

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **Notice PADD**

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

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

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

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

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

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

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

Source : legifrance

1

## CONTEXTE GENERAL DE LA REVISION DU PLU

### L'approbation de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu, une nouvelle donne pour le Pays

Depuis octobre 2017, la révision du Scot de l'Anjou Bleu, visant notamment à grenéliser ce dernier, a été approuvée. Certains volets de la politique d'aménagement et de développement du territoire ont été amendés ou ont évolués au regard du bilan effectué de la mise en application du document, laissant ainsi de nouvelles opportunités pour certaines collectivités et notamment celle de Grez-Neuville.

La mise en compatibilité du PLU avec ce nouveau document va notamment permettre de reconsidérer l'évolution du territoire et de mieux intégrer ses particularismes.

## **Un contexte géographique porteur d'une réelle dynamique et invitant à la conception d'un projet interconnecté aux territoires limitrophes**

A l'interface de Segré en Anjou Bleu et d'Angers, sur l'axe Rennes/Angers, La commune de Grez-Neuville avec ses voisines (Le Lion d'Angers/Montreuil sur Maine) forme un véritable micro bassin de vie qui s'est considérablement développé ces dernières années.

Les interactions entre ces trois collectivités sont multiples et les projets communs (politique économique via l'Anjou actiparc de la Sablonnière, via le pôle commercial, de services et tertiaire du Lionnais, politique touristique via la voie navigable de la Mayenne notamment, la politique urbaine avec des quartiers de Grez-Neuville qui s'insèrent dans l'agglomération du Lion d'Angers, ...), c'est pourquoi la commune de Grez-Neuville va définir une politique d'aménagement cohérente avec celles développées chez ses voisins. La révision en cours du PLU du Lion d'Angers et l'élaboration du PLU de Montreuil sur Maine facilitent la mise en œuvre d'une véritable politique d'aménagement et de développement « intercommunale ».

## **Des documents cadre à intégrer au territoire de Grez-Neuville**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Grez-Neuville en 2014, un certain nombre de documents « cadre » supra communaux (le PDH, le SRCE, ...) avaient été intégrés à la définition du projet politique. D'autres étaient en constitution. Ces derniers vont dès lors être également intégrés.

2

Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

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

## DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

Dans le micro bassin de vie « Le Lion d'Angers/Grez-Neuville/Montreuil sur Maine » la commune dispose d'atouts non négligeables (accessibilité aisée : via la D 775, ouverture sur l'agglomération d'Angers, « village de charme » de part et d'autre d'une voie navigable, cadre de vie remarquable avec notamment la vallée de la Mayenne, dynamique économique, commerciale conséquente, un potentiel touristique significatif ...) lui conférant une certaine attractivité et permettant d'envisager un développement du territoire à hauteur des enjeux.

Pour autant, faute de foncier disponible notamment, la collectivité sur le plan démographique et du développement urbain n'a quasiment pas évolué ces 10 dernières années. Cet état de fait a conduit notamment à la fermeture de deux classes et à la sous utilisation des équipements en place.

Pour les douze prochaines années, la commune, maintenant propriétaire d'un peu de foncier, entend reprendre un développement à hauteur des ambitions affichées dans le PLU approuvé en 2014, en intégrant le contexte supra communal, les interactions existantes entre son territoire et celui des communes limitrophes, les impacts issus de la constitution du micro bassin de vie, mais aussi les impacts de l'ouverture du dernier tronçon en 2X2 voies de RD 775 entre Le Lion d'Angers et Angers.

3

### **Axe 1 : Relancer la croissance démographique par l'accueil d'une population diversifiée**

#### ***Une croissance programmée de l'ordre de 1 % par an en moyenne à l'horizon 2030***

La commune souhaite avant tout relancer la dynamique sociale et continuer d'assurer l'équilibre démographique.

Avec ***un rythme de croissance de l'ordre de 1 % par an***, elle devrait atteindre en théorie environ ***1700 habitants en 2030***.

Disposant, de tous les services sur son territoire ou à proximité immédiate au niveau de la ville du Lion d'Angers, d'un appareillage commercial développé (notamment sur le Pôle du Lionnais - ZAC de la Grée), d'un niveau d'équipements intéressant, la collectivité dispose ainsi d'une mixité de population qu'elle entend bien faire perdurer.

