

Pièce n°2 : Rapport de Présentation

Tome 1 : Diagnostic – Dynamique Territoriale et Vie Locale

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 inclus

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 :

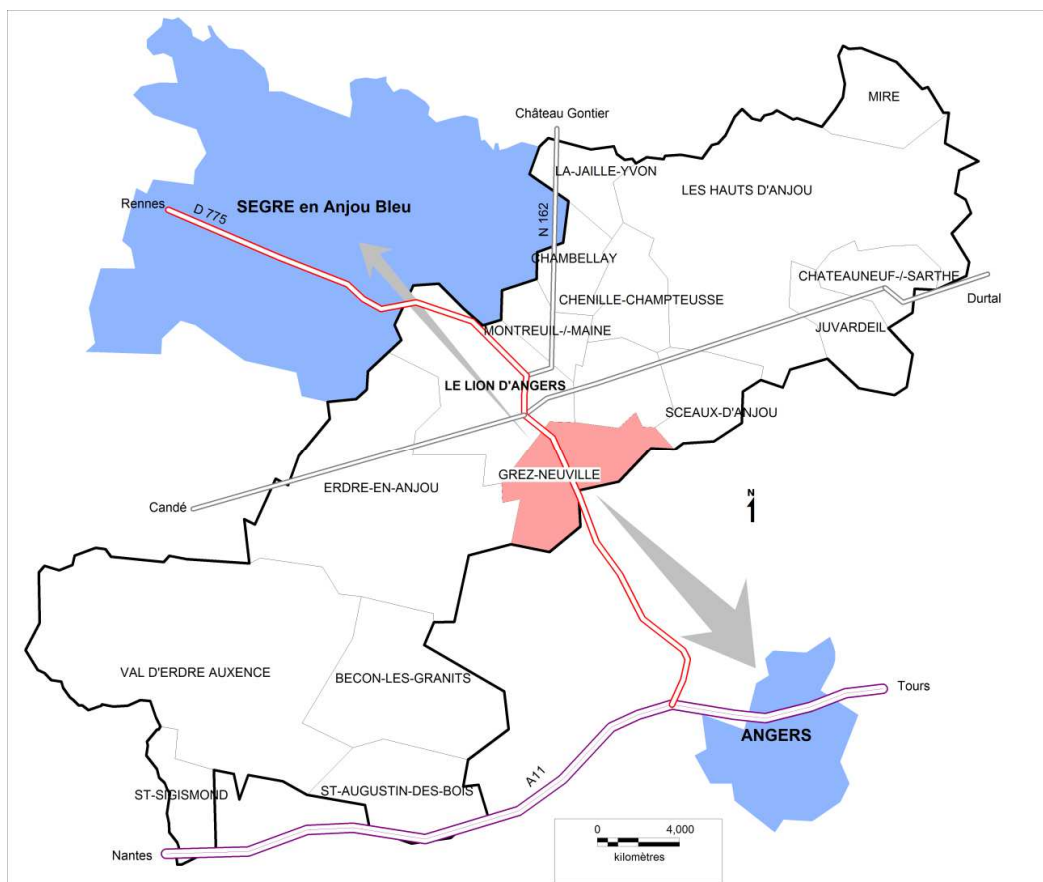



Introduction

La commune de Grez-Neuville, située dans le quart Nord-Ouest du département du Maine-et-Loire, dans le Pays de l'Anjou Bleu. En 2017, elle regroupait 1 441 habitants.

La commune dispose d'un document d'urbanisme (POS ou Plan d'Occupation des Sols) depuis 2002. Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 7 mars 2014.

Grez-Neuville : un territoire attractif interconnecté avec celui du Lion-d'Angers



Source : URBA Ouest Conseil – 2018

Une forte attractivité reposant sur de multiples atouts ...

1 - Le territoire dispose d'un contexte géographique très porteur :

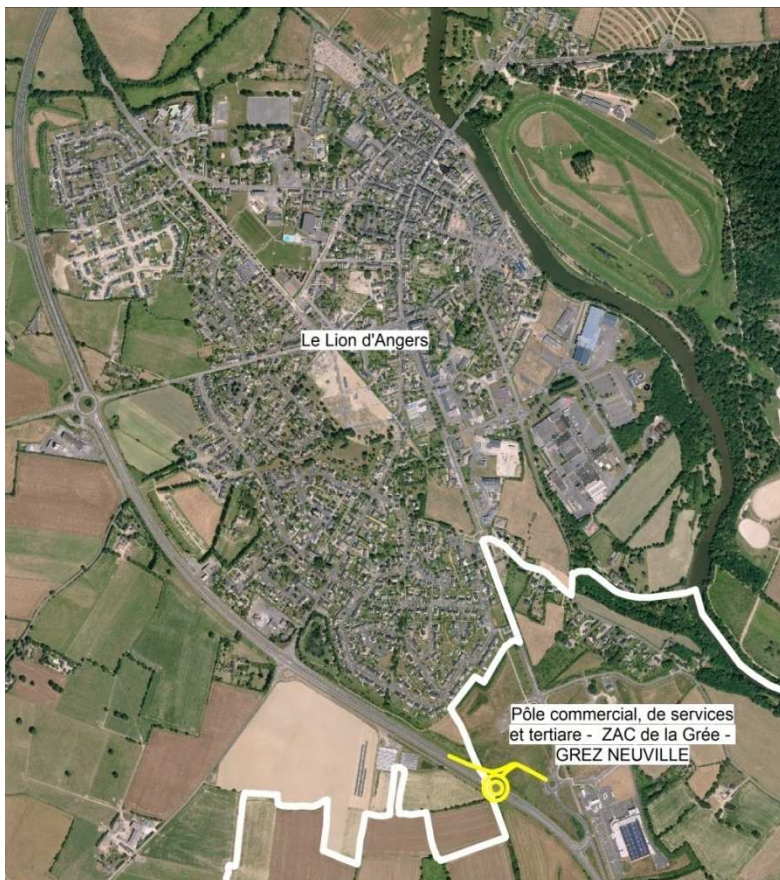
- Il est situé sur l'axe Rennes/Angers, en 2x2 voies, à une petite quinzaine de minutes seulement de l'agglomération Angevine ou de la ville de Segré,
- Il est limitrophe de la ville du Lion-d'Angers permettant aux habitants de Grez-Neuville de bénéficier d'une offre commerciale et de services complémentaire à celle présente sur la commune.

2 – Avec Le Lion d'Angers une position centrale au cœur de la grande intercommunalité.

3 – Un cadre de vie de qualité :

- Un village de caractère traversé par la Mayenne, voie navigable,
- Un patrimoine et un paysage de qualité.

Grez-Neuville fonctionne en lien avec la ville du Lion d'Angers : son territoire vient véritablement s'insérer dans la partie Sud du territoire du Lion-d'Angers. Ainsi les espaces urbains, qu'ils soient à vocation d'activités comme la ZAC de la Grée, ou encore les espaces à caractère plus résidentiels se fondent véritablement avec ceux de la commune du Lion-d'Angers.



L'agglomération du Lion d'Angers /Ortophoto IGN

Des objectifs fixés à respecter dans le cadre de la révision du PLU :

La commune s'est notamment fixée les objectifs suivant (source délibération de prescription) :

- Mettre le PLU en compatibilité avec les dispositions du SCOT de l'Anjou Bleu révisé,
- Maîtriser la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- Prendre en compte les nouvelles lois (ALUR, ...),
- Intégrer les nouveaux documents supra-communaux (SRADDET, SRCE, ...),
- Redéfinir la politique générale d'aménagement et de développement pour intégrer notamment les nouveaux enjeux du territoire,
- Prendre en compte les nouveaux projets supra-communaux devant s'installer sur le territoire communal (projets liés au développement économique, au développement touristique et des loisirs, ...) et les impacts et effets induits du court au long terme,
- Reformater le volet réglementaire du PLU conformément au décret du 28 décembre 2015.

Mais également :

- La préservation et la mise en valeur du caractère architectural et paysager particulier du territoire communal,
- Le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle,
- La maîtrise de la consommation d'espace et de l'étalement urbain,
- Une identification et une gestion des gisements fonciers et immobiliers existants,
- La préservation et la mise en valeur des terres agricoles et des sites de production,
- La gestion du patrimoine bâti épars en tenant compte des problématiques environnementales et agricoles,
- La prise en compte des objectifs du SDAGE et des SAGE Mayenne / Oudon,
- La mise en valeur du potentiel touristique de la commune,
- L'intégration du nouveau contexte routier et ses incidences sur le territoire,
- La prise en compte des études en cours (aménagement et requalification des bourgs, ...),
- Le développement et l'amélioration des liaisons douces et des déplacements non motorisés.

Outre la définition de sa politique en termes d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le projet de PLU au travers de son PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables) doit désormais définir ses objectifs et ses orientations en matière ...

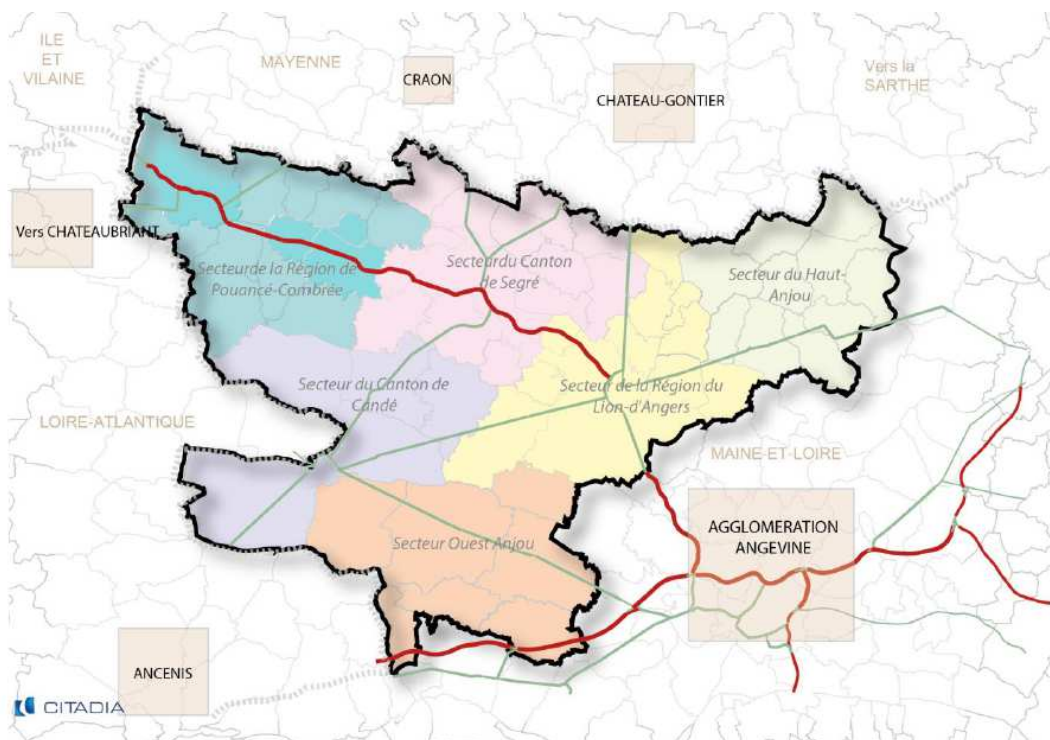
- ... d'objectifs de répartition «géographiquement équilibrée» entre emploi, habitat, commerces et services,*
- ... de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en utilisant notamment les capacités de densification de l'espace urbain, les possibilités de mutation de certains espaces,*
- ... de mixité sociale,*
- ... de protection de la biodiversité, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*
- ... de préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol,*
- ... de réduction des gaz à effet de serre,*
- ... de protection du patrimoine et du paysage, de qualité des « entrées de ville »,*
- ... d'amélioration des performances énergétiques,*

... de prévention des risques, des pollutions et des nuisances,
... de développement des communications numériques, ...etc.

Des documents supra-communaux, « feuille de route » du futur PLU.

Dans le cadre de la mise en place du PLU, la commune va notamment :

-- **Se mettre en compatibilité avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu** récemment révisé (approuvé en octobre 2017). Avec un rôle intégrateur, le Schéma de Cohérence territoriale fixe à l'échelle du Pays (65 communes : communes non fusionnées) la politique générale d'aménagement et de développement.



Sont concernées un grand nombre de thématiques,

- Le développement urbain, économique,
- La gestion, mise en valeur et préservation du patrimoine écologique, hydrologique, architectural, ...
- Des déplacements plus soucieux de notre environnement,
- La gestion économe de l'espace,
- Les communications numériques,
- ...

Devoir intégrer les dispositions notamment :

- Du Programme Départemental de l'Habitat (de 2008) ou PDH ,
- Des Schéma Régionaux : de Cohérence écologique (SRCE adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015), du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE : approuvé le 18 avril 2014), d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET : en cours de réalisation), ...
- Du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) et des SAGE de l'Oudon et Mayenne,
- Le Plan Climat Air Energie du Territoire (PCAET) : la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou devra élaborer ce document avant fin 2018.
- Du Plan de Prévention des Risque Inondation (PPRi Oudon Mayenne), et le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Loire Bretagne (2016/2012)).

Des évolutions législatives nécessairement à intégrer :

L'élaboration du document d'urbanisme devra être compatible avec le nouveau cadre juridique précisé depuis l'approbation du PLU en tout début d'année 2014 (*ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ELAN...*).

Le Plan Local d'Urbanisme devra respecter également les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme et comprendre les différentes pièces :

- un *Rapport de présentation*, comprenant un diagnostic du territoire, les justifications du projet, et une analyse des impacts sur l'Environnement,
- 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, ...).

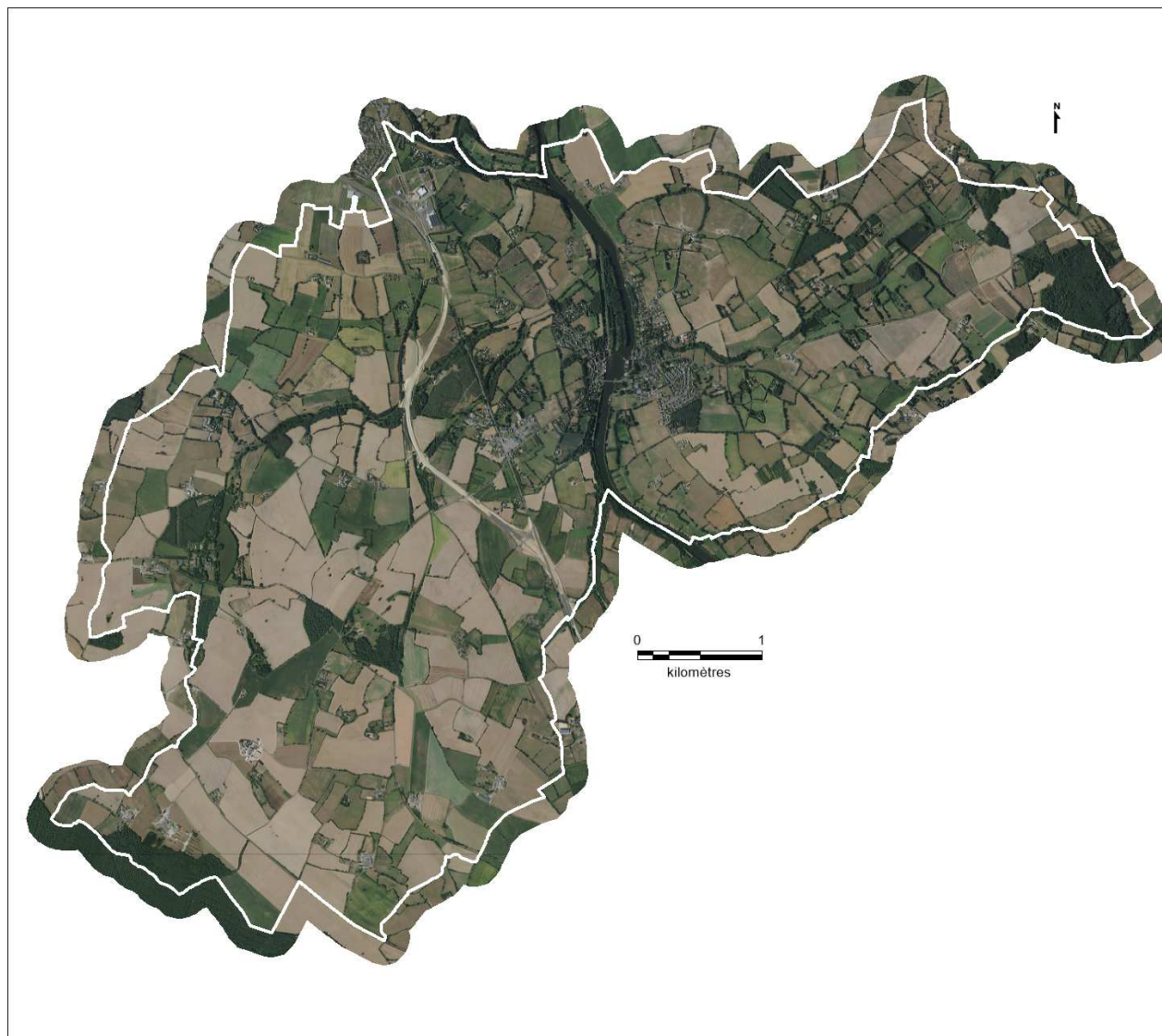
Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat.

Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public en plus des mesures de publicité prévues par la loi.

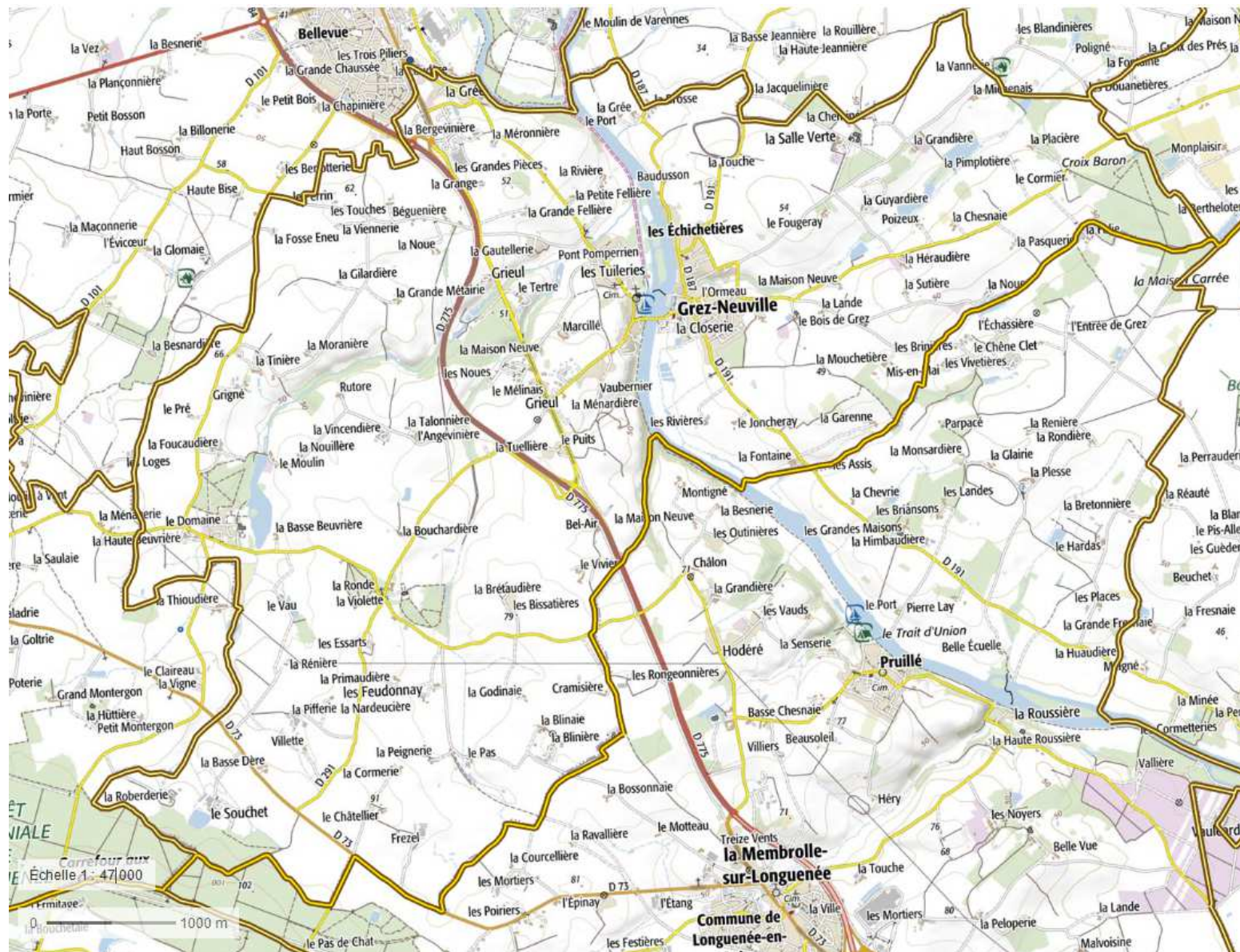
Des modalités de concertation ont été définies et mises en place :

- La mise à disposition du public des documents produits tout au long de l'étude (diagnostic, PADD, ...) accompagnée d'un registre permettant de consigner les remarques et les propositions. Les remarques pourront également être adressées par courrier à Monsieur le Maire,
- Un élu et le bureau d'étude se tiendront à la disposition du public lors de la permanence qui sera fixée,
- Une réunion publique de présentation du PADD,
- Un panneau d'affichage en mairie.

Grez-Neuville : Couverture aérienne 2016



Grez-Neuville : Fond IGN

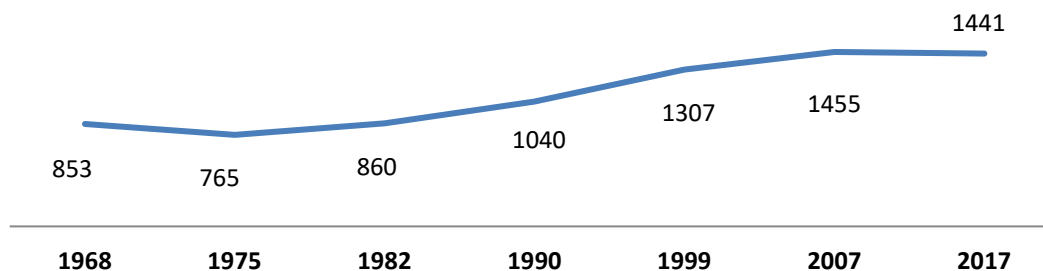


Source : Geoportail

1-1 Evolution de la population

Evolution générale

Evolution de la population de Grez-Neuville depuis la fin des années 60



Comparaison des évolutions démographiques à l'échelle de la commune et du territoire communautaire depuis 2007

	2007	2012	Evolution population 2007 / 2012	2017	Evolution population 2012 / 2017
Grez Neuville	1 455	1 474	+ 0,3% /an	1 441	- 0,5 % /an
CCVHA	31 532	34 505	+ 1,8 % /an	36 218	+ 1 % /an

CCVHA : Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou
Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

Depuis la fin des années 60, la commune de Grez-Neuville a connu une croissance relativement régulière de sa population (croissance de l'ordre de + 600 habitants, soit une croissance moyenne de 12 habitants en moyenne par an), même si on a pu noter un léger ralentissement du rythme de croissance depuis le début des années 2000, et même un léger mouvement de décroissance depuis 2007. Cette régression de la dynamique démographique peut notamment s'expliquer par une très faible offre foncière.

Même si le territoire communautaire a lui aussi enregistré un ralentissement de sa croissance démographique entre 2012 et 2017, elle reste positive et permet d'assurer une certaine dynamique et rotation.

L'évolution démographique enregistrée depuis la fin des années 60 traduit sans conteste l'attractivité de la commune de Grez-Neuville. Depuis 1968, la commune a accueilli près de 600 nouveaux habitants. Néanmoins la faible offre foncière disponible pour la création de nouveaux logements sur le territoire depuis plusieurs années ne permet plus forcément d'assurer une dynamique démographique suffisante pour poursuivre la croissance enregistrée sur les précédentes décennies.

Dans le cadre de son projet, la commune doit se fixer un objectif démographique à atteindre d'ici 2030.

Cet objectif devra être compatible avec les capacités d'accueil de la commune. Il devra également être compatible de façon indirecte avec les orientations fixées dans le cadre du DOO du SCOT, car ce dernier a fixé des objectifs d'accueil résidentiel (à l'échelle des différentes intercommunalités existantes en 2017), et non des objectifs démographiques.

Une reprise de la croissance démographique serait souhaitable. Un rythme de croissance de l'ordre de +1%/an lui permettrait de retrouver une certaine dynamique et un turn-over suffisant pour de l'offre en équipements. D'ici 2030, la commune pourrait ainsi atteindre une population de l'ordre de 1700 habitants.

