

Commune de

LA MENITRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 15/01/2026

Reçu en préfecture le 15/01/2026

Publié le

ID : 049-214902017-20250924-DCM_09_2025_80C-DE



La Ménitré



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 24/09/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Ménitré,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 22/02/2023
APPROUVÉ LE : 24/09/2025

Dossier 19034918
18/08/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites
Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

Envoyé en préfecture le 15/01/2026

Reçu en préfecture le 15/01/2026

Publié le



ID : 049-214902017-20250924-DCM_09_2025_80C-DE

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. DEVELOPPER UN TERRITOIRE RÉSILIENT	5
1.1 Projeter une croissance démographique modérée et cohérente avec le PPRNPI*	5
1.2 Concevoir une densification du tissu urbain en respectant le patrimoine bâti du bourg	5
1.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages	5
1.4 Pérenniser les services, commerces et équipements publics sur la commune	5
1.5 Relier les pôles de vie de la commune par des liaisons douces	6
ORIENTATION 2. MAINTENIR UNE ÉCONOMIE AGRICOLE ET ARTISANALE DURABLE	7
2.1 Accompagner les entreprises et l'emploi sur la commune.....	7
2.2 Limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles de qualités	7
2.3 Assurer un équilibre entre préservation du paysage et besoins agricoles	7
2.4 Assurer une bonne cohabitation entre l'activité agricole et les espaces habités	7
2.5 Conforter les activités adaptées aux risques naturels présents	7
ORIENTATION 3. INSCRIRE LA MÉNITRE COMME PORTE D'ENTRÉE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	8
3.1 Qualifier les entrées de bourg depuis les RD 952 et RD7	8
3.2 Développer le pôle gare et la multimodalité.....	8
3.3 Renforcer les connexions avec les communes voisines et l'intercommunalité	8
ORIENTATION 4. RENFORCER L'IDENTITÉ LIGÉRIENNE DU TERRITOIRE	9
4.1 Inscrire la commune comme « étape » dans les circuits touristiques.....	9
4.2 Encourager l'essor de l'hébergement touristique par le changement de destination ...	9
4.3 Préserver les éléments exceptionnels du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO	9
ORIENTATION 5. INTEGRER LE PROJET DE TERRITOIRE DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	10
5.1 Protéger et valoriser les espaces d'intérêts écologiques reconnus	10
5.2 Renforcer la trame verte et bleue sur la commune, notamment par la valorisation de corridors écologiques entre la Loire et l'Authion	10
5.3 Intégrer la « nature en ville » dans les projets d'aménagement à toutes les échelles	10
5.4 Accompagner le développement des énergies renouvelables sur le territoire	10
Carte de synthèse du PADD.....	11
Carte de la Trame Verte et Bleue.....	12
ORIENTATION 6. OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	13

PREAMBULE

Par délibération en date du **23 janvier 2019**, la commune de **La Ménitré** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 avril 2004 et modifié le 18 mai 2006.

LA STRUCTURATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'urbanisme de La Ménitré se structure en 5 orientations déclinées à travers 20 objectifs.

Ce projet d'aménagement intègre la réflexion du développement de la commune à différentes échelles : du bourg, échelle locale de proximité, à celle du bassin ligérien en passant par une réflexion sur les connexions avec les communes de la communauté de communes Baugeois Vallée.

Le territoire communal se trouve ainsi à la croisée de plusieurs dynamiques dont il se doit de répondre tout en assurant la résilience des fonctionnalités face au risque prépondérant d'inondation.

