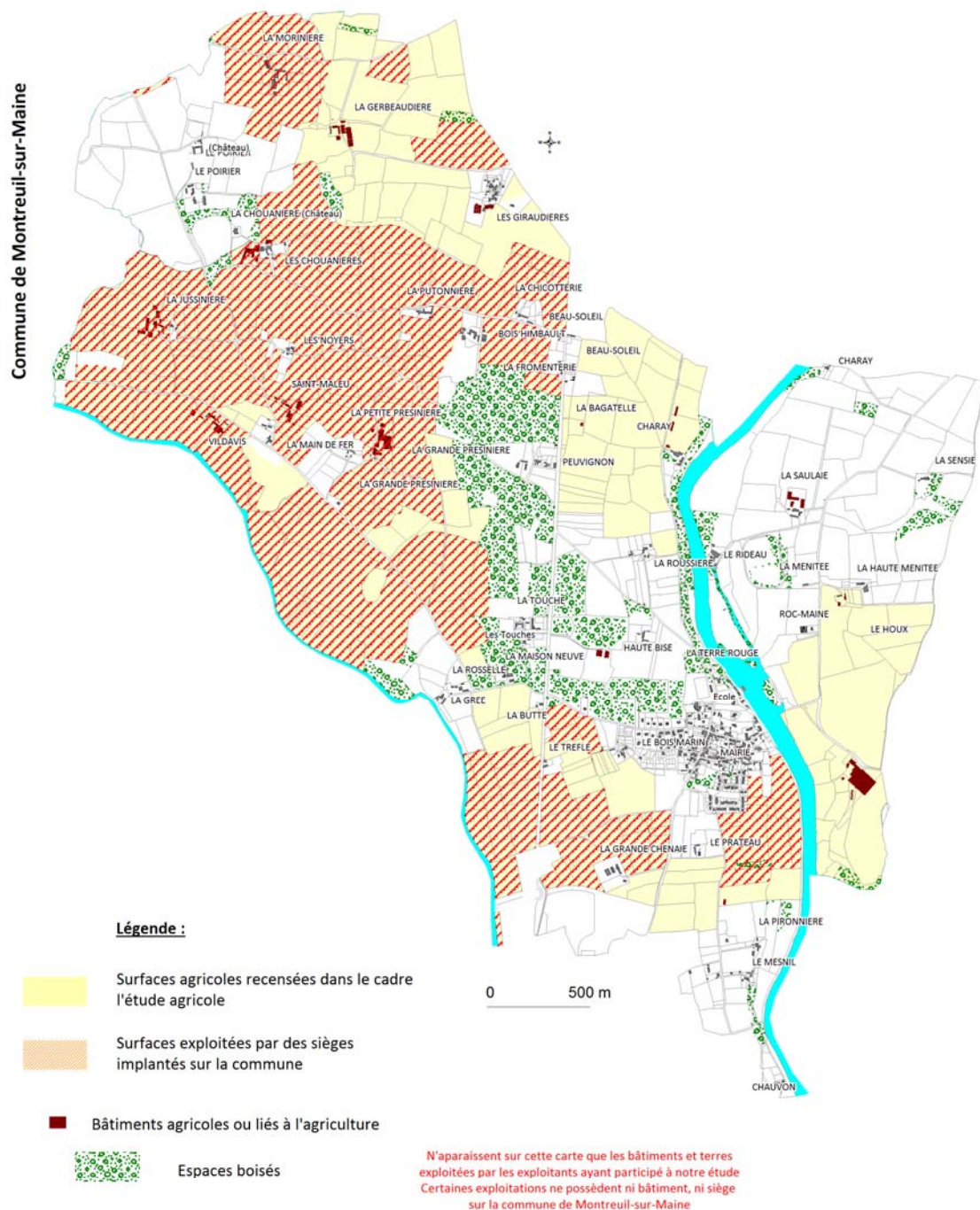
Parallèlement à ces activités que l'on peut qualifier de « polyculture élevage », on recense également une exploitation spécialisée en arboriculture, et 1 activité de vente directe de volailles, de fromages et de jeunes plants.

Selon les renseignements fournis par les exploitants, 5 exploitations des 6 exploitations communales ayant participé à notre étude relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE – 1 soumises à autorisation, et 4 à déclaration).

Les surfaces agricoles

Les exploitations qui ont participé à notre diagnostic exploitaient au total un peu plus 1 495 hectares, dont 617 hectares sur le territoire de Montreuil-sur-Maine. Seuls 60% des terres agricoles identifiées dans le cadre de recensement étaient exploitées par les exploitations ayant leur siège sur la commune de Montreuil-sur-Maine.

Surfaces agricoles gérées par des exploitations ayant leur siège
sur la commune



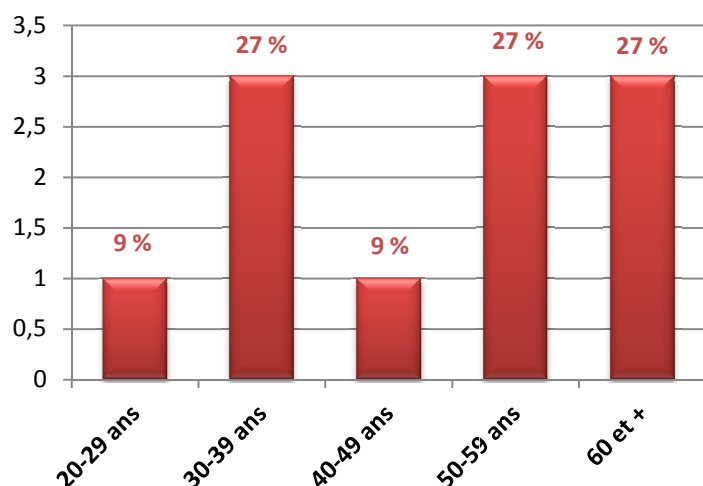
Source : URBA Ouest Conseil - 01/2017
d'après données recueillies lors de l'étude agricole 01/2017.

Les exploitations ayant leur siège sur la commune exploitaient une surface moyenne d'environ 95,5 hectares au total, et de 53 hectares sur Montreuil-sur-Maine, mais ces moyennes masquent d'importantes disparités.

Les exploitations de petite taille (*quelques hectares : 3 hectares*) côtoient des exploitations de plus grande taille (*près de 190 hectares*).

L'âge des exploitants

L'âge des exploitants de la commune



Source : Etude agricole – 01/2017.

La moyenne d'âge des exploitants de la commune ayant participé à notre étude est de 48 ans. Actuellement, **54% des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus**. Cette situation laisse présager de nombreux changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

Localisation des activités agricoles

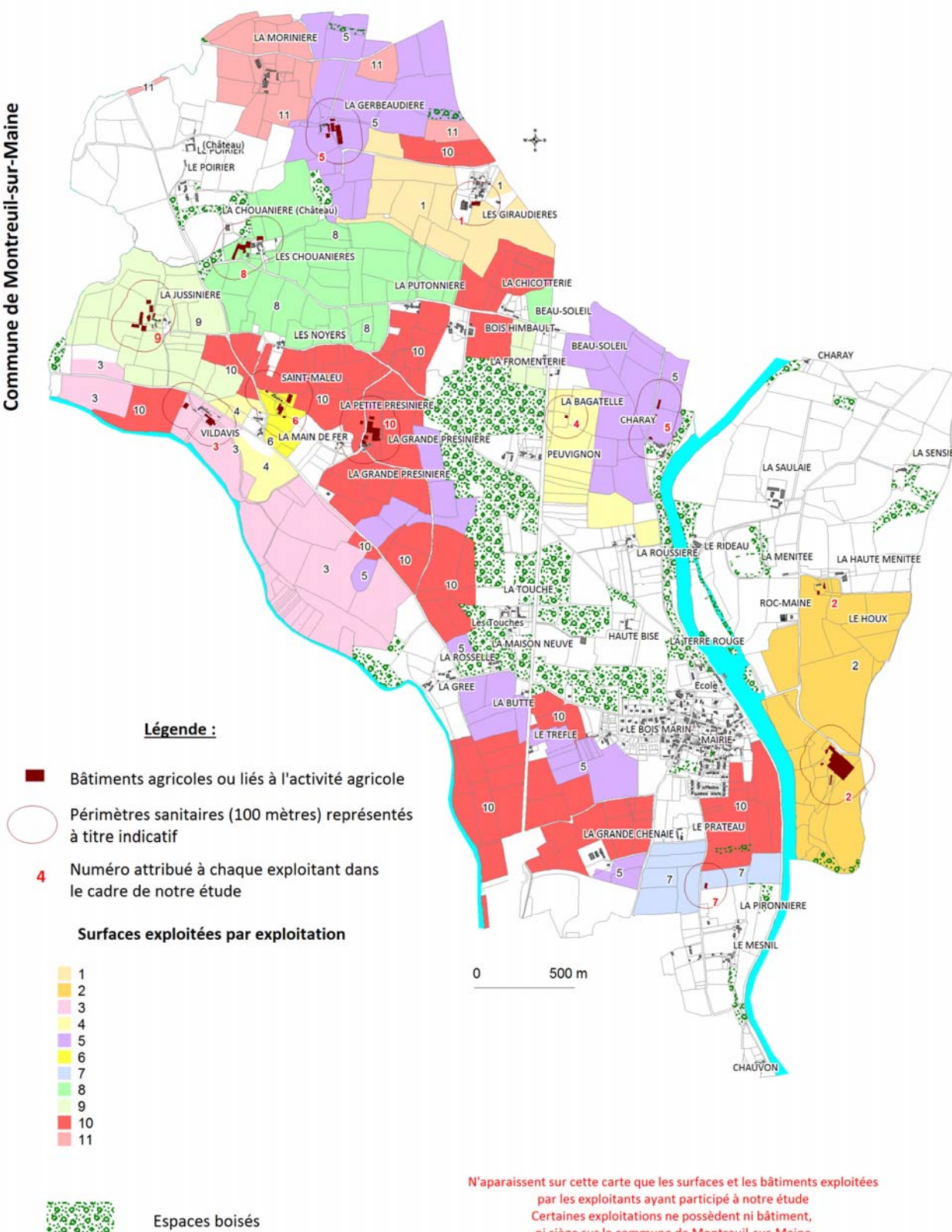
Si on analyse la carte des terres agricoles exploitées par chacune des exploitations, on peut noter que la plupart des structures agricoles disposent d'îlots d'exploitation relativement regroupés. Quelques exploitations disposent néanmoins de structures d'exploitation plus éclatées. Ce relatif "éclatement" est certainement à relier au fait que certaines exploitations aient agrandi leurs structures en absorbant les terres d'exploitants partis à la retraite.

Plusieurs exploitations pourraient être impactées si des projets d'extensions étaient envisagés dans le cadre du futur projet de PLU en continuité de l'enveloppe urbaine.

L'impact sur les structures agricoles des choix retenus dans le cadre du futur projet de PLU devra être mesuré le plus tôt possible. En fonction des impacts, des mesures compensatoires pourraient être éventuellement imaginées.

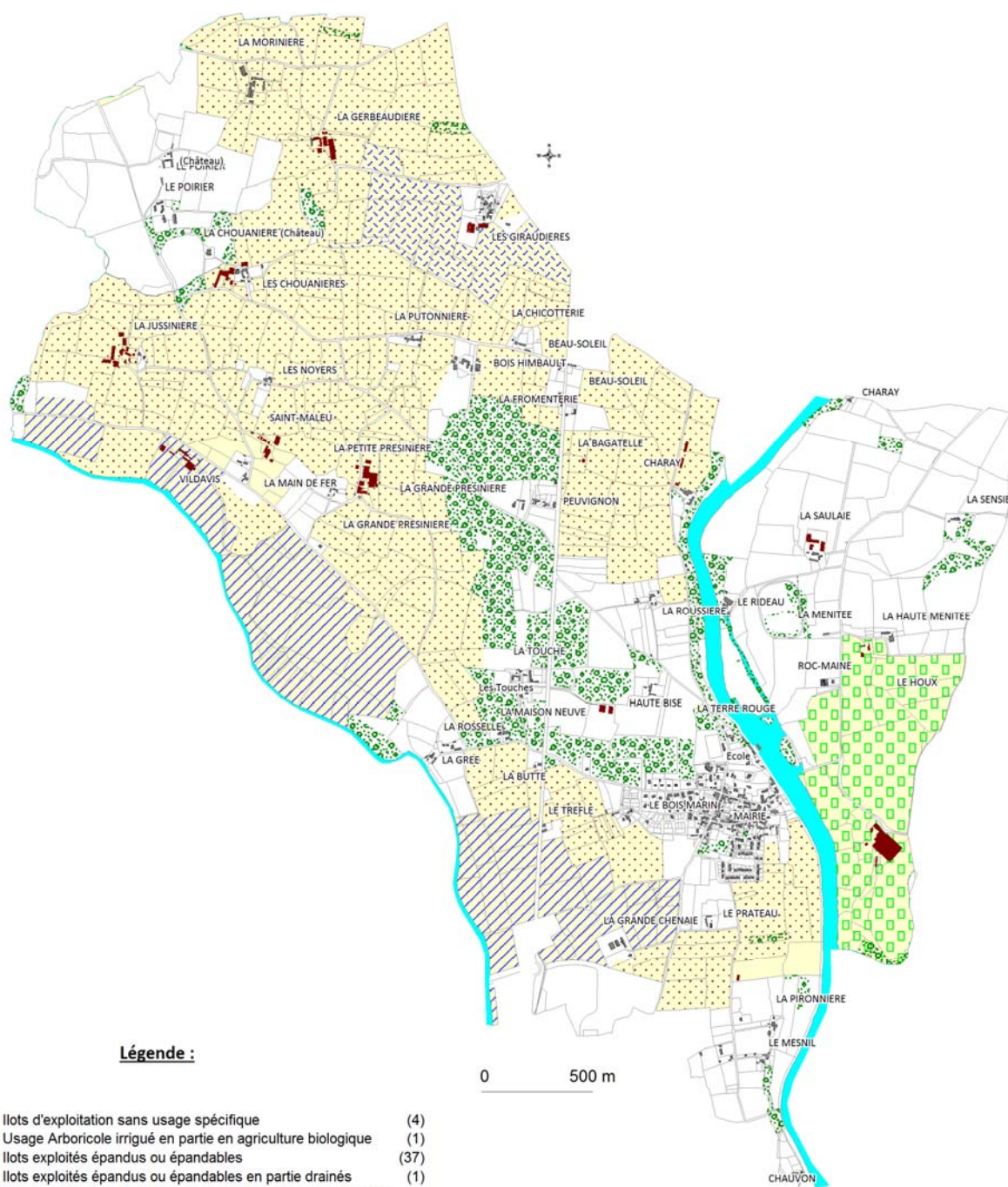
Etude agricole : les terres exploitées par chacune des exploitations

Commune de Montreuil-sur-Maine



Source : URBA Ouest Conseil - 01/2017
d'après données recueillies lors de l'étude agricole 01/2017.

Etude agricole : Surfaces supportant des usages spécifiques



N'apparaissent sur cette carte que les bâtiments et terres exploitées par les exploitants ayant participé à notre étude
Certaines exploitations ne possèdent ni bâtiment, ni siège
sur la commune de Montreuil-sur-Maine

Source : URBA Ouest Conseil - 01/2017
d'après données recueillies lors de l'étude agricole 01/2017.

83,4 % des surfaces agricoles recensées sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables.
26 % des surfaces agricoles recensées sont irriguées ou irrigables.
Environ 5% des surfaces agricoles recensées sont drainées.

L'exploitation arboricole est pour partie exploitée en agriculture biologique (certaines variétés de fruits ne se prêtent pas à une exploitation en agriculture biologique).

Les surfaces en agriculture biologique ne devraient pas être impactées par le projet de PLU car elles sont situées relativement à l'écart du centre-bourg (rive gauche de la Mayenne).

En classant en zone agricole « A » les espaces présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture, la collectivité exprimera sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles.

Seuls pourront être écartés de cette protection les ensembles de terrains bénéficiant d'une autre protection, notamment au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en zone N de protection, ou bien, à l'inverse, les terrains qui s'avèreraient indispensables aux besoins strictement évalués de développement de l'urbanisation qui feront l'objet de zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».

Les bâtiments agricoles

La plupart des exploitations se trouvent implantées à l'écart de l'espace aggloméré du centre-bourg. Aucune exploitation à priori ne pourrait être potentiellement impactée par un éventuel développement de l'espace urbanisé.

Les exploitations implantées au cœur de l'espace rural se trouvent néanmoins confrontés à la proximité de « tiers » non agriculteurs. Certaines de ces exploitations recensent même des tiers implantés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments (*Les Chouannières, La Jussinière, Les Giraudières, ...*).

Rappel : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

Cette proximité de tiers peut être compliquée à gérer au quotidien car elle peut être source de conflits entre usage résidentiel et agricole de l'espace, mais elle peut également représenter un frein à l'évolution de la structure d'exploitation, notamment avec l'instauration du principe de réciprocité introduit en 1999 (article L 111-3 du code rural).

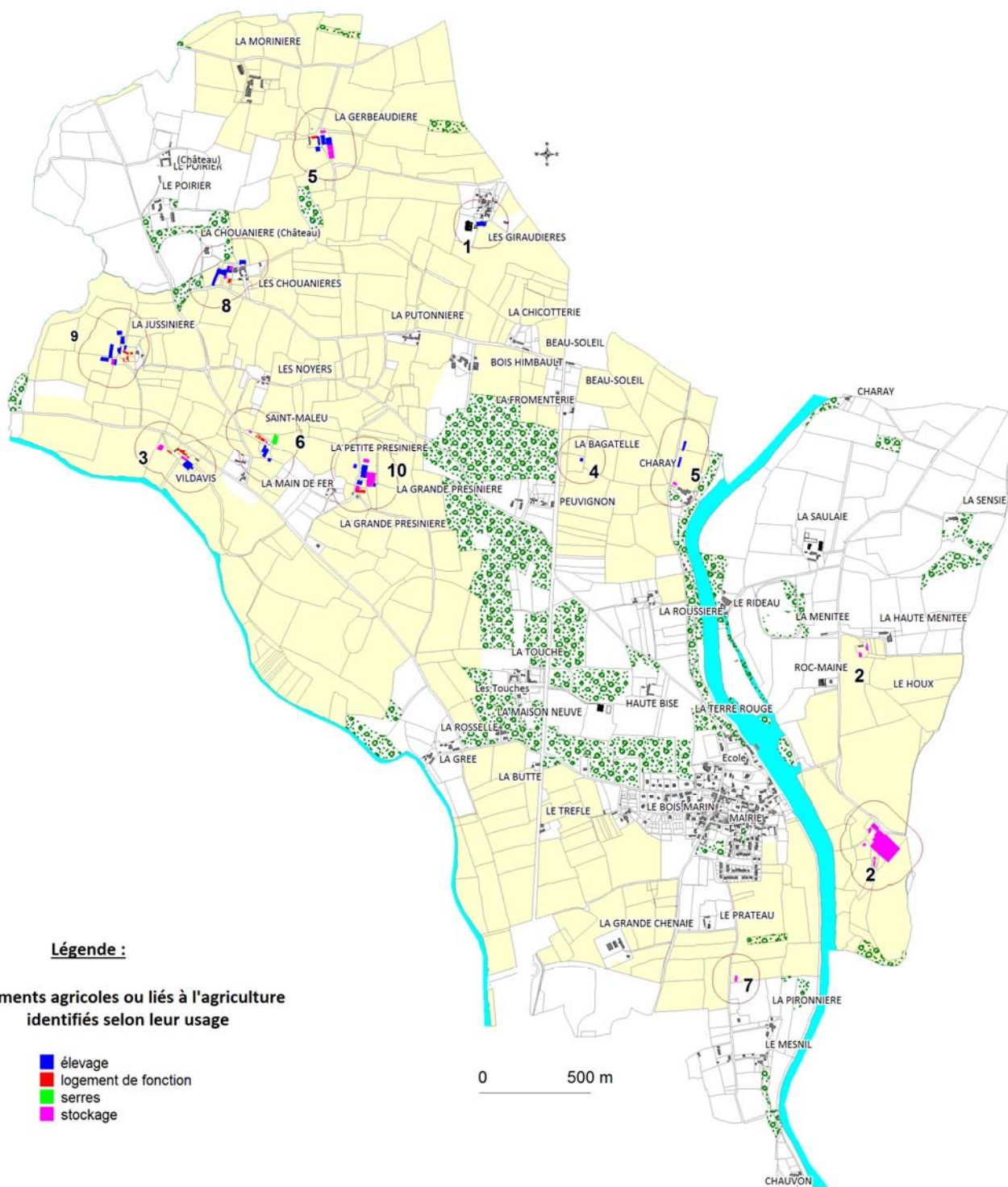
En effet, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers, et inversement les tiers peuvent être amenés dans certains à respecter des distances par rapport à certains bâtiments agricole.

Le projet de PLU devra veiller à ne pas accroître le nombre de tiers au sein de l'espace rural de façon générale afin de limiter les impacts pour le monde agricole.

Cette ligne directrice devra être renforcée aux abords des structures agricoles en place.

Etude agricole : les bâtiments agricoles ou liés à l'agriculture

Commune de Montreuil-sur-Maine

**Légende :**

**Bâtiments agricoles ou liés à l'agriculture
identifiés selon leur usage**

- élevage
- logement de fonction
- serres
- stockage

 Périmètres sanitaires (100 mètres) représentés à titre indicatif

4 Numéro attribué à chaque exploitation dans le cadre de notre étude

îlots exploités

Espaces boisés

0 500 m

N'apparaissent sur cette carte que les bâtiments exploités par les exploitants ayant participé à notre étude
Certaines exploitations ne possèdent ni bâtiment, ni siège sur la commune de Montreuil-sur-Maine

Source : URBA Ouest Conseil - 01/2017
d'après données recueillies lors de l'étude agricole 01/2017.

L'agriculture des prochaines années

Des projets de développement

Certains des exploitants nous ont confié avoir des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments. Ces données restent confidentielles, néanmoins nous en tiendrons compte lors de l'élaboration du zonage de PLU et du dessin des limites de la zone agricole.

Pour les exploitants n'ayant pas de projet connu à ce jour, nous avons néanmoins demandé quel serait le(s) site(s) le(s) plus approprié(s) pour réaliser un éventuel projet de développement.

Ces éléments d'informations vont nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause le développement des activités agricoles existantes, tout en restant compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.

La pérennité des exploitations

Plus de la moitié des exploitants étant âgé de 50 ans et plus, nous les avons sollicités pour savoir si ces derniers avaient connaissance du potentiel de reprise de leur structure (*succession déjà connue, succession non assurée, succession incertaine*) et ainsi mesurer leur pérennité.