Les soldes naturels et migratoires



Solde naturel : décès – naissances

Solde migratoire : entrées – départs du territoire

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

La perte de la dynamique démographique enregistrée à l'échelle de Grez-Neuville depuis le début des années 2000 d'abord lié à un simple recul des installations sur le territoire faute de biens immobiliers et fonciers, a aujourd'hui également un impact sur la dynamique du mouvement naturel qui n'arrive aujourd'hui plus à compenser les pertes liées au mouvement migratoire.

Le développement d'une nouvelle offre foncière au travers du projet de PLU devrait permettre de retrouver la dynamique démographique perdue, le positionnement géographique du territoire de Grez-Neuville n'ayant pas perdu son attractivité.

1-2 Les évolutions de la composition de la population

Grez-Neuville, territoire qui enregistre un important phénomène de vieillissement malgré un indice de jeunesse encore important

Evolution générale de l'indice de jeunesse

	2007	2017
Grez-Neuville	2,5	1,51
CCVHA	/	1,42

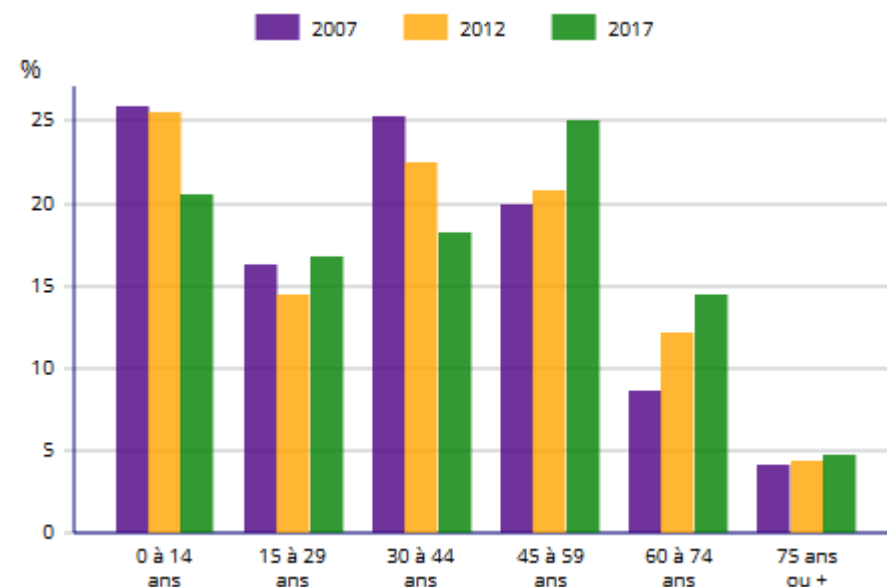
Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

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

	2007	2017	Evolution 2007/2017
0-14 ans	376	297	-79
15-29 ans	237	242	+5
30-44 ans	367	263	-104
45-59 ans	289	360	+71
60-74 ans	124	209	+85
75 ans et +	60	69	+9
Total	1455	1441	-14

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

Grez-Neuville - Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âge entre 2007 et 2017



Grez-Neuville enregistre un ralentissement de sa croissance démographique depuis plusieurs années : ce recul de l'accueil de nouveaux habitants s'accompagne d'un vieillissement de sa population. En effet, son indice de jeunesse, même s'il reste très nettement supérieur à 1 (équilibre entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) et supérieur à la moyenne enregistrée à l'échelle communautaire, a chuté d'1 point en 10 ans.

L'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles avec enfants serait un plus pour le territoire communal qui a vu ses effectifs de moins de 14 ans réduire de façon conséquente ce qui n'est pas sans impacts sur le fonctionnement des équipements communaux (fermeture de classes notamment).

Un nombre croissant de ménages

Evolution du nombre et de la taille moyenne des ménages

	Evolution du nombre des ménages			Taille moyenne des ménages		
	2007	2012	2017	2007	2012	2017
Grez-Neuville	520	546	554	2,8	2,7	2,6
CCVHA	11909	13132	14073	2,6	2,6	2,5

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

Même si la dynamique démographique tend à diminuer depuis le début des années 2000, le nombre des ménages continue à s'accroître. Une trentaine de ménages se sont installés sur la commune de Grez-Neuville depuis 2007. La taille moyenne des ménages, pour sa part, tend à diminuer depuis 2007.

L'augmentation du nombre des ménages génère de fait un accroissement des besoins en logements. La taille moyenne des ménages ne semble pas forcément en adéquation avec la taille moyenne des logements (taille moyenne des logements en 2017 : 5,2). Dans le projet de PLU, la commune va devoir se fixer des objectifs de manière à enrayer la perte générale de dynamique démographique déjà amorcée depuis plusieurs années.

Bilan par rapport aux prévisions démographiques programmées dans le cadre de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur sur le territoire de Grez-Neuville

Dans le cadre de son PADD, aucun objectif démographique n'avait été fixé. Seul un accueil de 12 logements par an avait été programmé.

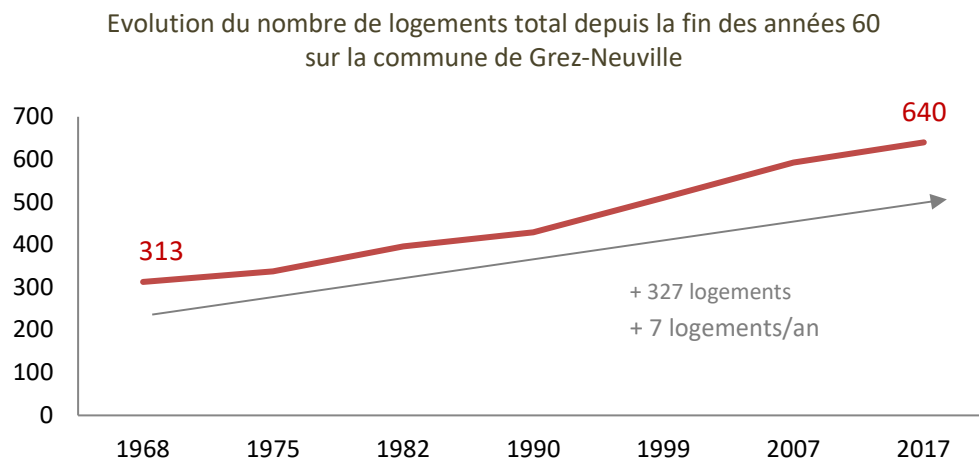
Rappelons que malgré des chiffres traduisant plutôt une perte de dynamique démographique, la commune de Grez-Neuville reste un territoire attractif du fait de son contexte géographique mais également de son cadre de vie.

Rappelons que même si la commune doit fixer un objectif démographique à l'horizon 2030 lui permettant de retrouver la dynamique démographique largement effritée depuis déjà plusieurs années, cette projection devra être déterminée de manière à tenir compte des capacités d'accueil du territoire, et à rester compatible avec l'accueil de logements programmés à l'échelle du SCOT du Pays de l'Anjou Bleu qui a déterminé des objectifs d'accueil résidentiel à l'échelle de chacun des territoires communautaires.

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 CCVHA

	Nombre de logements 2007	Nombre de logements 2012	Evolution Logements 2007 / 2012	Nombre de logements 2017	Evolution Logements 2012 / 2017
Grez-Neuville	592	628	+ 36 logts + 7 logts/an + 1,2%/an	640	+ 12 logts + 2,4 logts/an + 0,4 %/an
CCVHA	13 333	14 646	+ 1313 logts + 2%/an	15 635	+ 989 logts + 1,3%/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

Depuis la fin des années 60, l'accueil de logements, tout comme l'accueil démographique, a été soutenu sur le territoire de Grez-Neuville. Ce sont plus de 300 logements qui ont été accueillis sur les 5 dernières décennies, soit un accueil moyen d'un peu moins d'environ 7 logements par an. Le parc de logements a été doublé depuis les 50 dernières années.

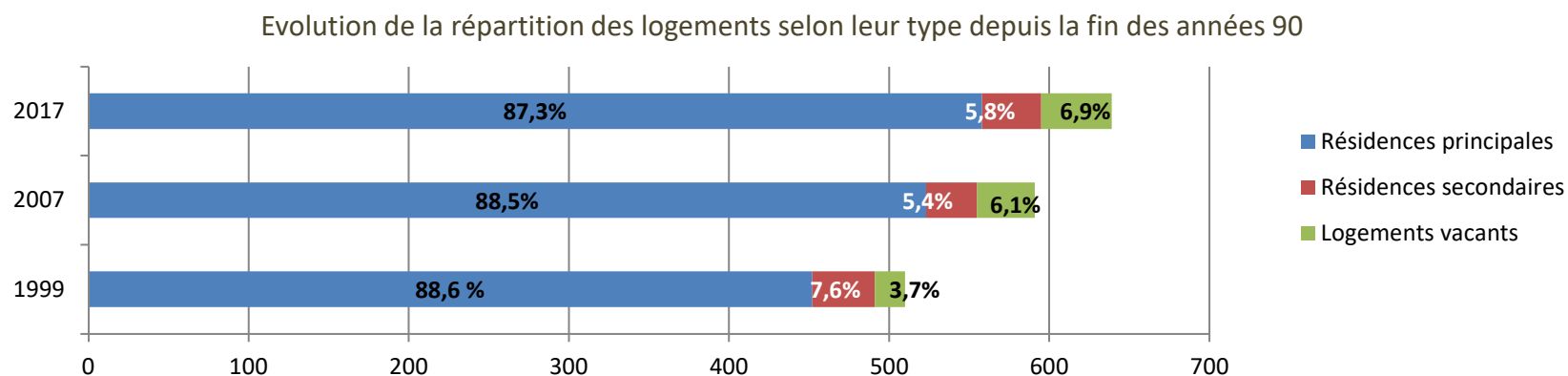
Depuis 2012 le rythme d'accueil de logements s'est érodé que ce soit à l'échelle communautaire ou communale par rapport à la période 2007/2012. Cette régression du rythme d'accueil de logements a été plus marquée sur Grez-Neuville. Cette régression ne doit pas être interprétée comme une perte d'attractivité du territoire communale : elle est à relier à la faible offre foncière disponible depuis plusieurs années.

Le projet de PLU doit non seulement définir un objectif démographique, mais également définir le nombre de logements à accueillir pour atteindre cet objectif. Rappelons que cet objectif doit également être compatible avec les orientations du SCOT de l'Anjou Bleu et la politique d'aménagement et de développement retenue à l'échelle communautaire.

Autant le SCOT n'a pas fixé d'objectifs démographiques, autant il a déterminé des objectifs d'accueil résidentiel pour chaque territoire communautaire (111 logements par an à l'échelle du territoire de l'ancienne communauté de communes de la région du Lion d'Angers entre 2017 et 2030). Au prorata de son poids démographique, la commune peut prétendre à un accueil de 10 à 11 logements par an.

Les évolutions récentes de la composition du parc de logements : des éléments de connaissance importants pour mieux se projeter ...

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



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

Les logements implantés sur le territoire de Grez-Neuville correspondent essentiellement à des résidences principales (87%).

Les résidences secondaires sont peu nombreuses et plutôt en régression : elles ne regroupent qu'environ 6% du parc de logements.

La part et le nombre des logements vacants a tendance à croître depuis la fin des années 90. En 2017, 44 logements étaient considérés comme vacants. La vacance ne semble pas si marquée sur le terrain.

Même si les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements, dans le cas de Grez-Neuville, ce potentiel est limité et surtout temporaire lié au phénomène couplé de l'attractivité du territoire et de la faible offre foncière et immobilière. Nota, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) couvre actuellement la commune sur une période allant de 2019 à 2024.

Un parc de logements qui regroupe essentiellement des logements individuels ...

Grez-Neuville : répartition logements individuels / collectifs

	1999		2007		2017	
Maisons	483	94,7%	547	92,5%	601	93,9%
Appartements	8	1,6%	42	7,2%	37	5,8%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

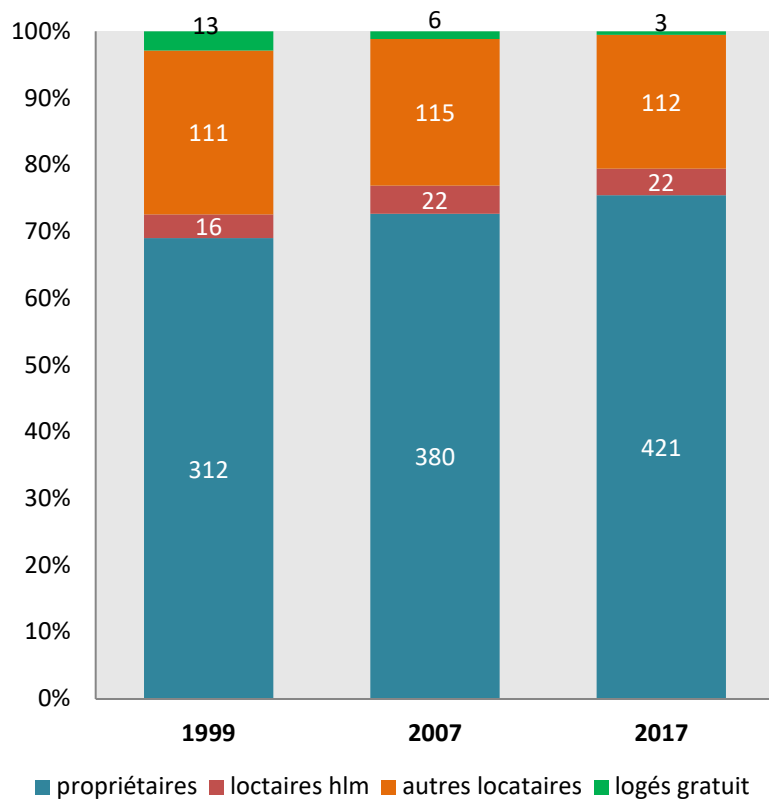
Même si la maison individuelle reste un modèle plébiscité par les habitants qui viennent s'installer sur le territoire, le nombre de logements collectifs se développe. Aujourd'hui, environ 6% des logements correspondent à des logements de type « appartement ». Même si cette offre se développe, le rythme de création reste très nettement inférieur à celui des maisons individuelles.

Entre 1999 et 2017, il a été créé près de 118 maisons individuelles complémentaires pour seulement 29 appartements.

Même si le SCOT n'a pas forcément inscrit d'obligation concernant la création et le développement des logements collectifs, les densités à respecter (moyenne de 15 logements/hectare) invite néanmoins indirectement à aller dans le sens d'un développement de cette offre qui ne semble de plus pas souffrir de vacance.

Une offre locative sociale qui tend vers 20% de l'offre ...

Grez-Neuville : Répartition du parc de logements suivant le statut des occupants



	1999	2007	2017
Propriétaires	69%	72,6%	75,5%
Ensemble des locataires	28,1%	26,2%	24%
Locataires HLM	3,5%	4,2%	4%
Autres locataires	24,6%	22%	20%
Logés gratuits	2,9%	1,1%	3%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

La commune de Grez-Neuville regroupe 23 logements locatifs sociaux

La majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires (près de 75% en 2017). Si l'offre locative a tendance à régresser proportionnellement au sein du parc des résidences principales depuis 1999, l'offre locative sociale, pour sa part, a tendance à rester faible mais stable (autours de 4%).

Entre 1999 et 2017, l'accueil de logements en accession reste néanmoins plus soutenu que l'offre locative : en effet, alors que près de 110 logements en accession ont été accueillis, seuls 7 logements locatifs ont été créés sur cette même période.

L'offre sociale reste faible sur Grez-Neuville : seulement 23 logements.

L'offre de logement reste majoritairement composée de logements en accession (un peu plus de 75% en 2017). Les chiffres traduisent un accueil toujours proportionnellement plus conséquent de logements en accession entre 1999 et 2017 : + 110 logements en accession contre + 7 logements locatifs. L'offre sociale pour sa part reste stable et regroupe aujourd'hui 23 logements.

Dans le cadre du SCOT, la commune de Grez-Neuville, commune hors polarité, n'a pas d'obligation quantitative à respecter. Néanmoins, le SCOT préconise que l'offre locative sociale regroupe 10% de l'offre résidentielle envisagée. Ce pourcentage n'est pas à appliquer systématiquement sur chacune des opérations.

Une offre d'hébergement qui vient apporter aux besoins de populations spécifiques surtout disponible sur la commune voisine du Lion d'Angers

La commune de Grez-Neuville dispose de 2 logements de type 3 adaptés aux séniors. Cette offre est complétée par celle de la commune voisine du Lion d'Angers qui accueille un EHPAD offrant une capacité de 80 lits.

La commune voisine du Lion d'Angers accueille également une offre adaptée aux jeunes travailleurs. Aujourd'hui 27 logements sont disponibles.

Enfin, on recense toujours sur la commune voisine du Lion d'Angers également une aire d'accueil à destination des gens du voyage : 5 emplacements ont été aménagés.

Des logements de grande taille qui s'imposent dans le parc communal

Evolution du nombre moyen de pièces par logement sur la commune de Grez-Neuville

	1999	2007	2017	Nombre de pièces par personne (1999)	Nombre de pièces par personne (2017)
Maisons	4,8	5,3	5,3	-	-
Appartements	2,6	2,6	2,7	-	-
Ensemble des résidences principales	4,7	5,1	5,2	1,8	2

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal tend à s'accroître depuis 1999, notamment celles des maisons individuelles qui regroupent en moyenne 5,3 pièces, contre 2,7 pour les appartements. En 2017, les logements de Grez-Neuville regroupaient une moyenne de 5,2 pièces.

Cette évolution ne semble néanmoins pas en adéquation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages qui, pour sa part a tendance à régresser. En 2017, le ménage moyen regroupait 2,6 personnes.

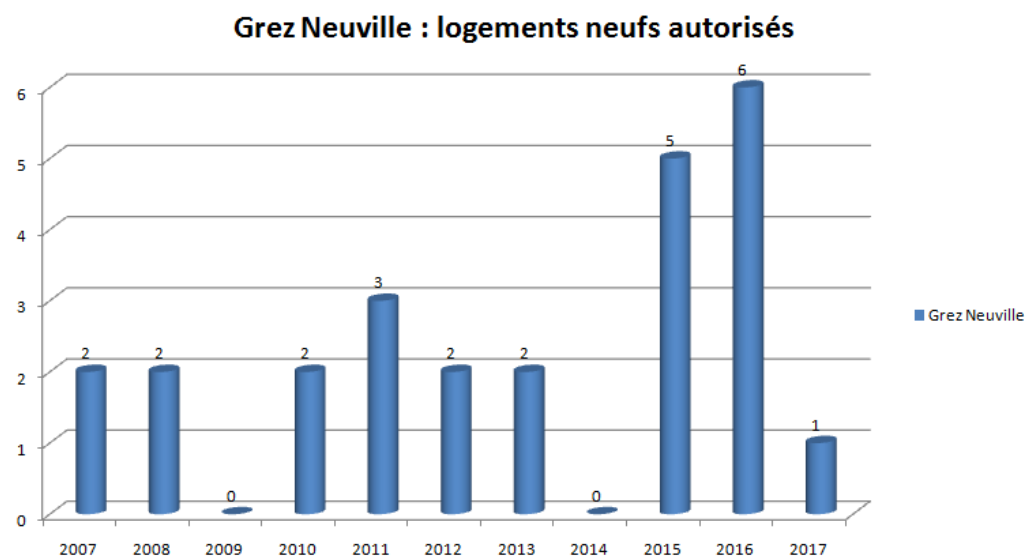
Même si l'offre d'accueil de logements tend à se diversifier depuis la fin des années 90, notamment avec le développement d'une offre locative sociale et la création de logements collectifs, il semble néanmoins que l'offre de petits logements reste trop faible.

L'offre locative la plus recherchée, les logements de type T2 et T3, semble ne pas être en adéquation avec la demande.

Des efforts de diversification sont encore à opérer dans les prochaines années. Il est important de poursuivre l'accueil de familles pour maintenir la dynamique générale de la commune, mais il est également important de s'adapter aux demandes correspondant à l'évolution du territoire et de son statut (*son rôle de polarité résidentielle et économique s'affirme*), mais aussi aux évolutions plus générales de la société (*croissance du nombre des séniors, répondre aux besoins des couples en cours de séparation, le développement de contrats de courte durée pour répondre aux besoins ponctuels des entreprises ou du recours à l'emploi en intérim qui génère un besoin de logements locatifs complémentaire et surtout de petite taille, ...etc.*).

Estimation de la pression foncière communale

Nombre de nouveaux logements autorisés entre 2007 et 2017



L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements neufs entre 2007 et 2017 nous a permis d'estimer la « pression foncière » moyenne qui s'est exercée sur la commune durant cette période.

Une moyenne de **2,3 nouveaux logements neufs a été créée entre 2007 et 2017 sur le territoire de Grez-Neuille**. Sur cette période, aucun changement de destination n'a été autorisé.

La commune a enregistré la création de 25 nouveaux logements entre 2007 et 2017. Il ne s'agit que de logements neufs.

Rappels des objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLU de Grez-Neuille

Dans le cadre du PADD de son PLU en vigueur sur le territoire de Grez-Neuille, la commune s'était fixée un objectif annuel d'accueil de 10 à 12 nouveaux logements entre 2013 et 2023.

Le rythme d'accueil enregistré par le territoire de Grez-Neuille est très nettement inférieur aux prévisions qui avaient pu être définies. Il semble important de relancer le rythme d'accueil de logements sur cette commune présentant un positionnement géographique pourtant attractif. Le rythme défini devra néanmoins être compatible avec les capacités d'accueil de la commune (équipements, sensibilité environnementale et paysagère ...) et respecter les objectifs du SCOT.

Le SCOT du Pays de l'Anjou Bleu donne un cadre à respecter en termes de développement urbain

En fixant à moyen ou à long terme des orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, le SCOT définit l'évolution du territoire pour les prochaines années. Ce document de planification impose ses orientations à d'autres documents de planification, et notamment, aux Plans Locaux de l'Habitat mais aussi aux Plans Locaux d'Urbanisme. Ces derniers doivent être compatibles avec les orientations du DOO ou Document d'Orientations et d'Objectifs.

Les objectifs fixés par le DOO en termes de développement urbain ...

Des objectifs quantitatifs

Au total, le SCOT fixe pour objectif la production de 500 logements annuels sur la période 2017-2030. 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 (Segré).

		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

Communauté de
communes des
Vallées du Haut
Anjou

Source : DOO – SCOT approuvé en 2017.

Ainsi, sur la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, l'objectif de production de logements a été fixé entre 265 logements par an entre 2017 et 2030. Grez-Neuille regroupant environ 4 % de la population. Au regard de son poids démographique, la commune peut prétendre à un objectif de l'ordre de 10/11 logements en moyenne par an.

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. Les éventuels reports seront réalisés à l'issue du bilan d'application du SCoT qui est obligatoire 6 ans après.

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

Des objectifs qualitatifs

-- Mixité sociale et diversité de l'offre

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.

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*).

La réhabilitation des centres-bourgs dans une optique de réduction de la vacance doit permettre une amélioration de l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes souffrant d'un handicap.

-- Les seuils de densité minimale fixés par le SCoT sont les suivants :

-- Densités et modération de la consommation d'espace

Pour chaque bourg et espace aggloméré du territoire, le SCoT comprend en annexe au présent DOO une carte de délimitation de l'enveloppe urbaine (jointe ci-après). Le SCoT vise un objectif global qui consiste à tendre vers 30% des logements à produire en comblement à l'échelle de chaque secteur. Pour les communes hors pôles : 10% au moins des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine

Les communes ne pourront déroger à ces objectifs que si l'étude du potentiel de densification mené dans le cadre de l'élaboration 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

Source : DOO./ SCOT approuvé en 2017

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

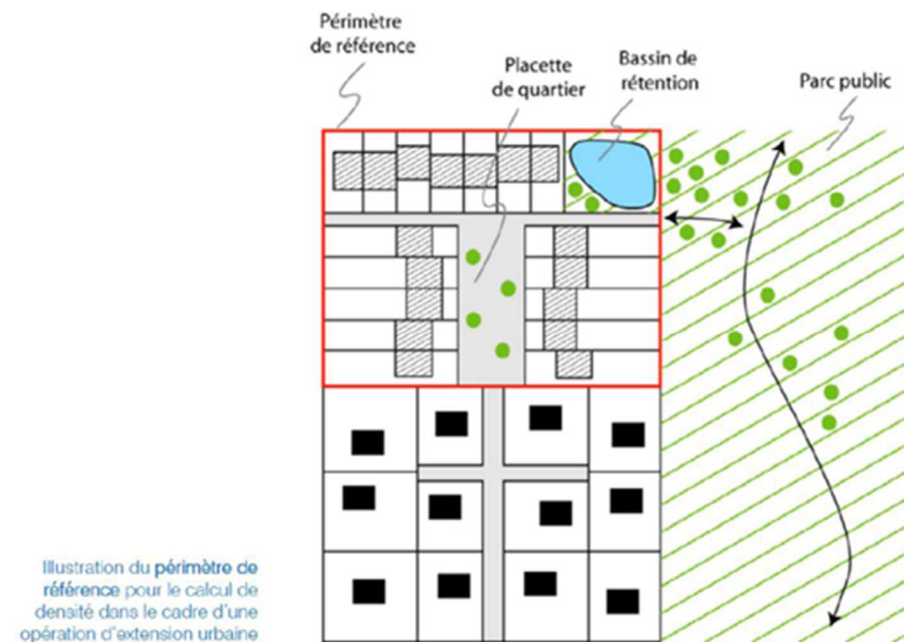
La densité minimale doit être respectée en moyenne sur l'ensemble de ces opérations. Ainsi, certaines opérations peuvent avoir une densité en dessous du seuil minimal si la moyenne est respectée par une autre opération au-dessus du seuil minimal. Ces différentes opérations peuvent être séparées dans l'espace et dans le temps, dans le cadre défini par la programmation du PLU. La densité minimale doit être précisée pour chaque périmètre 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 a minima les seuils de densité fixés ci-dessus. 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 et stationnement, espaces de rencontre et espaces verts collectifs, bassins 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 ou salle communale par exemple) ou encore d'autres espaces inconstructibles (recul aux abords des voies à grande circulation ou zones humides ou inondables par exemple)

Dans le cas d'affectation mixte de la zone, les surfaces affectées à des usages autres que l'habitat (bureaux, commerces, équipements) peuvent être pris en compte.