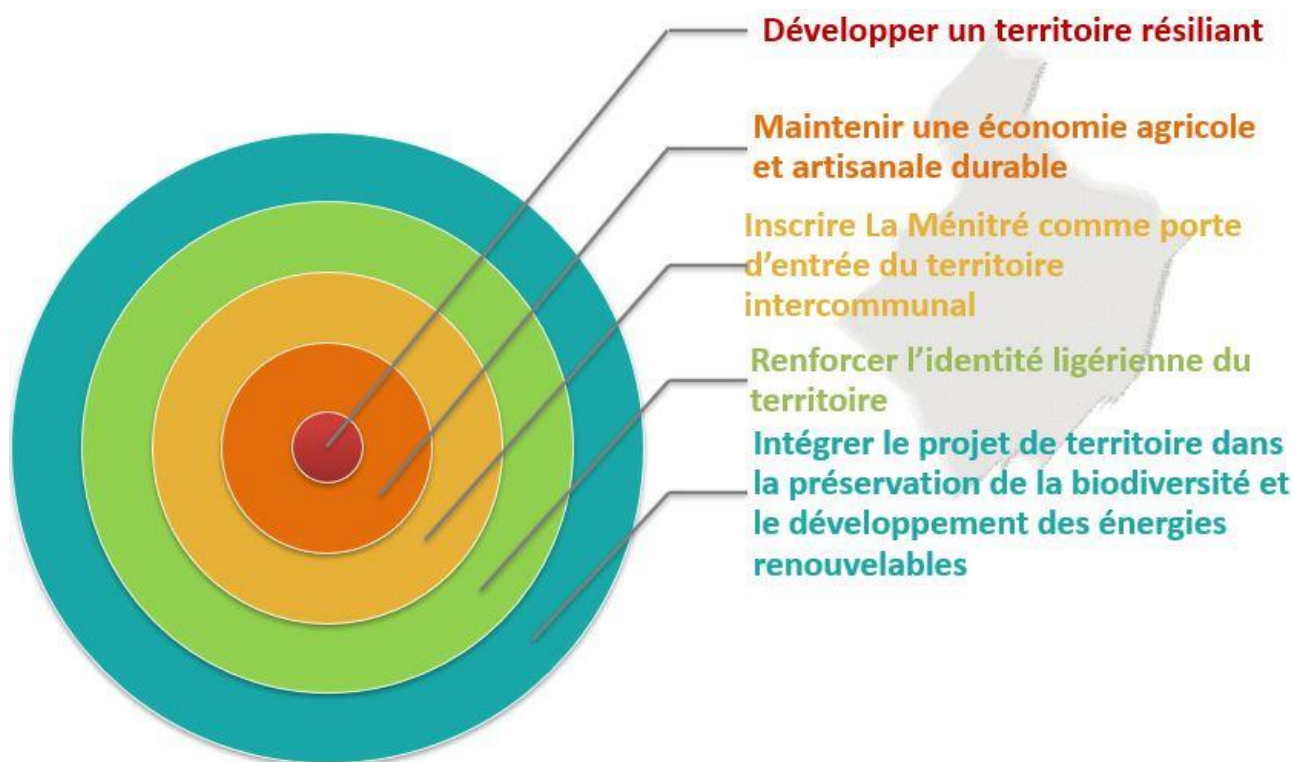


Figure 1. Schéma de présentation de la structuration du PADD du PLU de La Ménitré

Orientation 1. DEVELOPPER UN TERRITOIRE RESILIENT

1.1 Projeter une croissance démographique modérée et cohérente avec le PPRNPI*

- Retrouver un nombre d'habitants connu en 2010 (environ 2 200 habitants) afin de maintenir le niveau de services, équipements et commerces de la commune ;
- S'appuyer sur le potentiel attractif de la gare ferroviaire pour des populations qui souhaiteraient résider en dehors des grandes agglomération environnantes ;
- Assurer la protection des populations actuelles et futures face à l'aléa inondation, en facilitant notamment les innovations.

1.2 Concevoir une densification du tissu urbain en respectant le patrimoine bâti du bourg

- Promouvoir une densification urbaine adaptée aux enjeux du territoire ;
- Maintenir une vacance immobilière autour de 5% ;
- Saisir les opportunités de réhabilitation de bâtiments existants en logement ;
- Sensibiliser les habitants sur les opportunités de densification de leurs terrains en centre-bourg.

1.3 Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages

- Permettre le renouvellement des générations pour maintenir les écoles ;
- Veiller à limiter la « sous-occupation » des grands logements ;
- Adapter l'habitat aux aléas d'inondation ;
- Diversifier l'offre locative en logements, qu'elle soit publique et sociale ou privée avec un objectif de production minimale de 6 logements sociaux ;
- Prévoir la réutilisation de l'actuel site de l'EHPAD en bâtiment d'habitat favorable à la mixité sociale et générationnelle.

1.4 Pérenniser les services, commerces et équipements publics sur la commune

- Assurer l'accès aux commerces et services de la commune ;
- Affirmer la présence des commerces autour de la place de la mairie et la RD 7 ;

- Conforter les équipements scolaires, sportifs et culturels en centre-bourg ;
- Encourager le stationnement sur l'offre actuelle, notamment au niveau de la gare et en retrait du bord de Loire pour l'accès au site du port St Maur ;
- Prioriser l'urbanisation à proximité des réseaux existants (eau potable, électricité, eaux usées, etc.) afin de faire profiter les habitants d'équipements de bonne qualité et notamment de la station d'épuration récemment agrandie.