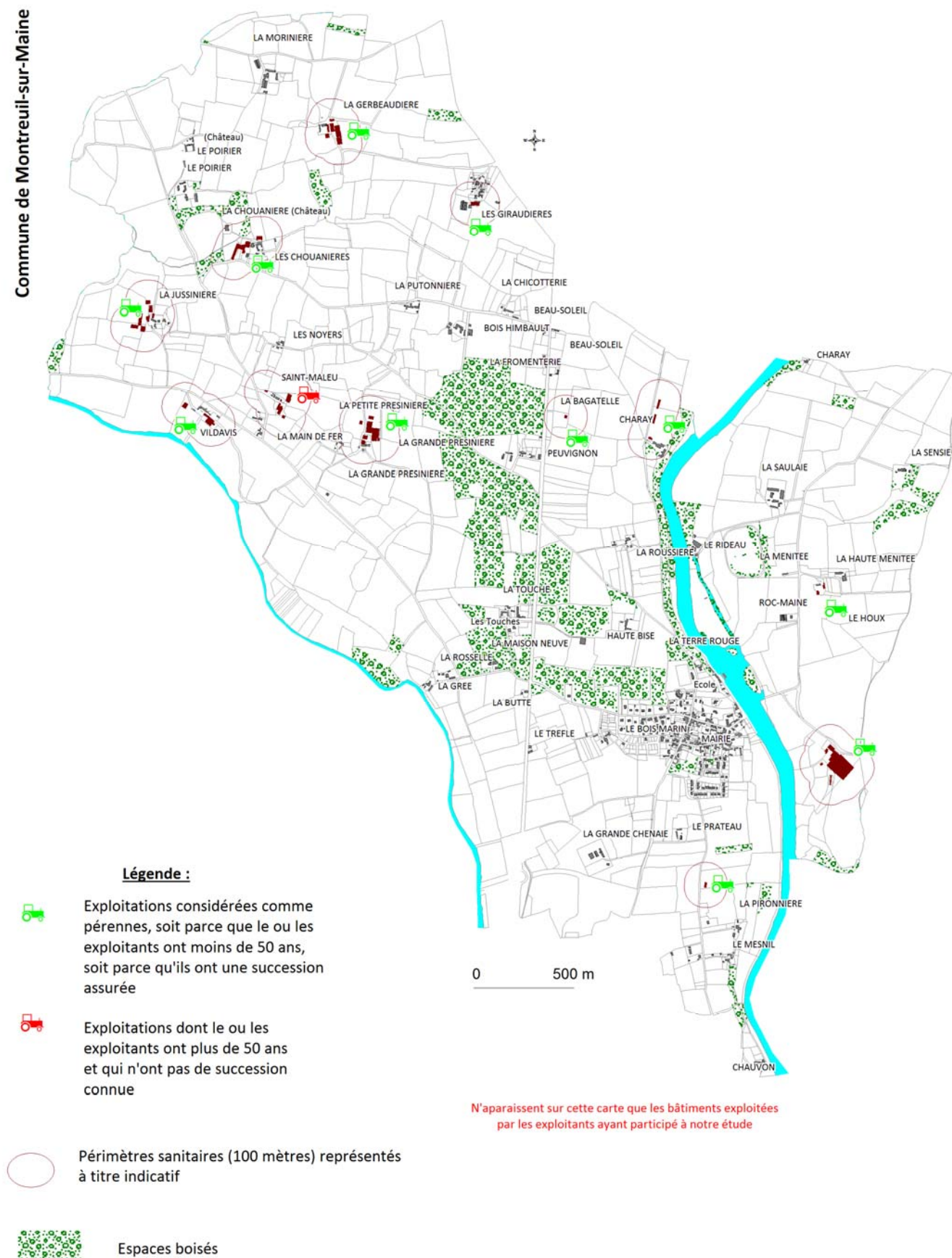
D'après les informations qui nous ont été transmises lors du recensement agricole, le contexte agricole risque de peu évoluer dans les 10 prochaines années. Le potentiel de mutations probables des structures agricoles doit être analysé plus finement de manière à anticiper d'éventuelles acquisitions foncières ...

... soit de terrains qu'il est prévu d'urbaniser,

... soit de surfaces destinées à être utilisées dans le cadre d'échanges fonciers.

Etude agricole : Estimation de la pérennité des sièges des exploitations

Commune de Montreuil-sur-Maine



Source : URBA Ouest Conseil - 01/2017
d'après données recueillies lors de l'étude agricole 01/2017.

Les données recueillies ci-avant nous invitent :

- à préserver l'espace de production et les structures d'exploitations qui l'utilise, en lui donnant une vocation propre au travers du PLU,
- à limiter le développement des tiers dans cet espace de production,
- à garantir le maintien de l'activité par des dispositions adaptées,
- à définir un projet communal, mettant l'accent en priorité sur la densification urbaine, le renouvellement urbain et la réutilisation des formes urbaines préexistantes. La réflexion sur l'expansion urbaine ne devant intervenir qu'à posteriori de cette réflexion,
- à trouver le bon compromis entre dynamique économique et prise en compte du patrimoine environnemental,
- à mesurer les impacts des projets de développement sur les exploitations de manière à réfléchir en amont aux mesures compensatoires qui devront être mises en place.

3-3 Des activités de carrières

La commune de Montreuil-sur-Maine n'accueille pas directement de carrière, néanmoins il existe des sites d'exploitation sur les communes voisines de Chambellay et Thorigné-d'Anjou.

3-4 Le tissu économique local

Contexte économique communautaire

La compétence « **développement économique** » a été confiée à la **Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou**.

Elle gère notamment les zones d'activités d'intérêt communautaire, et notamment la zone économique de La Sablonnière, Anjou Actiparc qui est implantée sur les communes du Lion d'Angers et de Montreuil-sur-Maine.

Avec l'implantation récente des établissements Pigeon, cette zone ne dispose quasiment plus de disponibilités foncières.

Le développement économique dans le cadre du SCOT

L'Anjou bleu se caractérise par un tissu industriel diversifié avec des entreprises d'envergure associées à des PME-PMI et de nombreux artisans-commerçants de qualité qu'il convient de conforter. Alors que l'activité agricole est en profonde mutation, l'activité tertiaire est, elle, en plein essor.

Le Pays souhaite accroître la capacité d'accueil et l'attractivité économique du territoire en :

- *créant une identité économique à l'échelle du Pays (outils communs, communication commune, etc.),*
- *optimisant les zones d'activités existantes de manière à limiter la consommation d'espaces à vocation d'activités, et en hiérarchisant l'offre entre zones structurantes (dédiées prioritairement à l'accueil d'activités industrielles d'ampleur) et zones de proximité (dédiées prioritairement à l'accueil d'artisans)*
- *proposant pour l'installation de nouvelles entreprises des sites d'implantation qualitatifs (qualité du cadre de vie et de travail) et diversifiés (valorisation des visibilité, végétalisation intégrée, etc.)*
- *favorisant la création d'emplois du secteur « présentiel ».*

L'Anjou bleu présente des problématiques spécifiques en matière d'aménagement et d'**équipement commercial**. A ce sujet, le SCOT vise à renforcer le maillage commercial de proximité sur le territoire en :

- *réaffirmant le rôle des centres-villes et centre-bourgs, quelle que soit la taille du bourg, comme lieux d'accueil privilégiés pour une offre commerciale de proximité,*
- *organisant le développement commercial périphérique de manière à permettre les implantations nouvelles limitant l'évasion commerciale vers les pôles voisins, sans remettre en cause l'équilibre commercial local.*

S'il constitue toujours **un territoire d'industrie** avec le quart des emplois dans ce secteur qui reste à peu près stable, l'Anjou bleu a observé des mutations structurelles notables ces dernières années avec le développement du tertiaire et en corollaire, le net recul de l'agriculture au cours de la dernière décennie.

Si cette évolution se retrouve dans de nombreux territoires ruraux de l'hexagone, il s'agit aujourd'hui pour le Pays de conforter la dynamique liée à l'essor des besoins de la population résidente et fortement génératrice d'emplois (équipements, services à la personne, commerces...) tout en préservant les secteurs primaire et secondaire qui conditionnent l'image du Segréen, où l'agriculture (et notamment l'élevage) et l'industrie continuent de façonner le paysage.

A ce titre, le SCoT entend réaffirmer le poids économique de **l'agriculture locale** en :

- *optimisant les productions locales et accompagnant l'organisation des filières,*
- *valorisant les productions agricoles locales (approvisionnement local en circuits courts pour la restauration collective, etc.)*
- *pérennisant et développant des unités de valorisation des productions (ateliers de transformation, abattoirs, etc.)*
- *préservant le foncier agricole et en facilitant l'accès au foncier agricole pour les jeunes exploitants.*

Par ailleurs, l'Anjou bleu dispose de **carrières**, pour lesquelles le SCoT entend créer les conditions favorables à la gestion et à la valorisation.

Le Pays bénéficie également d'un patrimoine naturel et culturel riche et diversifié, qui se traduit par une orientation qui consiste à valoriser le potentiel touristique « Anjou bleu » en :

- *mettant en avant les savoir-faire locaux, les offres d'animations et d'événements,*
- *valorisant et diversifiant l'offre patrimoniale et de loisirs nature*
- *favorisant le développement de la capacité d'hébergement touristique (hébergement de plein-air, gîtes ruraux, hôtellerie ...).*

L'objectif du SCoT est de différencier les zones d'activités afin de concentrer les moyens disponibles et de faire émerger des pôles économiques structurants et qualifiés, tout en assurant une organisation cohérente et un développement durable et économe du sol. Cela doit permettre également de favoriser des synergies entre activités et entreprises et faciliter l'intégration des sites de production dans le paysage. Ainsi, le SCoT distingue trois types de zones pour le développement des activités économiques :

Les zones d'activités stratégiques

Les zones d'activités stratégiques se distinguent en général par le poids important des emplois et le rayonnement large des entreprises, qui dépasse les limites du Segréen. Elles constituent ainsi la clé de voûte du développement économique du Pays en offrant des conditions favorables à l'implantation d'activités industrielles ou tertiaires fortement créatrices d'emplois et de richesses.

Le développement des zones d'activité stratégiques est coordonné à l'échelle du Pays. Elles sont prioritaires pour les investissements. Leur localisation tient compte des infrastructures de transport et des bassins d'emplois.

Les zones d'activités structurantes

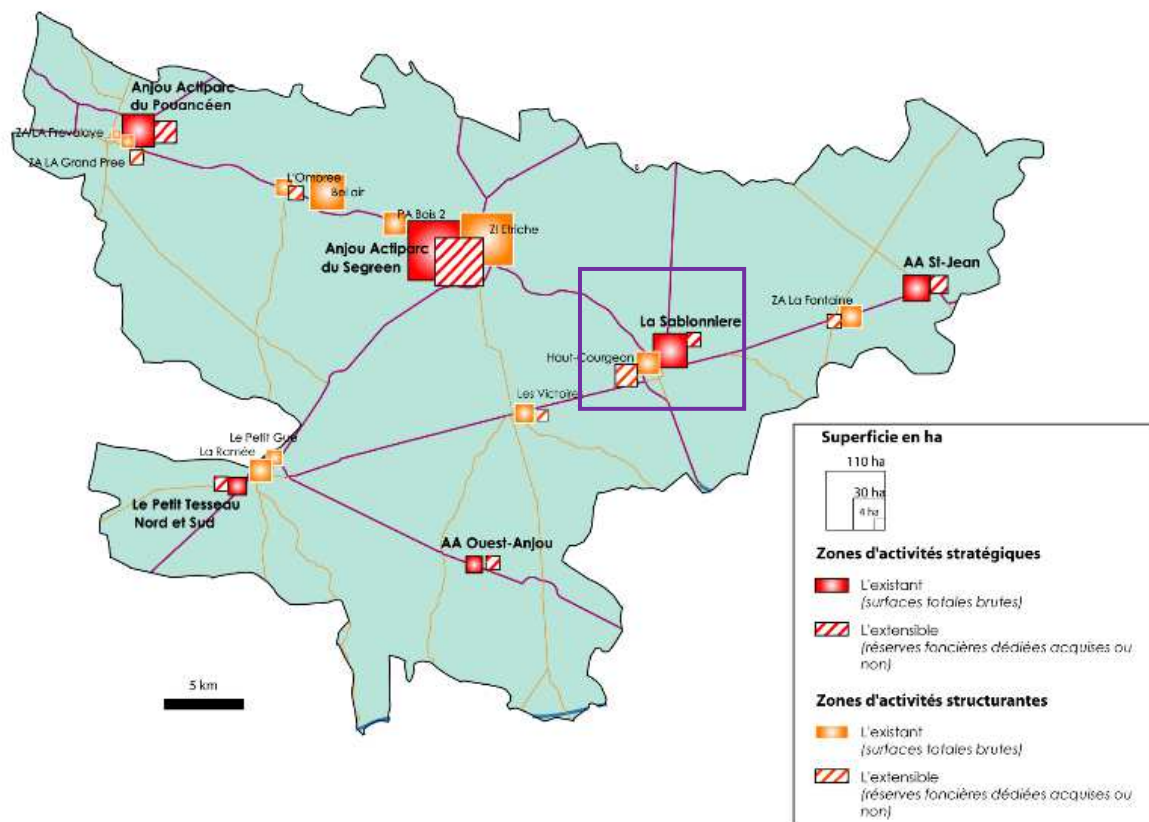
Les zones d'activités structurantes se distinguent des zones d'activités stratégiques par : leur niveau de rayonnement, qui se situe à l'échelle des EPCI ; ou par le fait qu'elles sont déjà aménagées en totalité, et ne constituent donc plus un enjeu stratégique pour le futur, si ce n'est en termes de requalifications éventuelles.

Le développement des zones d'activités structurantes est coordonné à l'échelle des EPCI.

Les zones d'activités de proximité

Les zones d'activités de proximité permettent de compléter le dispositif des zones d'activités stratégiques et structurantes et de déployer une offre diversifiée adaptée aux besoins des entreprises locales, notamment des petites et très petites entreprises, et proche des sites de production et des clients. Elles répondent ainsi avant tout à un besoin des habitants et entreprises sur le territoire, qu'il s'agisse de l'artisanat, de services aux particuliers ou aux entreprises, de fournisseurs ou équipementiers de l'activité agricole, etc.

Localisation des zones d'activités stratégiques et structurantes existantes et projetées



NB : La carte présentée ci-dessus ne localise pas les zones de proximité. En effet, il revient à chaque communauté de communes d'effectuer les choix locaux en matière de répartition de l'offre en zones de proximité.

Prescriptions

Les collectivités investissent prioritairement dans les zones d'activités stratégiques et structurantes existantes de l'Anjou Bleu pour en renforcer l'attractivité, différencier leurs vocations, prendre en compte les besoins d'équipements ou de développement des activités présents.

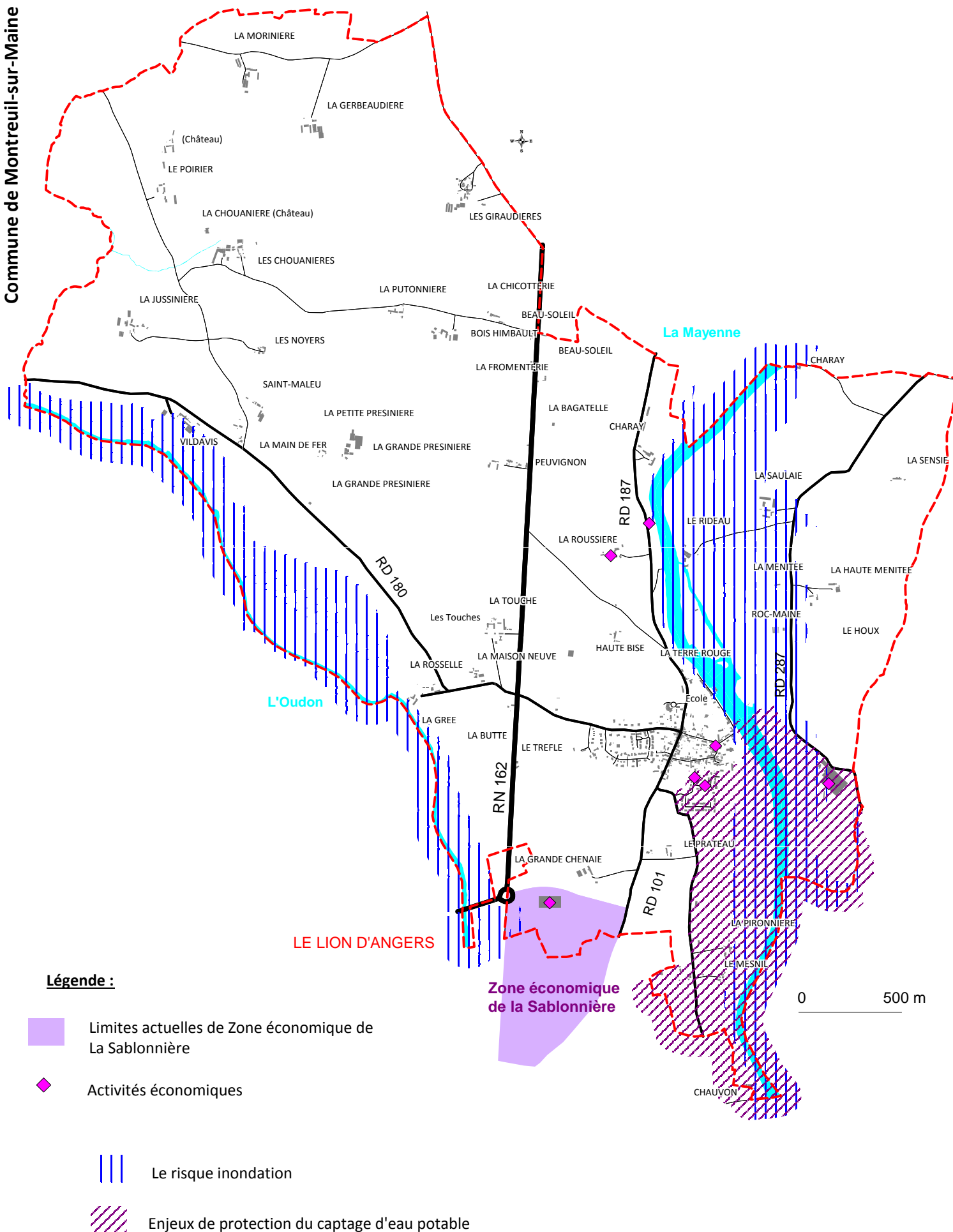
Les EPCI planifient l'offre en zones d'activités de proximité dans le cadre de l'élaboration de leur PLU(i), ou les communes en cas de PLU, après concertation à l'échelle intercommunale, et justifient les éventuelles extensions en application des orientations du SCOT (en particulier en ce qui concerne la consommation d'espace).

Les sites isolés à vocation d'activités à vocation d'activités économique (entreprise implantées historiquement en dehors des zones d'activités) peuvent faire l'objet d'extensions qui doivent rester limitées. Les surfaces dédiées aux extensions sont comptabilisées dans les surfaces maximales allouées au développement économique par le SCOT.

Les zones d'activités stratégiques et structurantes visées par le SCOT ne sont pas des zones à vocation commerciale. Les seules constructions à vocation commerciale qui peuvent être autorisées doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle (showroom, locaux d'exposition).

Dynamique économique et ses enjeux

Commune de Montreuil-sur-Maine



Les zones de proximité peuvent, sous réserve de justification du besoin local, autoriser des implantations commerciales. Celles-ci doivent rester de faible importance.

Toute évolution des superficies des réserves pour création de zones d'activités (stratégiques, structurantes ou de proximité) **doit être motivée par argumentaire la justifiant, à intégrer dans le rapport de présentation des PLU.**

Sur la base des besoins identifiés, l'enveloppe de foncier à vocation économique prévue en extension est fixée à 143 hectares à horizon 2030. Ces hectares viennent s'ajouter au volume des surfaces disponibles immédiatement. Il est à noter le fait que le stock de réserves foncières des collectivités du Pays à vocation économique dépasse ce chiffre. **Aussi, il revient aux futurs EPCI de répartir ces 143 hectares et d'effectuer les arbitrages nécessaires pour retirer des zones « à urbaniser » à vocation économique.** La répartition des 143 hectares par secteur géographique est la suivante : futur EPCI Est : 65 hectares / futur EPCI Ouest : 78 hectares.

Il est rappelé le fait que la recherche de l'optimisation du foncier économique existant (par densification) est à privilégier avant d'envisager des extensions de l'urbanisation.

Pour ne pas concurrencer l'extension des zones d'activités structurantes, l'extension d'une zone de proximité ne pourra pas dépasser 50% de sa surface existante. Des exceptions justifiées de cette règle peuvent être validées par le PETR.

Pour les aménagements et/ou requalifications des zones d'activités stratégiques et structurantes, l'élaboration d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ou d'une OAP est obligatoire.

Source : Extrait du Dossier de SCOT révisé arrêté.

Montreuil-sur-Maine et son tissu économique

La commune accueille plusieurs activités économiques : un menuisier, un cabinet d'architecture, une activité de taxi, une activité de bien-être, les vergers Pom'Ligne, les établissements Pigeon, ...etc.

L'essentiel du tissu économique communal est implanté en centre-bourg.

Le territoire communal accueille une partie de la zone économique de La Sablonnière. Les surfaces concernant le territoire de Montreuil-sur-Maine, ont permis l'accueil d'une partie des établissements Pigeon. Leur installation sur plusieurs hectares a consommé l'essentiel des terrains qui restaient disponibles sur cette zone.

Le projet d'un barreau routier destiné à poursuivre la création d'une rocade en partie Nord du Lion d'Angers, pour partie sur le territoire de Montreuil, ouvre de nouvelles pistes de réflexions concernant un éventuel développement de la zone d'activités de La Sablonnière.

Enfin, les vergers SCA Lion d'Anjou implantés rive gauche de la Mayenne ont également une activité de vente en gros de fruits « Pom'Ligne ». En fonction des projets d'étoffement que cette entreprise pourrait avoir, elle devra peut-être faire l'objet d'une identification spécifique dans le cadre du projet de PLU (STECAL ou Secteur de Taille et de Capacités Limitées).

Quelques activités se sont implantées au sein de l'espace rural (*menuisier / installateur, menuisier / réhabilitation de moulins, ...*). Il faudra s'interroger sur l'utilité de permettre un éventuel étoffement de ces activités.

Le projet d'un éventuel étoffement de la zone économique de La Sablonnière sur le territoire de Montreuil-sur-Maine devra être soulevé pour cette zone économique stratégique à l'échelle du territoire communautaire. Les choix de développements devront faire l'objet d'une réflexion commune avec la commune du Lion d'Angers concernée également par l'avenir de cette zone économique, mais aussi avec la Communauté de communes, qui a la compétence économique.

Le projet de PLU devra enfin veiller à ne pas compromettre le développement des activités présentes sur le reste du territoire, et notamment celles présentes au sein de l'espace rural. L'opportunité d'ouvrir des possibilités d'évolutions pour les activités économiques implantées au sein de l'espace rural devra être étudiée au cas par cas.

Cette évolution ne sera possible que dans le cadre de STECAL (secteur de taille et de capacités limitées) qui ne peuvent être créés que de « manière exceptionnelle ». De plus la création de ces STECAL devra être validée par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

3-5 Tourisme

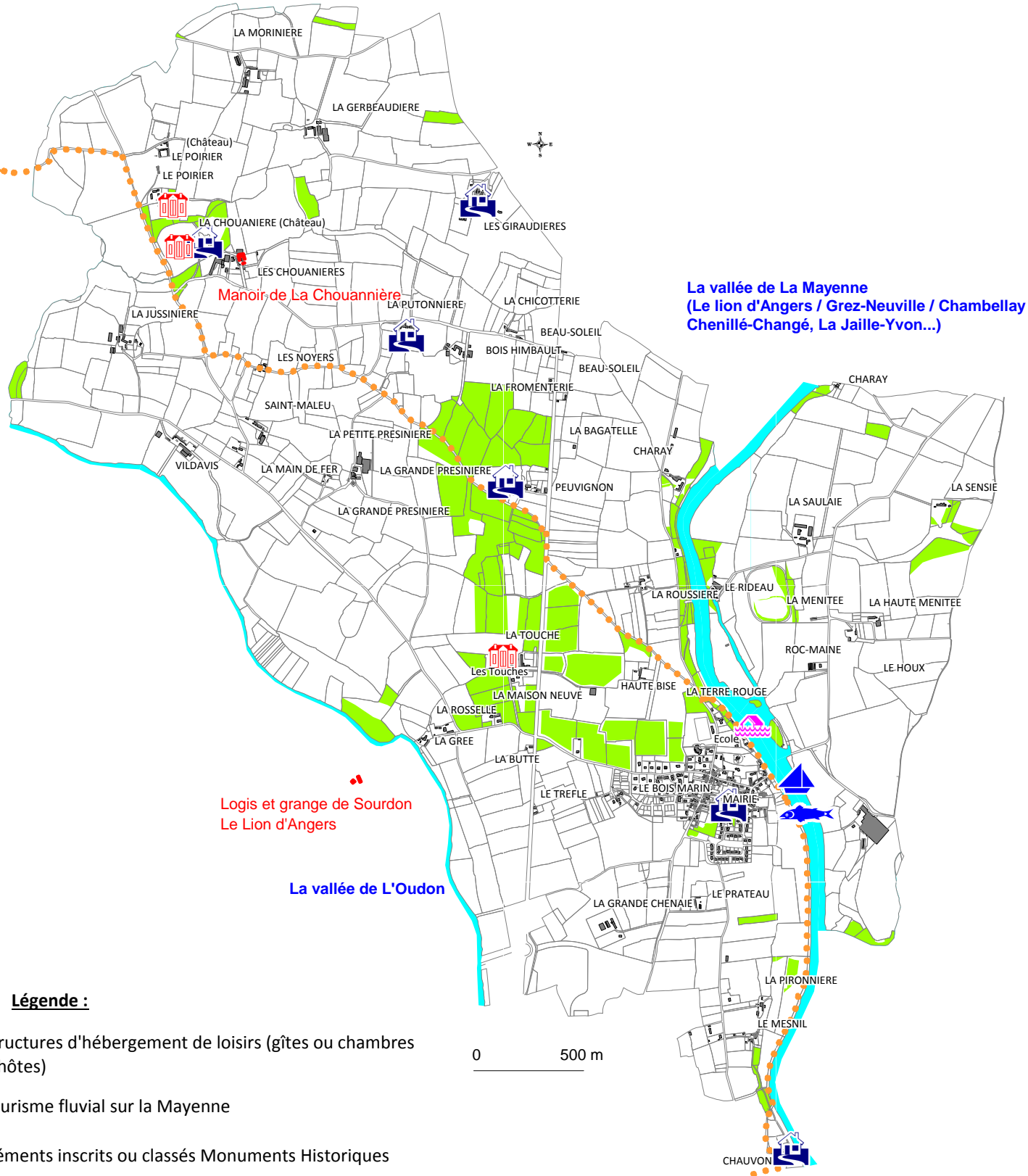
La commune de Montreuil-sur-Maine dispose de plusieurs atouts touristiques :

- La commune est traversée par les vallées de l'Oudon et de la Mayenne : sur cette dernière sont organisée des activités de tourisme fluvial.
- Elle regroupe plusieurs itinéraires de randonnées dont le sentier de randonnée « Saint-Jacques de Compostel », dont une partie longe la Mayenne, l'itinéraire « Vélo Francette » qui a pour but de relier la Normandie à la Côte Atlantique et dont l'itinéraire emprunte le chemin de hallage aménagé le long de la Mayenne,
- Elle accueille déjà des structures d'accueil de type « gîte » (10 gîtes), des « chambres d'hôtes » (Chauvon), ...