Le SCoT, en appliquant les prescriptions définies dans les chapitres précédents, affirme un objectif de limitation de la consommation d'espace à vocation d'habitat à un maximum de 362 hectares entre 2017 et 2030, soit 28 ha par an.



Un document d'orientations à l'échelle départementale : Le PDH ou Plan Départemental de l'Habitat

La commune de Grez-Neuville, tout comme l'ensemble du secteur 8 du PDH sont de plus en plus impactés par le phénomène d'étalement urbain venant d'Angers. A partir des éléments du diagnostic et du découpage territorial, des enjeux prioritaires ont été définis par segments de marché de l'habitat : accession, parc privé et parc social.

Les enjeux prioritaires concernant le secteur du Lion d'Angers sont :

- Organiser et développer l'accession à la propriété :

L'individuel groupé doit être plus sollicité pour faire face à la pression sur le parc locatif et à l'étalement urbain qui touche le secteur. De la même manière, le taux de logements collectifs, plus élevé que la moyenne départementale hors Angers Loire Métropole, doit être maintenu avec une meilleure répartition territoriale.

Pour ce secteur de couronne périurbaine d'Angers, supportant un fort étalement urbain et une pression du parc locatif, les moyennes à atteindre sont celles :

- *des agglomérations en terme de logements individuels : 66% (soit une réduction de cette part),*
- *de l'ensemble du département pour le logement collectif, un produit moins attractif dans des zones à dominante rurale, le différentiel étant reporté sur le logement individuel groupé soit 6,8%.*

- Requalifier et adapter le parc privé,

En considérant par ailleurs les analyses du diagnostic, les principaux enjeux en matière de réhabilitation du parc privé sont les suivants :

- *l'amélioration du confort des logements occupés par des propriétaires impécunieux,*
- *l'adaptation du logement au vieillissement,*
- *le développement d'un parc de logements locatifs au loyer maîtrisé,*
- *la résorption du nombre de logements vacants.*

- et surtout la diversification des formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols.

Pour le secteur 8, on applique la moyenne départementale pour les logements individuels groupés et semi-collectifs/collectifs afin d'accroître la part de propriétaires, notamment en individuel groupé qui demeure un produit locatif sur ces secteurs orientés vers l'accession et où la réduction de consommation du foncier est un enjeu fort.

2-2 Formes urbaines traditionnelles et développements récents

Une urbanisation relativement concentrée ...

Au niveau du territoire communautaire, le mode d'organisation de l'urbanisation est assez proche d'une commune à l'autre. Les différentes communes ont généralement un centre bourg (ou une agglomération) conséquent(e) regroupant une part importante des logements de la commune, les différents commerces, services et équipements, lorsqu'ils existent.

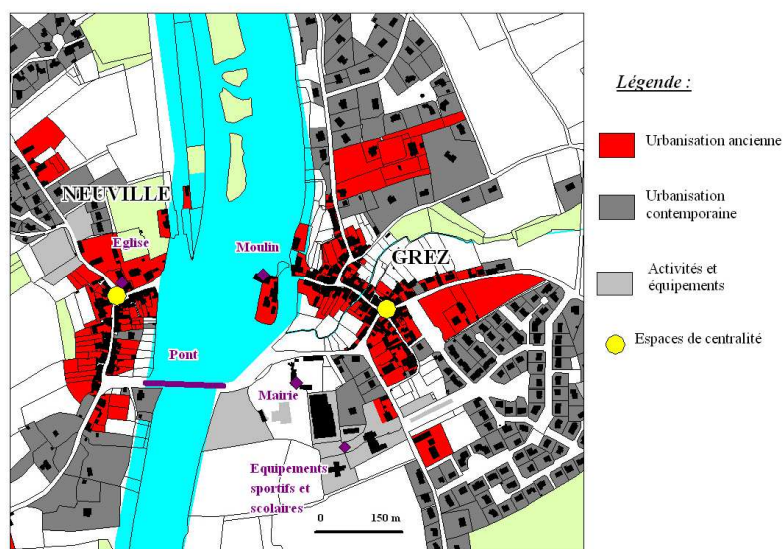
A l'époque contemporaine, ces centres historiques, souvent de taille modérée et s'organisant le plus souvent autour de la place de l'église, ont généralement été étoffés par d'importants quartiers à la fois en termes de surfaces que de nombre de logements accueillis.

L'espace rural, pour sa part, accueille une urbanisation très diffuse essentiellement sous forme d'écartés isolés. Cette dispersion de l'habitat traditionnel s'explique en partie par une omniprésence de l'eau, qui est typique des massifs cristallins où l'eau ruisselle. Ces derniers correspondent pour la plupart à un siège d'exploitation (*parfois plusieurs*) encore en activité ou transformé à des fins résidentielles.

L'organisation urbaine sur la commune de Grez-Neuville et son développement

La commune de Grez-Neuville n'échappe pas à cette organisation assez spécifique de l'urbanisation locale.

Un bourg « bipolaire » conforté par le développement urbain contemporain :



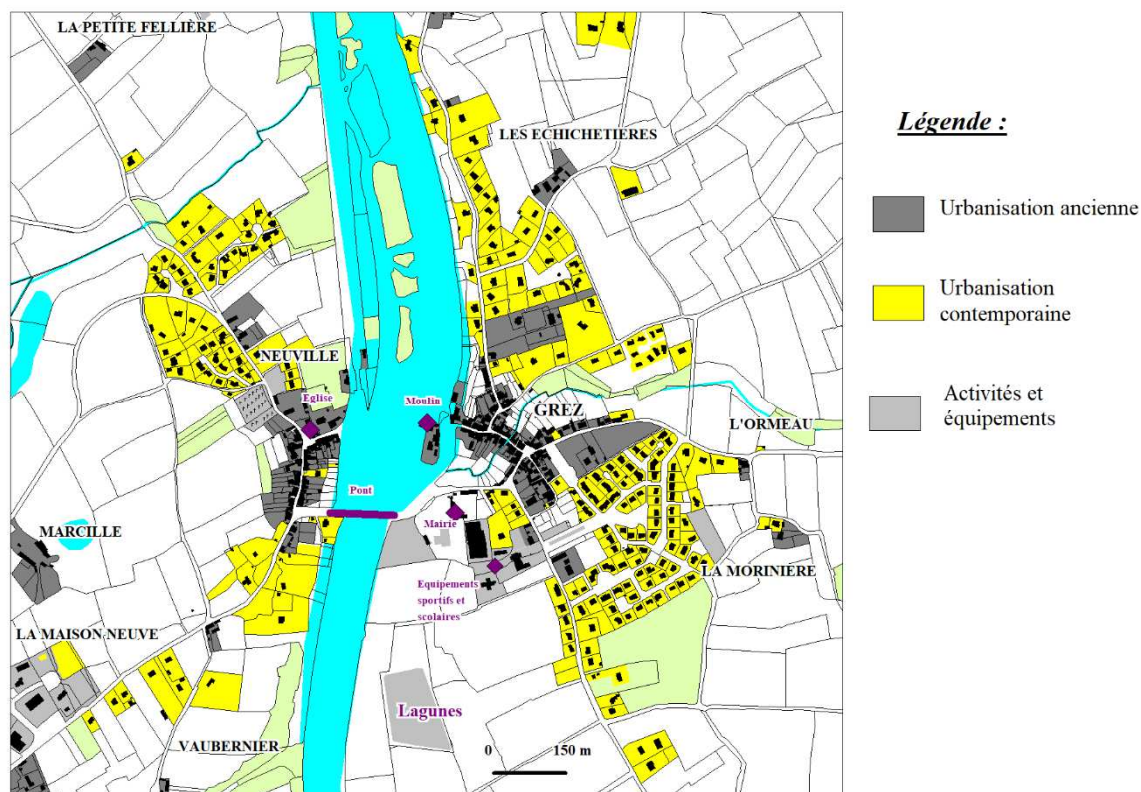
Source : URBA Ouest Conseil.

Le bourg est composé de deux entités distinctes : Neuville et Grez implantés de part et d'autre de la Mayenne.

L'entité de Neuville s'est plutôt développée parallèlement à la rivière adossée au coteau, et forme un véritable « village rue ». Le seul axe perpendiculaire à la rivière, la rue de l'écluse, est celui qui donne accès au port et à l'écluse depuis la place de l'église, qui forme la centralité de cette entité avec celle se dégageant devant le Grand Logis.

Grez s'est plutôt urbanisé perpendiculairement à la Mayenne, son relief étant plus clément, quoi que son urbanisation ait dû composer avec la présence d'un vallon. Son urbanisation présente également une certaine linéarité mais moins accentuée du fait de l'existence de plusieurs rues. La centralité de ce village est moins lisible. La Place de la chapelle, en tant que nœud routier au sein du village marque un peu cette centralité, mais la disparition de l'église ne facilite pas sa lisibilité. L'ensemble formé par la mairie et les différents équipements sportifs et scolaires forme en quelque sorte une nouvelle centralité.

Un développement urbain contemporain qui a participé à un étalement des 2 entités composant le centre bourg



Source : URBA Ouest Conseil.

Les développements urbains que l'agglomération a rencontrés durant ces dernières décennies (*environ 300 logements ont été créés entre 1975 et 2017*) se sont essentiellement développés aux abords de l'agglomération et ont conduit à un véritable étalement des 2 pôles. Les espaces urbanisés à l'époque contemporaine ont multiplié au moins par 3 ou 4 l'ampleur des 2 bourgs historiques.

Le développement urbain contemporain de l'agglomération de Grez Neuville s'est fait à la fois dans le cadre d'opérations groupées, mais aussi sous forme d'opérations isolées, au coup par coup en fonction des opportunités foncières. Ces opérations isolées, souvent consommatrices de plus grands espaces se sont implantées le plus souvent le long des différents axes de desserte de l'agglomération en extension du tissu urbain existant (*rue de la fontaine, rue de Grioul, ...*) voir même de façon disconnectée (*1 maison isolée Route du Lion, plusieurs maisons sur le secteur de Vaubernier – La Maison neuve, 1 maison en partie Nord des Echichetières*), conduisant à un véritable mitage des abords de l'agglomération.

Quelques exemples de développements urbains récents sous forme d'opérations groupées :



Lotissements – Grez – des opérations plus importantes que sur Neuville



Lotissements - Neuville

Quelques exemples de développements urbains récents sous forme d'opérations isolées :



Rue des Landes – L'ormeau



Le long de la Mayenne



Maison implantée au Sud de Baudusson

Le développement contemporain des deux entités de Grez et de Neuville a conduit à un étirement de l'agglomération parallèlement à la vallée de la Mayenne. Ce phénomène d'étirement s'est nettement stoppé, les dernières opérations ont davantage donné de l'épaisseur aux deux pôles.

Au niveau de Neuville, la centralité formée par la place de l'église reste bien marquée, néanmoins son organisation autour d'une voie unique, étroite au niveau de la partie historique n'est pas sans générer quelques difficultés de circulation à certaines heures.

Au niveau de Grez, la centralité qui existait au niveau de la place de la chapelle n'est plus forcément très lisible. Elle a tendance à glisser au niveau du pôle regroupant la mairie, les équipements sportifs et scolaires. L'ouverture de Grez sur la Mayenne reste limitée. Des aménagements au niveau de cet ensemble, son étoffement devraient permettre d'affirmer son nouveau rôle de centralité et s'ouvrir davantage sur la Mayenne.

Une urbanisation au sein de l'espace rural très éparse essentiellement constituée de lieux dits qui sont souvent encore le siège d'activités agricoles.

Lorsque ces lieux dits présentent encore une vocation agricole, le noyau composé de bâtiments traditionnels en pierre souvent assez compacts et régulièrement organisés autour d'une cour ou alignés les uns aux autres, a souvent fait l'objet de développements conséquents.

En effet, il n'est pas rare que plusieurs bâtiments agricoles contemporains (bâtiments hors-sol, bâtiments en parpaings et tôles, bâtiments recouverts de bardages ...) aient été construits en complément des bâtiments traditionnels, ces derniers n'étant parfois plus suffisants ou plus adaptés aux productions actuelles. Ces développements ont parfois véritablement doublé la taille des espaces urbanisés originels voir davantage ...

Parfois, des logements ont été établis à l'époque contemporaine. La plupart de ces constructions correspondent à des logements de fonction établis par des exploitants agricoles.

Une pression urbaine en limite avec la commune du Lion d'Angers qui a conduit à des développements sans relation avec l'urbanisation traditionnelle de la commune.

La pression urbaine rencontrée au niveau du Lion d'Angers s'est fait ressentir sur la partie Nord de la commune, en limite avec cette dernière, et plutôt aux abords de la RD 775.

Ainsi sur le secteur de Plaisance, un véritable ruban urbain s'est créé en direction de Neuville, sur cette même route (voie communale n°4) des pavillons se sont implantés de façon éparse, au niveau de La Gautellerie un petit lotissement s'est développé, et enfin à l'Est des Touches 5 pavillons ont également été construits sans réelle cohérence, ...



Un exemple développement pavillonnaire entre La Meronnière et La Petite Felière

Grioul : une entité à la fois économique et résidentielle ...

Cette entité urbaine, implantée au carrefour entre la RD 775 et la RD 291, voie reliant Neuville a connu un important développement à la fois économique et résidentiel. La plupart des constructions, à l'exception de celles implantées dans le petit lotissement (d'activités) récemment créé, semblent s'y être implantées au gré des opportunités foncières. Les deux fonctions étant mêlés, la lisibilité de ce secteur n'est pas évidente. Depuis la RD 775, on a une impression de « fouillis ».

Une ZAC de la Grée en développement plus en relation avec la commune du Lion d'Angers.

Le Pôle tertiaire et commercial du Lionnais a accueilli la délocalisation du Super U du Lion d'Angers. D'autres enseignes et activités de services se sont implantées depuis. Même s'il se développe sur le territoire de Grez-Neuville, ce pôle économique reste tourné vers Le Lion d'Angers et a plus une vocation intercommunale.

2-3 Les modes d'implantation et les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel :

Au niveau de l'agglomération

Un centre historique présentant un bâti dense que ce soit sur Neuville ou Grez...



Rue du Grand Logis (Neuville)



Rue de l'Ecluse (Neuville)

Rue des Borderies depuis la place de l'église (Neuville)

Le quai de l'hirondelle



Rue de la Pomme d'Argent (Grez)



Rue du Moulin (Grez)



Rue du Moulin (Grez)



Rue du Port (Grez)



Maison bourgeoise dominant le vallon (Grez)



Rue des vignes (Grez)

Principales caractéristiques d'implantation ...

Hormis pour quelques cas, les constructions sont traditionnellement implantées sur un parcellaire de petite taille. Elles sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en mitoyenneté les unes par rapport aux autres, formant ainsi de véritables alignements bâtis. Généralement, les façades des constructions sont tournées vers la rue, parfois ce sont leurs pignons.



Rue du Moulin



Rue de la Fontaine

Lorsque les constructions ne sont pas établies à l'alignement, des murs ont généralement été établis, ce qui permet de conserver l'impression d'être face à des espaces bâtis.

Les espaces privés se retrouvent basculés à l'arrière des constructions : la succession de ces espaces forment parfois de vastes espaces verts au milieu de l'agglomération. La plupart de ces espaces de jardins sont eux aussi clôturés par des murs. Les constructions sont parfois accompagnées d'annexes. On note la présence de quelques petits pavillons de jardin (voir photographie ci-dessus – Rue de la Fontaine).



Zone de jardins à l'arrière de la rue du Moulin



Zone de jardins à l'arrière du la rue du Grand Logis

Principales caractéristiques architecturales :

Les hauteurs : Les constructions présentent le plus souvent 2 à 3 niveaux combles compris.



Grez



Neuville

Les murs : Le plus souvent ils sont recouverts d'enduits. Des tuffeaux ont parfois été utilisés pour marquer les ouvertures, les corniches, et les chaînages. Quelques constructions présentent des murs en pierres apparentes. D'autres constructions, notamment au niveau de la rue du moulin (Grez), arborent des façades en partie en blocs de tuffeaux au 1^{er} étage.



Neuville

Grez

Les toitures : Le plus souvent les constructions sont recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Elles présentent 2 ou 4 pans. Pour éclairer les combles, de nombreuses constructions arborent des lucarnes.



Les ouvertures : Elles sont traditionnellement plus hautes que larges mais ont parfois subi des modifications au cours du temps. Parfois, elles respectent une certaine symétrie, et même un ordonnancement.



Au niveau de l'espace rural :

Principales caractéristiques d'implantation et architecturales ...

L'urbanisation traditionnelle implantée au sein de l'espace rural est composée d'un bâti très différent de celui rencontré au niveau du centre bourg, tant au niveau de son organisation, qu'au niveau de sa physionomie.

Il est marqué par l'usage agricole qu'il accueillait et accueille parfois encore. La plupart des constructions traditionnelles au niveau de l'espace rural correspondent en effet à d'anciens corps de ferme généralement isolés. Il ne se dessine aucun village constitué.

Les constructions sont généralement moins densément bâties et leurs usages plus variés qu'au niveau du centre bourg. On trouve de nombreuses granges, étables, annexes destinées à abriter les petits animaux de la ferme, des fours à pain, des puits, ... Les différentes constructions s'organisent le plus souvent autour de cours. On a parfois des constructions qui se sont établies plus en alignements les unes des autres.



Poizeux : un exemple d'un ancien corps de ferme s'organisant autour d'une cour



La Garenne

Le Châtellier

La Blinaie

Marquant souvent l'entrée des fermes, ou au milieu de ces dernières, on trouve généralement une mare.

Les constructions à usage résidentielle présentent des façades plus larges qu'au niveau du centre bourg mais la hauteur de ces dernières est souvent plus limitée : la plupart ne présente qu'un niveau surmonté d'un grenier, qui a parfois été aménagé et est venu compléter la surface habitable de ces constructions notamment lorsqu'elles sont aujourd'hui utilisées à des fins résidentielles. Ce deuxième niveau n'était souvent à l'origine accessible que depuis l'extérieur : on note encore la présence de quelques escaliers extérieurs et de lucarnes d'accès.

De façon générale, les constructions ponctuant l'espace rural ont été établies en pierres de pays (grès et schistes), mais contrairement aux constructions implantées au sein de l'agglomération, elles sont restées en pierres apparentes. Le tuffeau n'a été que peu employé. Les ouvertures, les chaînages, les corniches sont soulignées le plus souvent par des briques.

Les différentes caractéristiques architecturales relevées sur le territoire communal doivent nous guider pour établir les futures règles d'urbanisme. Elles pourront inviter au maximum à préserver, les composantes typiques de l'habitat traditionnel et qui en font leur spécificité. Néanmoins les règles devront éviter d'interdire une évolution du bâti s'inscrivant dans une démarche de développement durable (panneaux solaires, éoliennes, pompes à chaleur, récupération des eaux pluviales, ...).

Les modes d'implantation et les caractéristiques architecturales du bâti contemporain :

Au niveau de l'agglomération :

Les constructions contemporaines (*environ 300 logements environ ont été créés entre 1975 et 2017*), sont essentiellement composées de maisons individuelles qui se sont développées sous forme d'opérations d'ensemble ou de manière plus isolée.

Ces dernières mêlent généralement constructions en accession et locatives. Les opérations y sont diverses : l'habitat y est implanté de manière plus ou moins dense, les voiries sont plus ou moins larges suivant les opérations ou les périodes de construction. Bon nombre des voies desservant ces opérations groupées sont en impasse.

Les constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou du moins avec un recul par rapport à la voie, parfois établies à l'alignement, parfois établies de façon mitoyenne ... etc. Globalement, elles ont laissé, quelles que soient les opérations et les époques, des espaces dévolus aux espaces verts relativement conséquents.

Quelques exemples des différents quartiers et différentes formes d'habitat ...



Allée de Pomperrein



Lotissement de la Closerie

Globalement le développement urbain contemporain a été très fortement consommateur d'espaces agricoles. Dans le cadre du futur projet de PLU, la commune devra analyser tous les secteurs présentant un potentiel en termes de requalification, de renouvellement urbain au sein de son agglomération avant d'étendre davantage son enveloppe urbaine de manière à minimiser les impacts sur le paysage et sur les milieux naturel et agricole.

Au niveau de l'espace rural :

Les développements au sein de l'espace rural sont beaucoup plus ponctuels. Une partie des logements correspond à des logements de fonction liés aux activités agricoles et sont généralement limités à une unité.



La Haute Beuvrière

Parfois des ensembles pavillonnaires se sont constitués sans lien visiblement avec des activités agricoles. Ils regroupent parfois jusqu'à 4 ou 5 constructions. Ce phénomène est plus marqué en partie Nord du territoire communal, à l'approche du Lion d'Angers.

Ces constructions, quelles que soient leurs fonctions (résidentielle ou liée aux activités agricoles) présentent des similitudes : elles sont généralement implantées sur des terrains de très grande taille et présentent des caractéristiques architecturales identiques à celles implantées au niveau de l'agglomération aux mêmes époques.

Les constructions établies de manière complètement isolées, comme certaines constructions existantes au niveau de l'espace rural, à vocation résidentielle pure, ne sont aujourd'hui plus tolérées, néanmoins certaines possibilités sont encore ouvertes pour les exploitants dans le cadre de la création de logements de fonction. Ces possibilités ouvertes en zone agricole devront néanmoins être bien appréhendées lors de l'élaboration du projet de PLU car elles ne sont pas sans générer des soucis de gestion dans le temps.

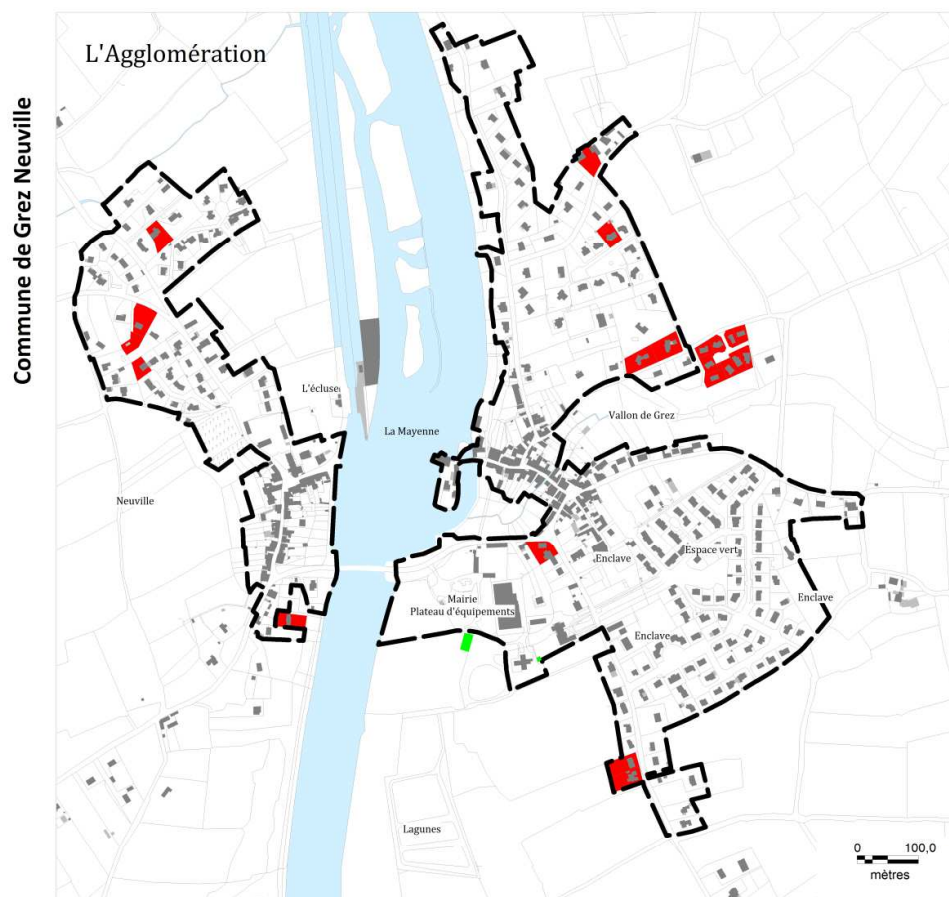
En effet, ces logements ont généralement été établis pour laisser les parents des exploitants dans leurs logements ou pour établir des logements plus confortables. Mais cette souplesse a conduit dans beaucoup d'écarts, avec le temps, à introduire des tiers à proximité des bâtiments de production agricole, ce qui n'est sans générer de soucis à terme pour l'évolution de leurs structures de production.