Compte-tenu de l'organisation urbaine particulière du territoire (un bourg situé de part et d'autre de la Mayenne avec un secteur difficilement développable : « Neuville » ; un quartier enclavé entre le Pôle du Lionnais - ZAC de la Grée et l'agglomération du Lion d'Angers : quartier de Plaisance, par ailleurs tourné presque exclusivement vers la ville du Lion d'Angers) de la nécessité de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, ***l'accueil de population sera très fortement concentré sur le bourg de Grez et au niveau de Plaisance. Autant que de possible, il sera prioritairement concentré dans les enveloppes urbaines au sein desquelles subsistent des enclaves naturelles ayant perdu toute vocation agricole.***

**Garantir une mixité de population :**

**La mixité de population importante pour l'équilibre communal, tant sur le plan social que sociétal, doit pouvoir se maintenir et se développer.**

**Cette dernière est souvent obtenue via notamment une diversification de l'offre en habitat. Aussi, la collectivité souhaite inscrire deux éléments importants dans son projet de développement :**

- Garantir la mise en place à minima d'une offre locative sociale représentant 15 % de la production des logements à réaliser,
- Proposer à l'accession une offre foncière à cout raisonné et ouverte à tous,

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

- Certaines enclaves naturelles, poches encore existantes, en hypercentre, devront favoriser la mise en place de formes urbaines de type « maisons de ville, habitat intermédiaire, collectif, maisons mitoyennes, ... » (le secteur de Plaisance, les terrains à l'Est du groupe scolaire, ...)
- En extension d'urbanisation, dans le vallon du Grez ou encore au sud du plateau d'équipements, une urbanisation plus sous forme individuelle permettra de se fondre progressivement dans l'espace et de répondre aux enjeux paysagers de ces secteurs.
- Dans les espaces urbanisés du bourg (via des divisions foncières par exemple), ou dans les dents creuses des bourgs, d'autres types de constructions pourront prendre place.

4

**Dans le cadre du PLU, il est aussi prévu d'ouvrir la possibilité de réaliser dans l'espace rural quelques changements de destination de bâtiments existants de caractère.**

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

Cette diversité d'offre dans l'accueil potentiel de logements garanti indirectement une mixité de population.

**Axe 2 : Programmer un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé sur les espaces agglomérés et prioritairement développé dans les enveloppes urbaines**

Sur la période 2018/2030, **il est prévu de réaliser une moyenne de 10 à 12 nouveaux logements par an, soit 120 à 140 logements au total (nota : la commune représente 4,1 % de la population communautaire « Vallées du Haut Anjou » - Cette dernière doit accueillir 265 logements à échéance 2030 – les 10 à 12 logements annuel correspondent donc à un accueil respectant une répartition au poids démographique).**

Une partie prendra place au sein des enveloppes urbaines déterminées dans le cadre du Scot de l'Anjou Bleu, dans des enclaves naturelles intégrées aux espaces urbanisés actuellement (c'est notamment le cas du secteur de Plaisance qui est enclavé entre les lotissements du Lion d'Angers et le pôle tertiaire du Lionnais, mais qui n'avait pas été mis dans les enveloppes urbaines de 2013 intégrées au Scot.

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

- ***A court terme, la commune donne la priorité à l'achèvement des opérations d'urbanisation démarrées dans le vallon du Grez (une quarantaine de logements), et à la commercialisation des quelques terrains encore disponibles ponctuellement dans les espaces urbains,***
- ***A court et moyen termes,*** des opérations de comblement d'enclaves naturelles seront engagées (secteurs de Plaisance et les terrains en partie Est du groupe scolaire : environ 65 logements).
- ***A long terme, la collectivité projette de recentrer son développement urbain dans la continuité Sud du plateau sportif et d'équipements de Grez.***

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

Pour rappel, ces dix dernières années, il n'a été créé que 23 logements sur une surface de 2,6 ha (soit une densité nette de 9 logements par ha – la densité du Scot est de 15 logts par ha en brut : voirie et réseaux divers compris).