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques, et compléter l'offre déjà préexistante.

Même si elle n'identifie pas de projet à vocation touristique spécifique, la commune pourra notamment mettre l'accent sur la préservation de son patrimoine naturel et architectural au sens large, véritable support de l'activité touristique.

On notera que la réflexion touristique se doit de dépasser le cadre communal et s'intéresser aux projets communautaires, ou voire même ceux du Pays.



*Des sites d'intérêt touristique proches en Anjou Bleu ...
Des châteaux et manoirs (Angrie, La Montchevalleraie,
Bouillé-Ménard, Challain-la-Potherie, de Verney, de La Grandière, ...)*

Des églises,

*Des Musées et Lieux pédagogiques (Petite Couère, Mine Bleue,
Musée du Granit à Bécon, Moulin Bouin, Le Haras national, ...), ...*

Proximité d'Angers et de la Vallée de La Loire ...

4 – Déplacements, Equipements et Réseaux

4-1 Les déplacements

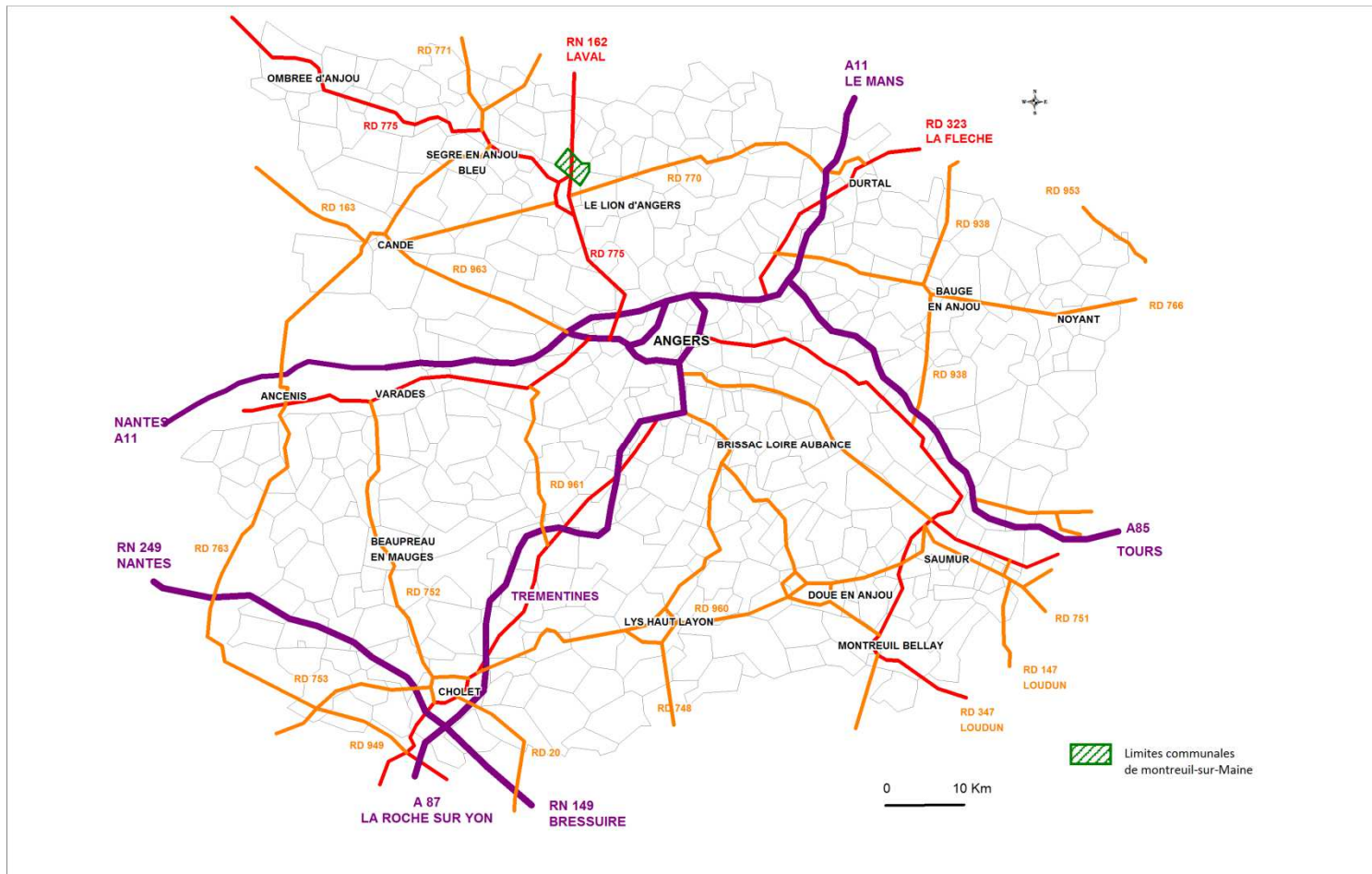
Le réseau routier

La commune de Montreuil-sur-Maine est traversée et desservie par la RN 162, route reliant Le Lion d'Angers à Laval.

4 routes départementales : les RD 101, 180, 187 et 287 irriguent le territoire communal. Néanmoins, l'absence de franchissement routier de La Mayenne rend difficile les échanges entre les 2 rives.

Ce réseau de voiries départementales et nationales est complété par un réseau de voies communales qui permet d'irriguer l'ensemble du territoire communal.

Contexte routier de la commune



Source : URBA Ouest Conseil – 03/2017.

Rappel : « Hors agglomération, les nouveaux accès sont autorisés, sous réserve de sécurité, et une marge de recul de minimum s'applique par rapport à l'axe des voies pour toute nouvelle construction suivant les trafics supportés. Toutefois, il est souhaitable de limiter l'urbanisation autour de ces routes, notamment en linéaire. »

Le réseau routier départemental a pour vocation première d'assurer la liaison entre les bourgs du département. Or, l'urbanisation en linéaire le long des routes départementales, parfois pratiquée au cours des dernières décennies au niveau du département, contribue au phénomène d'étirement de l'espace urbanisé, participe également à une diminution du niveau de services (aménagements ponctuels pour limiter la vitesse), et à l'augmentation des risques d'accidents que génèrent les multiples créations d'accès qui en résultent.

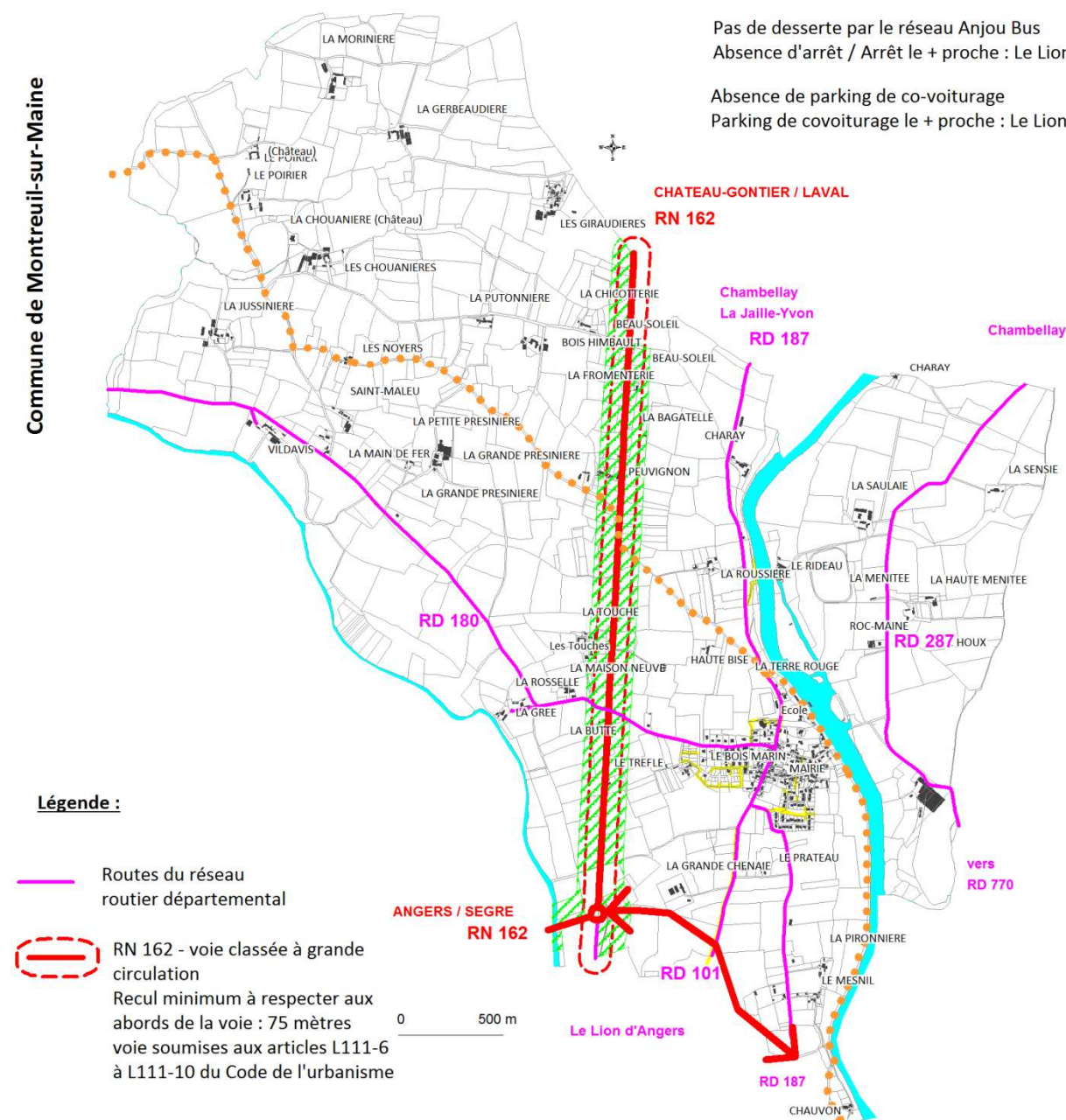
Enfin, ce type d'urbanisation nécessite souvent de résoudre ensuite des problèmes rencontrés pour les cheminements piétons.

Les déplacements

Commune de Montreuil-sur-Maine

Pas de desserte par le réseau Anjou Bus
Absence d'arrêt / Arrêt le + proche : Le Lion d'Angers

Absence de parking de co-voiturage
Parking de covoiturage le + proche : Le Lion d'Angers



Légende :

Routes du réseau
routier départemental

RN 162 - voie classée à grande circulation
Recul minimum à respecter aux abords de la voie : 75 mètres
voies soumises aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme

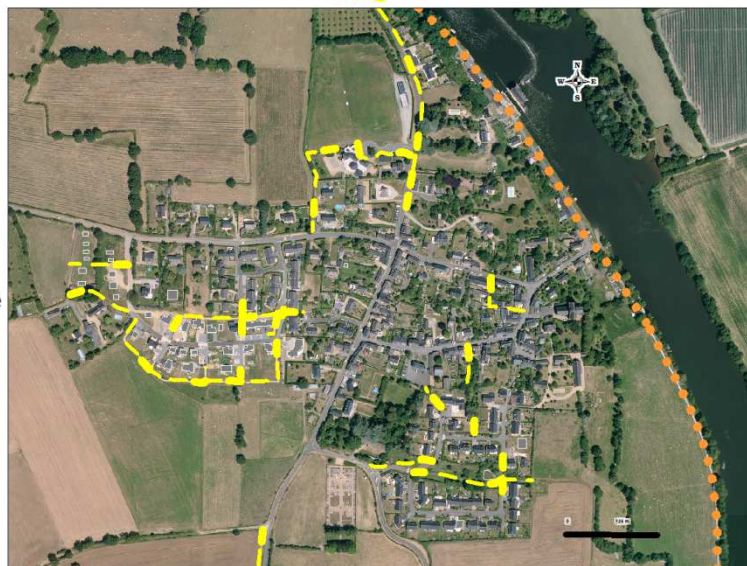
RN 162 : voie bruyante
Une bande de 100 mètres
de part et de la voie est
affectée par le bruit

Projet de création d'un barreau entre la
RN 162 et la RD 770 / Contournement
du Lion d'Angers

sentiers de randonnée Saint-Jacques de Compostelle
itinéraire de randonnées classé au PDIPR

Cheminements réservés aux déplacements non motorisés

Source : URBA Ouest Conseil - 03/2017
d'après atlas des patrimoine / données fournies
par le conseil départemental et travaux de terrain 01/2017



Quelque soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégré ses éventuelles répercussions sur les déplacements.

-- On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité,

-- On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU,

-- On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, au moins pour celles qui n'ont pas encore été aménagées ... etc.

Le PADD et les OAP permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, ...etc.

Le règlement est également un bon moyen de prendre en compte l'aspect déplacements et sécurité routière : imposer des reculs, définir les conditions de desserte, ... etc.

Traversée du centre-bourg : aménagement d'une zone 30 / de voies en sens unique



Des aménagements sécuritaires ont été réalisés au niveau des 2 accès à l'école

Des aménagements sécuritaires ont été développés aux abords des 2 accès au groupe scolaire en lien avec l'ATD du Lion d'Angers.

Sur l'itinéraire de la RD 187, une zone 30 a été aménagée au niveau de l'accès au groupe scolaire, et un cheminement sécurisé a été créé.

Au niveau de la RD 180, un passage surélevé piéton a été créé à hauteur du sentier permettant de rejoindre le groupe scolaire.

Quelques changements ont été opérés au niveau du plan de circulation. Les rues du moulin et du Val de Maine (mairie) ont été transformées en voies à sens unique permettant ainsi de réguler et sécuriser la circulation au sein du centre bourg historique.



Des voies ont été transformées en voies à sens unique

Les déplacements non motorisés



Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain – 03/2017

Plusieurs liaisons douces sécurisées ont été aménagées au sein du centre bourg : le long d'axes de communication, aux abords de l'école et des équipements sportifs, au niveau des nouveaux quartiers, mais aussi vers la commune du Lion-d'Angers.

Les continuités ne sont pas toujours assurées entre les différentes liaisons, mais sont parfois assurées via le réseau des trottoirs.



Des liaisons sécurisées aménagées le long des principaux axes / au sein du centre-bourg





Un cheminement a été aménagé entre Montreuil-sur-Maine et Le Lion d'Angers

L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir à la création de nouveaux cheminements doux. Ce réseau permet, en effet, de proposer une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre des déplacements de proximité internes à l'agglomération (vers l'école et les équipements / services publics de façon plus générale).

Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées et que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse s'appuyer, lorsque cela est possible, sur le réseau des chemins ruraux existants.

Réseau fluvial

Parmi les autres moyens de communication, citons la Mayenne, qui, grâce à ses aménagements en barrages et écluses est très largement navigable, mais aussi l'Oudon.

Ces moyens de communications sont essentiellement utilisés à des fins de loisirs et de tourisme. Ils peuvent difficilement s'imposer comme une alternative au transport automobile.

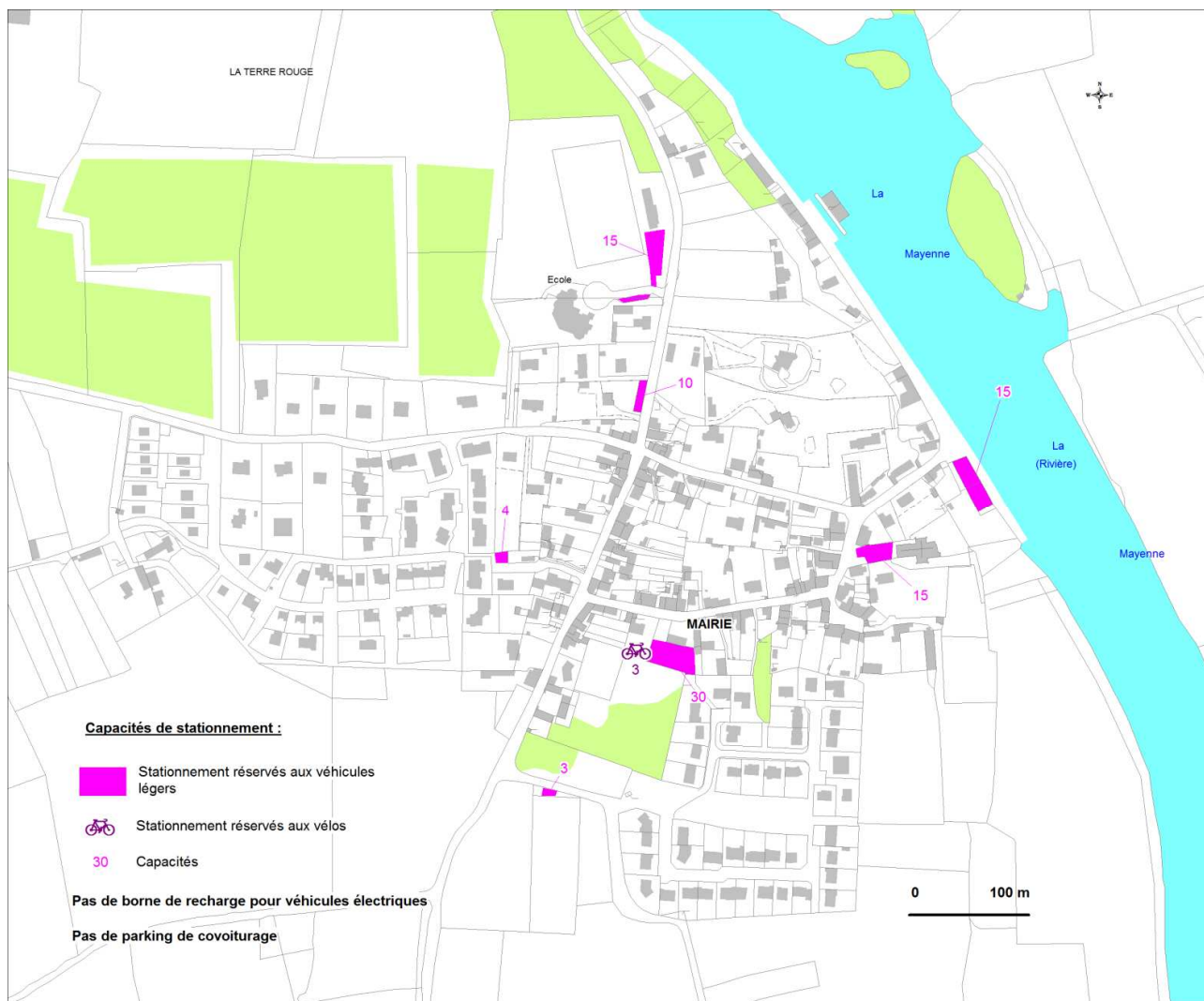
Les transports scolaires

Des ramassages scolaires sont organisés vers les collèges et lycées du Lion-d'Angers et de Segré.

Les moyens de transports collectifs

La commune n'est aujourd'hui plus desservie par le réseau de transports Anjou Bus.

Stationnements publics ou ouverts au public / Covoiturage



Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services de la mairie – 01/2017.

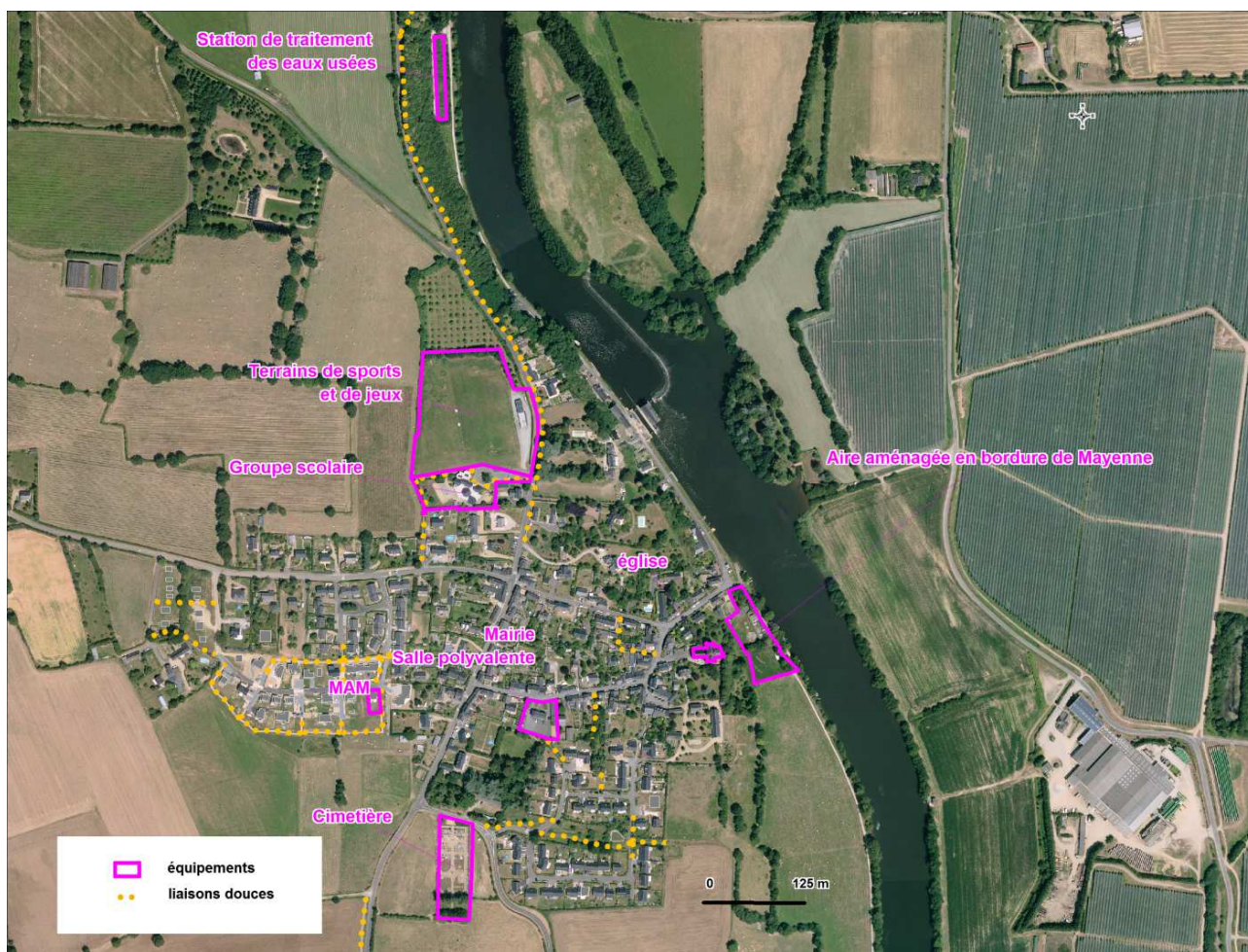
L'offre de stationnement se concentre essentiellement en centre-bourg. Développée aux abords des principaux équipements (mairie, bords de Mayenne, école, ...), son offre, regroupant environ une centaine de places, semble répondre aux besoins.