Enfin, le règlement du PLU peut imposer certaines règles destinées à favoriser à la fois les implantations et le type de constructions que l'on souhaite accueillir.

Néanmoins, il faut être très vigilant de manière à ce que les règles établies n'empêchent pas forcément la mise en place de constructions contemporaines, plus « écologiques », « plus respectueuses de l'environnement », ..., car l'offre de logements est en pleine évolution. Il ne faut pas que les règles édictées empêchent les différentes innovations.

2-3 Estimation de la consommation d'espace entre 2007 et 2017

Bilan de la consommation d'espace de 2007 à octobre 2017 - Habitat et Equipements



■ Nouveaux logements réalisés entre 2007 et 2017

■ Nouveaux équipements réalisés entre 2007 et 2017

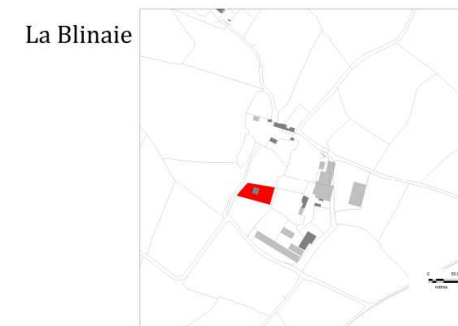
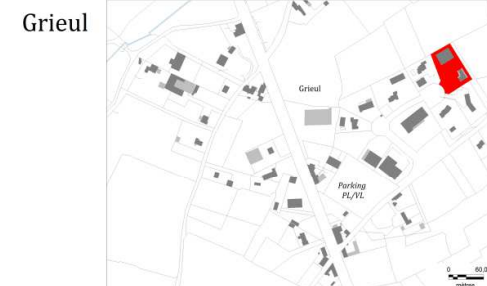
Au total 23 logements sur 2,64 ha (hors voiries, espaces verts, publics, équipements de régulation des eaux pluviales)

Environ 500 m² ont été consommés (pour un city park et un préau pour l'école) / Consommation d'espace faible

Densité nette atteinte : environ 9 logements par ha

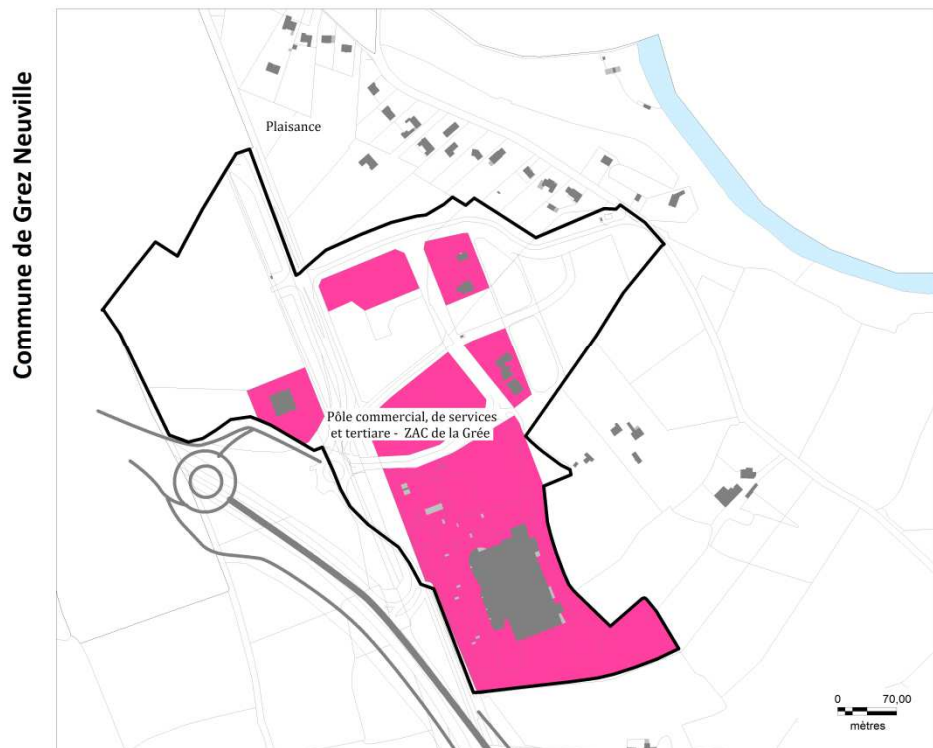
**Densité brut minimale préconisée par le SCOT :
15 logements par hectare**

Enveloppe urbaine Scot 2013



Source : URBA Ouest Conseil 05/18

Bilan de la consommation d'espace de 2007 à octobre 2017 - Activités économiques



Plaisance



Grioul



La Tinière

 Nouvelles activités économiques réalisées entre 2007 et 2017

Au total 14 activités se sont installées sur 11 ha (hors voiries, espaces verts, publics, équipements de régulation des eaux pluviales)

Une moyenne de 7900 m² environ par activité (à titre indicatif, Super U est installé sur 5 ha environ, certaines petites activités : Coiffeur, Kinésithérapeute, ...occupent en moyenne seulement 800 m²)

Source : URBA Ouest Conseil 05/18

Synthèse de la consommation d'espace entre 2007 et 2016 :

L'habitat :

- 23 logements neufs créés sur 2,64 ha (hors voiries, espaces verts, publics, équipements de régulation des eaux pluviales)
- une densité moyenne nette de 9 logts/ha (Rappel : Attente du SCOT - densité brute minimum : 15/logts/ha)

Les équipements :

- 500 m² pour l'aménagement du City-Park et la création d'un préau pour l'école

Les activités économiques :

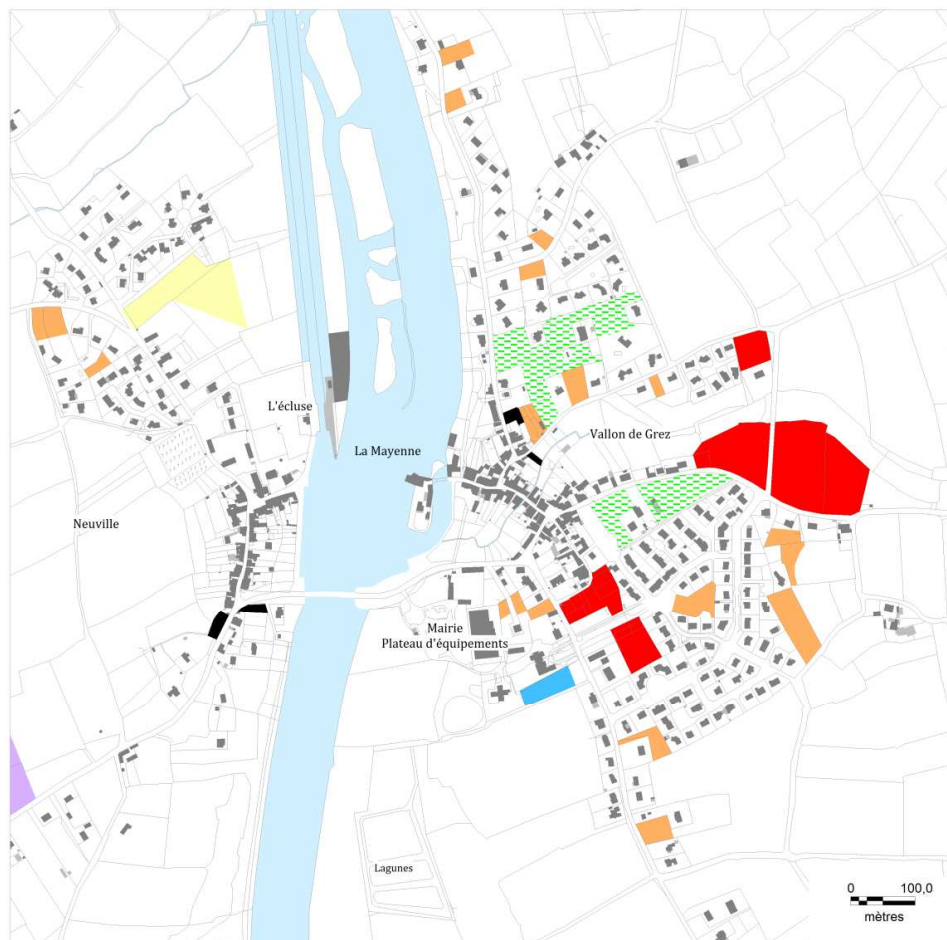
- 11 ha de consommés pour des activités artisanales, de petite industrie, commerciales, services
- 14 activités au total / surtout activités commerciales
- 8 constructions à caractère agricole

2-4 Le bilan du PLU en vigueur

Bilan du PLU : agglomération

Légende :

Commune de Grez Neuville



Différentes zones

- UA
- UB
- UBZ
- UE
- UY
- UYZ
- 1AU
- 1AUY
- 2AUY
- NL

Disponibilités dans les zones mixtes (habitat/activités/équipements compatibles) existantes et en devenir :

UA-UB : 2,45 ha

1 AU : 7,17 ha

Au total 9,62 ha dédiés au développement urbain à dominante d'habitat

En théorie : 144 logements (avec une densité de 15 logements à l'hectare)

Rappel : 11 dernières années en moyenne 2,3 nouveaux logements par an de construits sur Grez Neuville (majoritairement sur l'agglomération)

Disponibilités dans les zones d'équipements existantes et en devenir :

UE : 0,25 ha

Une petite zone NL était prévue (aménagements légers liés aux loisirs et touristiques, parcs de stationnement)

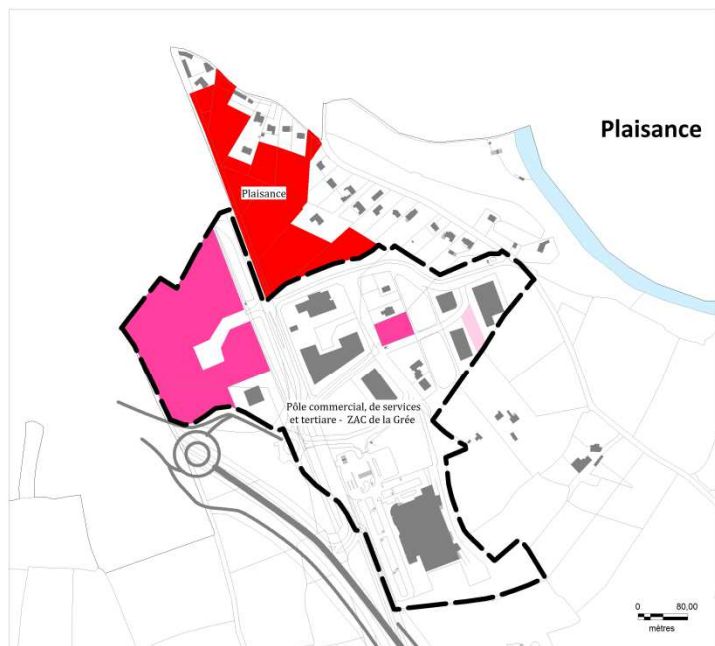
NL : 1,15 ha

Parcs protégés (Loi Paysage)

Emplacements réservés

Bilan du PLU : Secteurs de Grioul et de Plaisance

Légende :



Différentes zones

- UA
- UB
- UBZ
- UE
- UY
- UYZ
- 1AU
- 1AUY
- 2AUY
- NL

N
1

Disponibilités dans les zones économiques existantes et en devenir :

Zone artisanale et de petites industries de Grioul

UY : 0,8 ha

1 AU : 1,43 ha

2 AU : 0,86 ha

Pôle commercial et tertiaire du Lionnais

UYZ : 3,8 ha (0,15 ha si le projet "espace plongé" arrive à terme)

UBZ : 0,14 ha

Au total 3,09 ha dédiés au développement artisanal/petites industries et 3,94 ha pour les activités commerciales et tertiaires

Disponibilités dans les zones mixtes (habitat/activités/équipements compatibles) existantes et en devenir :

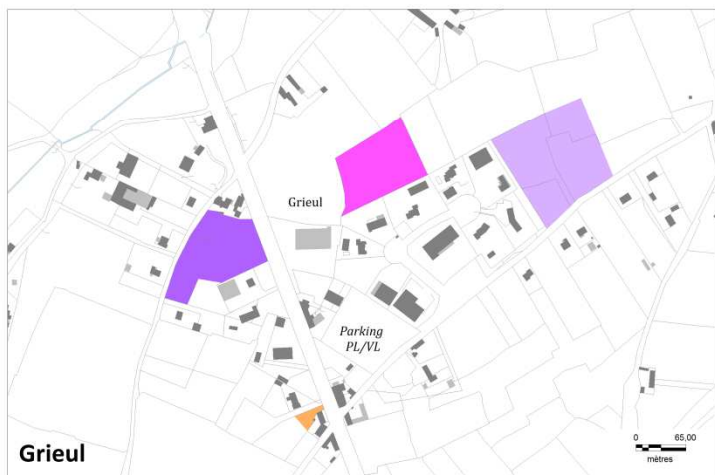
UA-UB : 2,45 ha

1 AU : 7,17 ha

Au total 9,62 ha dédiés au développement urbain à dominante d'habitat

En théorie : 144 logements (avec une densité de 15 logements à l'hectare)

Rappel : 11 dernières années en moyenne 2,3 nouveaux logements par an de construits sur Grez Neuville (majoritairement sur l'agglomération)



Source : URBA Ouest Conseil 05/2018

La carte de Bilan du PLU de Grez-Neuville fait apparaître ...

... Une réserve foncière de 9,62 ha à vocation habitat/activités/équipements compatibles (U et AU) : en théorie 144 logements (densité SCOT : 15 logements/ha), permettant de répondre aux besoins d'accueil de plus d'une décennie.

... Une réserve foncière à vocation d'équipements pure très faible (UE) : 0,25 ha,

... Une petite zone de loisirs où il était prévu la possibilité de créer des aménagements légers : 1,15 ha.

... Des réserves à vocation économique suffisantes pour la vocation artisanale et de petite industrie,

... Des réserves à vocation économique limitées sur le Pôle tertiaire, de services et commercial du Lionnais : les disponibilités identifiées doivent être pondérées car certains terrains font l'objet de projets d'acquisition,

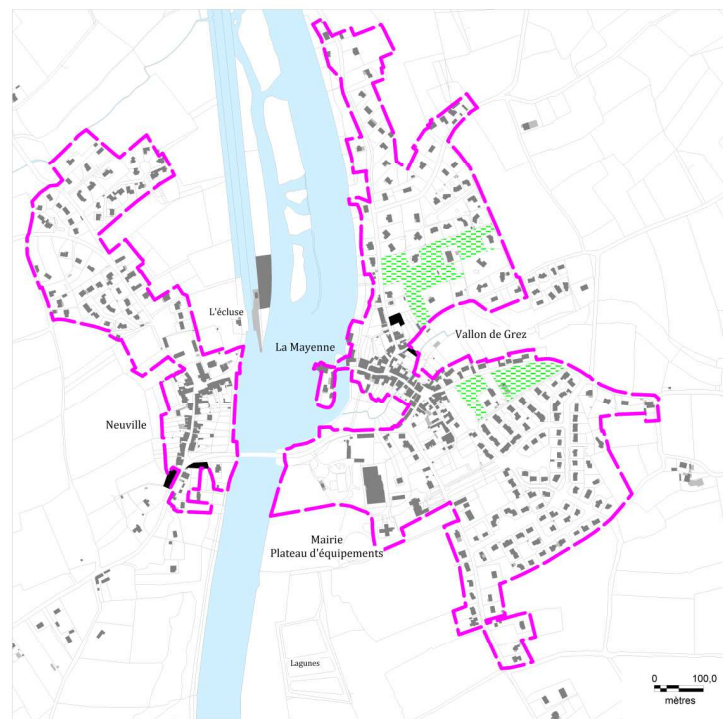
... Des réserves foncières adaptées au développement des aménagements légers touristiques et de loisirs et des stationnements en lien avec ces activités.

2-5 L'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire, sans ou avec de faibles ruptures de l'agglomération. De manière à minimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels et les phénomènes d'étalement urbain, il est important de valoriser en priorité les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi l'analyse du potentiel foncier s'est focalisée sur cette entité.

Enveloppe urbaine (DOO du SCOT approuvé)

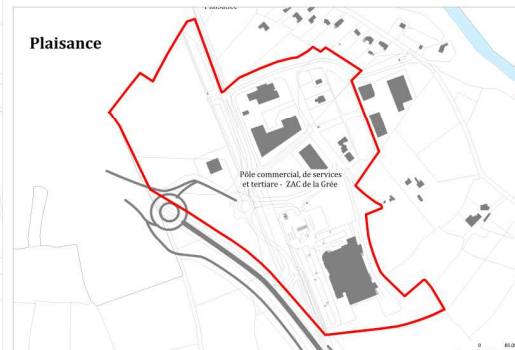
Commune de Grez Neuville



Légende :

- Parcs protégés (Loi Paysage)
- Emplacements réservés
- ZAE Existantes
- Enveloppe urbaine
- Limites du SIP actuel

Source : URBA Ouest Conseil 05/2018



Le SCOT :

10 % (à minima) des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine

Donner la priorité à la densification des ZAE

50 % d'extension/surface existante pour les zones d'activités de proximité

La ZAC de la Grée un "SIP" (Secteur d'Implantation Périphérique) pouvant être étendu sous réserve d'en apporter la justification

Rappel : Selon le Scot du Pays de l'Anjou Bleu, 10 % minimum des logements sont à produire dans l'enveloppe urbaine du bourg de Grez-Neuville.

2-6 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même » : les gisements foncier set immobilier

De manière à s'inscrire dans les objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Pays de l'Anjou Bleu, la commune a intérêt de mobiliser au maximum les gisements immobiliers et fonciers existants au sein l'agglomération Grez-Neuville. C'est pourquoi nous avons tenté de recenser ce potentiel.

Pour rappel :

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, ...*).

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 type « 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 d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

Synthèse (voir détail cartes pages suivantes) :

Dans les enveloppes urbaines :

- Une vacance résidentielle très faible : 4 biens identifiés mais correspondant souvent une vacance éphémère,
- 2 bâtiments d'activités non occupés,
- 36 logements potentiellement réalisables dans les poches urbanisables, les terrains divisibles ayant une vocation d'habitat
- Très ponctuellement quelques changements de destination réalisables (anciens garages, ...)

Au sein de l'espace rural :

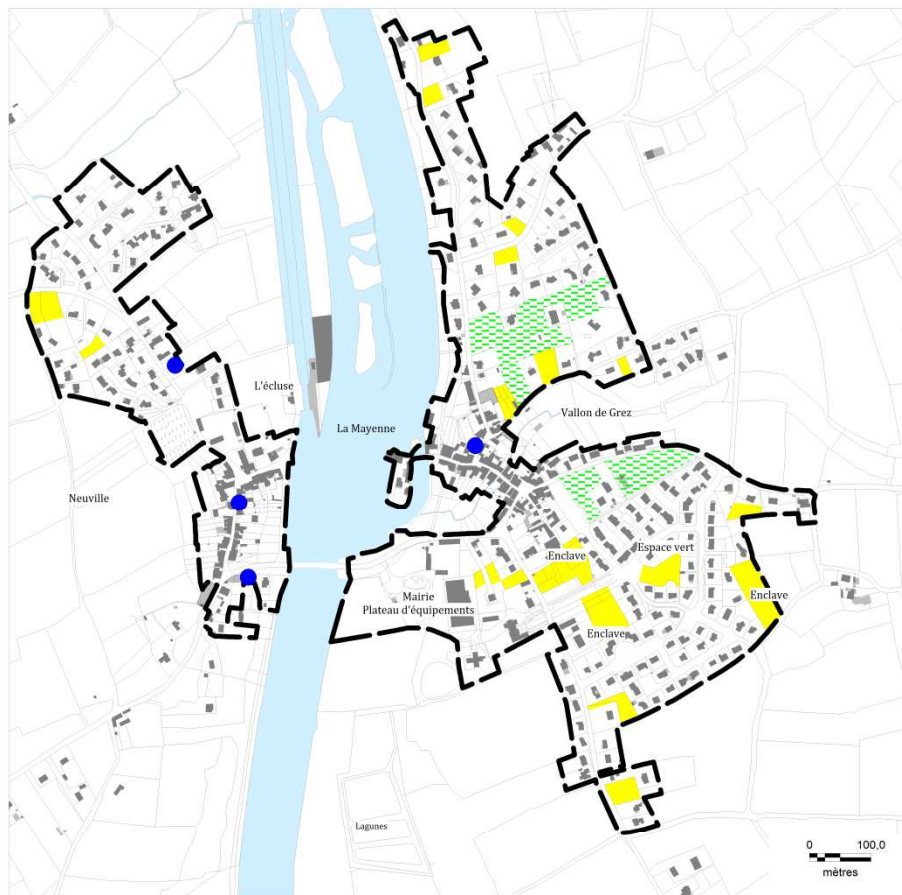
- 3 granges qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (nombre limité au regard de la problématique agricole) – Rappel : sur les 3 identifiées à Grez Neuville en 2014, aucune n'a changé de destination.

Au niveau des zones économique :



- 4,76 ha de terrains en zones d'activités ou sur des sites économiques pouvant accueillir des entreprises/activités commerciales de services et tertiaires. Rappel, ce potentiel doit être pour partie minimisé car certaines surfaces disponibles font l'objet de projets d'acquisition.

Gisements Foncier et Immobilier dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération (05/2018)

Commune de Grez Neuville



Légende :

-  Enveloppe urbaine (2013-Scot)
-  Poches urbanisables (à destination dominante d'habitat) :
Terrains divisibles, enclaves naturelles, Lots libres

15 terrains divisibles ou lots libres (15 maisons)

Des enclaves naturelles :

- un terrain à l'est de l'agglomération (4200 m²) : environ 6 logements
- un espace vert potentiellement réutilisable (2300 m²) : environ 3 logements
- 2 terrains en hypercentre au niveau du cimetière (8100 m²) : une douzaine de logements

Au total : 36 logements potentiels

-  Gisement immobilier (logements, activités, bâtiments vacants)

4 biens

Gisements Foncier et Immobilier au sein des secteurs urbanisés de Grioul et de Plaisance (05/2018)

Commune de Grez Neuville

1



- Poches urbanisables (à destination économique)
Une enclave naturelle (8600 m²)
- Deux activités économiques non occupées
- Une seule poche urbanisable (à destination d'habitat)

Une enclave naturelle (3,3 ha) (à destination d'habitat) : environ 50 logements

Poches urbanisables (à destination économique) - vocation commerciale de services et tertiaire
Environ 3,9 ha - dont 3,6 ha environ pour le projet "bcentre de plongée"

Au total : une cinquantaine de logements potentiels

Au total : 4,76 ha de disponibles

Source : URBA Ouest Conseil 05/18

3 – Dynamique économique

3-1 Quelques données de cadrage

Un secteur primaire fortement représenté avec 24 exploitations sur le territoire en 2018 (près de 27 en 2010) / environ 1 950 ha de SAU (72% environ du territoire). Polyculture/élevage majoritaire.

Un secteur secondaire développé, intéressant, appuyé sur des activités artisanales et de petites industries pour l'essentiel installé au niveau de Grioul (dans la zone artisanale et au sein de l'espace urbanisé)
Peu d'activités isolées au sein de l'espace rural (une activité de négoce de bois, ...).

Quelques activités tertiaires et commerciales dans le bourg. Un Pôle tertiaire, commercial et de services à rayonnement extra communal au nord de la commune (ZAC de la Grée) accueillant des activités de grandes distributions, des garages automobiles, des professions de santé, un coiffeur, un photographe, ...).

Une attractivité touristique liée entre autres à la présence de la Mayenne et de son patrimoine bâti et naturel qui a permis le développement de nombreuses activités en lien direct et dérivées : tourisme fluvial, structures d'hébergements, restauration, aire de camping-car ...

Grez-Neuville : un territoire présentant une attractivité plutôt résidentielle

	Nombre d'emplois sur la zone		Nombre d'actifs		Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone		Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ Nombre d'emplois)	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2017
Grez-Neuville	202	270	948	944	720	700	28	38,6
CCVHA	8 497	8 547	14 612	17 709	13 774	15 902	61,7	53,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2017.