1.5 Relier les pôles de vie de la commune par des liaisons douces

- Projeter des itinéraires doux sécurisés facilitant les connexions entre la gare, le port Saint-Maur, les commerces, les équipements et les entreprises du territoire ;
- Envisager des liaisons douces inter-quartiers dans les nouveaux projets d'aménagement.

Orientation 2. MAINTENIR UNE ÉCONOMIE AGRICOLE ET ARTISANALE DURABLE

2.1 Accompagner les entreprises et l'emploi sur la commune

- Permettre le développement de Vilmorin-Mikado, reflet extérieur du dynamisme de la commune ;
- Encourager le développement du Centre National de Production Horticole ;
- S'appuyer sur le potentiel de la gare ferroviaire dans l'attractivité économique du territoire.

2.2 Limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles de qualités

-  Concevoir le développement de la commune en limitant les extensions urbaines ;
-  Conforter la lisibilité des activités agricoles sur la commune.

2.3 Assurer un équilibre entre préservation du paysage et besoins agricoles

- Permettre le développement des activités horticoles en encadrant l'impact des serres dans le paysage ;
- Préserver les entrées de bourg de qualité.

2.4 Assurer une bonne cohabitation entre l'activité agricole et les espaces habités

- Encourager la conception d'aménagements facilitant la transition entre les jardins et les terres cultivées ;
- Éviter de rapprocher les sites d'exploitations agricoles de l'habitat.

2.5 Conforter les activités adaptées aux risques naturels présents

- Permettre la diversification de l'activité agricole dans la mesure où la nouvelle activité envisagée est adaptée au risque d'inondation.
- Autoriser un développement encadré des activités artisanales existantes ;
- Accompagner le déploiement d'un réseau numérique de qualité.

Orientation 3. INSCRIRE LA MÉNITRE COMME PORTE D'ENTRÉE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

3.1 Qualifier les entrées de bourg depuis les RD 952 et RD7

- Accompagner la requalification des entrées de bourg en se questionnant notamment sur le traitement des friches bâties ;
- Conserver les haies et alignements d'arbres qualifiant les entrées de bourg.

3.2 Développer le pôle gare et la multimodalité

- Assurer un accès aisé à la gare et y permettre la multimodalité ;
- Conserver le cadencement des arrêts sur la commune ;
- Développer un réseau de cheminement doux depuis la gare vers les autres polarités de la commune, voire même en direction des autres polarités intercommunales ;
- Conserver les activités sur le pôle gare, image de La Ménitré depuis l'extérieur.

3.3 Renforcer les connexions avec les communes voisines et l'intercommunalité

- Sécuriser la RD 7 pour y permettre la cohabitation de divers modes de transport ;
- Envisager le réaménagement de la RD 7 notamment par le développement de voies douces ;
- Développer les itinéraires de promenades.

Orientation 4. RENFORCER L'IDENTITE LIGERIEENNE DU TERRITOIRE

4.1 Inscrire la commune comme « étape » dans les circuits touristiques

- Requalifier l'axe Est-Ouest (levée RD 952) en y préservant les cônes de vue remarquables ;
- Valoriser le Port Saint-Maur comme pôle de loisirs et d'animations ;
- Prolonger les circuits cyclistes sur la commune (Loire à vélo) ;
- Pérenniser l'attrait du camping municipal.

4.2 Encourager l'essor de l'hébergement touristique par le changement de destination

- Assurer des hébergements adaptés au risque d'inondation ;
- Eviter les changements de destination portant atteinte à l'activité agricole.

4.3 Préserver les éléments exceptionnels du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO

- Respecter les spécificités architecturales du bâti traditionnel dans le centre historique et dans les écarts ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable sur la commune.

Orientation 5. INTEGRER LE PROJET DE TERRITOIRE DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

5.1 Protéger et valoriser les espaces d'intérêts écologiques reconnus

- Assurer la préservation des sites remarquables ;
- Limiter les possibilités de constructions sur ces secteurs.

5.2 Renforcer la trame verte et bleue sur la commune, notamment par la valorisation de corridors écologiques entre la Loire et l'Authion

- Éviter les fractures écologiques entre les deux vallées ;
- Préserver les zones humides ;
- Conforter l'intérêt de l'espace bocager du Fraubert ;
- Valoriser les Boires (Girard et de la Butte Montil) par des aménagements paysagers et des équipements légers utiles aux randonneurs.