Sur la commune de Montreuil-sur-Maine, on ne recense à ce jour aucune aire de covoiturage.

Au regard de la part d'actifs travaillant hors commune, la commune peut s'interroger sur l'utilité de développer une telle offre, même si cette offre existe déjà sur la commune voisine du Lion d'Angers (La Roche aux Fées / Durval). A minima, elle pourrait également identifier clairement des parkings existants comme pouvant servir pour un tel usage.

4-2 Les équipements / Les services

Les équipements publics présents sur le territoire communal



Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain – 03/2017.

La commune dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population. Elle accueille notamment :

- une mairie,
- un groupe scolaire,
- une salle polyvalente,
- une église,
- un cimetière,
- des terrains de sports,
- une aire de jeux près de l'école,
- une maison d'assistantes maternelles,
- et de nombreux espaces de stationnement, ...etc.

Ces équipements se concentrent au niveau du centre bourg, et semblent répondre à ce jour aux besoins des habitants de la commune. Ils sont complétés par une offre importante d'équipements et de services implantés, notamment, sur la commune voisine du Lion-d'Angers.

Le projet de PLU devra veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'accroissement de population projetée (quantitativement et qualitativement), et à bien interconnecter, par le biais de cheminements, les futurs quartiers aux équipements.

En ce sens, on optimisera leur fréquentation, leur rentabilité, allant dans le sens d'un développement durable du territoire.



Groupe scolaire



Terrains de sports



Mairie



Salle polyvalente



Terrain de loisirs en bordure de Mayenne

Les services de santé

La commune n'accueille pas de professionnels de santé. L'offre la plus proche se situe sur la commune du Lion-d'Angers (*pharmacies, médecins généralistes, dentistes, kinésithérapeutes, maison de retraite, ...*).

4-3 Les réseaux

L'alimentation en eau potable

Le service de distribution de l'eau potable est géré par le SIAP du Segréen qui regroupe 32 communes (**remplacé par le Syndicat de l'Eau de l'Anjou depuis le 01/01/2018**). Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la SAUR. La SAUR a notamment pour mission la gestion du fonctionnement, la surveillance et l'entretien des installations.

Le captage est situé sur le territoire du Lion-d'Angers au lieu-dit « Chauvon ». Ce captage a fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique le 7 juillet 2005.

L'eau distribuée à la population depuis le site de Chauvon est de bonne qualité.

Une interconnexion avec le champ captant des Ponts-de-Cé, exploité par Angers-Loire métropole a été mise en place sécurisant ainsi l'approvisionnement de toutes les communes desservies via Le Lion-d'Angers.

Le prix du service comprend une partie fixe (abonnement) et un prix au m³ consommé. **Le coût théorique du m³ d'eau pour une consommation de 120 m³ est de 2,75 €TTC en 2016.**

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et/ou son renforcement.

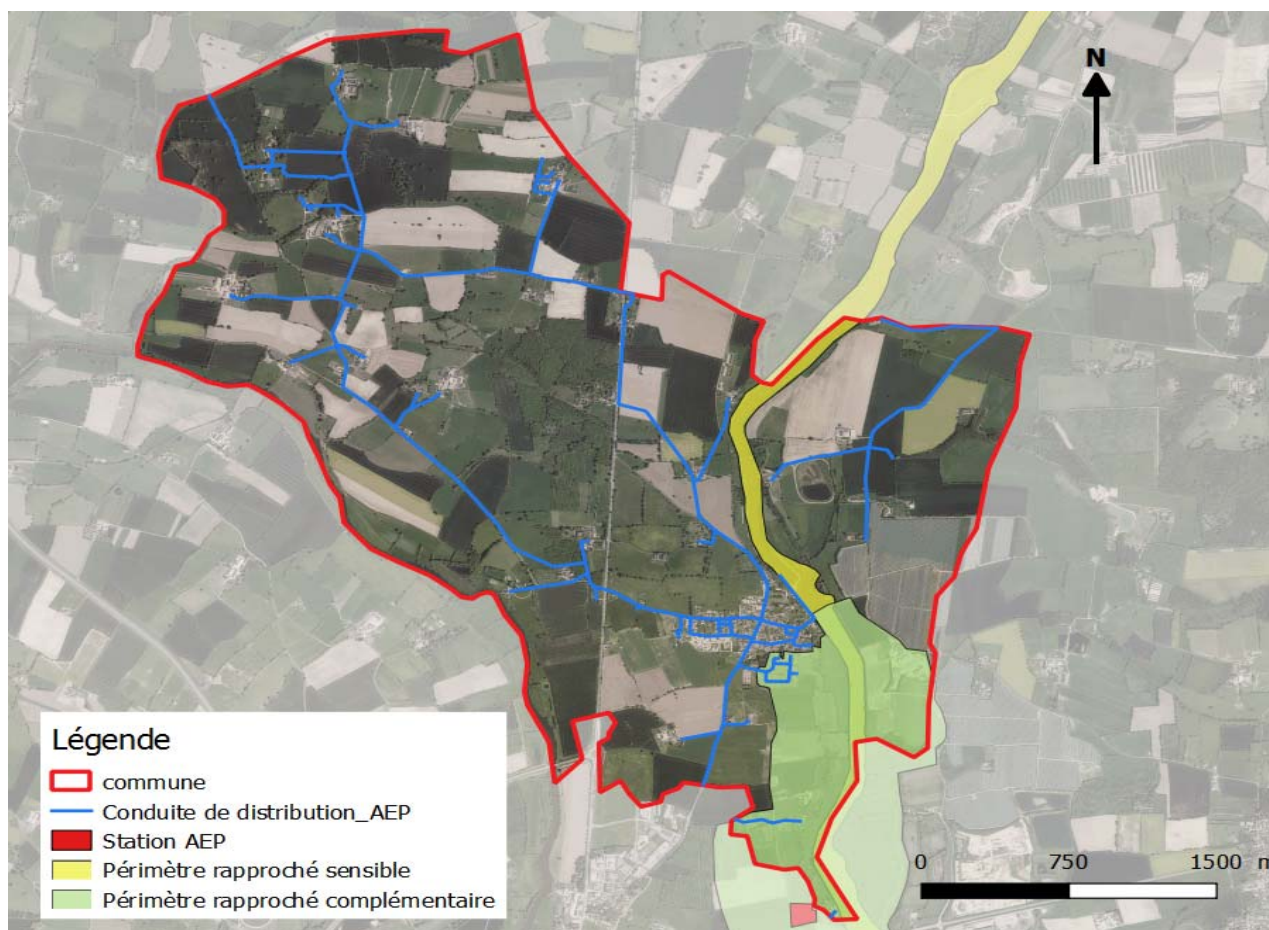
Montreuil-sur-Maine : zone vulnérable au titre de la directive nitrates

Un périmètre de protection autour du captage de Chauvon

La commune de Montreuil-sur-Maine est voisine du périmètre de captage destiné à l'alimentation en eau potable de Chauvon (Le Lion d'Angers).

Des périmètres de protection ont été définis aux abords de ce captage suivant les enjeux de protection. Ces derniers concernent une partie du Sud du territoire communal, et du Sud du Bourg.

Les différents périmètres (*périmètres rapproché complémentaire et rapproché sensible*) sont assujettis à des règlements spécifiques (*Servitude ASI / voir servitudes d'utilité publique*).



Source : carte réalisée par le cabinet EFE Etudes d'après données fournies par la mairie.

Assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

La compétence assainissement collectif des eaux usées est assurée par la communauté de communes.

1 - La STEP de « La Roussière » :

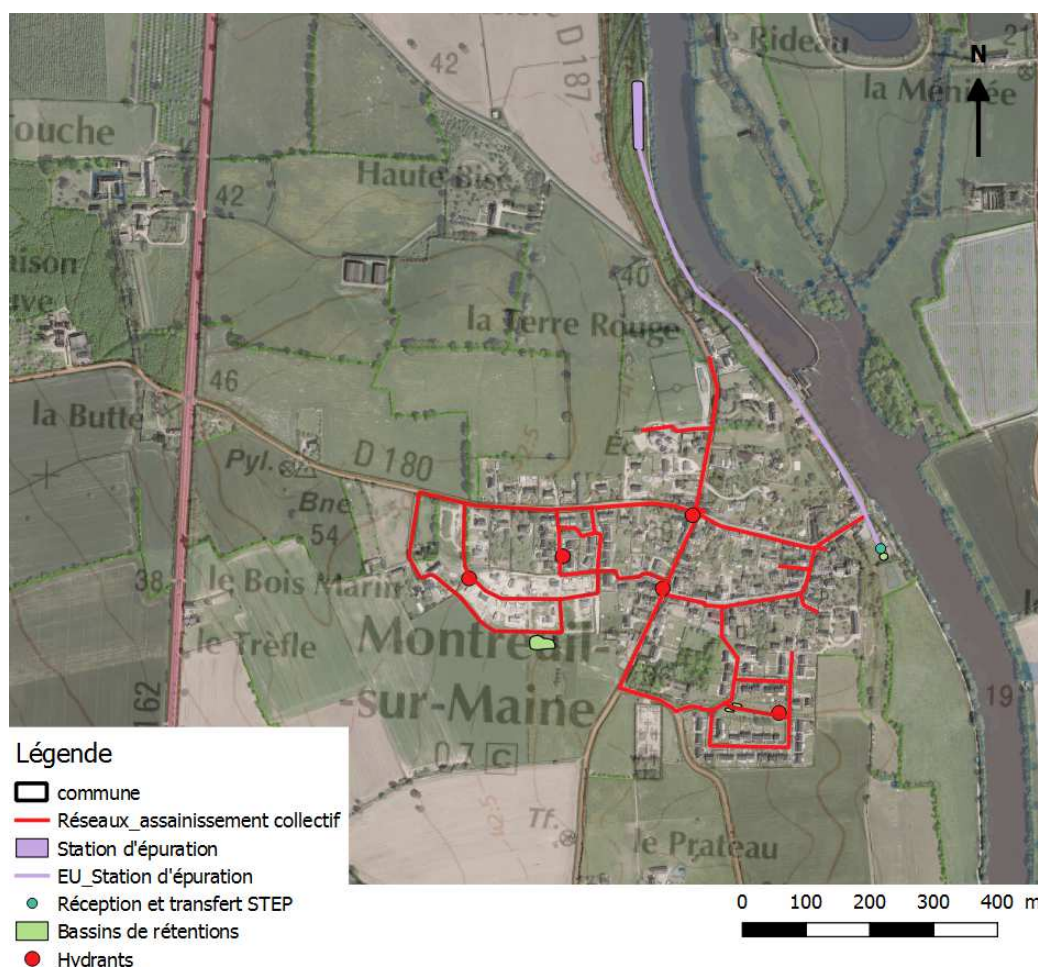
Il s'agit d'une station d'épuration par filtre planté (800 EH) qui assure le traitement des eaux usées du bourg.

En 2015, 262 abonnés étaient raccordés à cette station, soit environ 600 habitants desservis. Le milieu récepteur des eaux assainies est la Mayenne. Les rejets étaient conformes.

La commune dispose de 5,5 km de réseaux dont 2,3 km de réseaux séparatifs, et 3,2 km de réseaux unitaires.

Un prestataire est employé dans le cadre de l'entretien électro-mécanique et hydro curage P.R. et réseaux.

Paramètres	DBO5	DCO	MES	NKj	Pt	Débit
Capacités nominales	48Kg /j	88kg /j	72 kg /j	12 kg/j	3,2 kg/j	135 m³/j
Charges brutes de substances polluantes collectées 2015	15,5 kg/j	44 kg/j	18,5 kg/j	5,2 kg/j	0,52 kg/j	58 m³/j
Rendement de la station d'épuration 2015	95,5%	89,5%	96,5%	74%	21,85%	Sans objet



Source : carte réalisée par le cabinet EFE Etudes d'après données fournies par la mairie.

Une pompe de relevage a été créée sur l'avant dernier lotissement. La commune a pour projet de créer une conduite en gravitaire qui permettrait de supprimer cette pompe.

Les réflexions menées en matières d'urbanisation doivent se faire en tenant compte de la thématique « assainissement » : possibilité de collecte, d'acheminer et de traiter les effluents qui proviendront des nouvelles zones qu'il est prévu d'urbaniser.

Il est souhaitable que le choix des formes urbaines et de leur localisation soient guidées par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (*extension des réseaux, contrôles des systèmes d'assainissement autonomes*).

La capacité des ouvrages et les éventuelles extensions des réseaux nécessaires doivent être prévues en tenant compte des prévisions de développement envisagées.

Un emplacement réservé pourra être créé de manière à finaliser le projet de création d'une nouvelle canalisation qui permettrait de supprimer un poste de refoulement.

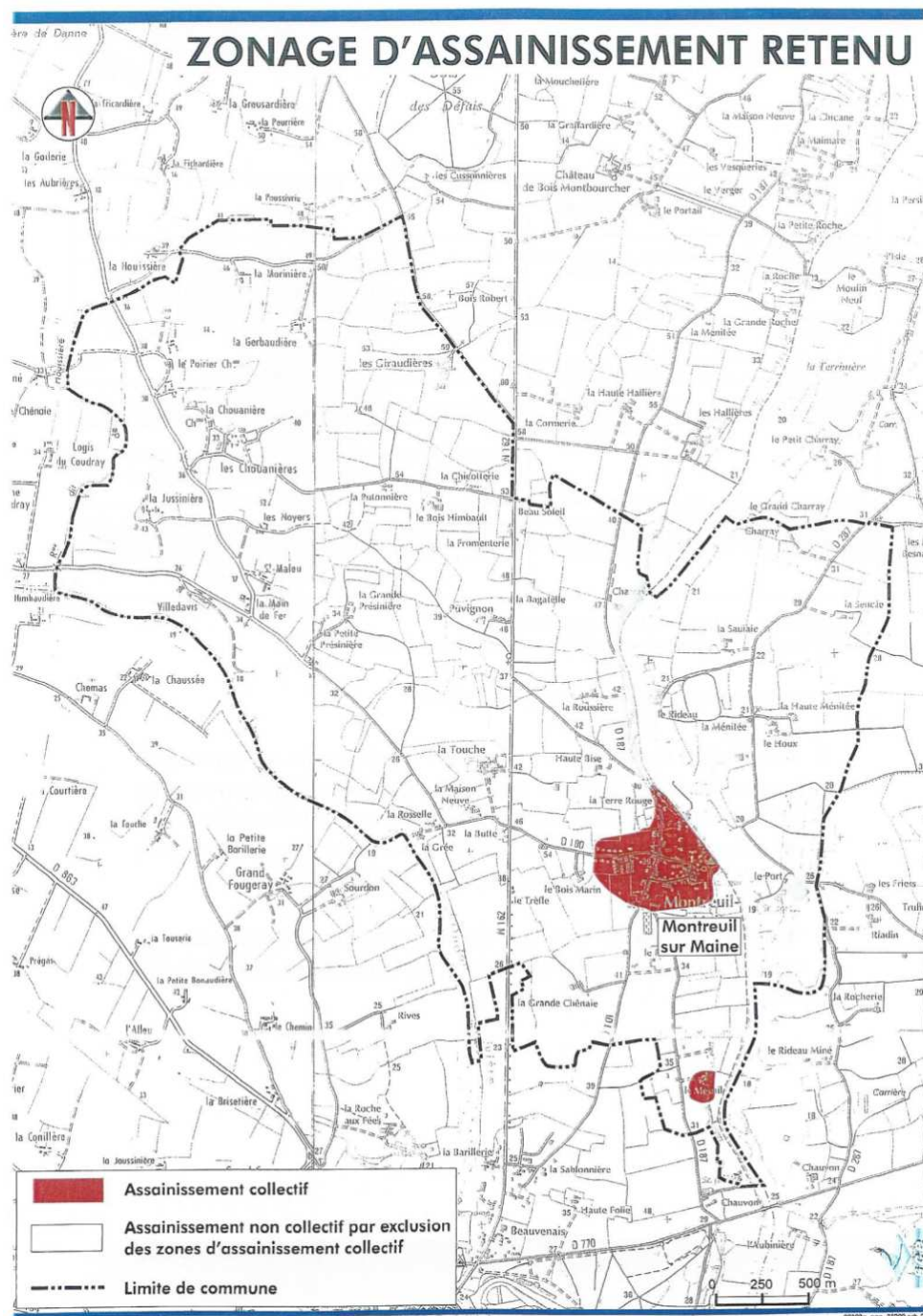
Le zonage d'assainissement

Une révision du zonage d'assainissement a été réalisée en juillet 2001 afin d'intégrer la construction d'une station semi-collective sur le hameau du Mesnil (situé dans la zone sensible complémentaire des périmètres de protection rapprochée de la prise d'eau de Chauvon), ainsi que la connexion, par raccordement sur les structures du bourg, des zones d'urbanisation futures (zones *Nay* et *NA-Nab* du POS).

L'élaboration du PLU va nécessiter la mise à jour du zonage d'assainissement. En effet, ce dernier devra être compatible avec le projet de PLU. Il devra délimiter avec précision les secteurs qui relèveront ou qu'il est prévu de desservir par le réseau d'assainissement, et ceux qui relèveront de l'assainissement non collectif.

Une enquête conjointe des documents du PLU et de zonage d'assainissement pourra alors être envisagée.

Zonage d'assainissement 2001



L'Assainissement Non Collectif

Depuis la loi sur l'eau (1992), la mise en place d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC) s'est imposée aux collectivités, l'objectif étant la préservation de l'environnement.

Le SPANC s'adresse à l'ensemble des particuliers du territoire ayant une installation d'assainissement non collectif et toutes les habitations non raccordables au réseau collectif. La compétence assainissement non collectif est assurée par la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou.

Ce service conseille les particuliers sur leur installation d'assainissement autonome existante ou future. Il veille également à contrôler que tout propriétaire respecte la réglementation en vigueur.

Le SPANC est un service public de contrôle payant.

Le SPANC a réalisé un diagnostic des installations existantes suivant différents critères sur la commune de Montreuil-sur-Maine. **59% des installations visitées nécessitaient une réhabilitation urgente.**

Commune	Listing	Installations visitées				Absents	Refus	Dossiers annulés	Assainissement collectif
		BF	A	NA2	NA1				
MONTREUIL SUR MAINE	70	1	20	5	38	2	0	4	0
		64							

Rappel sur les priorités de réhabilitation :

- Dispositif « NA1 » : installations à fonctionnement non acceptable au regard de la salubrité publique et ou de la population du milieu : **réhabilitation urgente.**
- Dispositif « BF » : installations en bon état de fonctionnement.
- Dispositif « A » : installations à fonctionnement acceptable (dans la configuration actuelle) au regard des exigences de la santé publique mais insuffisant : **avis réservé sur la pérennité.**
- Dispositif « NA2 » : installations à fonctionnement non acceptable au regard de la salubrité publique et ou de la pollution du milieu : **réhabilitation à programmer.**

La gestion des eaux pluviales

L'urbanisation modifie profondément les territoires et conduit à perturber le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings...) réduit l'infiltration de l'eau dans le sol et augmente ainsi le volume des eaux de ruissellement qui fait grossir les rivières. Les conséquences sont multiples : érosion des berges, crues plus brutales, ...

Les eaux de ruissellement sont parfois chargées de divers polluants tels que les métaux lourds, les hydrocarbures, ... Le mauvais fonctionnement des réseaux peut poser problème et entraîner le dysfonctionnement des stations d'épuration.

La loi sur l'eau précise la nécessité de maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eaux pluviales et aujourd'hui, dans les opérations d'aménagement, les coûts des infrastructures liées à l'eau pèsent lourdement dans le bilan final de l'opération.

Sur la commune de Montreuil-sur-Maine, le centre bourg bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales du fait de sa desserte par un réseau de type séparatif.

Au niveau de l'espace rural, les eaux pluviales sont généralement collectées soit par des fossés soit par les espaces naturels.

En application de l'article L.2224-10 du code des collectivités locales, les communes doivent délimiter les zones :

- où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

En conséquence, la réalisation d'un schéma directeur assainissement « eaux pluviales » préalable est préconisée de préférence simultanément avec celle du schéma afférent aux eaux usées, en vue ...

... de l'analyse de la configuration et du fonctionnement actuel du système d'assainissement pluvial,

... de l'organisation optimale des extensions urbaines en matière de collecte, et en tant que de besoin,

... de la maîtrise quantitative et qualitative des eaux de ruissellement.

A ce jour la commune de Montreuil-sur-Maine n'a pas réalisé de zonage d'assainissement des eaux pluviales. L'élaboration du PLU peut-être l'occasion de lancer l'élaboration d'un tel document

La défense incendie

La commune de Montreuil-sur-Maine est desservie par 4 poteaux incendie, néanmoins aucun de ces équipements présentent des débits leur permettant d'être conformes aux normes actuellement en vigueur.

Rappel : Les normes actuellement en vigueur prévoient que soient déclarés conformes les PI et BI de diamètre 100 mm ayant la possibilité de délivrer un débit 60 m³/h à une pression de 1 bar pendant une durée minimale de 2 heures.

N°	Lieu	Ø	Débit à 1 bar (m3/h)	Pression statique (bars)	Ø canalisation	Déclaré conforme Oui / non
1	Rue des Hauts de Mayenne	80	49	4,40	125	non
2	Rue des Hauts de Mayenne	80	46	4,20	125	non
3	Lotissement de la pièce au lin	100	30	4,40	110	non
4	Lotissement le prieuré	100	55	4,50	140	non

Source : SAUR – contrôle 2015.

Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise. Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La responsabilité de la commune peut-être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours.