A travers de ces chiffres, on note malgré une augmentation du nombre des emplois sur son territoire (certainement à relier au développement de la ZAC de la Grée), la commune de Grez-Neuville a plus le profil d'une commune à vocation résidentielle qu'économique. Son profil est très différent de celui de son voisin du Lion-d'Angers qui s'impose comme un véritable pôle d'emploi en plus de sa vocation résidentielle.

76% des actifs résidant sur le territoire de Grez-Neuville travaillent à l'extérieur de leur lieu de résidence en 2017 (70% en 2007).

Malgré l'augmentation du nombre des emplois sur son territoire entre 2007 et 2017, Grez-Neuville conserve une vocation résidentielle prépondérante. 76% des actifs résidant sur son territoire travaillent à l'extérieur.

Cette configuration génère de nombreux déplacements vers et depuis le territoire qui se font majoritairement à l'aide de moyens de transports individuels et motorisés (87% en 2017). Moins de 2% des actifs résidant à Grez-Neuville utilisent les transports en commun.

3-2 Les entreprises

	Nombre	%
Ensemble	102	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	8	7,8
Construction	15	14,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	26	25,5
Information et communication	3	2,9
Activités financières et d'assurance	4	3,9
Activités immobilières	8	7,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	15	14,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	11	10,8
Autres activités de services	12	11,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

Fin 2018, hors agriculture, on recensait 102 entreprises sur le territoire communal aux activités diversifiées.

3-3 L'agriculture

Les données statistiques disponibles :

	Grez-Neuville
Nombre d'exploitations	27
<i>Orientation technico-économique de la commune</i>	<i>Polyculture et polyélevage</i>
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	37
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1 949 ha
Terres labourables (ha)	1 694 ha
Superficie toujours en herbe (ha)	255 ha
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)	2 234

Source : RGA 2010.

Une mise à jour des connaissances nécessaire : L'étude agricole

Un diagnostic agricole a été organisé pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi les éventuels impacts que pourrait avoir le projet de PLU sur le monde agricole.

En effet, 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, ... etc*) 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, ...).

L'étude agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (2018), afin de recenser les informations concernant ce secteur d'activité sur le territoire communal. Les exploitants de Grez-Neuville 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...).

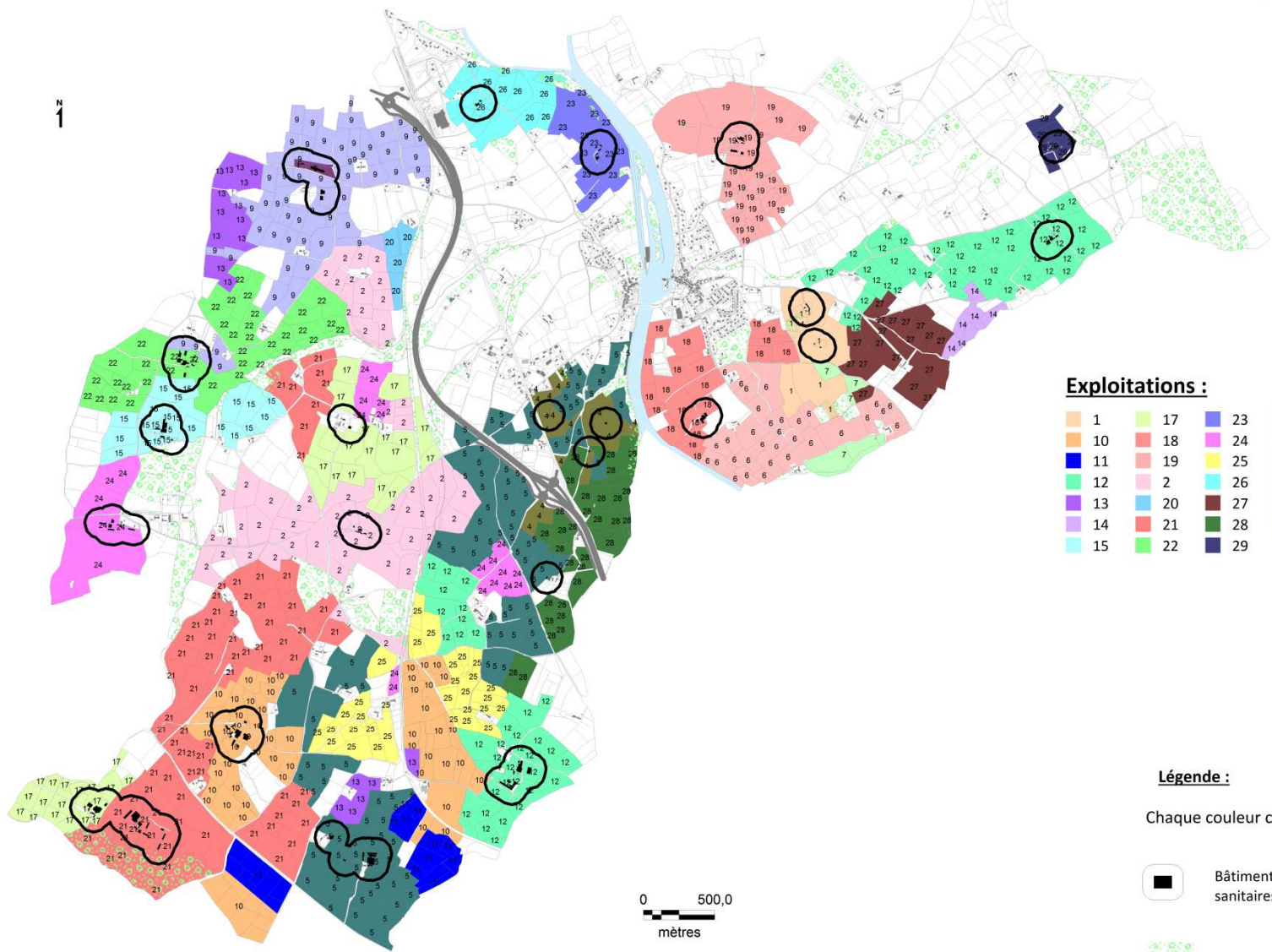
29 exploitants ont participé à cette étude.

Etude agricole : surfaces exploitées par structure

Commune de Grez Neuville

1

Avertissement
N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies
par les exploitants ayant participé à notre étude.
(29 exploitations)



Exploitations :

1	17	23	3
10	18	24	4
11	19	25	5
12	2	26	6
13	20	27	7
14	21	28	8
15	22	29	9

Légende :

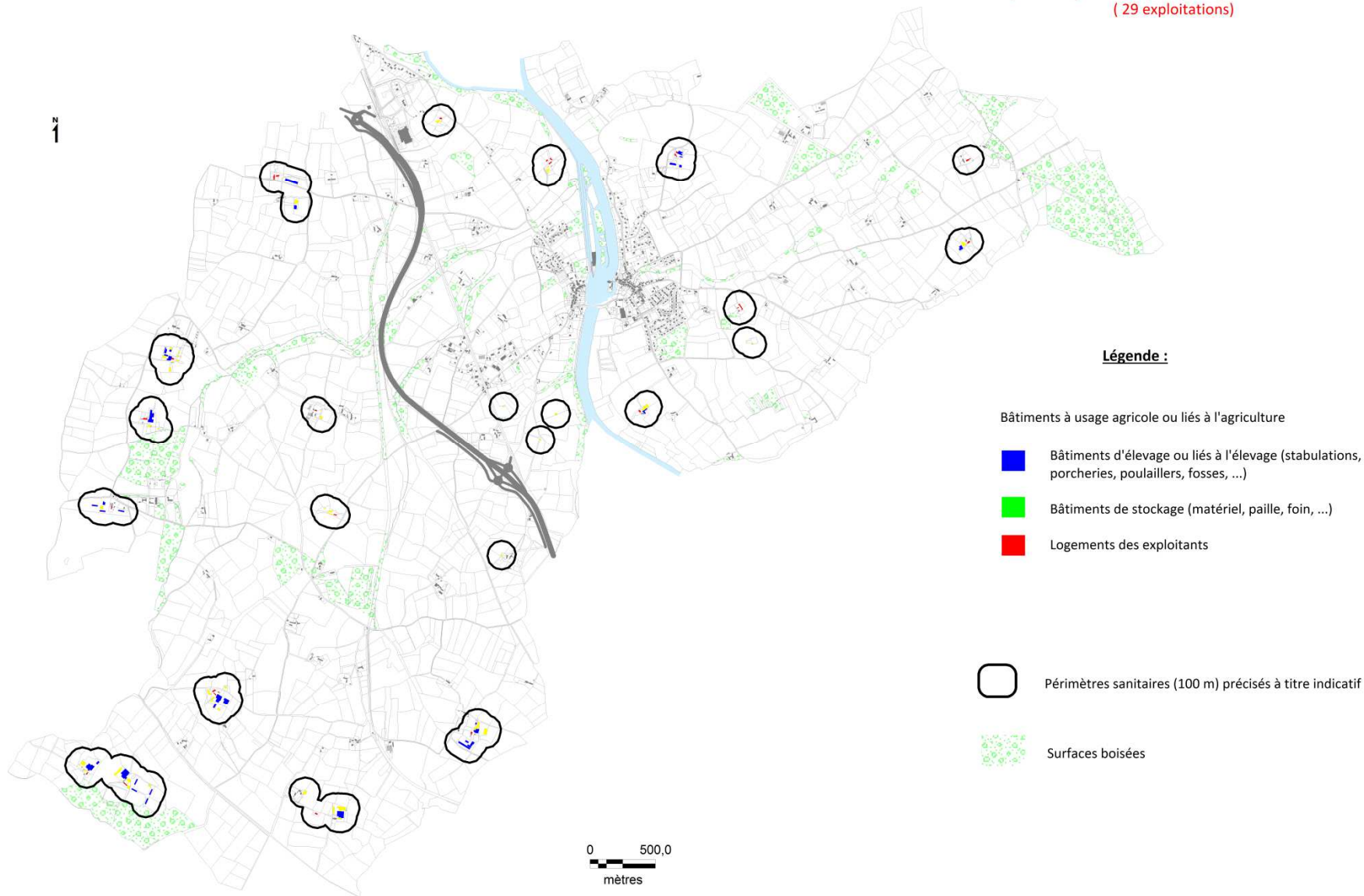
- Chaque couleur correspond à une exploitation
- Bâtiments agricoles exploités et périmètres sanitaires (100 m) précisés à titre indicatif
- Surfaces boisées

Source : URBA Ouest Conseil 05/2018 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

Etude agricole : bâtiments utilisés par les exploitations

Avertissement
 N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies
 par les exploitants ayant participé à notre étude.
 (29 exploitations)

Commune de Grez Neuville



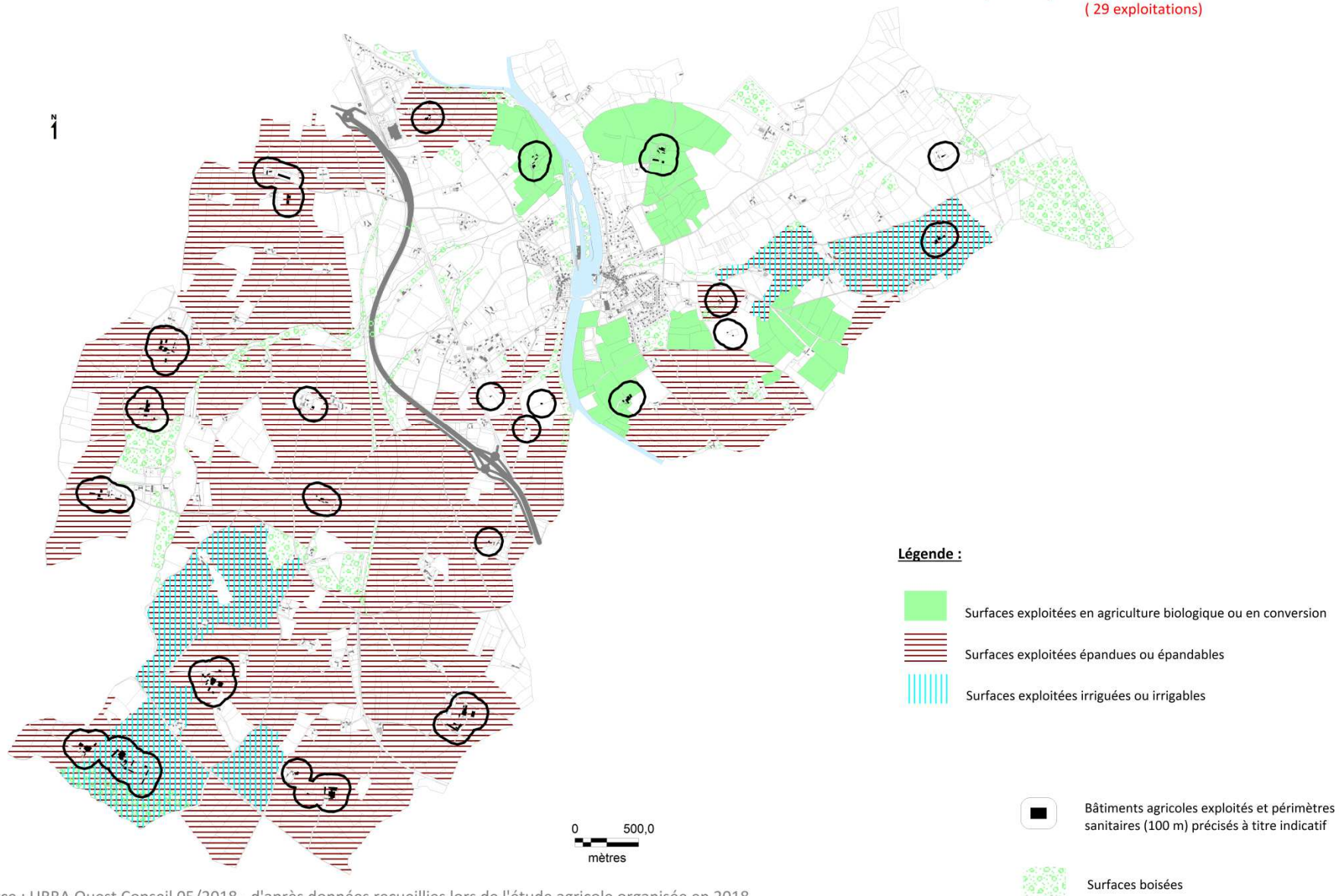
Source : URBA Ouest Conseil 05/2018 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

Etude agricole : surfaces exploitées supportant des usages particuliers

Avertissement
N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies
par les exploitants ayant participé à notre étude.
(29 exploitations)

Commune de Grez Neuville

N



Source : URBA Ouest Conseil 05/2018 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

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 site le plus approprié pour réaliser un éventuel projet.

Ces éléments d'informations vont nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause de manière non justifiée le développement des activités agricoles existantes.

Le projet de zonage devra tenir compte de ces éventuels projets, tout en restant compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.

De cette rencontre avec les exploitants, il ressort ...

- 24 exploitations présentes sur la commune,
- une activité agricole de type polyculture-élevage,
- une moyenne de 101 hectares par exploitation (24 exploitations ayant participé à notre étude) : 9 exploitations de plus de 150 hectares et même une regroupant près de 350 hectares,
- un espace agricole très fortement représenté en partie Ouest du territoire (rive droite de la Mayenne),
- 4 exploitations en agriculture biologique ou en cours de conversion,
- 2 exploitations visiblement sans succession assurée et 4 qui n'ont pas de visibilité sur leur avenir.

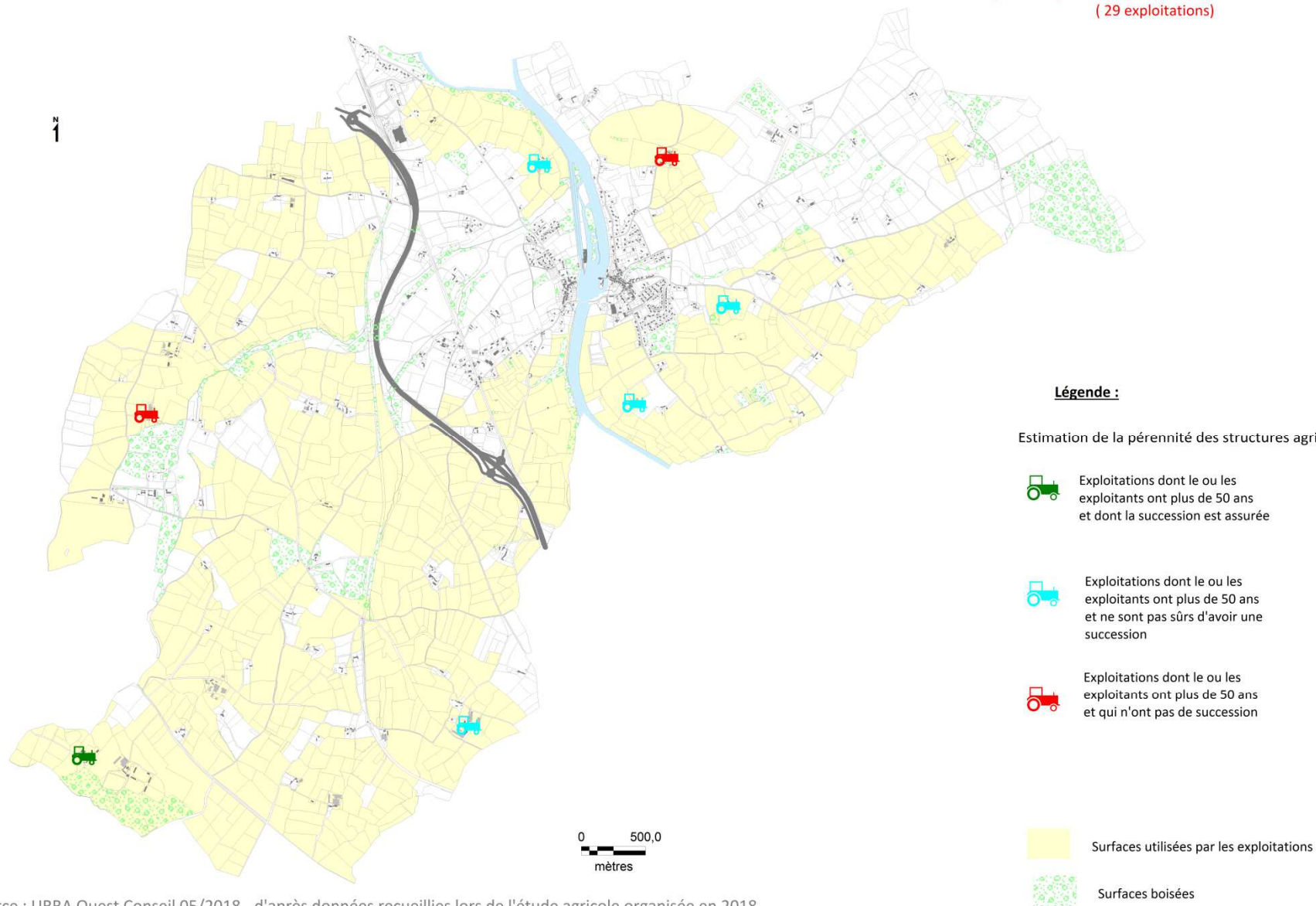
Des enjeux importants ressortent de cette étude

- Limiter la consommation d'espace de production
- Optimiser les espaces urbains et favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même
- Avoir une réelle politique foncière
- Préserver les structures d'exploitations pérennes,
- Limiter le mitage ou la multiplication de l'habitat dans l'espace rural (via les changements de destination notamment, ou la multiplication des logements d'exploitants)
- Concilier nécessité de production et enjeux environnementaux (trame verte et bleu, continuités écologiques, réservoirs de biodiversité...

Etude agricole : Estimation de la pérennité des structures d'exploitations

Avertissement
 N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies
 par les exploitants ayant participé à notre étude.
 (29 exploitations)

Commune de Grez Neuville



Source : URBA Ouest Conseil 05/2018 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

La Charte Agricole

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.

Lors de l'élaboration du projet de PLU, la commune devra veiller à protéger par un classement en zone agricole (A) un maximum de surfaces exploitées qui ne présentent pas d'enjeux environnementaux majeurs, et notamment les surfaces exploitées à proximité des bâtiments d'exploitation notamment à vocation d'élevage afin de préserver les espaces de pâture des élevages et limiter les déplacements des engins agricoles, et des animaux.

Le SCOT : la politique en termes protection de l'activité agricole du DOO

L'agriculture représente une activité structurante et fortement ancrée dans l'identité du Pays. La préservation des activités agricoles est étroitement liée aux choix de développement urbain (extension des quartiers d'habitat, zones d'activités et commerciales, infrastructures de transport) et environnementaux (espaces naturels protégés).

L'objectif général d'assurer les capacités de développement, d'adaptation et de diversification des exploitations agricoles renvoie ainsi aux grands principes suivants :

- *Limiter la consommation et le mitage des terres agricoles,*
- *Préserver des espaces agricoles fonctionnels et intègres, notamment les plus stratégiques,*
- *Etablir des outils de diagnostic et de gestion permettant d'intégrer les enjeux agricoles et de protéger les exploitations agricoles,*
- *Intégrer la dimension agricole dans les orientations en faveur de l'environnement et des paysages,*
- *Eviter la concurrence de la production agricole par la production d'énergies renouvelables (champs photovoltaïques notamment),*
- *Traiter la problématique des circulations agricoles.*

Quelques prescriptions

-- En amont des choix d'urbanisation et avant toute inscription de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, les communautés de communes (ou les communes en cas de PLU communal) veillent à établir un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole.

A cet effet, ce dernier met en évidence les caractéristiques, dynamiques et problématiques agricoles du territoire, en particulier dans les franges urbaines (fonctionnalité des entités foncières, perspectives d'évolution des exploitations, qualités des sols, drainage, irrigation, nature de l'occupation du sol, itinéraires stratégiques de déplacements agricoles et éventuels dysfonctionnements...) afin de permettre d'intégrer les enjeux agricoles dans le projet de territoire et de mesurer l'impact des projets d'urbanisation sur les espaces et exploitations agricoles

-- Le phasage clair des extensions urbaines à court, moyen et long terme doit permettre d'atténuer la pression foncière sur les terres agricoles et permettre aux exploitations concernées d'anticiper les évolutions futures, notamment en ce qui concerne les investissements.

-- Une distance de 100 mètres minimum doit être appliquée entre les limites des zones à urbaniser et les exploitations agricoles susceptibles de générer des nuisances (bruit, circulation, odeurs, poussières, ...).

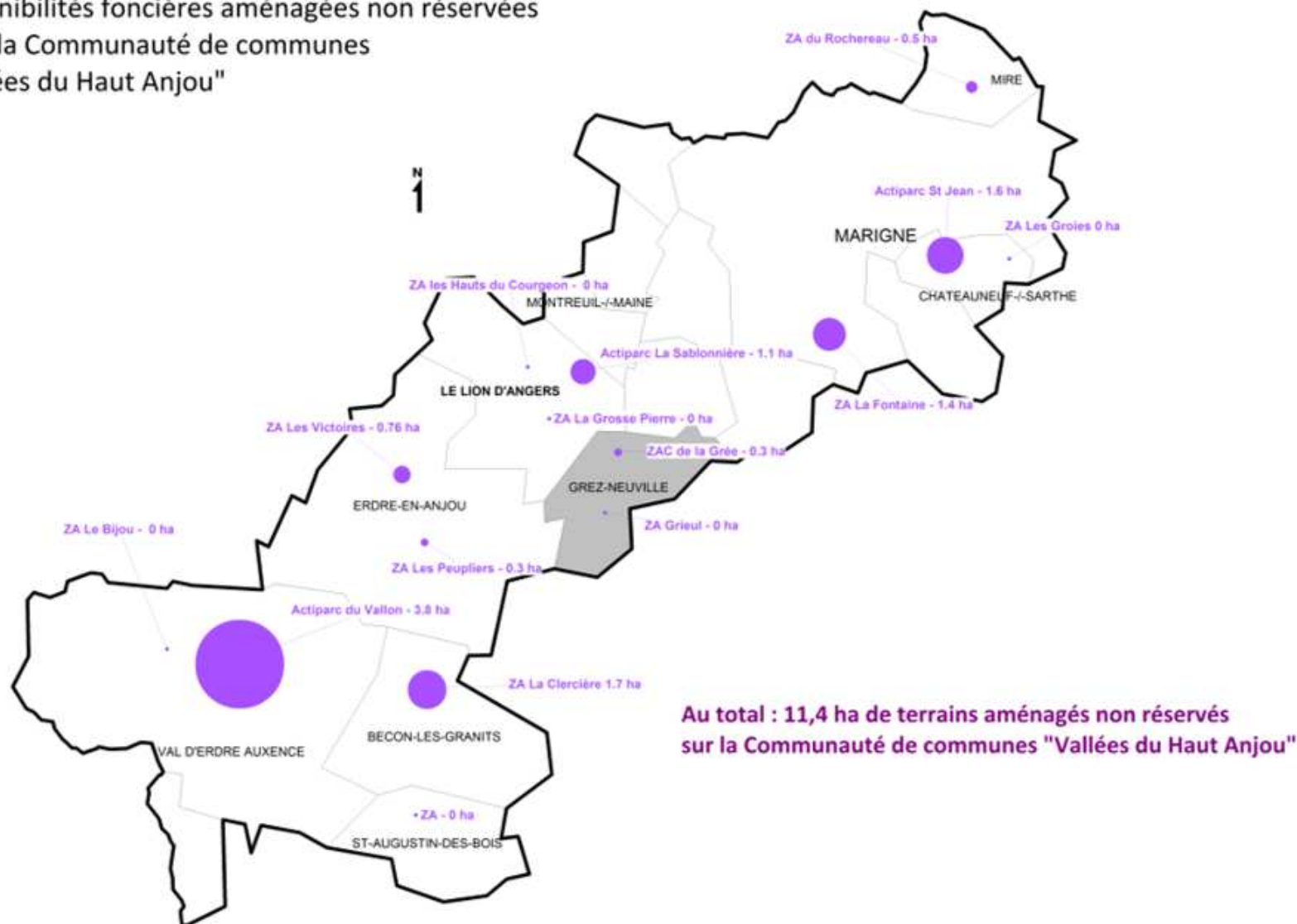
-- Selon les enjeux agricoles locaux, le changement de destination d'anciennes constructions agricoles en zones A ou N peut être admis sur la base d'un diagnostic multicritère croisant les enjeux patrimoniaux et agricoles, tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme. Le bâtiment ne devra pas se situer sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté le siège d'exploitation, ne devra pas être isolé et devra respecter la zone tampon ci-dessus. Les bâtiments concernés devront être identifiés sur le règlement graphique du PLU

Même si l'ensemble de l'étude agricole n'a pas été complètement réorganisée, une mise à jour des structures agricoles en activité a été réalisée avec les membres de la commission PLU de manière à intégrer les nouveaux enjeux agricoles.