5.3 Intégrer la « nature en ville » dans les projets d'aménagement à toutes les échelles

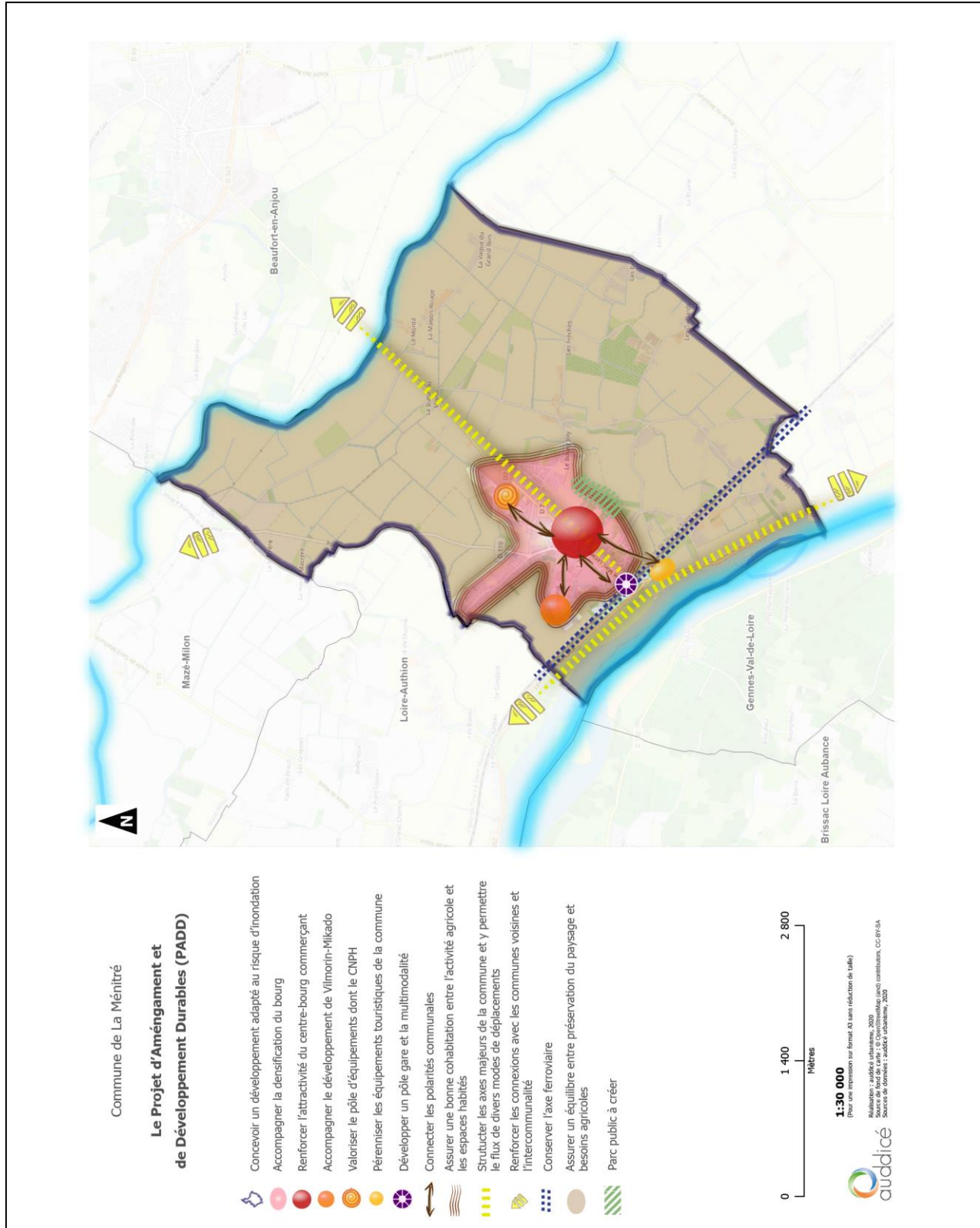
- Maintenir la coulée verte que représente l'allée du canal ;
- Assurer un équilibre entre densification urbaine et maintien d'un cadre de vie verdoyant ;
- Envisager la création d'espaces verts partagés sur les secteurs inconstructibles du bourg et notamment sur sa partie Est par la création d'un parc public.