On pourra éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte contre l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

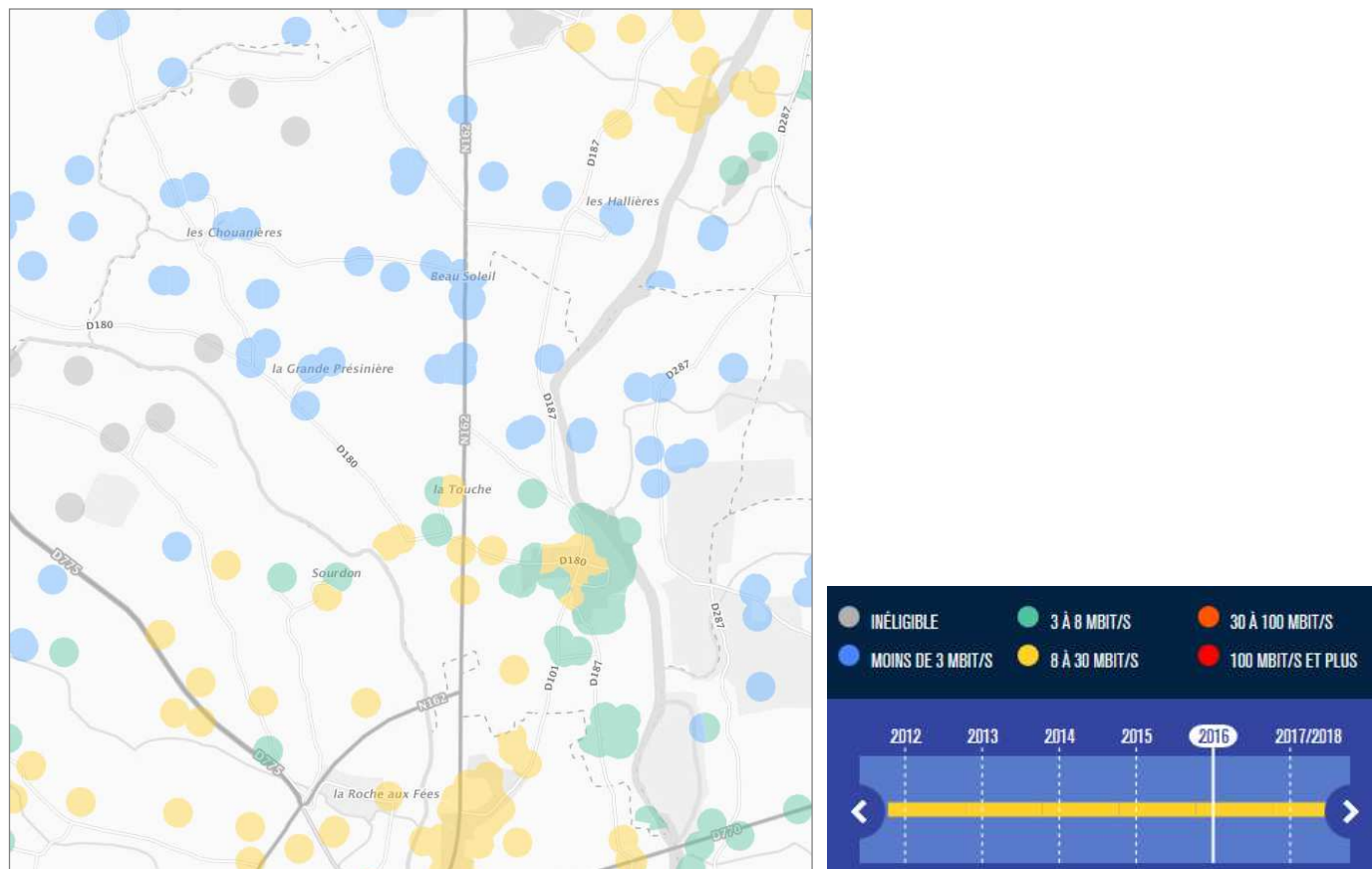
La couverture par les réseaux de téléphonie mobile

La commune de Montreuil-sur-Maine accueille une antenne relai implantée à proximité de la RN 162.

Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit

La desserte numérique des territoires est un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où se déploient les premiers réseaux à très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprises ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100 Mbit/s.

La commune de Montreuil-sur-Maine n'est desservie ni par la fibre optique, ni par le câble. La commune devrait être desservie par la fibre optique avant 2020.



Source : <http://observatoire.francethd.fr> – mars 2017.

Les lignes téléphoniques des habitants de Montreuil-sur-Maine sont raccordées au central (NRA) du Lion d'Angers.

Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement ou l'activité sont raccordés, et des caractéristiques des lignes téléphoniques.

NRA	Nom	Nombre de lignes	Equipements du central	Débit théorique	Dégroupage
LIO49	Le Lion d'Angers	3600	ADSL/ReADSL/ ADSL MAX/ ADSL 2+/VDSL2 / TV Orange	20/95 MBit/s	3 opérateurs

Source : site ARIASE.

La disponibilité des technologies ADSL, ADSL2+, VDSL2 sur la commune de Montreuil-sur-Maine est précisée ci-dessus.

Attention, ces données ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques situées à Montreuil-sur-Maine sont éligibles à l'ADSL/VDSL2. Au sein d'une même commune, on trouve en effet de nombreuses inégalités d'accès à Internet haut-débit, notamment pour les débits et l'éligibilité à la TV par ADSL.

L'article L.1425-1 du code des collectivités territoriales ouvre aux collectivités et à leurs groupements la possibilité d'intervenir dans les domaines des communications électroniques afin de pallier à un éventuel déficit d'initiatives privées sur leur territoire. Il les autorise à établir un réseau de communications électroniques en vue de le mettre à disposition d'opérateurs, voire dans les cas extrêmes de fournir un accès à l'utilisateur final en cas d'insuffisance avérée d'initiatives privées.

Le code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique.

Dans ses dispositions réglementaires, le PLU veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires, ...) ou enterrées (tranchées).

5 – Patrimoine naturel et Paysage

5-1 Milieu physique

5-2 Trame Verte et Bleue

5-3 Gestion des Ressources

Voir éléments d'analyse fournis par EF Etudes / seront insérés ultérieurement dans le document.

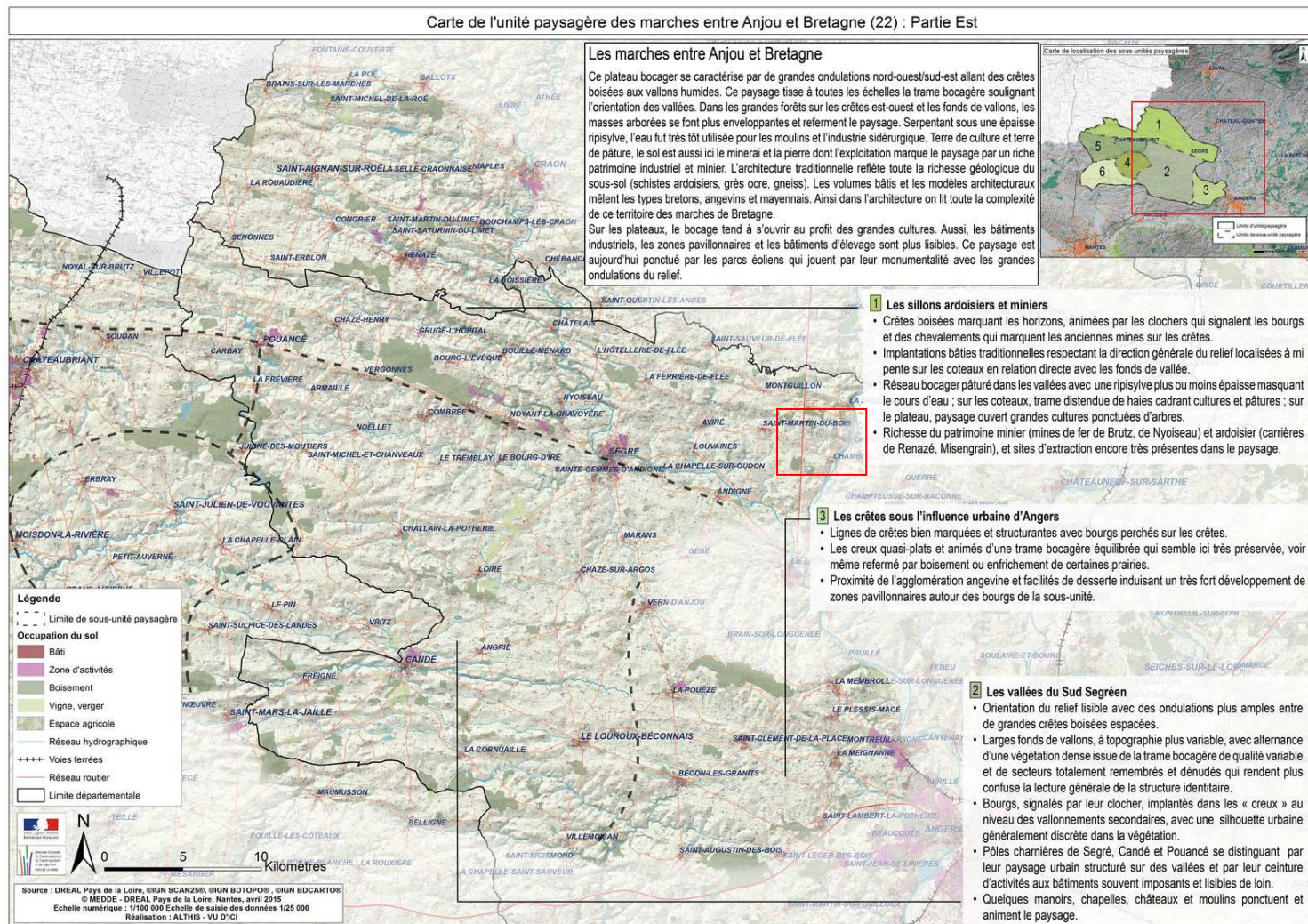
5-4 Le Paysage : enjeux de protection

L'atlas des paysages des Pays de la Loire :

La commune de Montreuil-sur-Maine s'inscrit au sein des entités paysagères des « Vallées du Haut-Anjou » (en partie Est du territoire communal) et des « Marches entre Anjou et Bretagne » (en partie Ouest du territoire communal) délimitées au niveau de l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire.

L'entité paysagère des Marches entre Anjou et Bretagne (Partie Est du territoire communal)

Description



Ce plateau bocager se caractérise par de grandes ondulations Nord-Ouest/Sud-Est allant des crêtes boisées aux vallons humides. Ce paysage tisse à toutes les échelles la trame bocagère soulignant l'orientation des vallées.

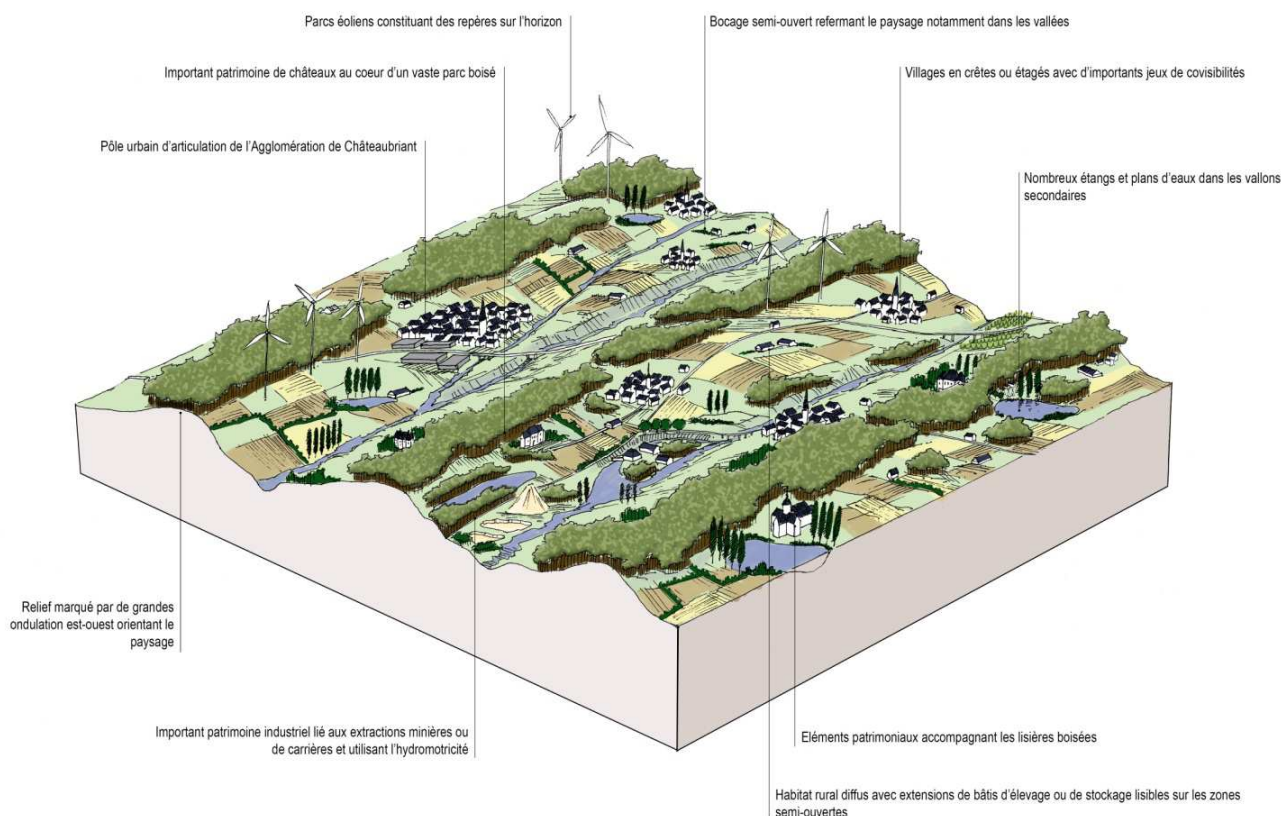
Dans les grandes forêts sur les crêtes Est-Ouest et les fonds de vallons, les masses arborées se font plus enveloppantes et referment le paysage. Serpenteant sous une épaisse ripisylve, l'eau fut très tôt utilisée pour les moulins et l'industrie sidérurgique.

Terre de culture et terre de pâture, le sol est aussi ici le minéral et la pierre dont l'exploitation marque le paysage par un riche patrimoine industriel et minier. L'architecture traditionnelle reflète toute la richesse géologique du sous-sol (*schistes ardoisiers*, *grès ocre*, *gneiss*). Les volumes bâtis et les modèles architecturaux mêlent les types bretons, angevins et mayennais. Ainsi dans l'architecture on lit toute la complexité de ce territoire des marches de Bretagne.

Sur les plateaux, le bocage tend à s'ouvrir au profit des grandes cultures. Aussi, les bâtiments industriels, les zones pavillonnaires et les bâtiments d'élevage sont plus lisibles. Ce paysage est aujourd'hui ponctué par les parcs éoliens qui jouent par leur monumentalité avec les grandes ondulations du relief.

La partie Ouest du territoire communal de Montreuil s'inscrit au sein de cette entité.

Bloc-diagramme de l'unité paysagère des marches entre Anjou et Bretagne (22)



Source VU D'ICI : Atlas des paysages de Loire-Atlantique - DIREN Pays-de-La-Loire - 2011

Les enjeux

Les enjeux développés sont des pistes de réflexion et d'action pour les acteurs locaux qui font écho aux enjeux révélés à l'échelle régionale. Ils se traduisent de manière synthétique dans le bloc-diagramme ci-après.

Accompagner l'évolution de l'activité agricole et de l'identité rurale liée à la tradition d'élevage

La trame bocagère associée à une tradition d'élevage caractérise cette unité. La gestion de ce réseau de haies doit se faire en cohérence avec l'évolution des activités agricoles :

- *Gérer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (habitat, activités),*
- *Accompagner le changement d'échelle des activités d'élevage (taille des bâtiments, agrandissement des pâtures et des cultures fourragères, bâtiments liés à l'arboriculture fruitière),*
- *Veiller à la qualité architecturale et l'intégration dans la topographie et la trame bocagère des bâtiments d'exploitation,*
- *Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage,*
- *Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée et viable économiquement (protéger le foncier agricole de la pression urbaine, limiter le mitage urbain),*
- *Porter attention au choix des essences (surtout en feuillus) dans le reboisement des ensembles forestiers ou dans la recomposition du paysage des haies bocagères, pour éviter le recours trop systématique aux conifères.*

Maîtriser les extensions urbaines des principaux pôles urbains et de bourgs proches des grandes agglomérations

La proximité des grandes infrastructures (RN 137 à l'Ouest), l'influence de l'agglomération angevine à l'Est et la présence d'axes structurants dans l'unité (route RD 775 Angers/Rennes, liaison tram-train) induisent de fortes pressions urbaines non seulement sur les pôles urbains majeurs (Châteaubriant, Segré, Candé, Pouancé) mais aussi sur les bourgs à proximité.

Cela impose nécessairement une vigilance plus forte sur ces secteurs en matière d'encadrement du développement urbain induit. Face à cette disparité des dynamiques urbaines sur le territoire de l'unité, il serait souhaitable de stopper la diffusion de l'habitat en dehors des espaces concernés par des projets de développement de transports en commun ou de renforcement d'infrastructures, de mener des réflexions pour une structuration sur le long terme qui permettent d'éviter la banalisation des paysages.

On pourra retrouver au sein des projets urbains certains éléments des structures traditionnelles : références architecturale (*matériaux et couleurs respectueuses du style architectural spécifique de l'unité*), introduction de repères dans le paysage urbain, qualification des espaces publics. Les structures bocagères peuvent être utilisées pour traiter les franges urbaines et les extensions récentes.

Sur les **secteurs pavillonnaires**, l'objectif est de poser la question de la création de quartier urbain à partir du tissu pavillonnaire existant en remettant en lecture le paysage et le site d'implantation du quartier.

- *Maîtriser les extensions urbaines des bourgs sous pressions urbaines à proximité de l'agglomération angevine ou des gares de la ligne tram-train,*
- *Promouvoir un traitement qualitatif des franges : limites de l'urbanisation, continuité entre les quartiers*
- *Composer les nouveaux quartiers en utilisant les structures bocagères, en valorisant la topographie naturelle et les vues sur le lointain,*
- *Utiliser les motifs végétaux identitaires (bosquets, bois, haies) pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus.*

Accompagner le développement des zones d'activités et des infrastructures

Le développement de l'agglomération angevine et du pôle de Châteaubriant, associé à la multiplication des réseaux de transport (*et notamment le tram-train Nantes-Châteaubriant*) ont eu un impact sur le développement économique de l'unité, à l'image du sud de Châteaubriant.

Dès lors, l'enjeu d'un accompagnement des **aménagements économiques et infrastructurels** apparaît essentiel pour maintenir la qualité des paysages.

- *Assurer l'insertion des nouvelles infrastructures dans le paysage et notamment des axes de contournement des bourgs,*
- *Valoriser les premiers plans et préserver le patrimoine végétal associé aux voies,*
- *Maîtriser les développements des activités au niveau des axes stratégiques et restructurer de manière qualitative les entrées de ville,*
- *Accompagner la mutation et le développement des activités sur les pôles stratégiques, et notamment des quartiers de gare,*
- *Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec la structure des bourgs/villes et le paysage environnant (éviter les implantations en point haut - concilier l'effet de vitrine et le maintien de la qualité de l'entrée de ville – assurer la qualité de l'espace public),*
- *Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les anciens secteurs d'activités désaffectés en cœur de tissu urbain,*
- *Favoriser l'intégration paysagère des infrastructures spécifiques (notamment éoliennes) en évitant la saturation visuelle. Anticiper et accompagner d'un point de vue paysager l'exploitation la reconversion des sites de carrière.*

Améliorer les conditions de découverte des paysages

Les **covisibilités induites par la topographie** participent à la découverte des paysages. En la matière, les vallées du Don et de l'Oudon présentent un potentiel de valorisation important de leur patrimoine naturel et architectural.

Par ailleurs, l'unité des marches entre Anjou et Bretagne bénéficie d'un **héritage industriel** spécifique (*notamment minier*) dont la préservation s'affirme comme un enjeu important de valorisation des paysages.

- Assurer la mise en valeur du bâti patrimonial, notamment le patrimoine industriel et minier spécifique, et des espaces publics associés,
- Limiter la fermeture des fonds de vallée pour maintenir les perspectives sur les principales rivières,
- Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemin à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vues, valoriser la perception du patrimoine,
- Préserver les boisements principaux,
- Accompagner qualitativement les aménagements liés aux usages de loisirs.

Synthèse des enjeux

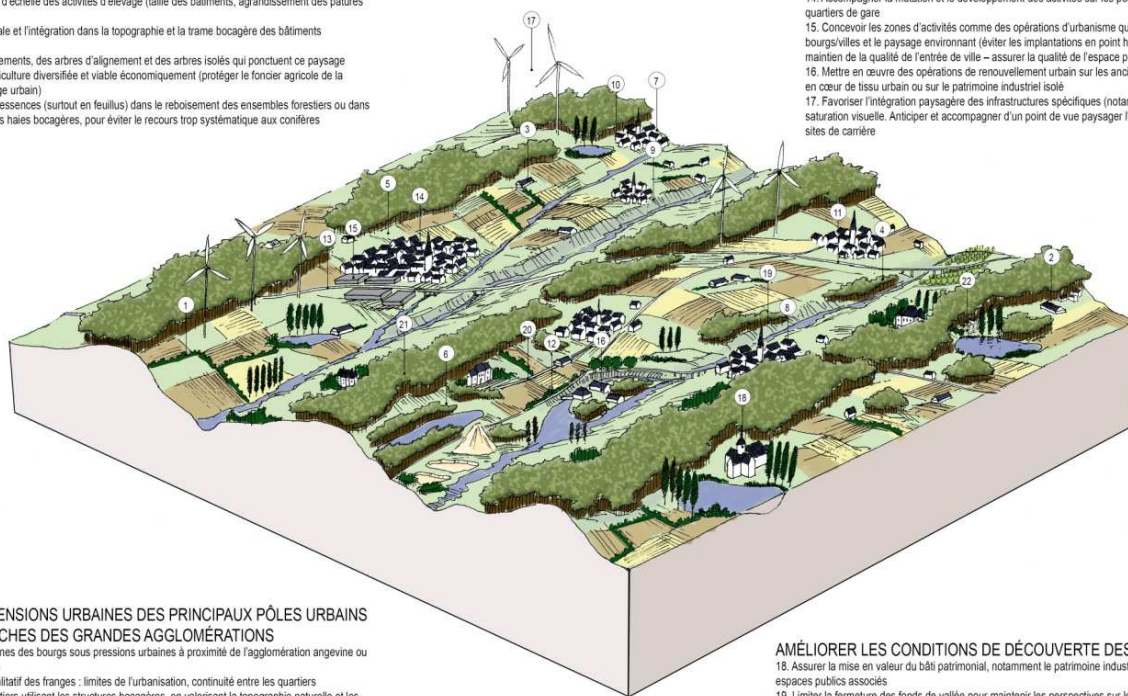
Bloc-diagramme de synthèse des enjeux de l'unité paysagère des marches entre Anjou et Bretagne (22)

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET DE L'IDENTITÉ RURALE LIÉE À LA TRADITION D'ÉLEVAGE

1. Gérer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (habitat, activités)
2. Accompagner le changement d'échelle des activités d'élevage (taille des bâtiments, agrandissement des pâtures et des cultures fourragères)
3. Veiller à la qualité architecturale et l'intégration dans la topographie et la trame bocagère des bâtiments d'exploitation
4. Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage
5. Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée et viable économiquement (protéger le foncier agricole de la pression urbaine, limiter le mitage urbain)
6. Porter attention au choix des essences (surtout en feuillus) dans le reboisement des ensembles forestiers ou dans la reconstitution du paysage des haies bocagères, pour éviter le recours trop systématique aux conifères

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ET DES INFRASTRUCTURES

11. Assurer l'insertion des nouvelles infrastructures dans le paysage, et notamment des axes de contournement des bourgs
12. Valoriser les premiers plans et préserver le patrimoine végétal associé aux voies
13. Maîtriser les développements des activités au niveau des axes stratégiques et restructurer de manière qualitative les entrées de ville
14. Accompagner la mutation et le développement des activités sur les pôles stratégiques, et notamment des quartiers de gare
15. Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec la structure des bourgs/villes et le paysage environnant (éviter les implantations en point haut - concilier l'effet de vitrine et le maintien de la qualité de l'entrée de ville - assurer la qualité de l'espace public)
16. Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les anciens secteurs d'activités désaffectés en cœur de tissu urbain ou sur le patrimoine industriel isolé
17. Favoriser l'intégration paysagère des infrastructures spécifiques (notamment éoliennes) en évitant la saturation visuelle. Anticiper et accompagner d'un point de vue paysager l'exploitation et la reconversion des sites de carrière



MAÎTRISER LES EXTENSIONS URBAINES DES PRINCIPAUX PÔLES URBAINS ET DE BOURGS PROCHES DES GRANDES AGGLOMÉRATIONS

7. Maîtriser les extensions urbaines des bourgs sous pressions urbaines à proximité de l'agglomération angevine ou des gares de la ligne tram-train
8. Promouvoir un traitement qualitatif des franges : limites de l'urbanisation, continuité entre les quartiers
9. Composer les nouveaux quartiers utilisant les structures bocagères, en valorisant la topographie naturelle et les vues sur le lointain
10. Utiliser les motifs végétaux identitaires (bosquets, bois, haies) pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉCOUVERTE DES PAYSAGES