3-4 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

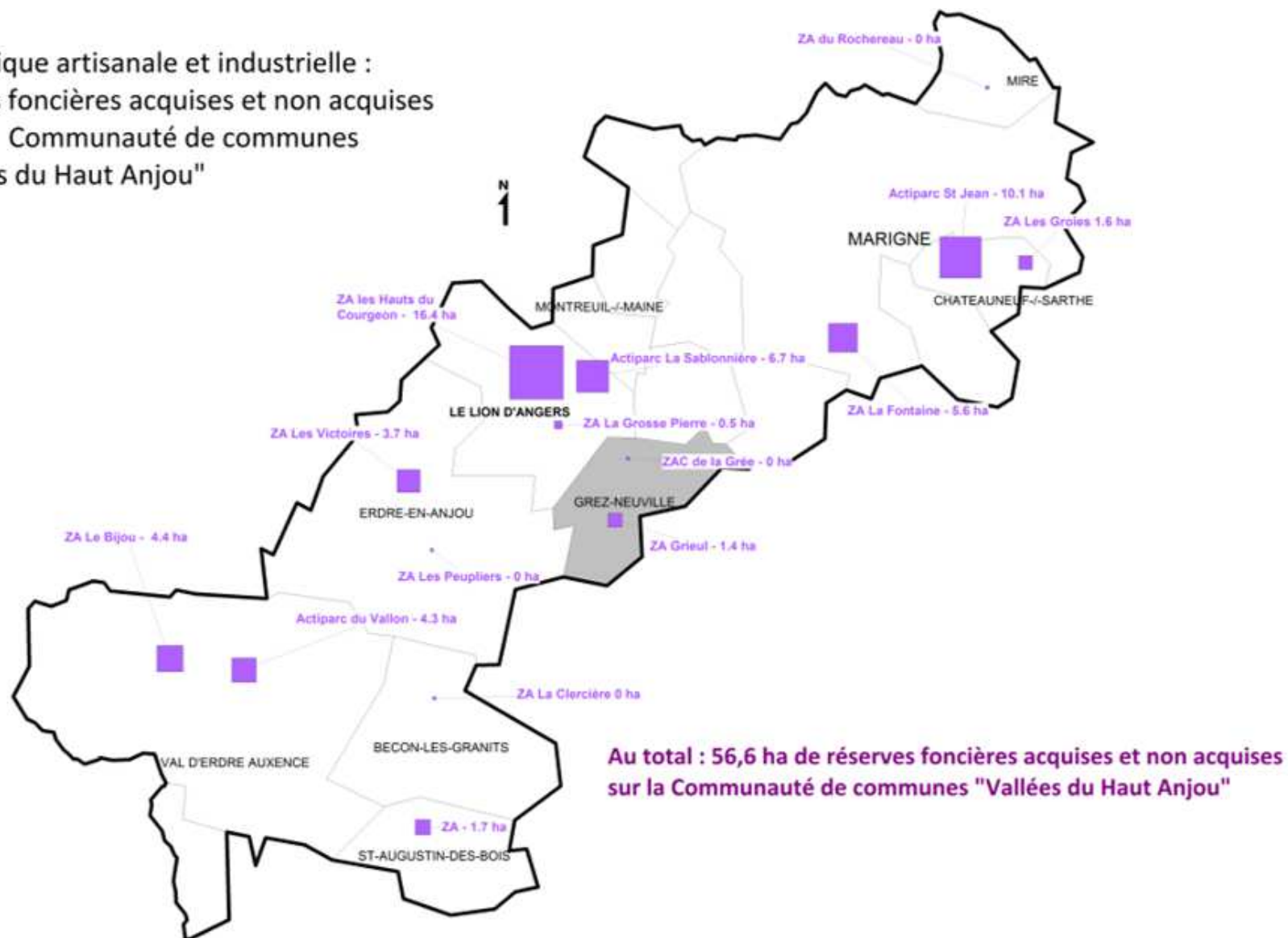
Contexte communautaire

Dynamique artisanale et industrielle :
 diponibilités foncières aménagées non réservées
 dans la Communauté de communes
 "Vallées du Haut Anjou"



**Dynamique artisanale et industrielle :
réseves foncières acquises et non acquises
dans la Communauté de communes
"Vallées du Haut Anjou"**

Commune de Grez Neuville



Source : URBA Ouest Conseil 05/2018 - d'après données communautaires

Etat des lieux

- 3 Anjou actiparcs sur le territoire (*Le Lion d'Angers, Châteauneuf-sur-Sarthe et Val d'Erdre-Auxence*),
- 3 zones d'activités structurantes sur le territoire (*Le Lion d'Angers, Champigné et Vern d'Anjou*),
- Une réserve foncière aménagée et non réservée faible (11,4 ha),
- Une réserve foncière acquise et non acquise de 56,6 ha (1,4 ha en extension de la zone de Grioul).

Quelques Enjeux du développement économique communautaire / SCOT

- Donner la priorité au développement et à la commercialisation des zones stratégiques et structurantes,
- Une réserve foncière de 65 ha maximum dédiée au développement économique doit être identifiée sur les Vallées du Haut Anjou à échéance 2030,
- Les zones de proximité ne pourront pas être étendues de plus de 50% par rapport à leur surface initiale,
- Le développement des entreprises isolées doit être étudié au cas par cas et resté contenu (extensions limitées),

Les zones d'implantation périphérique (Pôle tertiaire, commercial et de services du Lionnais) peuvent être étendues sous réserve d'être motivées (tenir compte de l'offre dans le bassin de vie, sur les territoires voisins, des problématiques agricoles, environnementales, ... du risque concurrentiel).

Le contexte communal

Etat des lieux

Une vie économique très polarisée (un nœud artisanal et de petites industries au niveau de Grieuil, un site commercial, tertiaire et de services au niveau de Plaisance au nord dans la continuité du Lion d'Angers, un bourg avec quelques activités de services et des activités en lien avec le tourisme et la restauration)

Une réserve foncière à vocation artisanale de maîtrise foncière publique de 1,4 ha

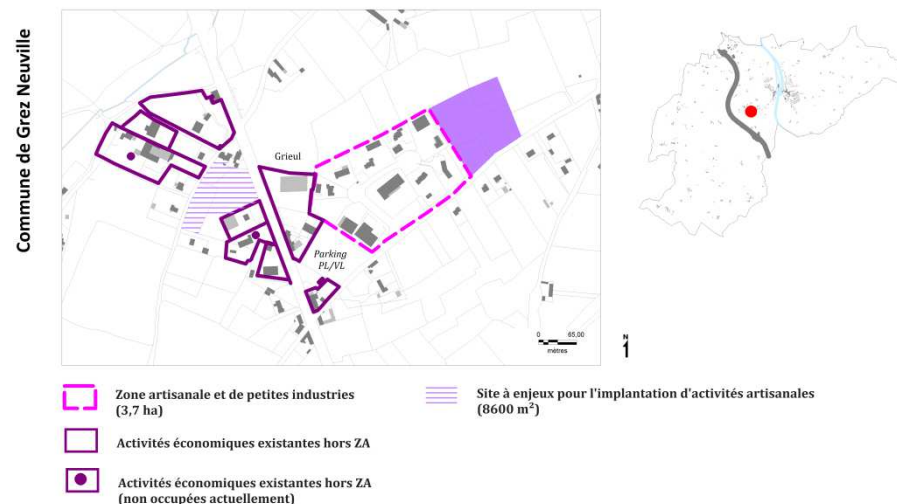
Une réserve foncière dans la ZAC de Grée de 4 ha environ,

Quelques activités éparses au sein de l'espace rural

Des équipements, installations et structures en nombre non négligeable à vocation touristique et de loisirs (camping, location de bateaux, sentiers de randonnées, chambres d'hôtes, pontons bateaux, ...) – un potentiel de développement important

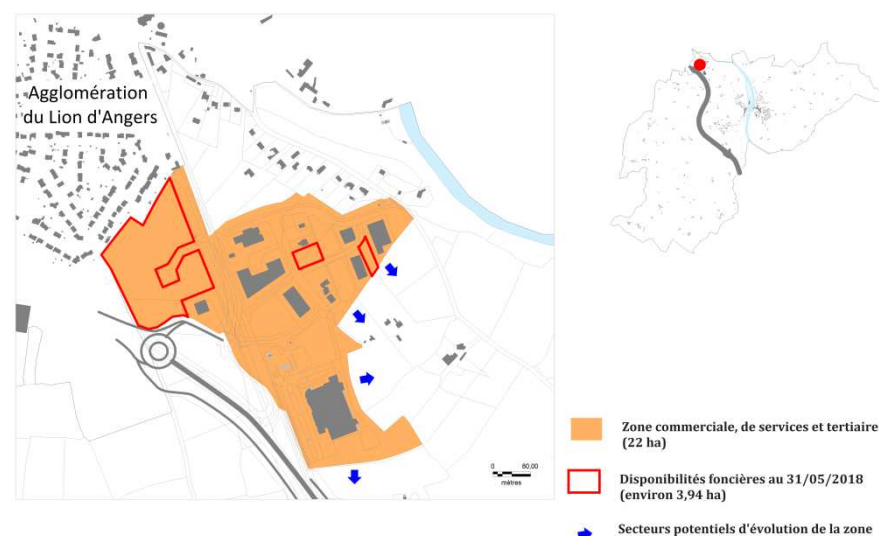


Vie économique : Le secteur de Grieuil une dominante d'activités



- Zone artisanale et de petites industries (3,7 ha)
- Site à enjeux pour l'implantation d'activités artisanales (8600 m²)
- Activités économiques existantes hors ZA
- Activités économiques existantes hors ZA (non occupées actuellement)

Vie économique : le secteur de Plaisance, un pôle tertiaire commercial et de services avec une zone de chalandise dépassant largement les limites communales

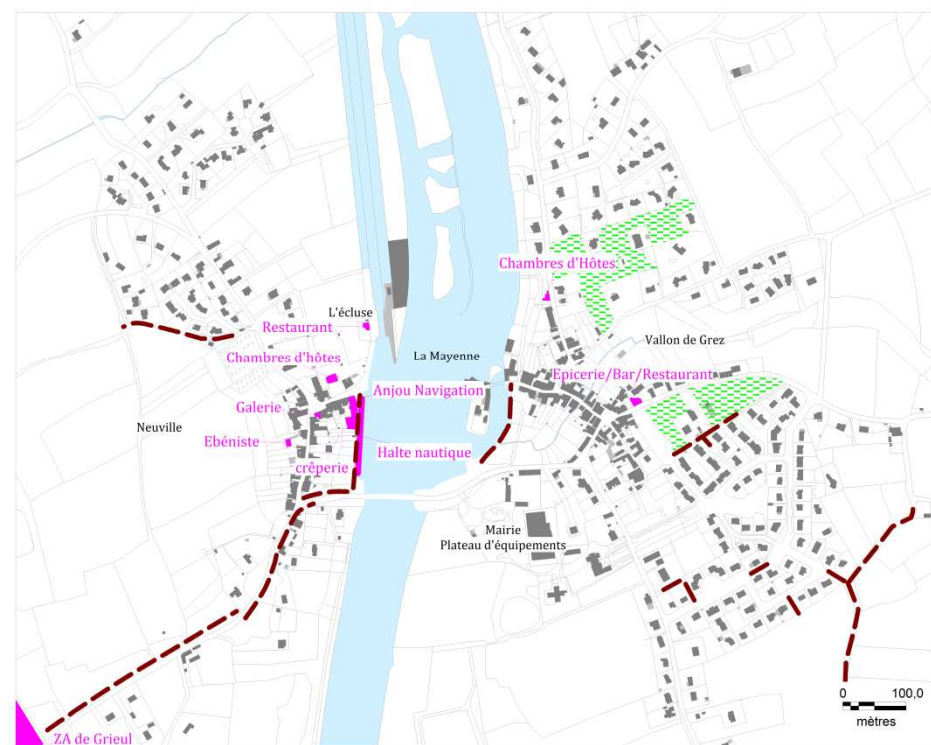


Source : URBA Ouest Conseil 05/2018

Quelques Enjeux du développement économique

- Conforter la polarité artisanale et de petites industries de Grieuil en donnant la priorité à l'optimisation de l'espace,
- Soutenir le pôle tertiaire, de services et commercial du Lionnais en lui offrant une possibilité d'évolution sans empiéter sur les grands espaces de production agricoles situés à l'Ouest de la 2X2 voies,
- Mieux articuler en termes de mobilités douces, les centralités d'activités, les quartiers à dominante plus résidentielle
- Veiller à une offre de stationnements de proximité suffisante
- Recentrer le développement urbain sur l'hypercentre pour favoriser la fréquentation et le développement des quelques commerces et services de proximité
- Imaginer un développement économique à l'échelle du micro bassin de vie Le Lion d'Angers/Grez-Neuville/Montreuil-sur-Maine et appuyé sur une logique de complémentarité,
- Renforcer les activités touristiques et les structures complémentaires (hébergements, restauration, stationnement vélos, halte nautique, ...) sur l'agglomération
- Sélectionner les activités éparses pour lesquelles il apparaît pertinent d'envisager une évolution

Vie économique : Le bourg, les activités en lien avec le tourisme et la restauration prédominent



--- Liaisons douces

Source : URBA Ouest Conseil 05/2018

Les zones économiques à l'échelle du Pays : des enjeux définis dans le DOO du SCOT

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

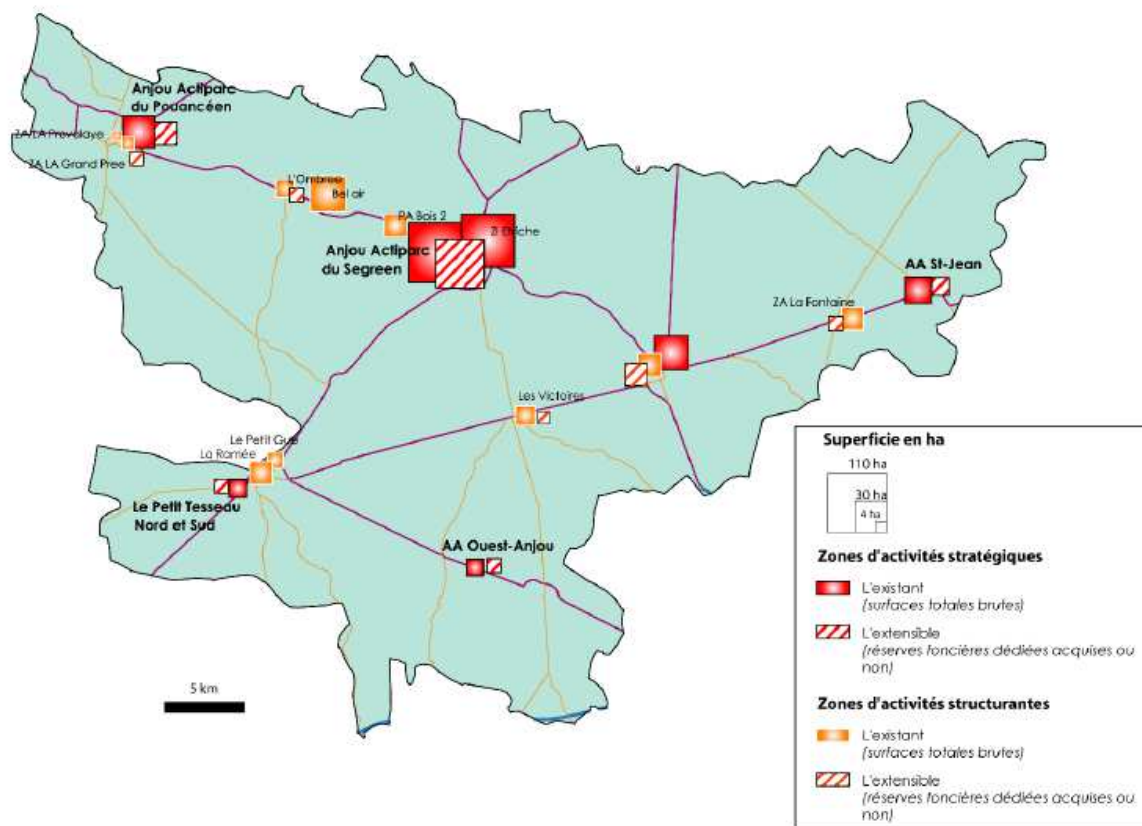
Les zones d'activités structurantes se distinguent des zones d'activités stratégiques par : leur niveau de rayonnement, qui se situe à l'échelle des EPCI ; ou par le fait qu'elles sont déjà aménagées en totalité, et ne constituent donc plus un enjeu stratégique pour le futur, si ce n'est en termes de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

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. En outre, les capacités d'extension des zones stratégiques ne sont pas localisées sur le pôle du Lion d'Angers.

Les Prescriptions :

- Priorité aux 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 présentes,
- 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 économiques (entreprises 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 y être autorisées doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle (exemple : showroom, locaux d'exposition)
- Toute évolution des superficies des réserves pour création de zones d'activités (*stratégiques, structurantes ou de proximité*) doit être motivée par un 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 aujourd'hui CCVHA (secteurs de la Région du Lion d'Angers, d'Ouest Anjou et du Haut Anjou) : 65 ha***
 - ***futur EPCI Ouest (secteurs du Candéen, de Pouancé-Combrée et du Segréen) : 78 ha***
- Dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles, les enveloppes urbaines devront être densifiées de façon préférentielle autant pour le développement de l'habitat que pour les zones d'activités économiques (ZAE)
- Il revient aux futurs EPCI de répartir ce volume d'hectares en fonction des critères listés ci-dessus (argumentaire pour motiver les besoins en extension). Dans tous les cas, pour ne pas concurrencer les 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 des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) ou d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprenant les thèmes visés en annexe n°1 du DOO est obligatoire.
- Le développement des entreprises isolées géographiquement doit être étudié au cas par cas au regard de l'antériorité et des enjeux économiques et sociaux.
- Afin d'accompagner au mieux les établissements économiques isolés géographiquement concernés par des projets à long terme, les diagnostics des PLU doivent repérer ces entreprises isolées.

4 – Déplacements, Equipements et Réseaux

4-1 Les déplacements

Le réseau routier

Le territoire de Grez-Neuville est parcouru par tout un réseau de routes ...

*- 1 routes départementales permettant d'assurer des dessertes à vocation départementales voir régionales : les **RD 775** (Segré – Rennes, Angers). Cette voie a été récemment passée en 2 fois 2 voies. Cette transformation a conduit à la mise en place de la déviation au niveau du village de Grioul. Elle permet une desserte rapide à la fois vers l'agglomération angevine (15mn environ), mais aussi vers Segré, ou Rennes.*

- plusieurs autres voies départementales, ayant une vocation de desserte plus locales comme les RD 187, 191, 291, et 75.

De nombreuses voies communales qui viennent compléter ce réseau et permettent d'assurer une desserte de tous les lieux-dits de la commune.

La RD 775 sont des axes structurants. Ils sont considérés comme des axes à grande circulation. Les constructions nouvelles à leurs abords doivent respecter des distances minimales qui sont régies par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (75 m).

Rappel : Cette distance peut éventuellement être réduite dans le cadre d'un dossier dérogatoire dont les conditions sont précisées au niveau de l'article L 111-8 du même code. Ce dernier précise que le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RD 775, axes support d'un important trafic, sont également des axes qui génèrent des nuisances sonores. Aux abords de la RD 775, une bande de 250 mètres est considérée comme affectée par le bruit. Les nouvelles constructions doivent prendre en compte cet aspect et répondre à des normes d'isolation phonique particulière.

Quel que 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, ... etc.

Mobilité : Déplacements - Stationnements

Commune de Grez Neuville

N
1

-  Ligne Anjou Bus
-  Arrêt ligne Anjou Bus (1 au total/le second en limite sur le Lion d'Angers)
-  Principales liaisons douces
-  PDIPR
-  RD 775, voies bruyantes de types 2 et 3/
Voies classées à grande circulation
-  La Mayenne, voie fluviale
-  Parcs ouverts au stationnement

Environ 600 places matérialisées (parcs de stationnement publics/privés, le long des voies, ...)