Durant les douze années à venir, les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée intégrant les possibilités réelles de la ville à se « reconstruire sur elle-même ». Nota, seuls les sites du Vallon du Grez et celui au Sud du plateau d'équipements se trouvent en extension d'urbanisation.

***Le projet vise la réalisation de 120 à 140 logements.***

***65 logements environ devraient prendre place dans l'enveloppe urbaine ou dans une enclave naturelle pouvant être considérée comme faisant partie intégrante de cette dernière à ce jour (secteur de Plaisance).*** Au total c'est près de la moitié de la production des logements qui va se développer dans l'enveloppe urbaine.

***Les 75 logements restants, seront réalisés en extension d'agglomération*** suivant un objectif de densité conforme aux exigences du Scot de l'Anjou Bleu (à minima 15 logements/ha).

Au regard du gisement foncier disponible, de la faible vacance et du nombre assez limité de changements de destination potentiels (de l'ordre de 5 à 6 bâtiments) la réserve foncière nécessaire en extension n'excédera pas les 5 ha.

***La densité à appliquer (15 logements en moyenne et minimum par ha), va confirmer la politique de modération de la consommation d'espace tout comme le fait par ailleurs, d'accueillir une grande partie des logements dans les enveloppes urbaines.***

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

***Les limites des zones constructibles immédiatement (zones U) en périphérie d'espaces bâtis, dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU seront définies au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace.***

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

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

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

***A échéance 2030, il est prévu de travailler sur une politique échancée de l'habitat.***

***La priorité sera donnée à l'achèvement des opérations d'urbanisation dans le vallon du Grez*** compte tenu du fait notamment que la collectivité se soit rendue récemment propriétaire du foncier et qu'il y ait une réelle nécessité à relancer le développement du territoire. 6

En parallèle de ce développement, ***la collectivité va mener des réflexions sur l'aménagement des enclaves naturelles de Plaisance, et du cœur de bourg de Grez,*** de telle manière que ces sites puissent prendre le relais du développement urbain à moyen terme.

***Le quartier au Sud du plateau d'équipements, ne sera quant à lui aménagé qu'à long terme,*** dès lors que toutes les autres opérations auront été réalisées.

## UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant l'espace géographique de manière homogène (24 exploitations présentes sur le territoire en 2018).

Le tissu de petites industries, artisanal, fortement développé, a pris place majoritairement au niveau du site de Grioul. Ce secteur accueille un grand nombre d'activités à la fois dans la zone artisanale actuellement totalement occupée mais également dans l'espace urbain de proximité.

La ZAC commerciale, tertiaire et de services, en limite du Lion d'Angers, offre une autre facette de la dynamique économique locale et vient compléter une offre plus touristique développée au cœur des bourgs historiques de Grez et de Neuville.

Cet équilibre économique est profitable au territoire, mais également au micro bassin de vie « Le Lion d'Angers/Grez-Neuville/Montreuil sur Maine ». La collectivité entend bien proroger ce mode fonctionnement et soutenir à part égale ses différents secteurs d'activités

---

### Axe 1 : Maintenir et développer l'emploi

***La volonté de maintenir et développer l'emploi, tous secteurs d'activité confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale.*** Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée. Egalement la collectivité ne souhaite pas faire obstacle au développement des structures en places ou à l'installation de nouvelles entreprises.

### Axe 2 : Soutenir le monde artisanal et de petites industries - Prévoir une évolution contenue de la zone artisanale de Grioul

#### Le développement contenu de la ZA de Grioul

Cette dernière zone, à une vocation artisanale, complémentaire des zones plus industrielles développées sur le secteur du Lion d'Angers.

***Elle va être étendue dans sa partie Est*** sur des terrains de maîtrise foncière publique. Elle conservera une vocation artisanale et ***couvrira une étendue au plus de 1,7 ha.***

***Pour soutenir également la vie économique, la commune a prévu la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées pour une activité isolée de négoce de bois dans l'espace rural (au niveau du « Pas »).***

### **Axe 3 : Développer de manière raisonnée le pôle commercial, tertiaire et de services du Lionnais.**

Cette zone aux portes du Lion d'Angers, dispose d'un rayonnement extra communal et a connu un développement soutenu ces dernières années.