5.4 Accompagner le développement des énergies renouvelables sur le territoire

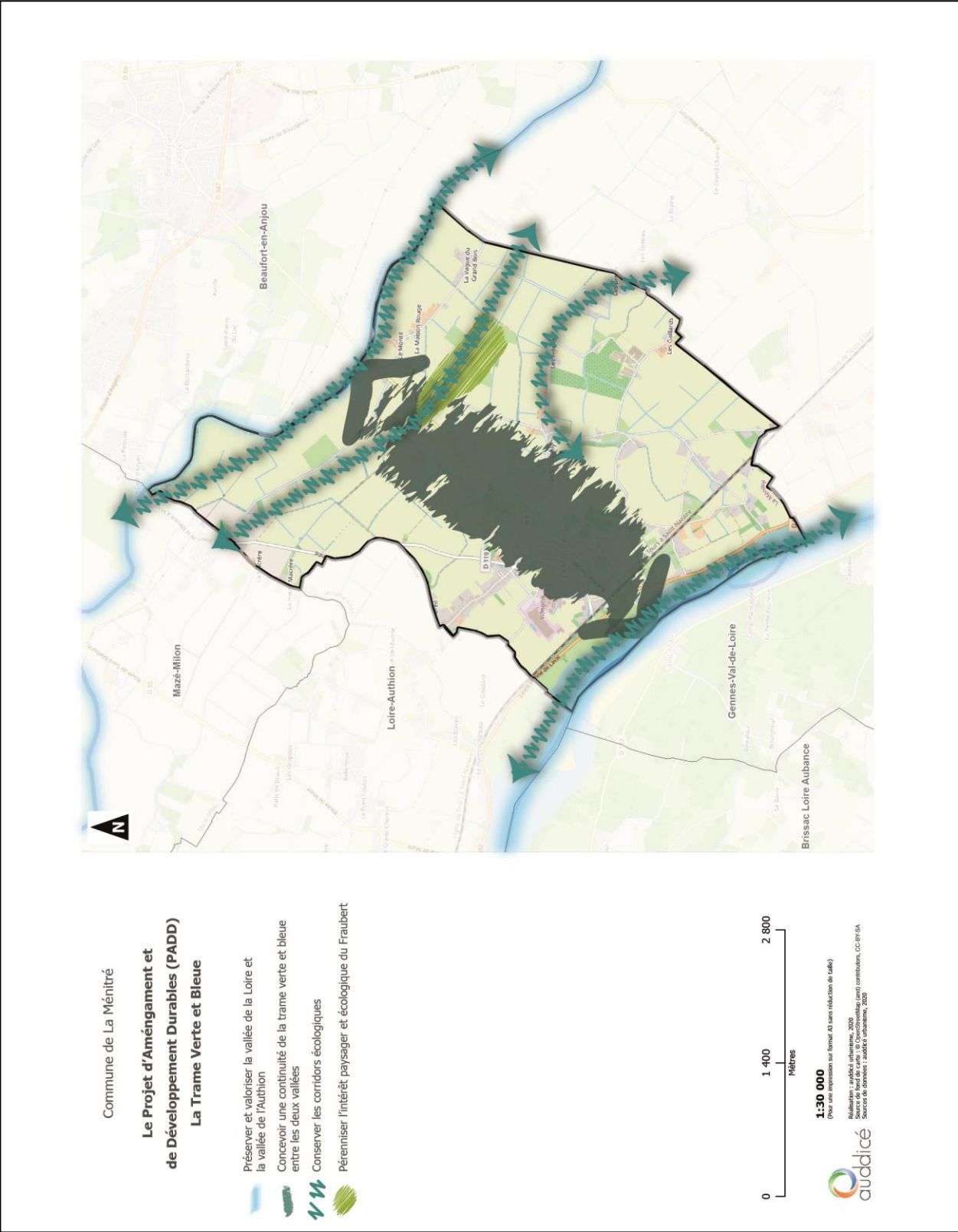
- Permettre le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables ;

- Limiter les installations sur les sites à forte sensibilité écologique ,
- Encourager la mise en place de dispositifs renouvelables sur les sites d'exploitations agricoles.

Carte de synthèse du PADD



Carte de la Trame Verte et Bleue



Orientation 6. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La révision du PLU de la commune de La Ménitré s'inscrit dans une volonté de modérer la consommation du foncier, notamment :

- En **priorisant et optimisant l'urbanisation du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg** par une démarche de sensibilisation sur la densification urbaine ;
- En **classant en zone Agricole ou Naturelle les anciens secteurs de projets n'ayant plus vocation à être urbanisés** à horizon 2035 ;
- En recherchant au sein des futures opérations d'ensemble de logements, **une densité raisonnée et adaptée au règlement du PPRNPI**.

Sur le temps d'application du PADD (2023-2035), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévisibles à vocation d'habitat au PLU est d'environ 1,02 ha , dont environ 0,23 ha en extension urbaine.



Zones du PPRN

BMF : Autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative

Bd : Zone urbaine dense, sans vitesse significative

RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa moyen, fort ou très fort, sans vitesse significative