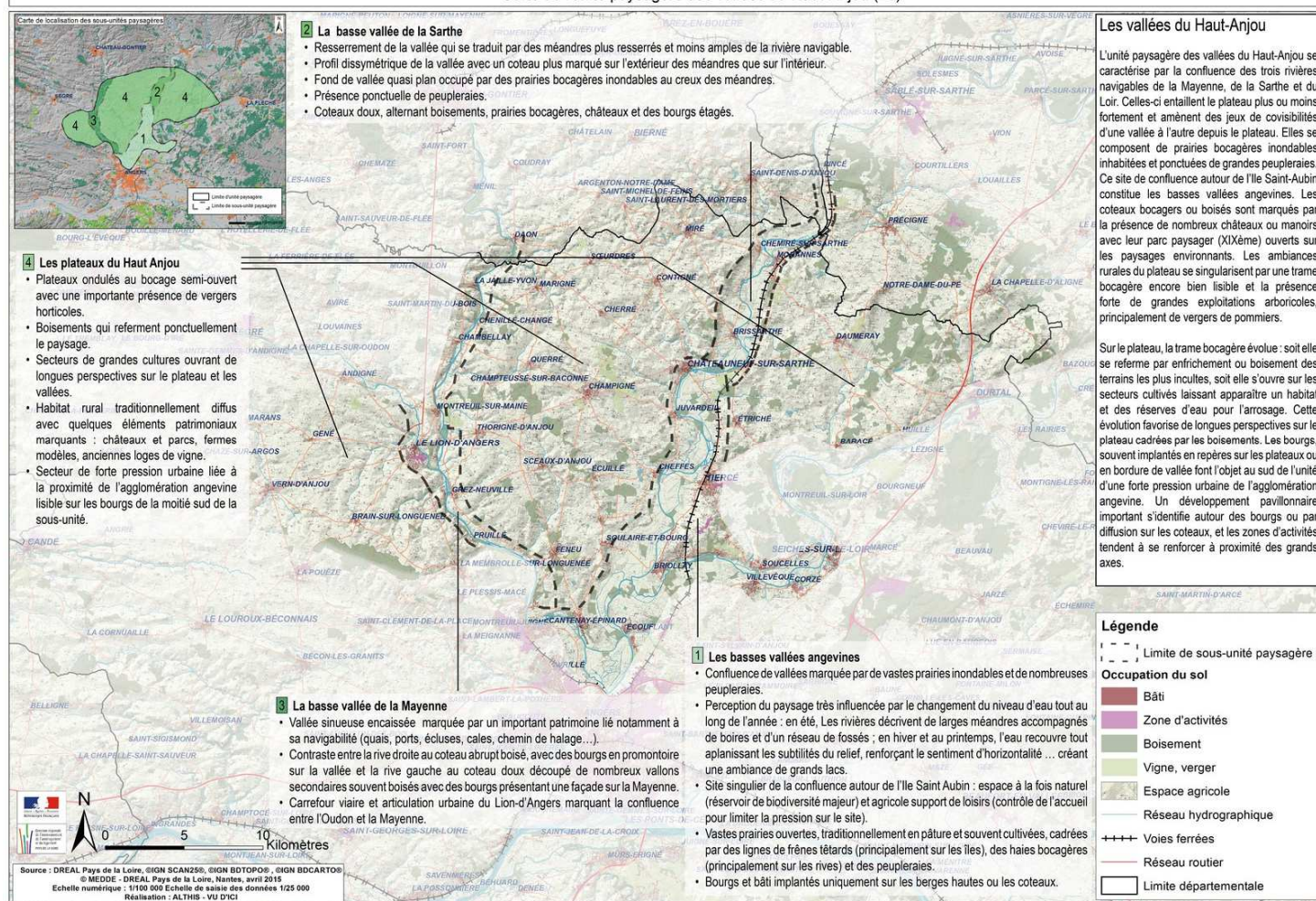
18. Assurer la mise en valeur du bâti patrimonial, notamment le patrimoine industriel et minier spécifique, et des espaces publics associés
19. Limiter la fermeture des fonds de vallée pour maintenir les perspectives sur les principales rivières
20. Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemin à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vues, valoriser la perception du patrimoine
21. Préserver les boisements principaux
22. Accompagner qualitativement les aménagements liés aux usages de loisirs

Source VU D'ICI : Atlas des paysages de Loire-Atlantique - DIREN Pays-de-La-Loire - 2011

L'entité paysagère des Vallées du Haut-Anjou (Partie Est du territoire communal)

Description

Carte de l'unité paysagère des vallées du Haut-Anjou (20)



L'unité paysagère des vallées du Haut-Anjou se caractérise par la **confluence des trois rivières navigables** de la Mayenne, de la Sarthe et du Loir.

Celles-ci entaillent le plateau plus ou moins fortement et amènent des jeux de covisibilités d'une vallée à l'autre depuis le plateau. Elles se composent de prairies bocagères inondables inhabitées et ponctuées de grandes peupleraies.

Ce site de confluence autour de l'île Saint-Aubin constitue les basses vallées angevines. Les coteaux bocagers ou boisés sont marqués par la présence de nombreux châteaux ou manoirs avec leur parc paysager (XIXème) ouverts sur les paysages environnants.

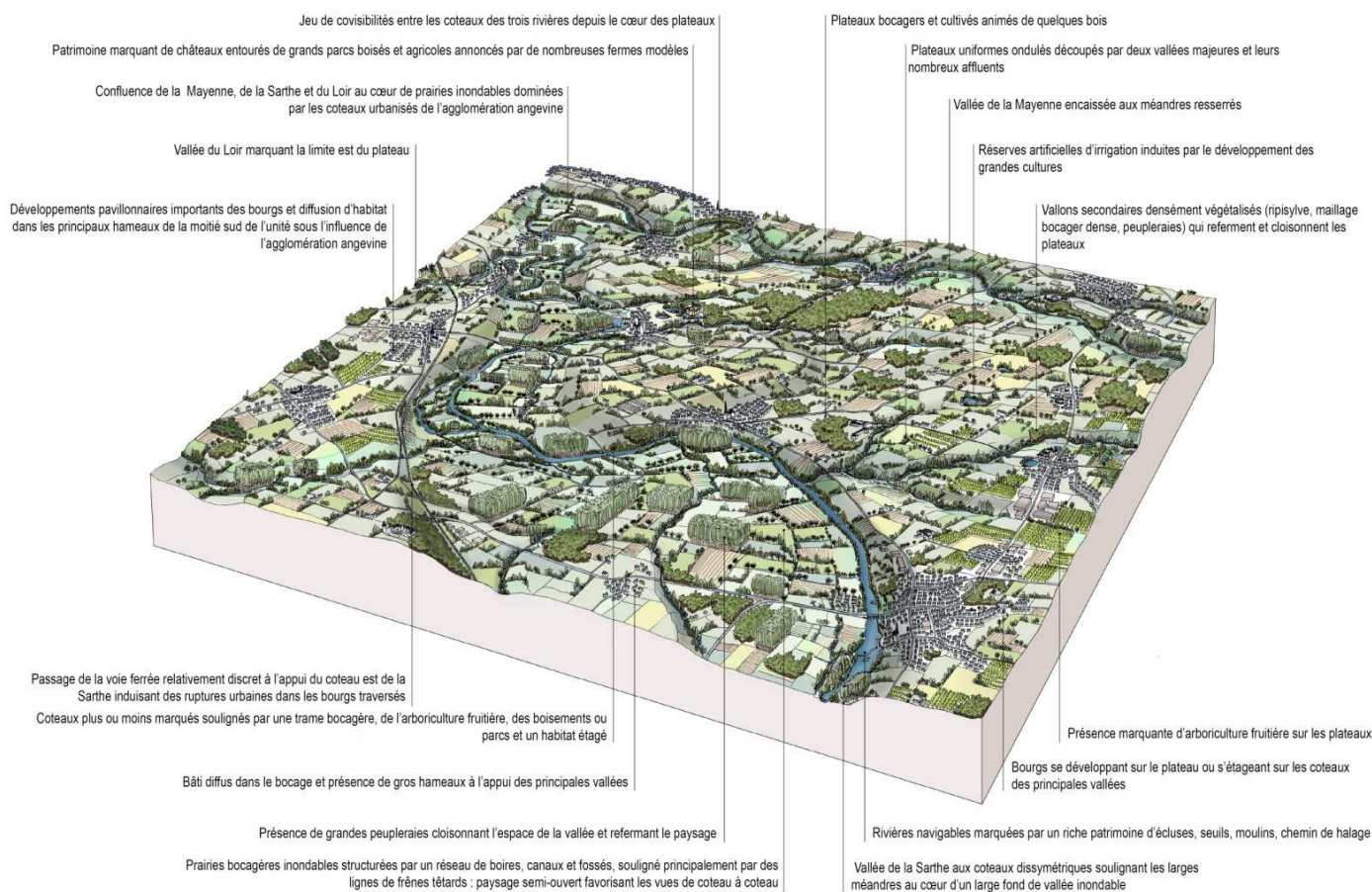
Les ambiances rurales du plateau se singularisent par une trame bocagère encore bien lisible et la présence forte de grandes exploitations arboricoles, principalement de vergers de pommiers.

Sur le plateau, la trame bocagère évolue : soit elle se referme par enrichissement ou boisement des terrains les plus incultes, soit elle s'ouvre sur les secteurs cultivés laissant apparaître un habitat et des réserves d'eau pour l'arrosage. Cette évolution favorise de longues perspectives sur le plateau cadrées par les boisements. Les bourgs, souvent implantés en repères sur les plateaux ou en bordure de vallée font l'objet au sud de l'unité d'une forte pression urbaine de l'agglomération angevine.

Un développement pavillonnaire important s'identifie autour des bourgs ou par diffusion sur les coteaux, et les zones d'activités tendent à se renforcer à proximité des grands axes.

La partie Est du territoire communal de Montreuil s'inscrit au sein de cette entité.

Bloc-diagramme de l'unité paysagère des vallées du Haut-Anjou (20)



Les enjeux

Préserver la qualité des paysages des basses vallées angevines et des basses vallées de la Mayenne, basse vallée du Loir et basse vallée de la Sarthe

L'unité paysagère des vallées du Haut Anjou se caractérise par un **paysage diversifié entre plateau et vallées** dont la succession constitue une invitation régulière à la découverte des paysages. La découverte et la préservation du patrimoine des vallées, le maintien des prairies bocagères façonnées par l'élevage sont des enjeux prégnants.

- Favoriser la découverte des Basses vallées angevines et des plateaux et vallées qui les dessinent,
- Améliorer la lisibilité du réseau hydrographique en valorisant la trame végétale spécifique associée (bocage de têtards le long de fossés), et le patrimoine lié à l'eau (chemins de halage, quais, écluses, moulins, petit patrimoine de lavoirs, ...),
- Limiter la fermeture des fonds de vallée pour maintenir les perspectives et favoriser les belvédères, maîtriser le développement des peupleraies,
- Maintenir les pâtures d'hivernage sur les coteaux de vallées complémentaires aux pâturages des vallées estivales,
- Maintenir l'agriculture spécifique des espaces inondables des marais et fonds de vallées,
- Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemin à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vues, valoriser la perception du patrimoine de châteaux et parcs,
- Maîtriser le développement des sites d'hébergement touristiques et des bases de loisirs, notamment aux abords des cours d'eau.

Maintenir la diversité des activités agricoles

Comme détaillé dans les caractéristiques et les dynamiques de l'unité, l'identité des paysages du secteur s'appuie sur une **diversité des pratiques agricoles**. Le développement des grandes cultures et de l'arboriculture fruitière d'une part et la déprise sur les secteurs de pâtures d'autre part, induisent une évolution du parcellaire et des motifs paysagers associés, et créent de nouveaux enjeux paysagers.

- *Recomposer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole, l'occupation du sol (habitat, activités) et la qualité des productions,*
- *Apporter une plus-value paysagère en accompagnant le développement des cultures céréalières,*
- *Accompagner le changement d'échelle des parcelles arboricoles et de leurs infrastructures de production,*
- *Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage,*
- *Veiller à la qualité architecturale du bâti agricole qui constitue des repères paysagers ; intégrer les bâtiments d'exploitation dans les lignes paysagères (trame bocagère, courbes de niveau, lignes de crête ou de rupture entre plateau et vallée).*

Maîtriser les développements urbains des bourgs sous influence de l'agglomération angevine

A proximité d'Angers, l'unité paysagère du Haut Anjou connaît un **développement urbain soutenu sur l'ensemble de la moitié Sud**. Face à cette pression et au regard du développement pavillonnaire que cela induit, des enjeux fort émergent pour maîtriser les extensions urbaines.

- *Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages, en limitant les continuums urbains sur les coteaux et les bordures de plateau,*
- *Assurer le maintien d'une agriculture péri-urbaine en protégeant le foncier pour préserver des coupures d'urbanisation en favorisant les réseaux courts de distribution,*
- *Anticiper les délaissés agricoles et veiller à la continuité des cheminements entre ville et campagne,*
- *Limiter l'urbanisation diffuse et assurer la cohérence du développement urbain, par-rapport au relief et aux structures urbaines souvent étagées des cœurs historiques,*
- *Promouvoir un urbanisme contemporain durable avec un traitement qualitatif des franges urbaines en utilisant entre autre les motifs végétaux identitaires.*

Accompagner le développement des zones d'activités et des infrastructures

La pression urbaine liée à l'agglomération angevine s'illustre par un **développement des zones d'activités**, et des **infrastructures**. Qu'il s'agisse de nouveaux axes de communication ou de contournement, à l'image de celle du Lion d'Angers, dont la visibilité appelle à une vigilance particulière ou encore des zones d'activités dont la surface, le volume et la hauteur des constructions modifient sensiblement le paysage, la question de leur intégration est un enjeu important.

- *Assurer l'insertion des nouvelles infrastructures dans le paysage en préservant la continuité paysagère des vallons, l'ouverture sur les plateaux cultivés, l'insertion dans le relief et la trame bocagère,*
- *Accompagner la création ou le développement des zones d'activités : assurer une gestion économe de l'espace, éviter les implantations en point haut - concilier l'effet de vitrine et le maintien de la qualité de l'entrée de ville-gérer les espaces de recul entre les voies et les bâtiments,*
- *Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les anciens secteurs d'activités désaffectés, notamment friches commerciales en cœur de tissu urbain*
- *Favoriser le traitement qualitatif des équipements et infrastructures spécifiques (carrières,...).*

Synthèse des enjeux

Bloc-diagramme de synthèse des enjeux de l'unité paysagère des vallées du Haut-Anjou (20)

PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES DES BASSES VALLÉES ANGEVINES ET DES BASSES VALLÉES DE LA MAYENNE, BASSE VALLÉE DU LOIR ET BASSE VALLÉE DE LA SARTHE

1. Favoriser la découverte des Basses vallées angevines et des plateaux et vallées qui les dessinent
2. Améliorer la lisibilité du réseau hydrographique en valorisant la trame végétale spécifique associée (bocage de têtards le long de fossés), et le patrimoine lié à l'eau (chemins de halage, quais, écluses, moulins, petit patrimoine de lavoirs, ...)
3. Limiter la fermeture des fonds de vallée pour maintenir les perspectives et favoriser les belvédères, maîtriser le développement des peupleraies
4. Maintenir les pâtures d'hivernage sur les coteaux de vallées complémentaires aux pâturages des vallées estivales
5. Maintenir l'agriculture spécifique des espaces inondables des marais et fonds de vallées
6. Soigner l'occupation des coteaux : préserver le petit parcellaire et le réseau de chemin à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vues, valoriser la perception du patrimoine de châteaux et parcs
7. Maîtriser le développement des sites d'hébergement touristiques et des bases de loisirs, notamment aux abords des cours d'eau

MAINTENIR LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES

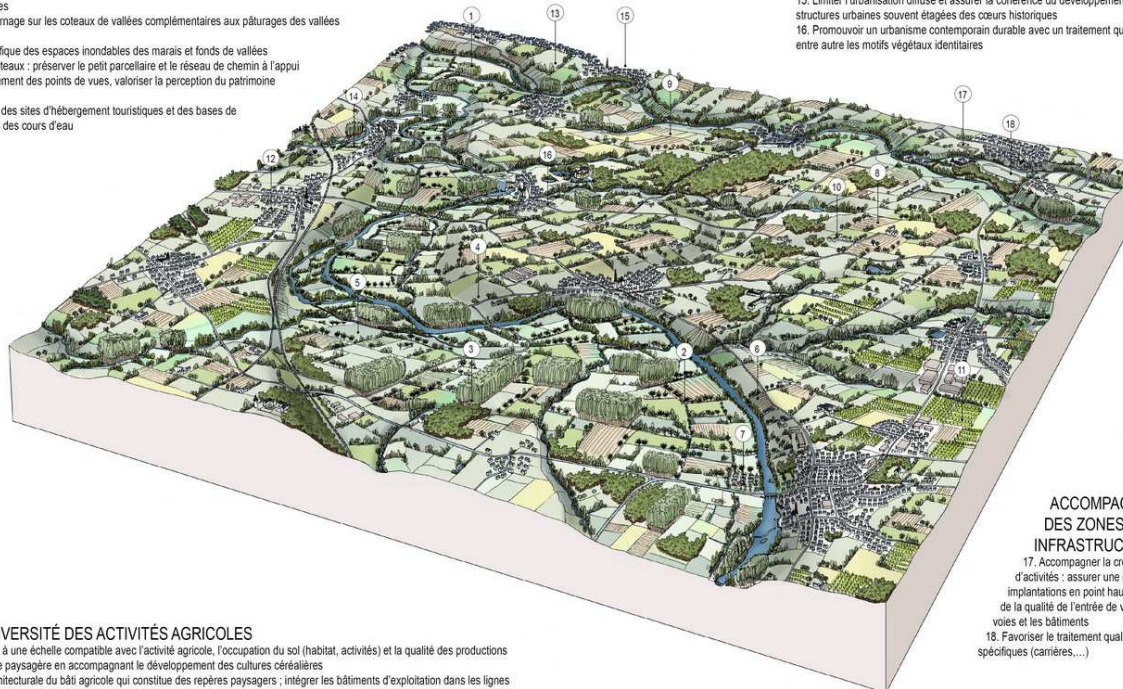
8. Recomposer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole, l'occupation du sol (habitat, activités) et la qualité des productions
9. Apporter une plus-value paysagère en accompagnant le développement des cultures céréalières
10. Veiller à la qualité architecturale du bâti agricole qui constitue des repères paysagers ; intégrer les bâtiments d'exploitation dans les lignes paysagères (trame bocagère, courbes de niveau, lignes de crête ou de rupture entre plateau et vallée)
11. Accompagner le changement d'échelle des parcelles arboricoles et de leurs infrastructures de production

MAÎTRISER LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS DES BOURGS SOUS INFLUENCE DE L'AGGLOMÉRATION ANGEVINE

12. Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages, en limitant les continuums urbains sur les coteaux et les bordures de plateau
13. Assurer le maintien d'une agriculture péri-urbaine en protégeant le foncier pour préserver des coupures d'urbanisation en favorisant les réseaux courts de distribution
14. Anticiper les délais agricoles et veiller à la continuité des cheminements entre ville et campagne
15. Limiter l'urbanisation diffuse et assurer la cohérence du développement urbain, par rapport au relief et aux structures urbaines souvent étagées des cœurs historiques
16. Promouvoir un urbanisme contemporain durable avec un traitement qualitatif des franges urbaines en utilisant entre autre les motifs végétaux identitaires

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ET DES INFRASTRUCTURES

17. Accompagner la création ou le développement des zones d'activités : assurer une gestion économe de l'espace, éviter les implantations en point haut - concilier l'effet de vitrine et le maintien de la qualité de l'entrée de ville - gérer les espaces de recul entre les voies et les bâtiments
18. Favoriser le traitement qualitatif des équipements et infrastructures spécifiques (carières,...)



Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire.

Les enjeux plus spécifiques à la commune de Montreuil-sur-Maine (voir carte de synthèse ci-après)

Maîtriser la qualité paysagère et patrimoniale aux abords des vallées de la Mayenne mais aussi de l'Oudon

- *Préserver le patrimoine fluvial,*
- *Préserver une certaine ouverture de ces espaces : maintien des chemins de halage pour préserver l'ouverture des abords des cours d'eau au public,*
- *Préserver les points de vue, les perceptions sur les éléments de patrimoine (châteaux, parcs, ...) qui participent à la richesse de la bordure de ces cours d'eau,*
- *Maîtrise des projets de « mise en valeur » de ce patrimoine « fluvial » : développement des hébergements touristiques, des bases de loisirs, ...etc.*



Quelques exemples de points de vue qui se dégagent depuis la rive gauche de la Mayenne sur le bourg mais aussi sur son coteau (perception du patrimoine)



Des fenêtres sur la Mayenne à préserver en entrée de bourg



Un point de vue qui se dégage sur L'Oudon depuis Les Jussinières



Des fenêtres se dégageant sur la vallée de l'Oudon à préserver (depuis la RN 162 / depuis la RD 180)



Chemin de halage ou de randonnées / coteau boisé ...

Maîtriser l'extension urbaine qu'elle soit à vocation résidentielle ou d'activité

- Ne pas « subir » la pression foncière liée à la proximité de l'agglomération angevine, mais aussi de la ville du Lion d'Angers, des grands axes de communication (route de Laval / RN162 – axe Angers Rennes / RD 775).
- Veiller à une bonne intégration au paysage, au relief, aux structures urbaines existantes ... des futures zones résidentielle mais aussi économiques
- Travailler sur la qualité des franges urbaines
- Éviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons sans rapport avec l'architecture traditionnelle (implantation / composition / matériaux).



Des franges urbaines à travailler





Réfléchir à l'intégration des zones d'activités et de leurs développements potentiels

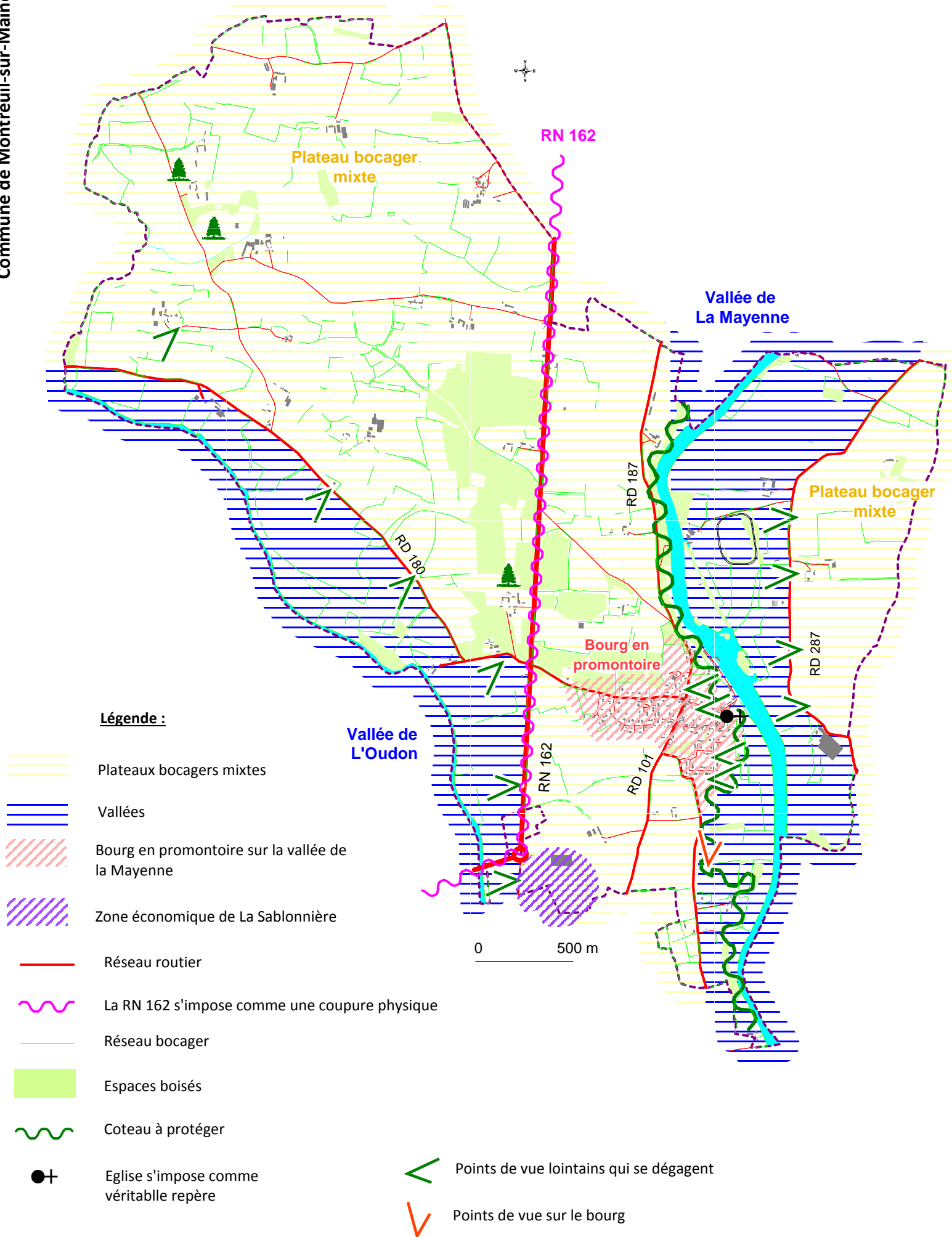
Maintenir une agriculture diversifiée / Maintenir une ambiance de « campagne préservée »

- Favoriser le maintien d'une agriculture diversifiée qui conduit à maintenir un paysage lui-même diversifié.
- Maintenir le maillage bocager, les espaces boisés de qualité, les vergers traditionnels ... tout en prenant en compte les évolutions nécessaires du monde agricole.
- Etre vigilant à l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles présentant souvent des volumes conséquents / éviter les implantations en position de crête. Proposer systématiquement l'utilisation de matériaux discrets et un traitement paysager des abords, ...
- Éviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons sans rapport avec l'architecture traditionnelle (implantation / composition / matériaux).