De nouveaux projets d'installations sur le site sont à l'étude et pourraient conduire à l'occupation totale des surfaces cessibles.

***Un tel constat***, et parce qu'il y a une réelle demande tant pour des installations nouvelles que de la part des consommateurs, ***invite la collectivité à envisager d'étendre ce pôle commercial de services et tertiaire dans sa partie sud en direction de Grioul.***

***Le dimensionnement de l'extension intégrera la nécessité :***

- ***De maintenir et développer une offre économique complémentaire de celle de proximité existante dans les espaces agglomérés des communes proches*** (Le Lion d'Angers, ...), mais également du bourg de Grez-Neuville,
- ***D'éviter la mise en place à terme d'une nouvelle polarité commerciale***, de services et tertiaire ***venant concurrencer ou mettre à mal d'autres sites existants et proposant une offre similaire dans un rayon géographique proche.***

### **Axe 4 : Soutenir l'offre de services, commerciale et touristique présentes dans les bourgs de Neuville et de Grez, la compléter autant que de nécessaire.**

8

La présence du pôle tertiaire du Lionnais, le dimensionnement de la commune, la configuration urbanistique et géographique des bourgs... rendent délicat le déploiement d'une offre commerciale, de services et tertiaire au cœur de Grez-Neuville.

A contrario, la présence d'une voie navigable, le fait d'être village de charme sont autant d'atouts pour appuyer le développement touristique et les loisirs.

Cet état de fait invite la collectivité à mettre l'accent de manière directe et indirecte sur le développement des activités touristiques et les loisirs.

Des actions ont récemment été menées (le réaménagement de la traverse de bourg de Neuville et le réaménagement du quai de l'Hirondelle, ...).

***D'autres sont programmées et notamment :***

- ***La requalification et la valorisation de la place de la Chapelle, de la rue des Vignes et de la rue du Moulin côté Grez***, accompagnée de la mise en place de stationnements,
- ***Côté Neuville, un renforcement de l'offre de stationnements pour les riverains et les visiteurs doit accompagner l'aménagement.***

Pour accompagner ce programme d'actions, la collectivité prévoit également **de mener une politique de développement urbain et d'aménagement spécifique**, déclinée sous les axes suivants, et d'apporter un soutien indirect à aux activités et services existants mais également à ceux en devenir :

\* Recentrer au maximum les futurs quartiers d'habitat sur l'hypercentre, les lieux de concentration de la vie économique et sociale favorisant ainsi la fréquentation des équipements, commerces et services de proximité mais également les centres d'intérêts de la commune (la vallée de la Mayenne, le pôle du Lionnais, le plateau d'équipements de Grez, ...),

\* Articuler, via des modes de déplacements doux, les quartiers existants et en devenir avec les centralités de services, d'équipements, lieux de vie principaux de la collectivité (de nouvelles continuités douces vont être établies entre les bourgs et le Pôle du Lionnais, entre Grioul et le Pôle du Lionnais, entre le quartier du Vallon du Grez et le centre ancien de Grez).

## **Axe 5 : Maintenir une économie agricole forte**

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

**Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique de Grez-Neuville**, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

9

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

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

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

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

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

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

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

10

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

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

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

En terme de modération de la consommation d'espace liée à la vie économique, la collectivité s'attardera également :

- **à limiter l'offre foncière à ses réels besoins,**
- **à veiller à la mise en place de zones d'activités au sein desquelles la part de surface cessible est optimale,**
- **à favoriser une découpe quasiment à la demande.**

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

La commune dispose d'atouts touristiques importants valorisés et diversifiés.

Les activités touristiques de la commune sont majoritairement tournées vers la rivière (la Mayenne), le tourisme fluvial, la « Vélo Francette ». Le statut de « village de charme » renforce d'autant l'attractivité communale et permet de soutenir les activités en place (restauration, ...). Des équipements (aire de campings cars, ...), apportent une réponse aux demandes actuelles.

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

---

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

Il est notamment prévu :

- ***De réserver, côté Grez, un secteur pour le renforcement des équipements et installations liés à la vie touristique et aux loisirs.*** Le site, dans le prolongement du plateau sportif, de l'aire de campings-cars, pourrait en partie être dédié à la mise en place d'une guinguette, d'une base de loisirs, d'une base nautique, d'équipements sportifs et agrès ludiques, de pontons handipêche, ...).