Deux parkings ouverts aux poids lourds (Grieul/Super U)

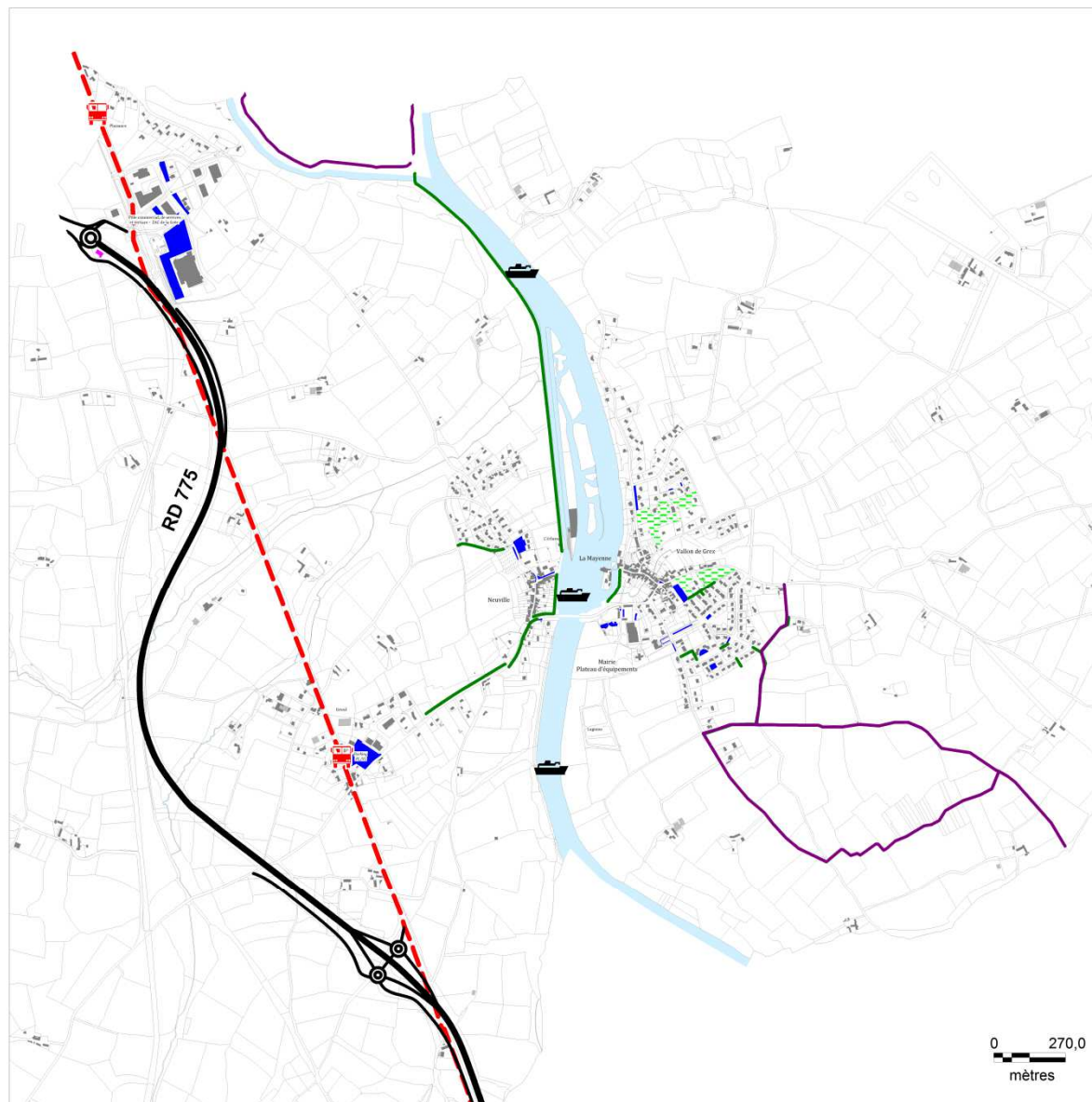
29 places PMR

Un grand nombre de places de stationnement non matérialisées aux abords des équipements

Du stationnement vélo notamment en bords de rivière

 Aire de Co Voiturage

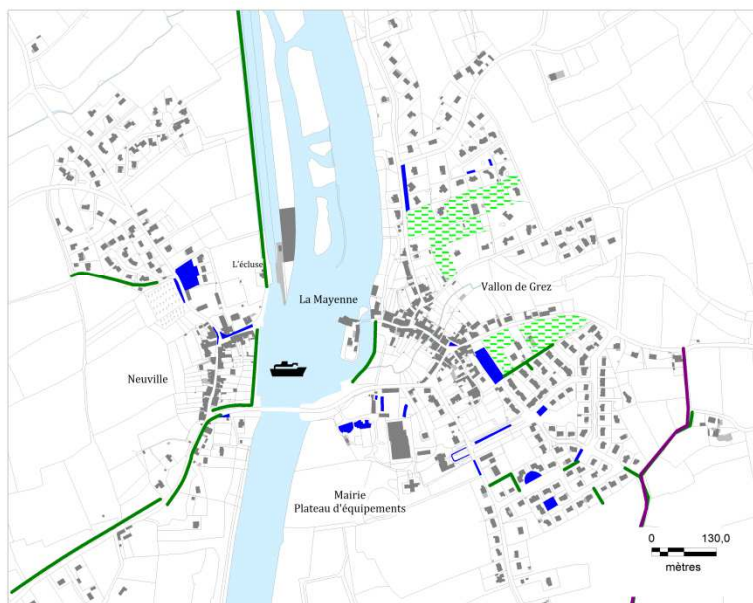
1 sur Grez Neuville au niveau du rond point irriguant la ZAC de la Grée (route d'Angers)



Source : URBA Ouest Conseil 05/2018

Mobilité : Déplacements - Stationnements

Commune de Grez Neuville



- Ligne Anjou Bus
- Arrêt ligne Anjou Bus (1 au total/le second en limite sur le Lion d'Angers)
- Principales liaisons douces
- PDIPR
- RD 775, voies bruyantes de types 2 et 3/ Voies classées à grande circulation
- La Mayenne, voie fluviale
- Parcs ouverts au stationnement

Environ 600 places matérialisées (parcs de stationnement publics/privés, le long des voies, ...)

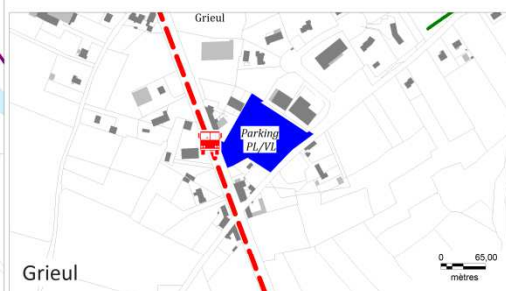
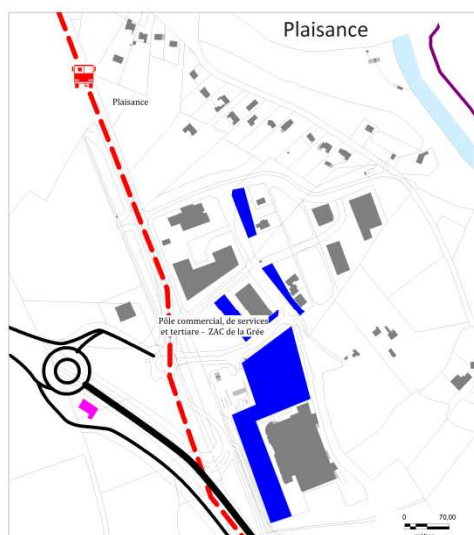
Deux parkings ouverts aux poids lourds (Grieul/Super U)

29 places PMR

Un grand nombre de places de stationnement non matérialisées aux abords des équipements

Du stationnement vélo notamment en bords de rivière

- Aire de Co Voiturage
- 1 sur Grez Neuville au niveau du rond point irriguant la ZAC de la Grée (route d'Angers)*



Les déplacements non motorisés

Il existe quelques liaisons douces au sein de l'agglomération de Grez-Neuville mais la continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée. Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur de l'agglomération qui servent de point d'appui aux déplacements non motorisés, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de voies douces au niveau du centre bourg.

La révision 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 les écoles et les équipements publics de façon plus générale, vers les commerces et les services ...*). Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées. Il est important que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse emprunter, lorsque cela est possible, les chemins ruraux existants.

La desserte par les transports collectifs

La commune de Grez-Neuville est desservie par les transports collectifs organisés par la Région. Un arrêt dessert le village de Grioul. Un autre arrêt implanté sur la commune du Lion d'Angers mais limitrophe de Grez-Neuville permet une desserte des espaces urbanisés Nord de Grez-Neuville qu'ils soient résidentiels ou à vocation commerciale et de services (ZAC de la Grée).

Le co-voiturage

1 aire de covoiturage a été aménagée au niveau de la ZAC de la Grée, aux abords de l'échangeur avec la RD 775.

Rappelons que ces équipements ont d'autant plus d'intérêt que 76% des actifs résidant sur le territoire de Grez-Neuville quittent leur commune pour exercer leur activité professionnelle.

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, sur laquelle a été aménagé une halte nautique.

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 capacités de stationnement publiques

Grez-Neuville recense près de 600 emplacements matérialisés de stationnement public ou ouvert au public. Ils regroupent des emplacements au niveau des 2 polarités du bourg aux abords des équipements, des commerces, mais également de la rivière. L'importance de cette offre est liée à celle déployée sur la ZAC de la Grée.

2 parkings implantés sur le territoire sont ouverts aux poids-lourds : celui de Grioul (à proximité du restaurant routier) et celui de Super U.

L'offre de stationnement, à l'exception des deux centres bourgs historiques où des places complémentaires seraient nécessaires, semble suffisante et diversifiée.

Les déplacements agricoles

Lors du recensement agricole que nous réalisons, les exploitants n'ont pas soulevé de problèmes spécifiques dans leurs déplacements ou du moins pas de difficultés qui puissent être résolues dans le cadre du PLU (création d'emplacements réservés notamment).

La révision du PLU est l'occasion pour tenter de résoudre les points noirs rencontrés par les exploitants dans le cadre de leurs déplacements. On pourrait réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des carrefours qui posent problèmes, pour créer des « déviations » ou « rocares agricoles », ... etc.

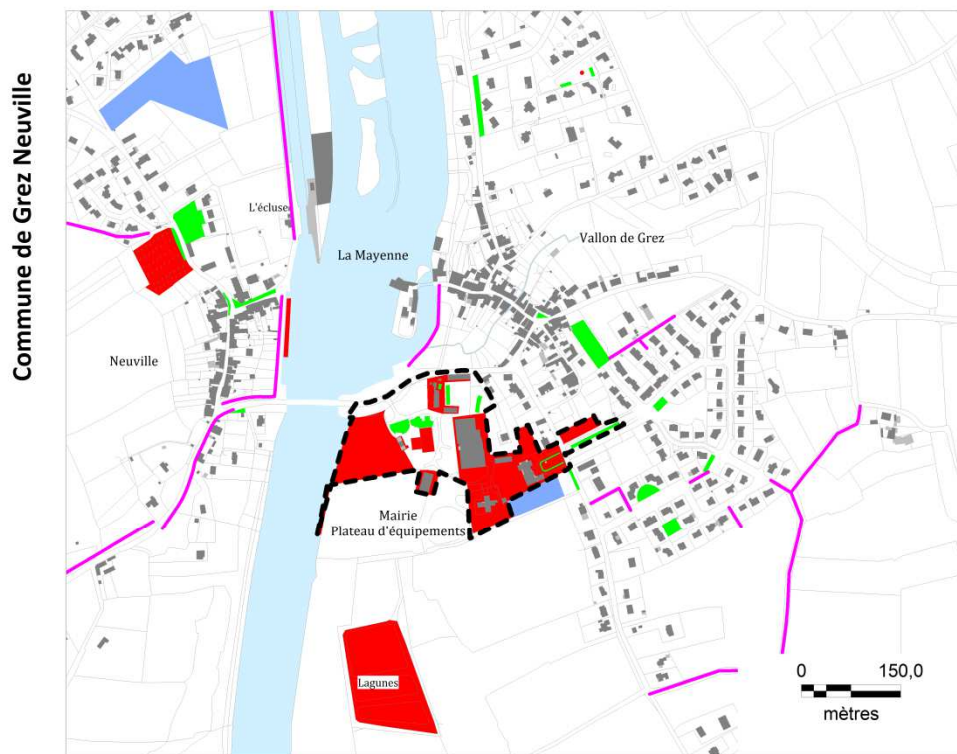
Les enjeux en termes de déplacements plus spécifique ...

- Renforcer les liaisons douces à destination des équipements, des lieux commerçants et de services, des nœuds de transports collectifs ou sites de mutualisation des transports
- Mettre en place la coulée verte piétonne dans le vallon de la Grée dans le cadre de la mise en place du futur quartier
- Améliorer les mobilités douces entre Grioul, Le bourg, et le Pôle tertiaire du Lionnais
- Mettre en avant une politique visant à réduire les déplacements motorisés sans pour autant nuire à la vie économique et sociale du territoire
- Intégrer les évolutions dans les déplacements liées à la mise en 2X2 de la RD 775

4-2 Les équipements / Les services

Les équipements publics présents sur le territoire communal

Equipements : un niveau intéressant et une centralité marquée



Etat des lieux

- Un niveau d'équipements intéressant et en cohérence avec le dimensionnement de la commune
- Un projet à l'étude : centre de plongée de rayonnement national
- Près de 130 enfants scolarisés dans les écoles primaires et maternelles (pour une capacité totale de 200 enfants)
- Une offre en équipements complémentaires sur le Lion d'Angers notamment.

Enjeux

- Garder l'organisation polarisée des équipements et veiller à leur parfaite interconnexion avec les quartiers résidentiels et les lieux de vie sociale,
- Imaginer à terme un développement urbain recentré sur ces derniers,
- Proposer une offre en équipements ouverts à tous et veiller à la mixité de population indispensable au maintien d'une fréquentation minimale des équipements dans le temps,
- Optimiser la fréquentation touristique, le développement des loisirs en imaginant une offre complémentaire d'équipements.

Les services de santé

La commune de Grez-Neuville accueille 2 cabinets de dermatologie et d'orthophonie. Ces 2 cabinets sont implantés sur la ZAC de la Grée. Cette offre médicale est complétée par celle existante sur la ville voisine du Lion-d'Angers.

La Gestion des déchets

Le **Syndicat Intercommunal du Segréen pour le Traitement des Ordures (SISTO)** a pour vocation d'assurer la collecte et le traitement des ordures ménagères et assimilés, ainsi que la collecte sélective sur le territoire de 32 communes historiques.

Le SISTO regroupe 2 communautés de communes :

- Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (Erdre en Anjou, Le Lion d'Angers, La Jaille Yvon, Chambellay, Montreuil sur Maine, Chenillé-Champteussé, Grez Neuville, Thorigné d'Anjou et Sceaux d'Anjou)
- Anjou Bleu Communauté (Segré en Anjou Bleu, Loiré, Chazé sur Argos, Angrie, Freigné).



Il assure également la gestion de 3 déchèteries depuis le 1^{er} janvier 2003. Cette mission de service public concerne une population de 35 714 habitants (populations municipales) et 632 professionnels.

Fréquence de collecte :

La collecte des ordures ménagères résiduelles se fait : 1 fois / toutes les 2 semaines sur les 32 communes adhérentes. Une partie des ordures ménagères résiduelles est compactée sur le site de transfert de l'Ebeaupinière à Sainte Gemmes d'Andigné.

Les terrains de camping (au nombre de 7) sont collectés 1 à 2 fois / semaine en ordures ménagères en période estivale (*du 1^{er} juillet au 31 août*). Certains professionnels sont également collectés 1 à 2 fois / semaine en ordures ménagères à leur demande (*collecte régulière ou ponctuelle*).

Les déchèteries

Au 1^{er} janvier 2003, le SISTO a pris la compétence « gestion des déchèteries », qui auparavant était assurée par la Communauté de Communes du Canton de Segré pour la déchèterie de Sainte Gemmes d'Andigné, et par la Communauté de Communes de la Région du Lion d'Angers pour la déchèterie du Lion d'Angers.

Une troisième déchèterie a été construite en 2003 sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Candé, à Chazé-sur-Argos.

Ainsi, le SISTO a en charge la gestion de 3 déchèteries :

- Déchèterie, l'Ebeaupinière, Sainte Gemmes d'Andigné 49500 Segré en Anjou Bleu – réhabilitée en 2012,
- Déchèterie, Z.I. La Sablonnière, 49 220 Le Lion d'Angers – mise en service en 1998,
- Déchèterie, La Lande du Noaillon, 49 500 Chazé-sur-Argos – mise en service en 2003.

Les 3 déchèteries sont ouvertes aux particuliers habitant sur le territoire du SISTO. Ils peuvent déposer gratuitement leurs déchets acceptés. Les coûts des déchèteries sont compris dans la redevance incitative.

Les professionnels travaillant sur le SISTO (ayant un chantier sur le territoire du SISTO) sont acceptés sur les 3 déchèteries moyennant l'acquittement d'une somme proportionnelle au poids déposé (Sainte Gemmes d'Andigné et Le Lion d'Angers) ou au volume déposé (Chazé-sur-Argos). La facturation est fonction de la nature du déchet. Les professionnels peuvent apporter uniquement les déchets suivants : Tout Venant, Gravats, Déchets Verts, Cartons, Ferraille, Bois. Pour leurs autres déchets (généralement des déchets toxiques propres à leur activité), les professionnels doivent faire appel à des sociétés spécialisées.

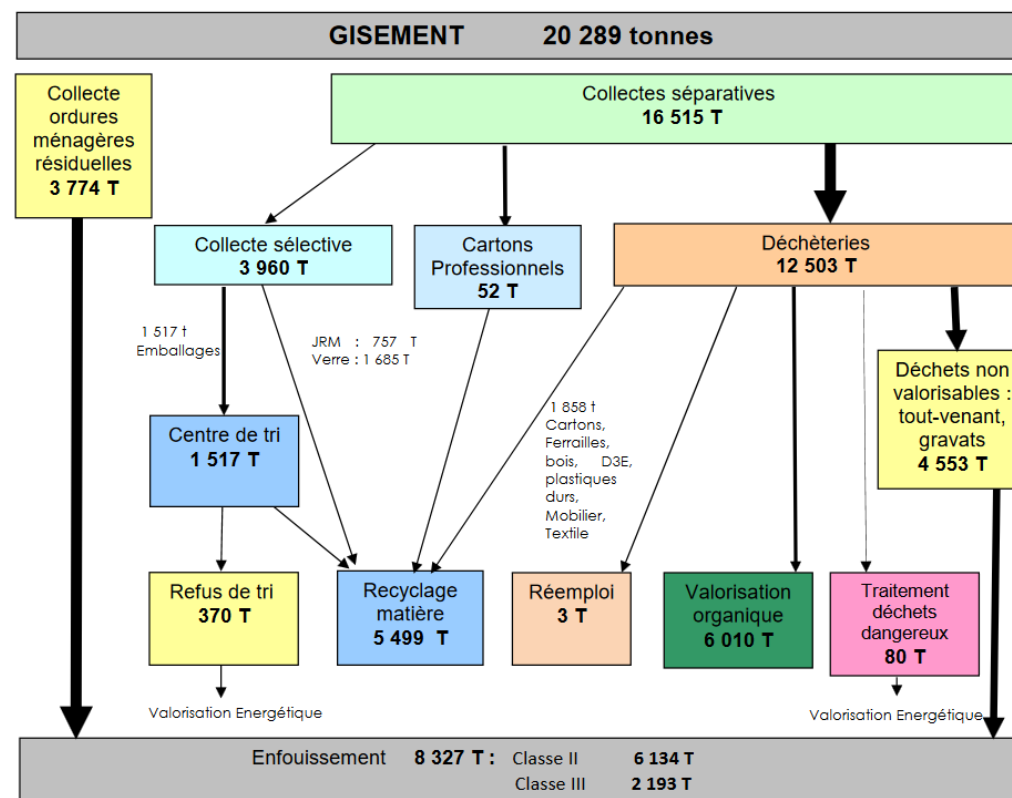
Collecte des déchets recyclables (emballages, verres et papiers) :

La collecte des déchets recyclables a lieu 1 ou plusieurs fois par semaine au niveau des points d'apport volontaire selon le taux de remplissage des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Depuis le 1^{er} septembre 2016, sur le territoire du SISTO, tous les emballages se trient comprenant donc tous les emballages en plastique tels que les pots et barquettes, les films en plastique.

Bilan des tonnages collectés

Bilan des tonnages collectés

	PARTICULIERS				PROFESSIONNELS et COLLECTIVITES		TOTAL	
	Déchets ménagers collectés en 2017 (tonnes)	Déchets ménagers collectés en 2017 (kg / hab)	Déchets ménagers collectés en 2018 (tonnes)	Déchets ménagers collectés en 2018 (kg / hab)	Déchets assimilés collectés en 2017 (tonnes)	Déchets assimilés collectés en 2018 (tonnes)	Déchets ménagers et assimilés collectés en 2017 (tonnes)	Déchets ménagers et assimilés collectés en 2018 (tonnes)
ORDURES MENAGERES	2 901,78	81,50	2 852,03	79,86	913,20	921,83	3 814,98	3 773,86
COLLECTE SELECTIVE	3 742,46	105,11	3 905,80	109,36	49,98	54,25	3 792,43	3 960,05
Emballages	1 360,83	38,22	1 474,25	41,28	37,26	43,19	1 398,08	1 517,44
Papiers	778,50	21,87	755,09	21,14	3,43	2,37	781,92	757,46
Verres	1 603,14	45,03	1 676,46	46,94	9,30	8,69	1 612,43	1 685,15
DECHETERIES	12472,32	350,31	11693,06	327,41	829,78	862,14	13 302,10	12 555,20
Cartons	189,03	5,31	219,03	6,13	48,13	52,27	237,16	271,30
Déchets Verts	6415,51	180,19	5453,66	152,70	511,19	556,54	6 926,70	6 010,20
Ferrailles	243,38	6,84	266,32	7,46			243,38	266,32
Bois	277,14	7,78	312,15	8,74	10,94	11,93	288,08	324,08
Tout-Venant	2050,57	57,59	2186,18	61,21	182,85	174,04	2 233,42	2 360,22
Plastiques Durs	10,40	0,29	9,76	0,27			10,40	9,76
D3E	296,89	8,34	312,90	8,76			296,89	312,90
Mobilier	455,72	12,80	567,18	15,88			455,72	567,18
Gravats	2294,52	64,45	2125,23	59,51	76,68	67,37	2 371,20	2 192,60
Déchets Dangereux	79,26	2,23	79,55	2,23			79,26	79,55
Réemploi	NC		2,68	0,08				2,68
Textiles	159,893	4,49	158,42	4,44			159,89	158,42
Tonnage global collecté	19116,55	536,92	18450,89	516,63	1792,96	1838,22	20 909,51	20 289,11



Organisation de la collecte et évolutions prévisibles

Le service de collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables (emballages, verres et papiers) est assuré par la société « SUEZ ENVIRONNEMENT », basée à Segré (49), suite à la passation d'un marché public au 1er janvier 2012 pour une durée de 6 ans (+1).

Le service de collecte en déchèterie est assuré par la société « SUEZ ENVIRONNEMENT », basée à Segré (49), suite à la passation d'un marché public en janvier 2018 pour une durée de 3 ans (+1). Cette société assure également le gardiennage, l'accueil et l'orientation du public, l'enlèvement des bennes et l'élimination des principaux déchets (tout-venant, cartons, bois, gravats et végétaux - uniquement les rotations de bennes).

La collecte et l'élimination des déchets ménagers spéciaux sont assurées par la société « TRIADIS », basée à Saint Jacques de la Lande (35) suite à la passation d'un marché public en janvier 2018 pour une durée de 3 ans (+1).

Le broyage des déchets verts est réalisé par la société « DUFEU », basée à Lasse (49), suite à la passation d'un marché public en janvier 2018 pour une durée de 3 ans (+1).

La collecte et le recyclage de la ferraille sont assurés par la société AFM - Derichebourg, basée à Avrillé (49) suite à la passation de marché public en janvier 2018 pour une durée de 2 ans.

La collecte des objets pour le réemploi est réalisée par l'association l' « Arbre Vert », basée à Segré. Une convention a été signée entre l'Arbre Vert et le SISTO.

Un chiffre : 517 kg de déchets collectés par habitant

Modalités d'établissement de la redevance incitative

La redevance incitative comprend une part fixe et une part variable :

- La part fixe comprend la collecte (13 passages par an) et le traitement (enfouissement) des ordures ménagères résiduelles, la collecte des points d'apports volontaires, le tri des déchets recyclables, la gestion des déchèteries, la gestion administrative du service.

- La part variable correspond aux coûts de collecte du bac et de traitement des ordures ménagères résiduelles.

Surcote : de 14 à 26 levées du bac.

En 2018, 3 grilles tarifaires ont été votées : 1 grille pour les particuliers disposant d'un bac pour leurs ordures ménagères, 1 grille pour les professionnels disposant d'un bac pour leurs ordures ménagères, 1 grille pour les particuliers et les professionnels déposant leurs ordures ménagères dans les conteneurs d'apport volontaire.

Données extraites du rapport annuel 2018 du SISTO.

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 regroupait 32 communes. Ce Syndicat a été dissout et remplacé par le **Syndicat de l'Eau de l'Anjou** depuis le 01/01/2018.

Sur le territoire de Grez-Neuville, 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 (contrat de délégation de service public confié à la SAUR et expirant au 31/12/2021).

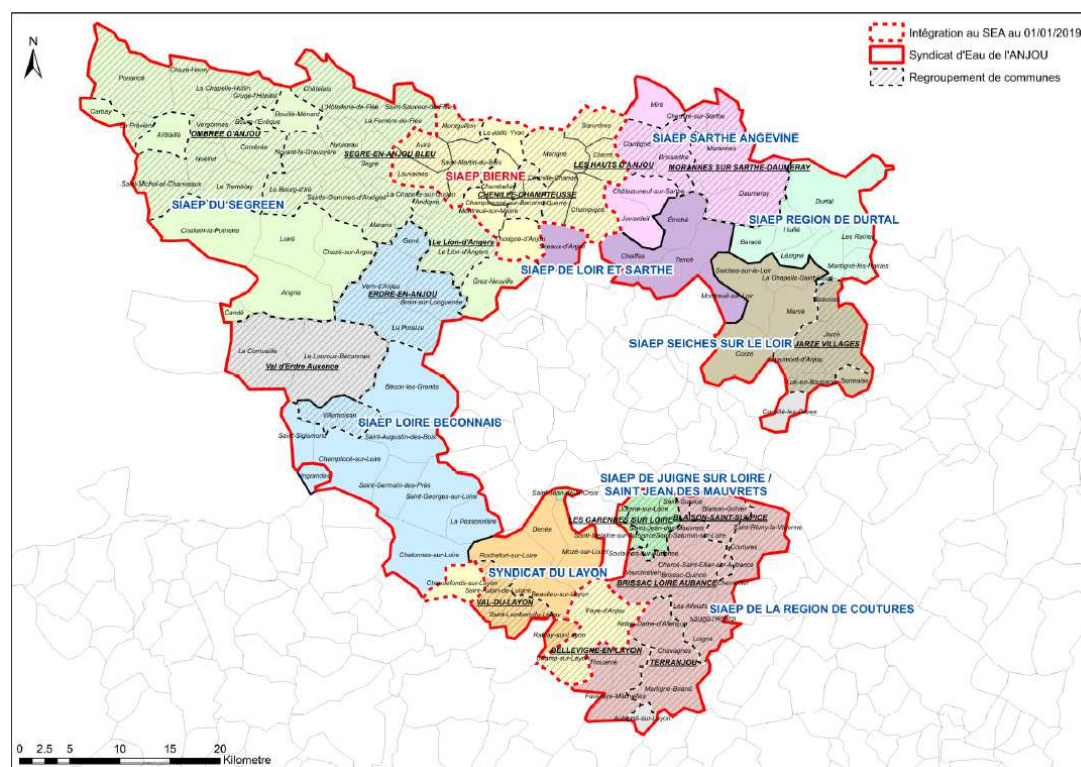
La commune de Grez-Neuville recensait 665 branchements et 649 abonnés en 2019. Le territoire communal est alimenté par un mélange d'eau provenant de l'usine d'eau du Loin d'Angers (prélevé dans l'Oudon sous maîtrise d'ouvrage du SEA et exploitée par la SAUR) et d'un achat d'eau provenant de Loire Angers Métropole produit essentiellement au niveau de leur usine des Ponts-de-Cé (prélevé dans la nappe alluviale de La Loire).