Préserver les éléments identitaires de paysage communal (bocage, présence de prairies, présence de vergers, mares, zones humides, chemins ruraux ...) tout en restant ouvert à l'évolution du secteur agricole





6 – Le Patrimoine

6-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

Les zones de présomption et de prescriptions archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles a identifié des secteurs susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes sur le territoire de Montreuil-sur-Maine. Ces sites seront reportés pour information à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques (plans de zonage).

Rappels : Les demandes d'autorisation d'urbanisme (PC, PD, ITD), autorisation de lotir, décision de réalisation de ZAC situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévue dans le code du Patrimoine. En dehors des zones délimitées, les projets de ZAC et de lotissement affectant une superficie supérieure à 3 hectares demeurent régis par l'article R 523-4 du code du Patrimoine et doivent être communiqués au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie).

Les protections au titre des Monuments historiques

Sur le territoire communal de Montreuil-sur-Maine, on recense 1 élément inscrit au titre des Monuments historiques : le Manoir de La Chouanière, inscrit le 24 octobre 1973.



Manoir de La Chouanière

Le territoire communal de Montreuil-sur-Maine est également partiellement concerné par le périmètre de protection des Monuments historiques s'exerçant autour du Logis et de la grange de Sourdon (Le Lion d'Angers).

Rappels : Les édifices inscrits ou classés sont régis par le Livre VI du code du patrimoine en regard des modifications apportées par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux Monuments historiques et aux espaces protégés. Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre de protection de 500 m) dont la gestion et la définition du périmètre relèvent de la compétence des services départementaux de l'architecture et du patrimoine.

Les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir, et de permis de construire, entre autres, sont assujetties à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en regard des dispositions de la zone de protection (décret n°2007-487 et décret n°2007-18).

Dans ces périmètres, tout projet de démolition est également soumis à permis de démolir.

L'élaboration du PLU peut-être l'occasion d'adapter le périmètre de protection des Monuments Historiques et d'aboutir ainsi à un « Périmètre de protection adapté ou PDA ».

Elle vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial, et qui participent réellement à l'environnement du monument. Elle est à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France, et peut concerner les abords de monuments classés comme inscrits. Cette procédure doit faire l'objet d'une enquête publique. Cette dernière peut-être menée conjointement à celle du PLU.

6-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

Dans le cadre du PLU, en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, la démolition n'est soumise à aucune autorisation préalable sauf si la commune décide dans son document d'urbanisme d'identifier des secteurs, des constructions, des éléments, et d'instaurer sur ces derniers le permis de démolir (*protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*).

On recense notamment :

Un centre-bourg implanté en bordure de rivière de qualité ...



Un patrimoine religieux ...



La Main de Fer



La Bagatelle



Grotte / bordure de Mayenne

Un patrimoine fluvial



Les châteaux, logis, construction présentant une valeur patrimoniale ...



La Touche



La Chouannière



Le Poirier château et ses annexes



Haute-Bise



Puvignon



Un patrimoine rural typique du Segréen



La Sencie



Le Prateau



Villedavis



La Rosselle



Saint-Maleu



La Morinière

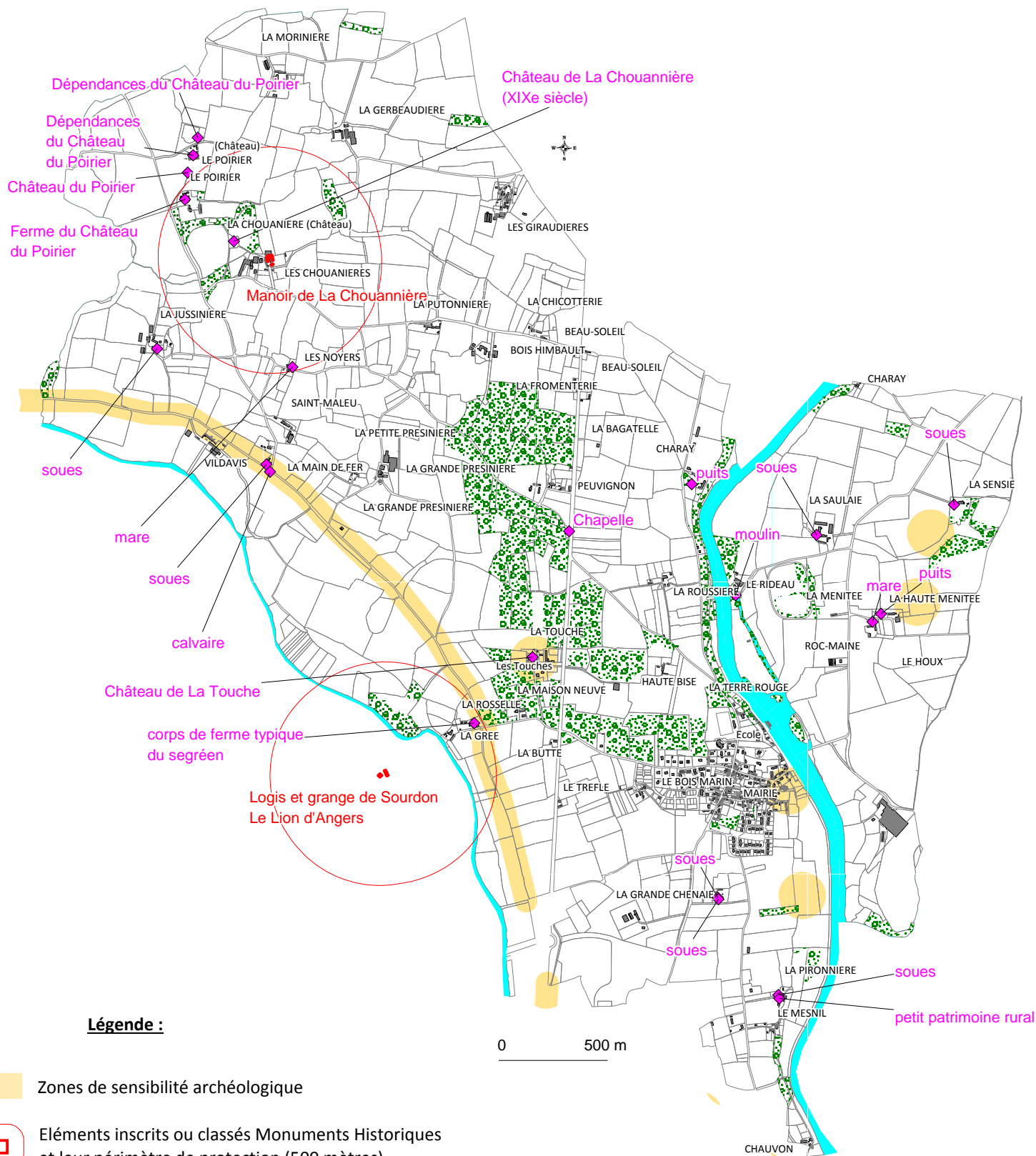


Les Giraudières

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, un permis de démolir.

En effet, ces éléments du patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.



7 - risques naturels majeurs et absence de risque technologique

Le risque inondation

Une "**inondation**" est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables. Au-delà de l'intensité et de la durée des précipitations, l'ampleur d'une inondation varie en fonction de la surface et de la pente du bassin versant, la couverture végétale, la capacité d'absorption du sol et la présence d'obstacles à la circulation des eaux.

La commune de Montreuil-sur-Maine est traversée par la Mayenne et bordée par l'Oudon. 19,3% de son territoire sont inondables. Sont touchés par ce risque plusieurs écarts du territoire, essentiellement en rive gauche de la rivière Mayenne (*Charais, La Saulais, La Ménité, Le Rideau, Roc Maine*).

Le centre-bourg, pour sa part, implanté en bordure de la Mayenne n'est néanmoins que faiblement impacté par ce risque.

Il existe un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) des Vals d'Oudon et Mayenne. Il a été approuvé le 26 juin 2005, et vaut servitudes d'utilité publique. Non seulement, ce document identifie les risques spatialement, mais il définit également le règlement qui s'applique suivant les aléas et les enjeux de protection.

Il doit être tenu compte de cette connaissance des zones inondables afin d'assurer une parfaite cohérence entre prévention des risques et le projet d'aménagement du territoire concerné.

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondations nouvellement adoptée réaffirme la nécessité de penser l'aménagement des territoires dans une logique d'aménagement durable, dans le triple objectif ...

... d'augmenter la sécurité des personnes,

... de stabiliser voire réduire le coût des dommages liés aux inondations

... et de réduire les délais de retour à la normale des territoires sinistrés.

D'une manière générale, la vulnérabilité des zones concernées, notamment urbanisées, ne doit pas être augmentée.

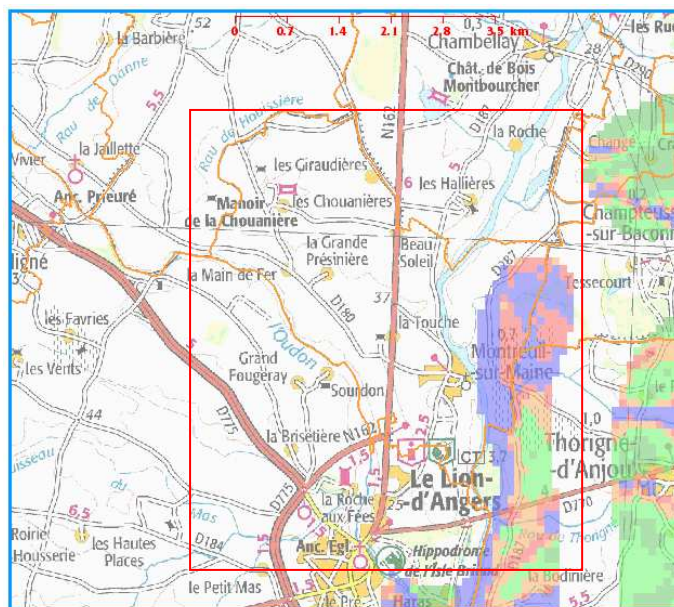
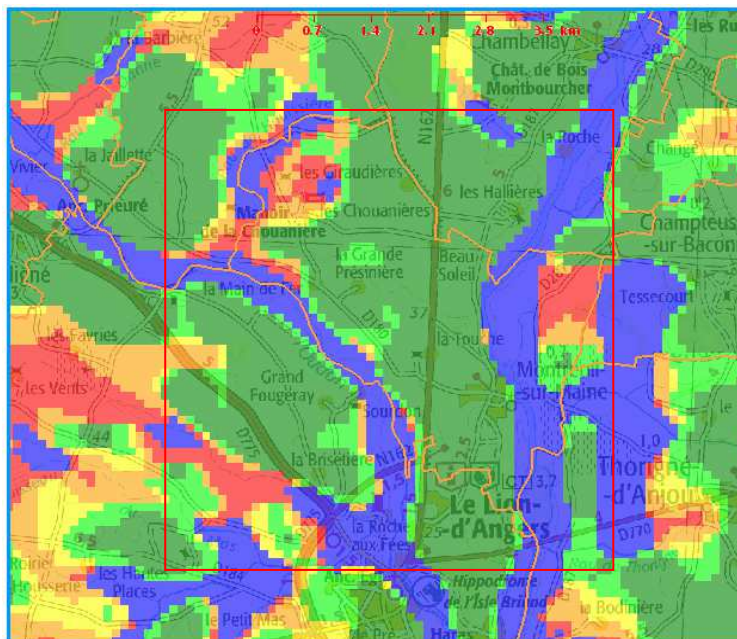
Même si certains secteurs ne sont pas concernés par des problématiques d'inondation par débordements des cours d'eau, ces derniers sont parfois concernés par des risques inondations liées à des phénomènes de remontés de nappe.



Source : "inondationsnappes.fr"

Il existe une carte informative montrant une sensibilité très forte du territoire communal de risque inondation par remontée de nappe dans le socle (roches dures) qui concerne la partie Ouest et Est de la commune, aux abords des cours d'eau de l'Oudon et de la Mayenne.

Il existe également une carte informative montrant une sensibilité très forte de risque inondation par remontée de nappe dans les sédiments. La commune est concernée par un aléa très élevé au niveau de la vallée de la Mayenne.

Carte des remontées de nappes : www.inondationsnappes.frCarte des remontées de nappes : www.inondationsnappes.fr

Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé

Légende socle

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Le risque sismique

Un "**séisme**" est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui ensuite sont transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrement des bâtiments, ...) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvements de terrains, raz de marée, ...).

Au regard du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Montreuil-sur-Maine est classée en **zone d'aléa faible (zone 2)**.

Une nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011 en application de ce décret. Elle a été révisée notamment pour prendre en compte les nouveaux codes européens de la construction, en particulier, l'Eurocode 8 (EC8-1) sur les règles parasismiques.

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV.

Ces règles de construction sont définies dans la norme Eurocode 8, en fonction des probabilités d'atteinte aux personnes et aux équipements indispensables aux secours et aux communications.

Le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles concerne la majorité des départements français. La variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux entraîne des gonflements en périodes humides, et des tassements en périodes sèches. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrains, et se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Depuis la vague de sécheresse des années 1989/1991, ce phénomène a été intégré au régime des catastrophes naturelles. Il constitue aujourd'hui le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles.

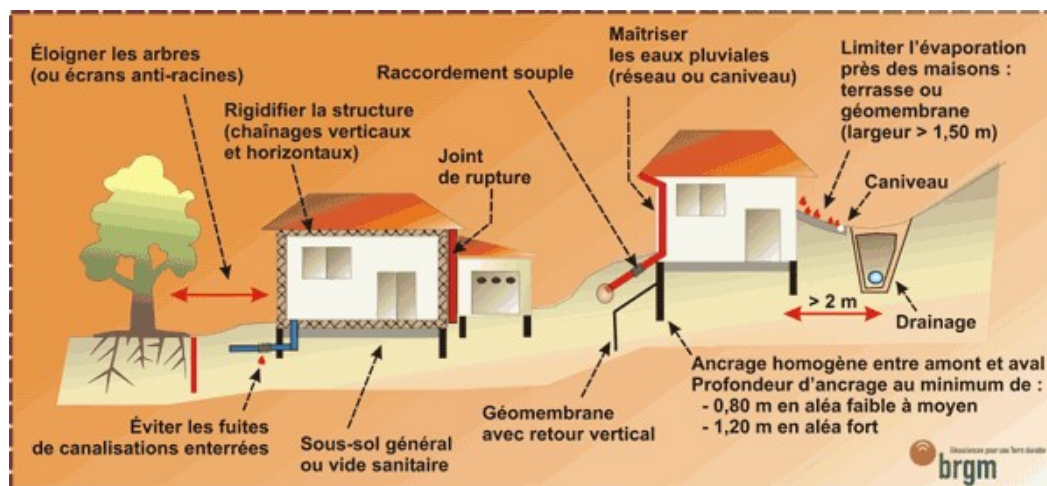
Les désordres se manifestent par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures, mais aussi par des décollements entre éléments jointifs (*garages, perrons, terrasses*), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (*ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés*).

La commune de Montreuil-sur-Maine est concernée par un aléa moyen sur la majorité de son territoire (93% du territoire).

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Suivant les cas, une étude géotechnique peut-être nécessaire afin de mieux appréhender les caractéristiques des sols et ainsi adapter la construction aux risques encourus.

Quelques dispositions pour limiter les risques :



Source : "argiles.fr"

Le risque tempête

Pas de risque technologique connu

8 – Sources de nuisances, pollution et déchets

Le Bruit

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectées par le bruit, les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Actuellement, la commune de Montreuil-sur-Maine est concernée par une infrastructure routière considérée comme bruyante : la RN 162.

Le Conseil départemental rappelle qu'il est important que les nouvelles constructions susceptibles de s'implanter aux abords des routes départementales, en dehors des espaces agglomérés, respectent des distances minimum d'implantation suivant la catégorie de la voie de manière à prémunir les futurs habitants de nuisances sonores, et d'éviter les nouveaux cas d'exposition au bruit.

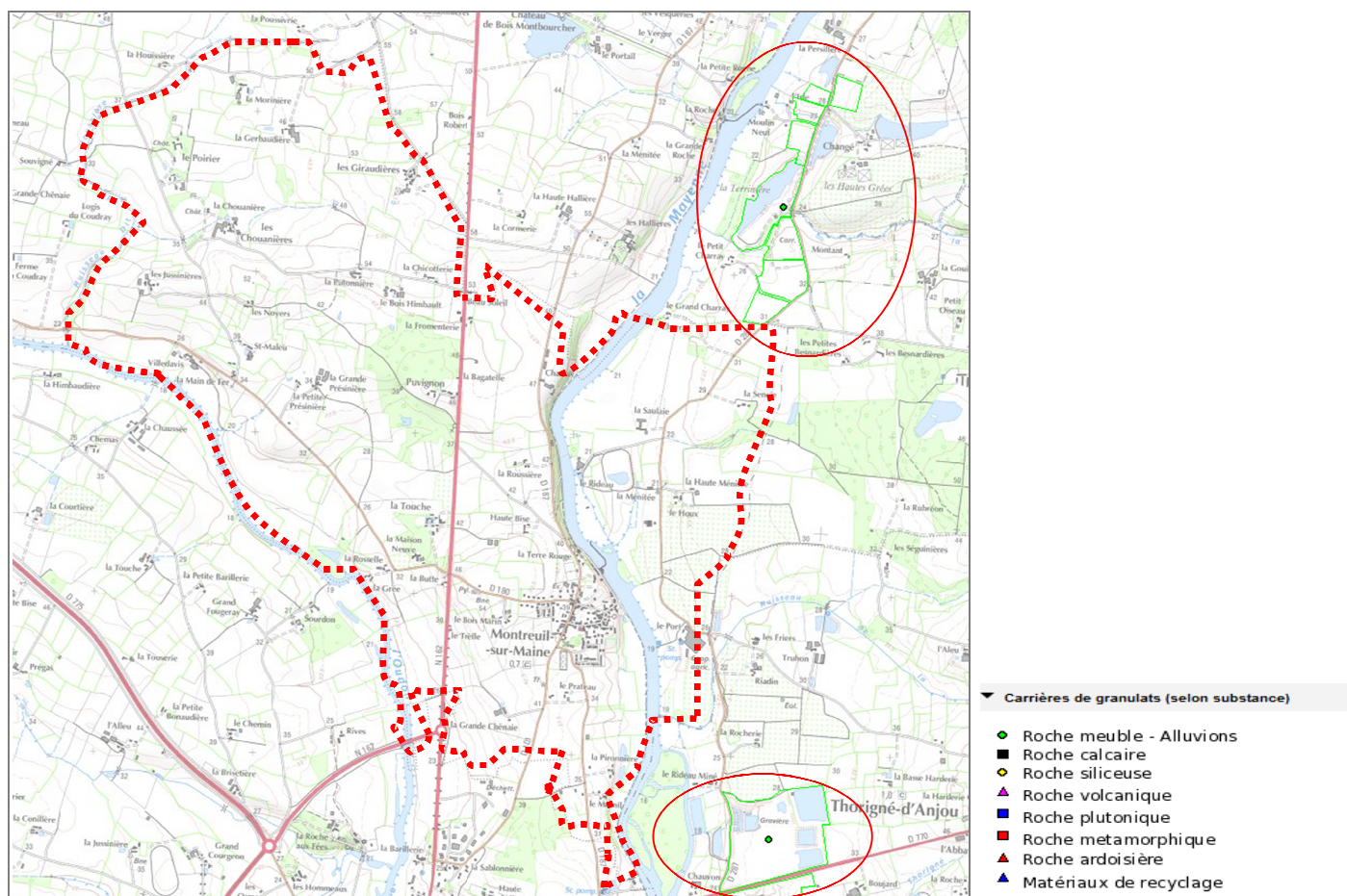
Il rappelle également que, dans la mesure où le développement de l'urbanisation est postérieur à la réalisation de l'ouvrage routier, il appartient au futur aménageur de prévoir les dispositions d'isolation acoustique adéquats sur les futures constructions.

Le Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer **Montreuil-sur-Maine comme commune à potentiel radon de catégorie 1.**

A titre préventif, et selon les évolutions réglementaires (*seuil actuel de 4000 becquerels/m³*), il pourrait être recommandé de réaliser un diagnostic radon en cas de réhabilitation de bâtiments recevant du public. Potentiellement des prescriptions sur les constructions neuves pourraient être imposées (*technique d'isolement permettant l'étanchéité du bâtiment vis-à-vis de ce gaz*), ainsi que lors des travaux sur les lieux ouverts au public.

Mines et Carrières



Source : EF Etudes.

La commune de Montreuil-sur-Maine n'est pas concernée directement par l'exploitation de carrières, mais 2 des communes voisines le sont :

- Chambellay, (*extraction de matériaux pour la construction/BTP*),
- Thorigné-d'Anjou (*extraction de matériaux pour la construction/BTP*).

L'impact peut concerner la perturbation des eaux souterraines, la qualité des eaux, les vibrations, les émissions de bruit et de poussières et les transports.

Les risques de nuisances et de pollution liés à des activités en place ou à d'anciennes activités

L'inventaire BASIAS met à disposition une liste d'activités ayant existé, et dont il est important de conserver la mémoire. Sur Montreuil-sur-Maine, cette base de données fait référence à la société DECAPSOL SA/ NETTOYAGE ET ENTRETIEN D'IMMEUBLES (PETITEAU JEAN-CLAUDE) à La Pironnière.

A ce jour, on ne recense pas sur la commune de Montreuil-sur-Maine aucune activité artisanale, industrielle ou de service susceptible de générer des risques de pollutions, de nuisances.

Le PLU, au travers du projet d'aménagement, mais également de sa déclinaison (zonage, règlement, OAP) constitue un outil de prévention de lutte contre les nuisances et les pollutions.

En effet, la logique de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat ou les établissements accueillant des personnes sensibles, des zones à réserver aux activités qui peuvent-être polluantes, sources de nuisances, ...etc.

L'élaboration du PLU est également l'occasion de relever l'existence d'anciens sites de décharge fermés ou remis en état, d'anciennes activités afin de s'assurer que l'usage futur du sol soit compatible avec la présence de déchets, ou de sols potentiellement pollués.

Les activités agricoles

Sur le territoire communal, on recense de nombreuses exploitations agricoles dont la plupart ont une activité d'élevage.