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

Il est prévu :

- ***De favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gîtes à la ferme, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ...),***
- ***De préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...) participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique,***
- ***De réfléchir à la mise en place de nouveaux bouclages piétonniers interconnectés avec ceux existants et le chemin de halage (notamment la création d'un chemin rive gauche de la Mayenne après l'aire de camping-cars jusqu'au chemin de la Garenne, un cheminement entre le Pôle du Lionnais - ZAC de la Grée et le chemin de Halage, entre Grioul et le Pôle du Lionnais - ZAC de la Grée, un cheminement entre le plateau de Vaubernier et la Forêt de Longuenée, entre Grioul et la Forêt de Longuenée, entre le Plateau de Vaubernier et le halage de la Mayenne).***

## GARANTIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS SUFFISANT

Le niveau d'équipements de Grez-Neuville est actuellement suffisamment étoffé et les projets récents (City stade) permettent de répondre aisément aux demandes tant au niveau culturel, éducatif, sportif, ....

L'offre, pour toutes les tranches de population (des plus jeunes aux plus âgées) est suffisante et adaptée à une évolution de population (les équipements scolaires sont en sous effectifs et 2 classes ont récemment fermées). L'offre sur les communes limitrophes (notamment pour les personnes âgées en perte partielle ou totale d'autonomie) permet d'assurer la complémentarité avec les équipements existants sur Grez-Neuville. Ils sont en capacité de répondre aux besoins du court au long terme.

***La commune porte donc ses actions uniquement sur quelques projets.***

---

### Axe 1 : Anticiper la pleine capacité de l'équipement épuratoire

12

Le système de lagunage existant sur la commune qui traite les eaux usées de Grez et de Neuville a plus de trente ans et dispose d'une capacité résiduelle de 300 EH (nota : les secteurs de Plaisance et du Pôle du Lionnais - ZAC de la Grée sont raccordés sur le Lion d'Angers).

Il peut supporter à court terme les projets de développement de la collectivité. A contrario, il devra être revu dans le cadre des projets de développement à moyen terme. Considérant le développement du secteur sud du plateau d'équipements, ***la collectivité souhaite donc créer à moyen terme un nouvel équipement épuratoire.***

### Axe 2 : Améliorer, faire évoluer certains équipements

Il est prévu :

- ***De réserver la parcelle attenante au groupe scolaire (environ 3000 m<sup>2</sup>) pour compléter étendre, améliorer, autant que de nécessaire, l'offre en équipements et loisirs,***
- ***De créer des nouveaux parcs de stationnement en cœur de bourg (côté Grez, rue des Vignes, côté Neuville, rues de Grioul et du Grand Logis).***

## MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

Proche d'Angers, de Segré, ... notamment, lieux de forte concentration d'emplois et de dynamique sociale et sociétale, **le territoire communal connaît de multiples déplacements quotidiens.**

Récemment, l'ouverture du tronçon de deux fois deux voies entre le Lion d'Angers et la Membrolle sur Longuenée, a modifié considérablement les conditions de circulation sur la commune

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

***La commune a déjà à disposition en limite de son territoire sur les communes voisines, plusieurs aires de co-voiturage.***

---

### Axe 1 : Les projets structurants pour et sur le réseau routier

Du court au long terme, il est prévu :

- ***La création d'une voie reliant la route du Val de la Mayenne à celle de Sceaux d'Anjou et constituant une sorte de « rocade » pour le village de Grez*** (cette voie doit permettre de limiter les flux routiers dans le centre historique exigü de Grez et faciliter les croisements de véhicules),
- ***De créer des aménagements sécuritaires route de Sceaux d'Anjou.*** L'un servira à la sécurisation de l'entrée d'agglomération, l'autre pour la gestion des flux de circulation à proximité du futur quartier du Vallon du Grez.

13

### Axe 2 : Proroger la politique de réduction des déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

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

- ***Les programmes d'habitat, de développement économique, resteront polarisés sur les espaces agglomérés ou dans la continuité de sites économiques existants,***
- ***Le réseau cyclable et piétonnier va être renforcé notamment entre Grioul et le Pôle du Lionnais - ZAC de la Grée mais aussi entre le bourg et le Pôle du Lionnais - ZAC de la Grée,***
- ***Les aires de stationnement seront renforcées autant que de nécessaire notamment à Grez et à Neuville,***
- ***Une nouvelle aire de co-voiturage sera mise en place à terme au niveau du double échangeur sud.***

### Axe 3 : Renforcer le réseau de liaisons douces intra urbaines

La commune prévoit **la réalisation d'une nouvelle liaison entre le futur quartier du vallon du Grez et le centre bourg de Grez via le vallon qui sera réaménagé en coulée verte.**

## UN ENVIRONNEMENT RICHE ET DES PAYSAGES A PRESERVER

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

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

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

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

***Grez-Neuville souhaite donc affirmer, au travers de son PLU la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire. Elle souhaite également trouver le juste équilibre entre la préservation/la mise en valeur du patrimoine au sens large et la nécessité d'opérer un développement raisonné de son territoire.***

14

---

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

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

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

### **Axe 2 : Préserver les sites remarquables :**

Il est prévu de préserver

- Les abords de châteaux (La Beuvrière, la Violette, la Grandière)
- Certains coteaux et versants de la Mayenne,
- Les vallées de la Mayenne et de l'Oudon.

Sans pour autant nuire aux installations et équipements en place, sans faire obstacle à leur évolution et leur diversification, **il est prévu aussi d'assurer une protection stricte des espaces patrimoniaux les plus sensibles** (parties boisées, site natura 2000, ...).

### **Axe 3 : Préserver la ressource en eau**

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

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

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

15

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

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

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

## **Axe 5 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage et des Espace Boisés Classés**

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

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

- ***Le réseau bocager structurant*** (compris ou non dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),
- ***Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides*** (jouant un rôle dans la biologie des amphibiens notamment) et anti-érosives,
- ***Le réseau bocager participant à l'insertion de certaines formes d'urbanisation*** (bâtiments supports d'activités, quartiers, ...) ***ou venant en appui de certains sentiers de randonnées***, cheminements assurant la découverte du territoire,
- ***Une partie des boisements.***

Ce dispositif doit faciliter la mise en place de certains projets tout en travaillant sur des compensations lorsque cela s'avère nécessaire.

16

***Les grands boisements*** (la Croix Charon, la forêt de Longuenée, le bois au sud du bourg, les bois des abords de châteaux, de versants de certaines vallées, ...) ***seront quant à eux protégés de manière stricte au titre des Espaces Boisés Classés.***

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

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

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

Il est notamment ***prévu*** :

- ***De réaménager en coulée verte le vallon du Grez.*** Il pourra être le support de liaisons douces, d'aménagements paysagers, de loisirs et sera conçu comme un espace de convivialité devant favoriser le rapprochement entre le futur quartier du Vallon et le cœur de bourg,
- ***De protéger certains parcs dans les espaces agglomérés.***

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

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

- ***De préserver également au titre du permis de démolir*** certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques, qu'il s'agisse d'éléments monumentaux ou d'éléments faisant parti du patrimoine vernaculaire (châteaux, certains bâtiments typiques du Segréen, ...),
- ***De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables*** (châteaux de la Violette, de la Beuvrière, de la Grandière),

## **SE PREMUNIR DES RISQUES**

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

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

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

## FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

---

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

*Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit. Dans les prochaines années et ce dès 2019, la commune devrait progressivement disposer de la fibre.*

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

18

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

En conclusion,

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

# PLU

## Révision N°1

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

Révision du PLU - 1  
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 28 Août 2017  
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 07 décembre 2020  
Enquête publique du 31/05/2021 au 02/07/2021  
Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 24/02/2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 24/02/2022

Le Président :



Parc d'activités des Estuaires - 1 allée du Rochereur - 44590 DERVAL  
Tél. 02 40 55 48 57 - urbaouestconseil@orange.fr

#### Légende :

#### Un développement urbain polarisé, soucieux de la maîtrise de l'étalement urbain

##### 1- Les opérations à court et moyen termes :

- L'achèvement des opérations d'urbanisation engagées dans le vallon du Grez
- Le comblement des enclaves naturelles au coeur des espaces urbains (agglomération et Plaisance)