Il est préférable de respecter systématiquement une distance minimum de 100 mètres entre les exploitations agricoles qui sont susceptibles de générer des nuisances (*bruit, circulation, odeurs, poussières, ...*) et les limites des zones à urbaniser, ou les constructions occupées par des tiers non agricoles.

Cette distance minimum à respecter ne doit pas se limiter aux exploitations de type ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou déclaration*), ni aux activités d'élevage mais s'étend aux autres exploitations, même celles spécialisées dans les productions céréalières qui peuvent également perturber l'environnement (*bruits des séchoirs, des compresseurs, circulations, poussières...*).

Cette mesure est plus protectrice que la simple application de l'article L111-3 du code rural fixant des exigences d'éloignement réciproques entre immeubles tiers et bâtiments agricoles soumis à des distances d'implantation mais permet de s'assurer d'une bonne cohabitation entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace.

Le projet de PLU devra limiter le développement de tiers au sein de l'espace rural, mais aussi le développement urbain aux abords des structures agricoles existantes.

La qualité de l'air (particules, pollens, ...)

Aucune mesure de qualité de l'air n'est effectuée régulièrement sur le territoire communal ou sur les communes environnantes. Ces mesures se concentrent essentiellement au niveau de l'agglomération Angevine.

Malgré cette absence de donnée, il est important de favoriser les déplacements non motorisés sur le territoire communal. Les choix de développement, et notamment le recentrage des nouveaux habitants en centre-bourg lieu de concentration des principaux équipements et services, le développement du réseau des axes réservés aux déplacements de ce type, ..., va dans le sens d'une meilleure qualité de l'air.

Une attention particulière pourra être également apportée sur le choix des végétaux à planter dans les espaces accueillant du public, en limitant les espèces fortement allergènes (bouleaux, frênes, platanes, ..) afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens.

Les déchets

La gestion de la collecte des déchets ménagers et assimilés, du traitement des déchets et des déchèteries est assurée par le SISTO (*Syndicat Intercommunal du Segréen pour le Traitement des Ordures*).

La collecte des ordures ménagères se fait en porte à porte (*bacs pucés*) pour 94% des habitations du territoire syndical et le reste en apport volontaire (*conteneurs enterrés ou semi-enterrés à contrôle d'accès du fait de la mise en place de la redevance incitative depuis le 1^{er} janvier 2013*). Le SISTO prend en charge la collecte de près de 650 professionnels et collectivités.

La collecte des ordures ménagères se fait **1 fois toutes les 2 semaines** dans les 33 communes (*sauf terrains de camping / certains professionnels dont le ramassage peut-être assuré plus régulièrement*). Une partie des ordures ménagères résiduelles sont compactées sur le **site de transfert de l'Ebeaupinière à Sainte-Gemmes d'Andigné**. Les déchets sont ensuite acheminés **au centre de stockage de classe 2 de Chenillé-Champteussé géré par le SEDA**.

Au 1^{er} janvier 2013, le SISTO a pris la **compétence « gestion des déchèteries »** qui était assurée auparavant par les différentes communautés de communes. Le SISTO a en charge **3 déchèteries** :

- la déchèterie de l'Ebeaupinière à Sainte-Gemmes d'Andigné réhabilitée en 2012,
- la déchèterie de la Sablonnière au Lion d'Angers mise en service en 1998, la plus proche pour les habitants de Montreuil-sur-Maine,
- la déchèterie de la Lande de Noaillon à Chazé-sur-Argos mise en service en 2003.

Les **3 déchèteries** sont ouvertes aux particuliers habitant sur le territoire du SISTO (*présentation de leur carte*). Ils peuvent y déposer gratuitement tous les déchets faisant partie d'une liste préalablement établie (*cartons, bois, mobilier, ferrailles, tout venant, gravats, déchets verts, appareils électriques et électroniques, textiles, bouchons en pastique ou liège, pneus, et certains déchets dangereux comme des batteries, cartouches d'encre, radiographies, ...*). Les coûts de déchetteries sont compris dans leur redevance.

Les professionnels travaillant sur le SISTO ou ayant un chantier sur le territoire sont également acceptés sur les 3 déchèteries. Ils doivent néanmoins acquitter une somme proportionnelle au poids ou au volume déposé. Ils ne peuvent, pour leur part, n'apporter que des déchets de type tout-venant, gravats, déchets verts, cartons, ferrailles, et bois.

La collecte des **déchets recyclables** a lieu 1 ou plusieurs fois par semaine au niveau des **points d'apports volontaires** selon le taux de remplissage des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Ces déchets recyclables sont ensuite acheminés vers le centre de tri de Segré géré par Suez-Environnement. Ces derniers sont ensuite envoyés dans les différentes filières de valorisation.

Depuis janvier 2012, les cartons des professionnels sont collectés en même temps que leurs bacs pucés par les camions bi-compartmentés.

En 2015, il a été collecté au total une moyenne de 555 kg de déchets par habitant dont 112 kg d'ordures ménagères, 105 kg de collecte sélective, et 337 kg de déchets déposés en déchetteries.

Le taux global de valorisation matière est de 51,6% pour l'année 2015. 0,4% des déchets ménagers et assimilés ont été valorisés énergétiquement.

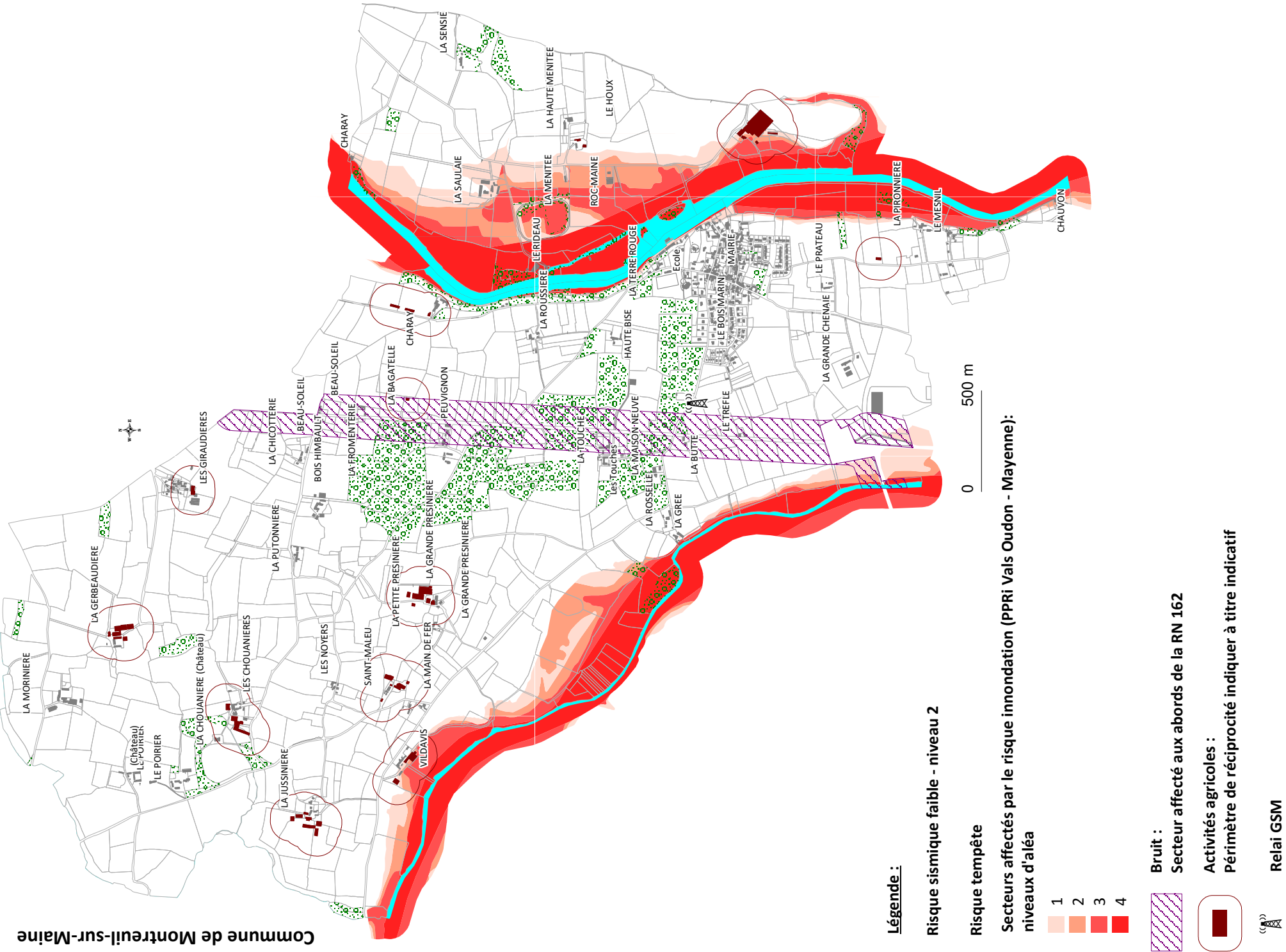
Le SISTO s'est engagé dans un **Programme Local de Prévention des Déchets** dès juin 2009. Il s'est engagé auprès de l'ADEME à réduire de 7% la quantité d'ordures ménagères produites en 5 ans.

Pour cela, ont été engagés des actions en faveur de la promotion du compostage domestique (*distribution de composteurs*), de collecte des textiles (*39 conteneurs ont été implantés*), de la sensibilisation des scolaires (*organisation d'animations sur le compostage, la prévention des déchets, et le gaspillage alimentaire*).

Ces différents points peuvent être rappelés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des futures zones d'urbanisation.

Concernant le traitement, le projet de PLU doit être compatible avec les programmes d'équipements de l'intercommunalité destinés à assurer le traitement local des déchets.

L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir aux besoins liés à la gestion de la collecte des ordures ménagères. Ils peuvent être matérialisés par la définition d'emplacements réservés permettant la création de nouveaux points de tri, réfléchir à l'organisation de la collecte dans les nouveaux quartiers, et traduire ces réflexions dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation ou OAP, ... etc.



9 – Climat / Air / Energie

9-1 Un cadre national : la loi du 17 août 2015 / Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Cette loi récente définit la politique énergétique nationale, visant notamment à renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement, et lutter contre le changement climatique.

Elle fixe des objectifs à moyen et long termes (2030 et 2050). Ils visent notamment ...

... à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 1990 et 2030 et à les diviser par 4 entre 1990 et 2050,

... à réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à 2012 en visant 20% en 2030,

... à réduire la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30% en 2030 par rapport à 2012 en modulant cet objectif par énergie fossile en fonction des émissions de GES de chacune,

... à porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% en 2030 (soit 40% de la production d'électricité, 38% de la consommation de chaleur, 15% de la consommation finale de carburant et 10% de la consommation de gaz en 2030),

... à disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments est rénové en fonction des normes basse consommation ou assimilées à l'horizon 2050. Le rythme de rénovation est fixé à 50000 par an à compter de 2017, dont la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes.

9-2 Le SCRCAE ou Schéma Régional Climat Air Energie Pays de Loire

Le SCRCAE constitue un document cadre pour les documents d'urbanisme. Il a été approuvé par le préfet de région en avril 2014.

Il s'adresse plus globalement à l'ensemble des acteurs économiques et politiques des Pays de Loire pour que les enjeux climatiques, énergétiques, et de la qualité de l'air fasse partie intégrante des futures décisions stratégiques et opérationnelles à tous les niveaux.

Un scénario volontariste a été défini pour 2020 ...

Une volonté de maîtriser les consommations énergétiques

Malgré un accroissement prévu de 9% de la population ligérienne d'ici à 2020, le scénario du SRCAE prévoit un objectif total de réduction de la consommation annuelle de 17 % par rapport à 2008, et de 23% par rapport au scénario tendanciel pour atteindre un niveau 6750 Ktep en 2020.

L'effort de réduction est majoritairement porté sur le secteur du **bâtiment** avec une ambition forte de **rénovation énergétique des bâtiments existants** (*lutte contre la précarité énergétique*), et par le **transport** avec le **recours massif aux modes de transport doux pour les courtes distances** (inférieures à 5 km) **et aux transports collectifs pour les plus grandes distances** en alternative avec la voiture.

Une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990

Le SRCAE vise à l'horizon 2020, **une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990**, soit un volume d'émission de 27,6 Mt_{eq}CO₂. Compte-tenu de la progression de la démographie, cela représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 (7,2t_{eq}Co₂/habitant en 2020 contre 9,4 en 1990).

L'atteinte de cet objectif s'effectuera, notamment, par la **diminution progressive de la part du mode routier dans les modes de transport** et par le **changement des pratiques agricoles visant à diminuer fortement les émissions de GES non énergétiques**.

Selon les résultats de l'inventaire BASEMIS, les émissions de gaz à effet de serre (GES) régionales atteignent 33 millions de tonnes équivalent CO₂ en 2012, ce qui représente environ 7 % des émissions nationales. Les consommations d'énergie représentent 65% des émissions de GES de la région.

Les 35% des émissions restantes sont d'origine non énergétique, liées à l'élevage et aux cultures, aux procédés industriels, à l'utilisation de solvants, de peintures, de composés fluorés et autres. A l'image des consommations d'énergie, les émissions de GES ont diminué de l'ordre de 5 % sur la région entre 2008 et 2012.

Une ambition forte sur les énergies renouvelables

Le scénario prévoit notamment une **multiplication par plus de 8 des productions d'énergies issues du biogaz, de l'éolien, des pompes à chaleur et du solaire** pour atteindre une production régionale de 1287 ktep à l'horizon 2020.

Cette production régionale permettrait d'atteindre un ratio de 21% (*incorporation faite de la consommation régionale d'agrocarbuants*) d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie, et représenterait 4% de la production nationale d'énergie renouvelable.

L'éolien offshore a un potentiel de développement très important au large des Pays de la Loire. Une première zone propice (au large de l'estuaire de la Loire) a été retenue dans le cadre du premier appel d'offres nationale lancé en 2011. Le Parc aura une puissance de 480 MW répartie sur 80 éoliennes, et sa mise en œuvre progressive est prévue à l'horizon 2018 – 2020. Une deuxième zone (au large des îles d'Yeu et Noirmoutier), retenue dans le cadre du deuxième appel d'offre lancé en 2013, accueillera un parc d'une puissance de l'ordre de 500 MW. Sa mise en service est prévue à l'horizon 2021 – 2023.

9-3 Maîtriser la consommation énergétique au niveau du secteur du bâtiment

Au niveau national, les objectifs du « Plan Bâtiment » sont de réduire les consommations d'énergie de 38%.

Le plan de rénovation énergétique des logements de mars 2013 fixe un rythme de 500 000 logements à rénover par an à l'horizon 2017, dont 120 000 sociaux.

Pour les logements neufs, l'objectif de réduction par quatre des émissions de CO² d'ici à 2050 qui est inscrit dans la loi n°2005-781 du 13 juillet de 2005 fixant les objectifs de la politique énergétique, se traduit au niveau de bâtiment par un objectif fixé par le Grenelle de l'environnement de 50 kWh/m²/an depuis le 1er janvier 2013, et par généralisation des logements neufs à énergie positive en 2020 c'est-à-dire qu'une maison, un immeuble produira chacun plus d'énergie qu'il n'en consommera.

Le document d'urbanisme, au travers de son règlement écrit notamment, devra favoriser la création de logements minimisant les consommations d'énergie.

9-4 Développer les énergies renouvelables

Développement de l'éolien

Le Schéma Régional Eolien, annexe du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), avait défini les secteurs du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne. Or ce document a été annulé : on ne peut donc plus y faire référence.

Le document d'urbanisme doit favoriser l'implantation d'éoliennes sur son territoire. Le règlement doit en prévoir l'autorisation sur les secteurs ne présentant pas d'enjeux paysagers ou patrimoniaux forts.

"Des parcs éoliens dans les paysages de Maine et Loire" : Un document de référence

La démarche sur la sensibilité des paysages au regard des parcs éoliens initiée par le Préfet de Région afin d'élaborer la stratégie régionale pour l'implantation des parcs éoliens est déclinée pour le Maine-et-Loire dans l'étude intitulée "Des parcs éoliens dans les paysages de Maine et Loire".

Ce document cadre met en évidence pour le département l'interface "paysage/éolien" en l'adaptant à l'échelle pertinente des unités paysagères. Il offre une grille de lecture partagée à l'ensemble des acteurs de la filière.

Le territoire de Montreuil-sur-Maine, à cheval sur les entités du Segréen et des Plateaux du Segréen selon cette étude, présente une sensibilité forte à l'implantation de parcs éoliens au niveau de ses 2 vallées (nombreuses intervisibilités, patrimoine le long de la vallée de La Mayenne, ...).

Développement du photovoltaïque

En Maine-et-Loire, les installations photovoltaïques se sont essentiellement développées en toiture de bâtiments (*immeubles d'habitation pour de petites puissances et constructions agricoles, industrielles ou commerciales pour les moyennes puissances*).

Ces installations sur bâtiments neufs ou anciens sont à encourager tout en évitant les dérives liées à l'absence d'intégration (toitures mono-pente) et à la création de surfaces bâties en inadéquation avec les besoins réels.

Les centres photovoltaïques au sol sont considérés comme des installations nécessaires à des équipements collectifs, elles sont donc de fait autorisées dans des zones non prévues pour l'urbanisation. Il est néanmoins important de réfléchir à l'implantation souhaitée de ces installations, notamment au niveau de terres ayant une valeur agricole.

En effet, la consommation d'espace étant une problématique très marquée en Pays de Loire, les centrales au sol n'ont pas vocation à occuper des terrains agricoles en exploitation ou présentant un potentiel agricole à préserver. Elles doivent plutôt privilégier des sites artificialisés et ou pollués.

Développement du traitement de la biomasse

La méthanisation agricole porte principalement sur le traitement d'effluents d'élevage et des déchets agricoles. A ce titre une unité de méthanisation relève de l'activité agricole dès lors que la production d'énergie est issue au moins à 50% des matières issues d'exploitations agricoles, et que la structure est exploitée par un exploitant agricole ou détenue majoritairement par un groupement d'exploitants.

Néanmoins, malgré leur statut « agricole » la charte agricole préconise que les installations de méthanisation soient préférentiellement implantées au sein d'espaces destinés aux activités qui ne comportent pas de terrains à potentiel productif agricole, à proximité des lieux de consommation d'énergie ou à proximité des installations existante.

La commune présente également un potentiel non négligeable en biomasse lié à la possible valorisation des espaces boisés et de son bocage.

9-5 Qualité de l'Air

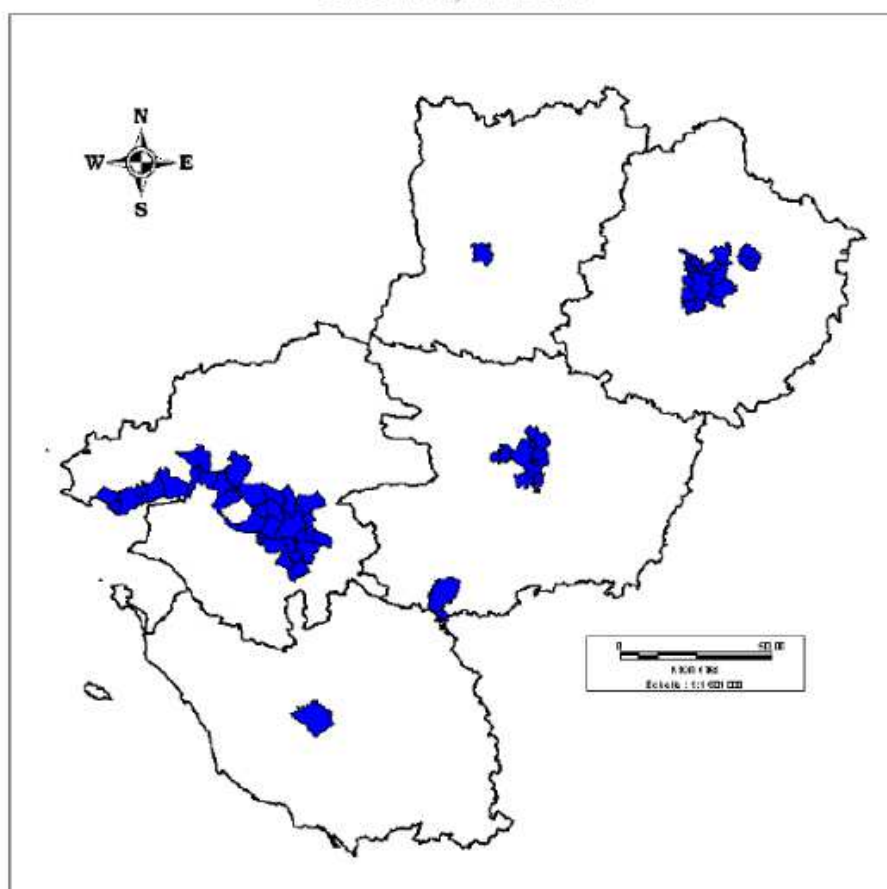
Le suivi de la qualité de l'air en Pays de Loire montre que les valeurs limites de qualité de l'air sont dans l'ensemble largement respectées. Cependant, en raison notamment d'un trafic routier important certaines communes sont considérées comme sensibles au regard de la qualité de l'air. On constate par ailleurs que les orientations et les objectifs visés dans le cadre du SRCAE ont un impact globalement positif sur la qualité de l'air (*diminution du trafic routier, limitation de l'usage des engrais minéraux, utilisation moindre des énergies fossiles, ...*).

Tout projet de territoire, selon le SRCAE, doit évaluer préalablement les impacts sur la qualité de l'air.

Zones sensibles en matière de qualité de l'air définies dans le SRCAE

« Les zones sensibles » sont définies comme des « zones où les valeurs limites de la qualité de l'air sont dépassées ou risquent d'être dépassées, en prenant en compte des critères établis en fonction de la densité de la population, des milieux naturels, des caractéristiques démographiques, et le cas échéant des enjeux de préservation du patrimoine, de développement du tourisme, et de protection des milieux agricoles ».

Carte des zones sensibles,
Source Air Pays de la Loire



Source : carte extraite du SRCAE des Pays de Loire

L'analyse du territoire des Pays de la Loire met en évidence une soixante de communes couvrant 5% du territoire considérées comme sensibles au regard de la qualité de l'air. La commune de Montreuil-sur-Maine n'est pas située en zone sensible.

Les Pays de Loire sont dotés d'un réseau de surveillance de la qualité de l'air : « Air pays de Loire ». Les points de mesure les plus proches de la commune sont ceux implantés au niveau de l'agglomération angevine.

Réduire les émissions des gaz à effet de serre en diminuant notamment les déplacements motorisés

Le secteur des transports représente un des secteurs les plus importants en termes de consommation d'énergie, et il est le principal émetteur de gaz à effet de serre.

Dans le cadre de son projet de PLU, la problématique des déplacements sera intégrée à la réflexion générale avec pour finalité de réduire les déplacements motorisés.

Le projet de PLU s'attachera à concentrer et densifier le tissu urbain du bourg, développer les services de proximité et diversifier les fonctions, favoriser des zones de développement sur les secteurs desservis par les lignes de transports en commun, hiérarchiser le réseau de déplacements, améliorer, développer le réseau de déplacements doux en assurant des continuités, favoriser la création de zone de rencontre (limitée à 20 km/h), ... etc.

On limitera également les plantations d'espèces végétales fortement allergènes comme le bouleau, le frêne, les platanes ..., dans les zones fréquentées afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens.

Des outils qui peuvent être mis en place dans le cadre du projet de PLU

Le règlement écrit ne pourra pas empêcher l'utilisation de matériaux renouvelables, ou de matériaux permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, ni l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, sauf périmètres spécifiques.

Outre le respect des réglementations thermiques en vigueur, le règlement peut intégrer des dispositions d'incitation à la construction responsable (*choix des matériaux économiques en ressource et thermiquement valables*) ou à l'atteinte de hautes performances énergétiques allant au-delà de la réglementation en vigueur.

Le PLU pourra définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sera subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles, les travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, y compris en termes d'incorporation d'énergies renouvelables.