##### 2- Le recentrage du tissu urbain sur la centralité première de la commune à long terme (le plateau d'équipements et de services/le centre commerçant)

- Création de nouveaux quartiers d'habitat dans le prolongement sud du plateau sportif et scolaire

##### 3- Le renforcement du parc locatif

- Créer des logements locatifs sociaux sur certains sites

#### Maintenir la dynamique économique/favoriser son développement

- Vers un confortement limité de la ZA de Grioul
- Une extension sud du pôle tertiaire, commercial et de services du Lionnais

#### Garantir un niveau d'équipements suffisant

- Réserver des espaces suffisants pour l'évolution des équipements existants ou la création de nouveaux (dans la continuité de la centralité première d'équipements et de services)
- Identifier une nouvelle aire de co-voiturage
- Créer un nouveau parc de stationnement

#### Garantir le développement touristique et les loisirs

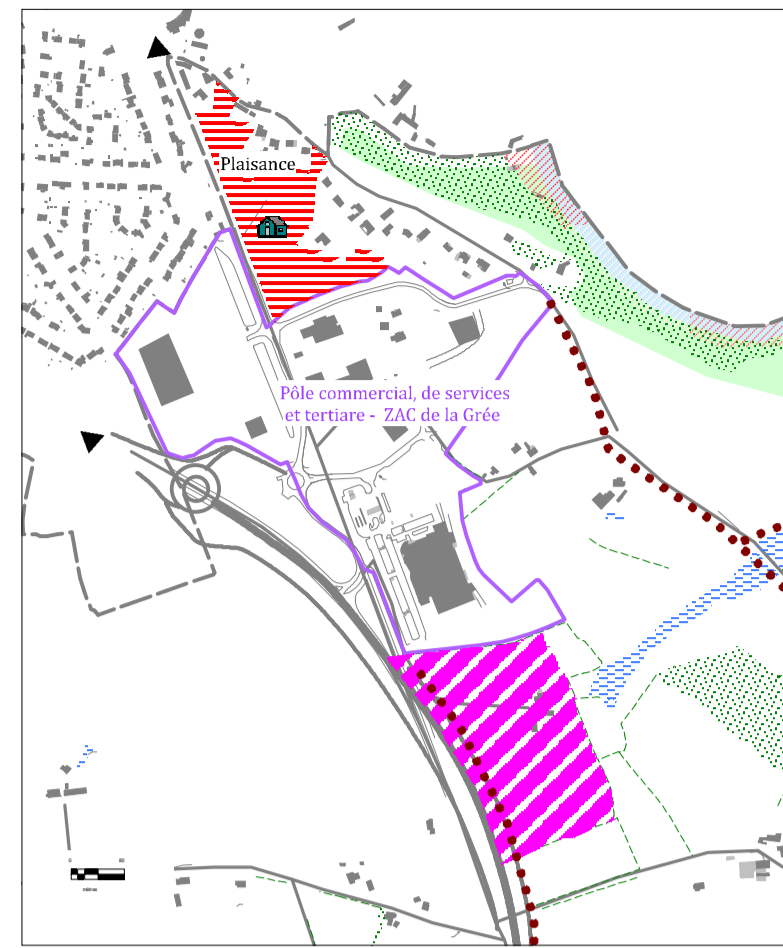
- Réserver des espaces pour la mise en place d'aménagements touristiques, de loisirs (guinguette ...)

#### Améliorer et sécuriser les déplacements

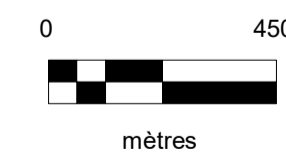
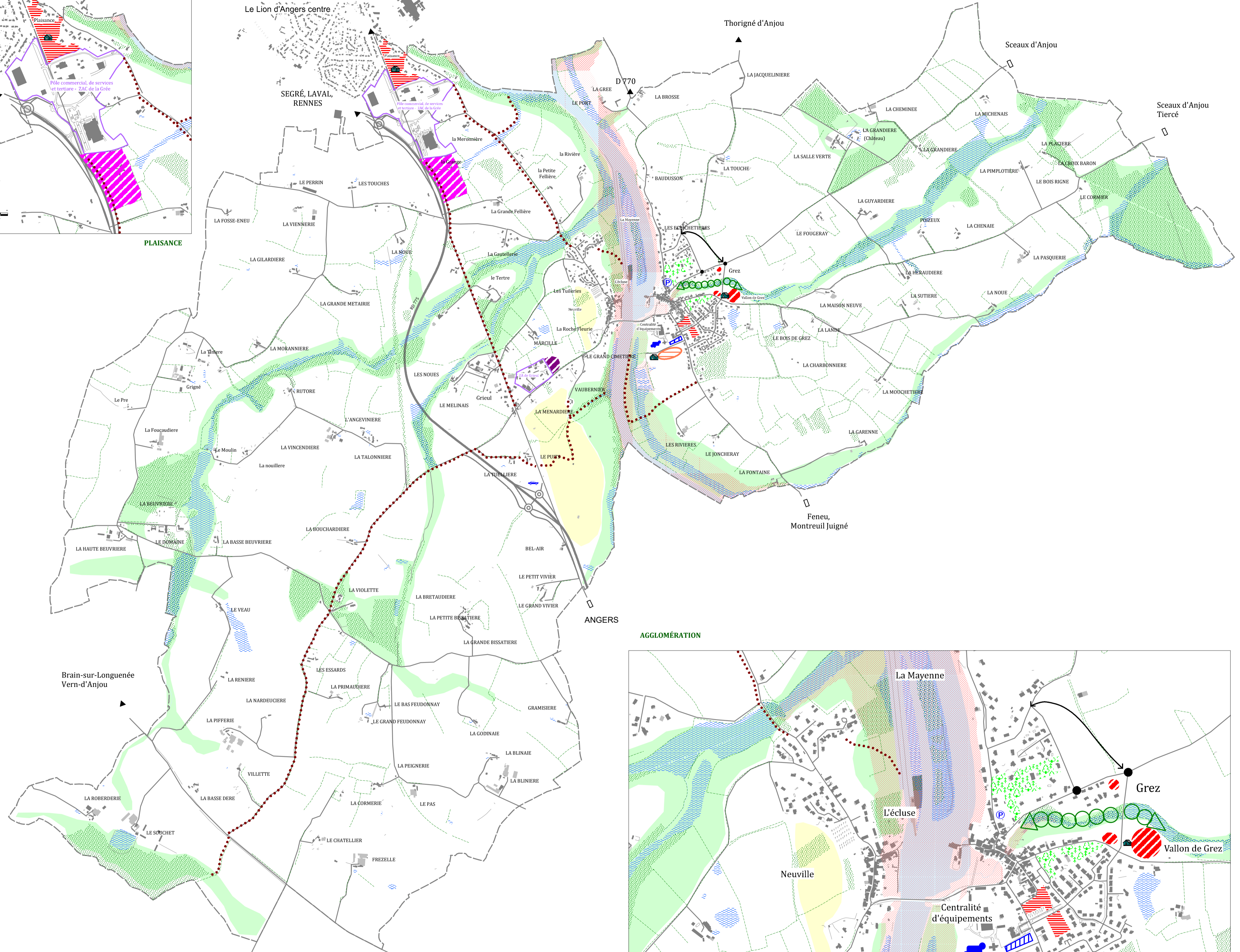
- Créer des aménagements sécuritaires (en sortie Est de l'agglomération, route de Sceaux d'Anjou)
- Améliorer l'interconnexion des quartiers et les mobilités douces entre certains secteurs
- Créer une jonction routière permettant de soulager les flux routiers dans l'agglomération de Grez

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

- Aménagement d'une coullée verte piétonne et valorisation du vallon du Grez
- Préserver les zones humides (Inventaire DM'Eau 2011)
- Protéger les grands ensembles boisés et la trame bocagère principale au titre de la Loi Paysage ou des EBC
- Préserver les sites sensibles au niveau environnemental (continuités écologiques, zone natura 2000, ...)
- Vers une protection stricte des secteurs de visibilité et de certains sites en côteau
- La préservation de certains parcs dans l'agglomération



PLAISANCE



#### Se prémunir des risques inondations

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

#### AGGLOMÉRATION