En 2019, 73 364 m³ ont été consommés, soit une consommation moyenne par abonnement domestique est de 113 m³ par abonné.

Les tarifs 2019 de l'eau - Pour 120 m³ (en théorie) : 307,50 € TTC soit un coût moyen théorique de 2,56 € TTC /m³.

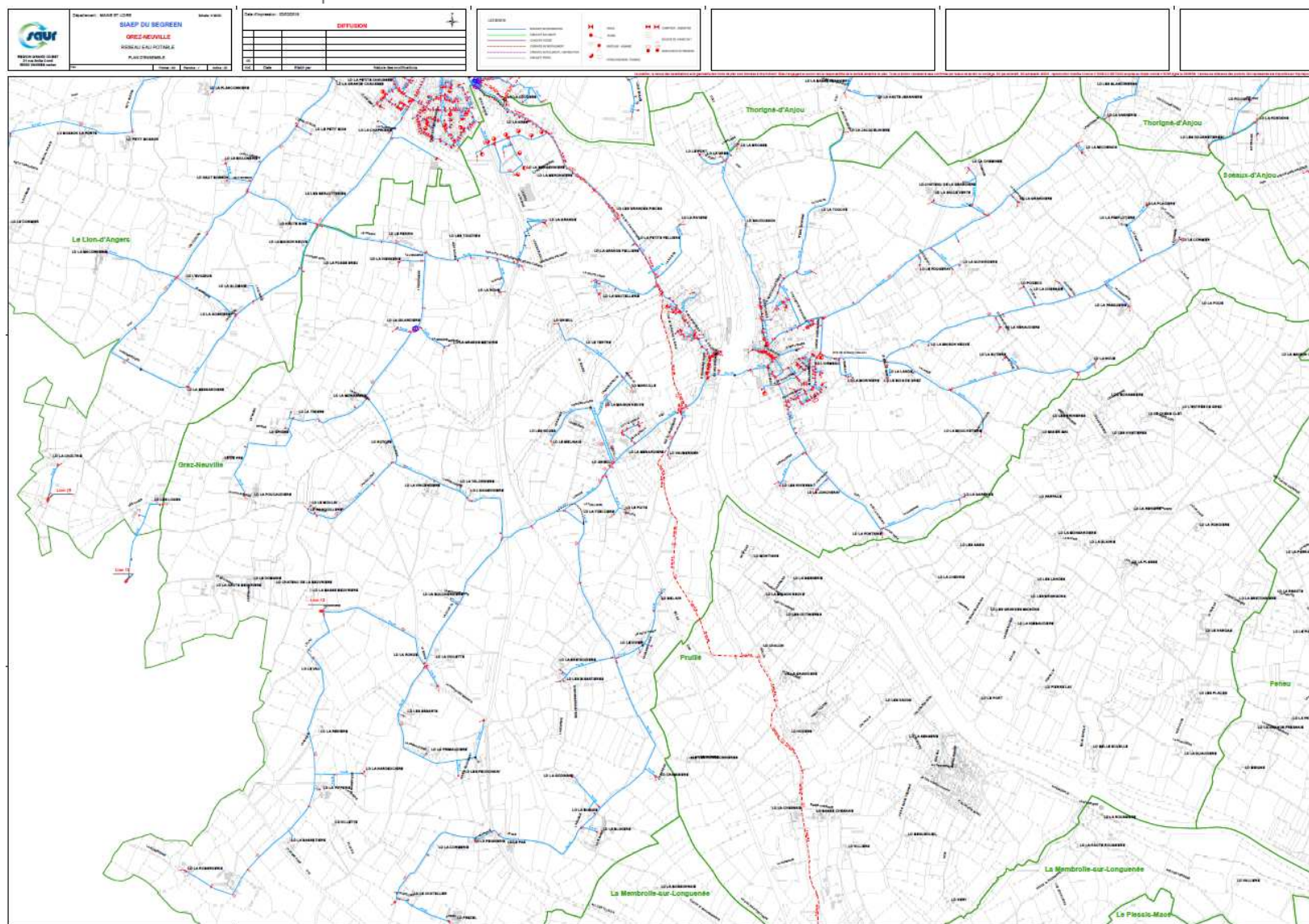
Source : Données fournies par le SEA 2020 / Rapport annuel SEA - Exercice 2018.

Territoire du Syndicat de l'Eau de l'Anjou :



Source : Carte extrait du Rapport annuel SEA - Exercice 2018.

Le réseau d'alimentation en eau potable



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.

L'assainissement collectif des eaux usées

Le système d'assainissement :

La compétence assainissement collectif des eaux usées pour le bourg initialement assuré par la commune elle-même a été transférée à la Communauté de Communes au 1^{er} janvier 2018.

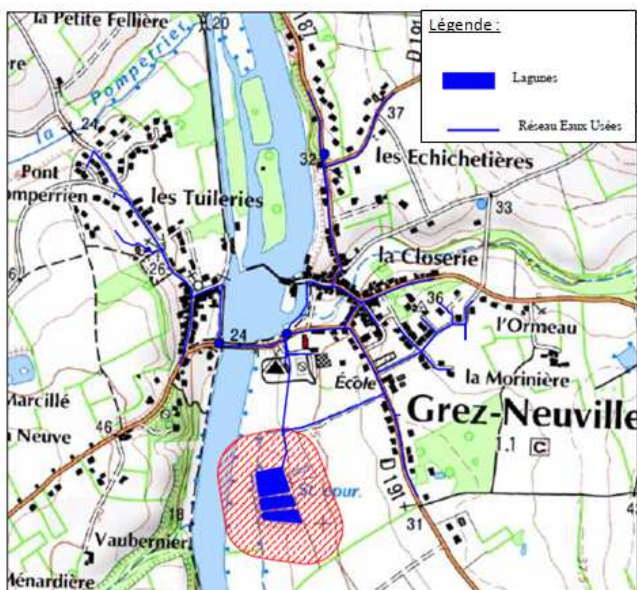
Le bourg de Grez-Neuille

La station d'épuration traitant les eaux usées de l'agglomération est de type « Lagunage naturel ». Elle a été construite en 1987 et est située au Sud du bourg de Grez, en bordure Est de la Mayenne. La station d'épuration se compose d'un canal d'entrée, d'un dégraisseur situé à l'entrée de la première lagune et de 2 lagunes naturelles.

Elle est prévue pour traiter les effluents de 950 équivalents habitants. En 2016, elle comptait 388 abonnés.

Certaines portions du réseau sont en unitaire (*collectant ainsi les eaux usées et eaux de pluie*) mais l'essentiel du réseau étant de type séparatif.

Les caractéristiques de la station sont les suivantes :



Capacité nominale	Capacité de la STEP	Données 2016	Capacité atteinte STEP en 2016
Organique (DBO ₅)	57 kg/j	49 kg/j	85.9 %
Hydraulique	142.5 m ³ /j	94.5 m ³ /j	66.3 %

(Données RPQS exercice 2016 – Grez Neuville)

D'après les données ci-dessus, la station d'épuration présente une capacité suffisante pour recevoir les projets d'urbanisation dans des proportions limitées.

La zone de la Grée

Les effluents de la zone de de la Grée sont envoyées vers la station d'épuration du Lion d'Angers. L'exploitation de l'assainissement collectif sur Le Lion d'Angers est assurée par le groupe SAUR (depuis le 1^{er} juillet 2011).

Il s'agit d'une station d'épuration de type « boues activées », construite en 2011. Elle est située à l'Est de l'agglomération. Elle est basée sur le principe de filtration, décantation, et aération en bassins. Elle est prévue pour traiter les effluents de 6 500 habitants du centre du Lion, mais aussi du secteur de La Grée, sur Grez-Neuville. Le milieu récepteur est la Mayenne.

En 2016, elle comptait 1 717 branchements.

Les caractéristiques de la station sont les suivantes :

Capacité nominale	Capacité de la STEP	Données 2016	Capacité atteinte STEP en 2016
Organique (DBO₅)	372 kg/j	187,68 kg/j	50,4%
Hydraulique	2 200 m ³ /j	576,4 m ³ /j	26,2%

Les réflexions menées en matière d'urbanisation doivent se faire en tenant compte de la thématique « assainissement » : possibilités 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*).

Avant de valider les projets de développements prévus dans le cadre du futur projet de PLU, les élus devront s'assurer que la station de traitement existante soit en mesure de permettre le raccordement et le traitement des eaux usées générées par ces différents projets.

A ce jour, il n'existe pas d'enjeux ou contraintes liés au traitement des eaux usées sur le site du Lion d'Angers. Les marges capacitaires de la station sont suffisantes.

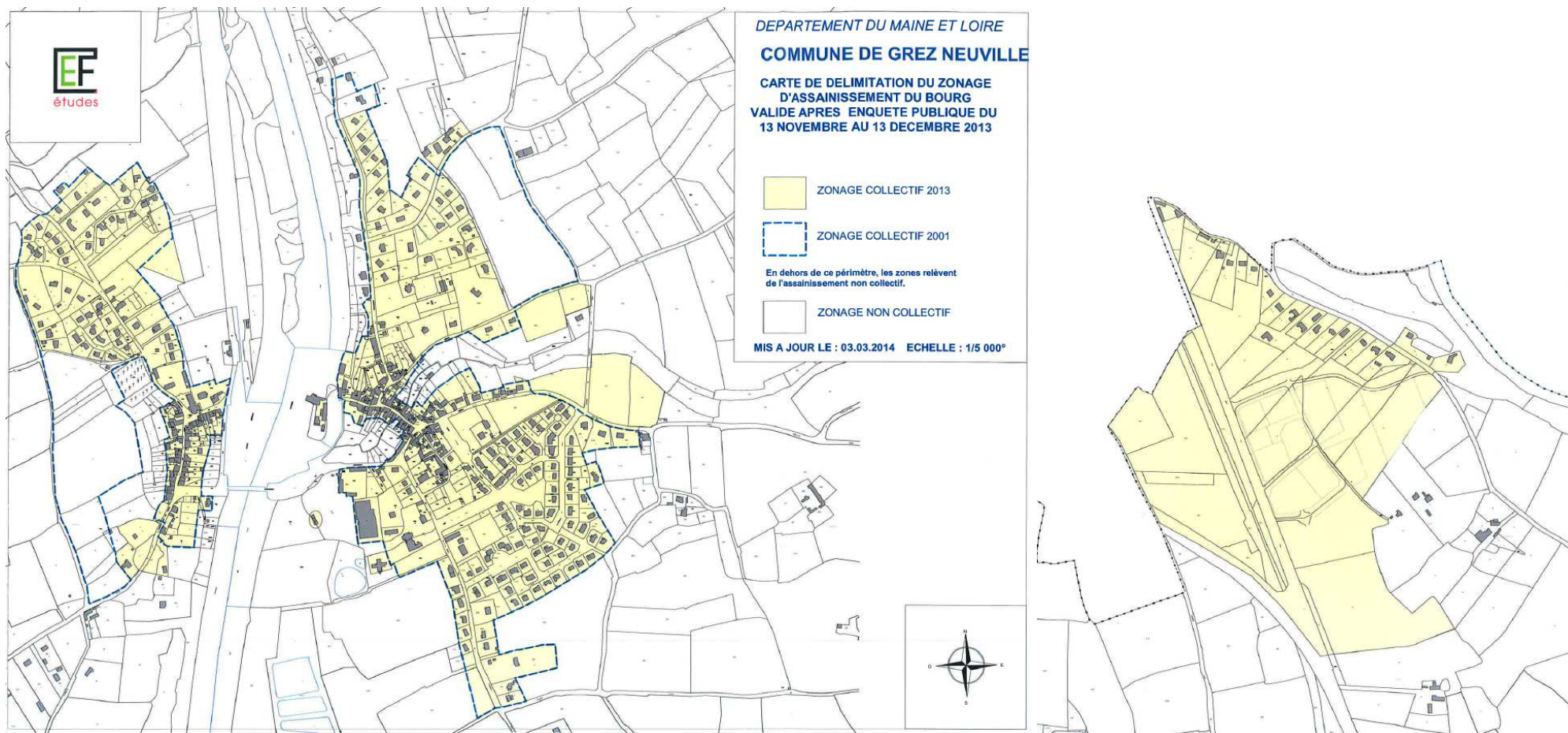
En ce qui concerne le site du bourg de Grez, ses capacités résiduelles de traitement sont limitées. Elles vont permettre de raccorder les constructions du lotissement en cours de viabilisation du « Vallon du Grez », mais cet équipement devra ensuite être délocalisé (en zone inondable) et remplacé par un site de traitement proposant des capacités épuratoires plus conséquentes.

Le zonage d'assainissement

Rappel : L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif.

La première étude de zonage a été réalisée en 2001. Le dernier zonage d'assainissement validé sur la commune de Grez-Neuille l'a été en 2013. Il a été mené conjointement à l'élaboration du PLU. Ce document détermine les secteurs qui relèvent de l'assainissement collectif et ceux qui relèvent de l'assainissement non collectif.

Plan du Zonage d'assainissement sur l'agglomération de Grez-Neuille (2013)



Les espaces agglomérés du bourg, l'extrême Nord du territoire de Grez-Neuille limitrophe du Lion d'Angers, et ceux liés à leur évolution avaient été identifiés en « zone d'assainissement collectif ».

Il est dès lors convenu que toutes les zones de projets (classées en U et AU) soient raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Une révision des zonages d'assainissement sera nécessaire pour les mettre en compatibilité avec le projet de PLU révisé. La révision du zonage d'assainissement ne sera réalisée qu'à l'horizon 2021. Cette dernière sera réalisée à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, seulement à la suite du schéma directeur qui est en cours de réalisation.

L'Assainissement non collectif

La Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou est compétente en matière d'assainissement non collectif. En 2011, un certain nombre d'installations ont été contrôlées. Il en résulte les éléments suivants :

Nombres d'installations	Installations visitées					Absence d'information
	P5 : Neuf ou BF	P4 : Acceptable	P3 : NC,	P2 : NC, risque sanitaire	P1 : NC, absence d'installation	
219	54	83	68	9		1

P5 : Système neuf ou en bon état de fonctionnement,

P4 : Acceptable (dans la configuration actuelle) au regard de la santé publique mais avis réservé sur la pérennité,

P3 : Non conforme, réhabilitation obligatoire sous 1 an en cas de vente,

P2 : Non conforme, réhabilitation obligatoire sous 4 ans maximum ou sous 1 an en cas de vente,

P1 : Non conforme avec absence d'installation.

4 % des installations d'assainissement non collectif sur la commune sont classées en installations Non Acceptables (P2 : NC risque) au regard de la salubrité publique et/ou de la pollution du milieu. Le SDAGE Loire-Bretagne demande dans son chapitre 3 de « Réhabiliter les installations d'ANC non conformes ». Une réhabilitation concernant ces installations sur la commune de Grez-Neuville doit être réalisée dans les plus brefs délais.

L'installation d'assainissement non collectif est un élément essentiel d'une habitation. Seul un entretien régulier assure la pérennité et évite les problèmes prématurés de corrosion, d'engorgement ou de colmatage précoce, ainsi que la pollution accidentelle du milieu.

Rappel : Le propriétaire de l'installation est responsable de son « Bon Fonctionnement ». Il doit réaliser un entretien régulier des ouvrages et faire vidanger aussi souvent que nécessaire, par des personnes agréées par le préfet. S'il n'est pas l'occupant du logement, il est tenu de s'assurer de la bonne réalisation de cet entretien.

Le recours à l'assainissement non collectif doit être réservé à l'habitat dispersé et les rejets individuels doivent rester limités. Il conviendra de procéder à la mise aux normes des installations individuelles dans le cadre du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et de veiller à ce que les nouveaux dispositifs d'assainissement soient conformes.

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, ...*

De plus 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 également entraîner le dysfonctionnement des stations d'épuration.

Sur la commune de Grez-Neuville, le centre bourg bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales dont un tronçon est unitaire.

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

Rappels :

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.

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.

De plus, **les SAGE** (Oudon et Mayenne) ainsi que le **SCoT Anjou Bleu** préconisent l'élaboration d'un tel schéma :

« Les collectivités adoptent une gestion alternative des eaux pluviales et se dotent d'outils pour y parvenir, notamment en élaborant pour chaque territoire intercommunal des schémas directeur de gestion des eaux pluviales dont les objectifs sont traduits dans les PLU » (DOO, SCoT Anjou bleu).

La commune de Grez-Neuville ne possède pas de Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales. Cette étude a été lancée à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, en complément du Schéma Directeur de gestion des Eaux usées.

Actuellement, une étude sur le pluvial est en cours sur la globalité du périmètre communautaire. Les conclusions de cette dernière devraient être rendues en 2020/2021.

La couverture par les réseaux de téléphonie mobile

La commune de Grez-Neuville possède 1 antenne de téléphonie mobile. Pour l'instant, aucune antenne 5G n'est implantée.

- SFR compte 1 antenne mobile à Grez-Neuville dont 1 en 4G.

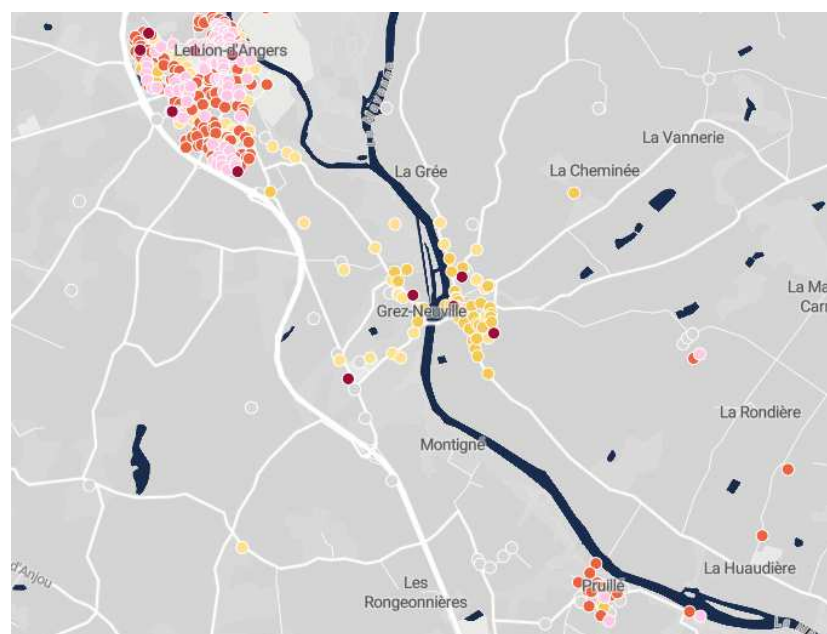
- Bouygues Telecom est présent sur 1 antenne mobile à Grez-Neuville dont 1 en 4G.

Source : Ariase – 09/2020

Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit

Même si la fibre optique dessert Grez-Neuville, les logements et activités restent majoritairement desservi par le réseau ADSL avec une vitesse inférieure à 8 Mb/s. 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. Les lignes téléphoniques des habitants de Grez Neuville sont raccordées à 3 centraux (NRA) toutes hors commune (*Le Lion d'Angers, Le Plessis-Macé, Brain-sur-Longuenée*).

La fibre optique disponible depuis 2020 ne concerne pour le moment environ 4% des bâtiments.



Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	24	4 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	0	0 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	1	0,1 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	174	29,6 %
Moins de 3 Mb/s	153	26 %
Inconnu	235	40 %

Données Ariase

Source : site ARIASE – 09/2020.

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 – Paysage

5-1 L'Atlas des paysages des Pays de la Loire

Rappel : Une unité paysagère correspond à une portion de territoire au sein de laquelle les différents constituants, les ambiances, les modes de perception des paysages ou encore les tendances d'évolution présentent une certaine homogénéité.

Selon l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire, le territoire de Grez-Neuville s'inscrit au sein de l'unité paysagère des « Vallées du Haut Anjou ».

L'unité des Vallées du Haut Anjou

Le territoire de Grez-Neuville s'inscrit au sein de cette unité paysagère.

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.

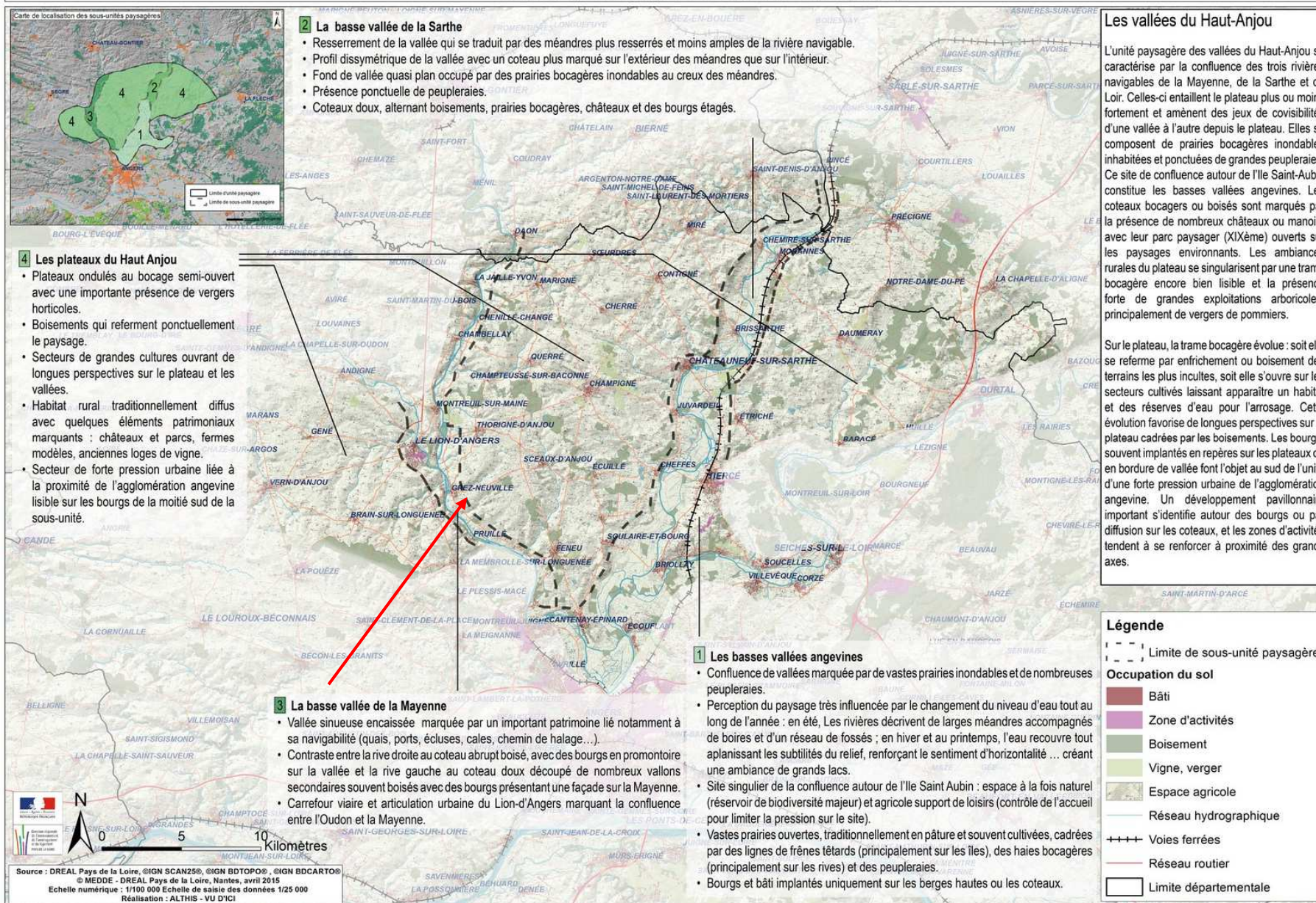
Elles se composent de prairies bocagères inondables inhabitées et ponctuées de grandes peupleraies. Ce site de confluence autour de l'île Saint-Aubin constitue les basses vallées angevines.

Les coteaux bocagers ou boisés sont marqués par la présence de nombreux châteaux ou manoirs avec leur parc paysager (XIX^{ème}) 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.

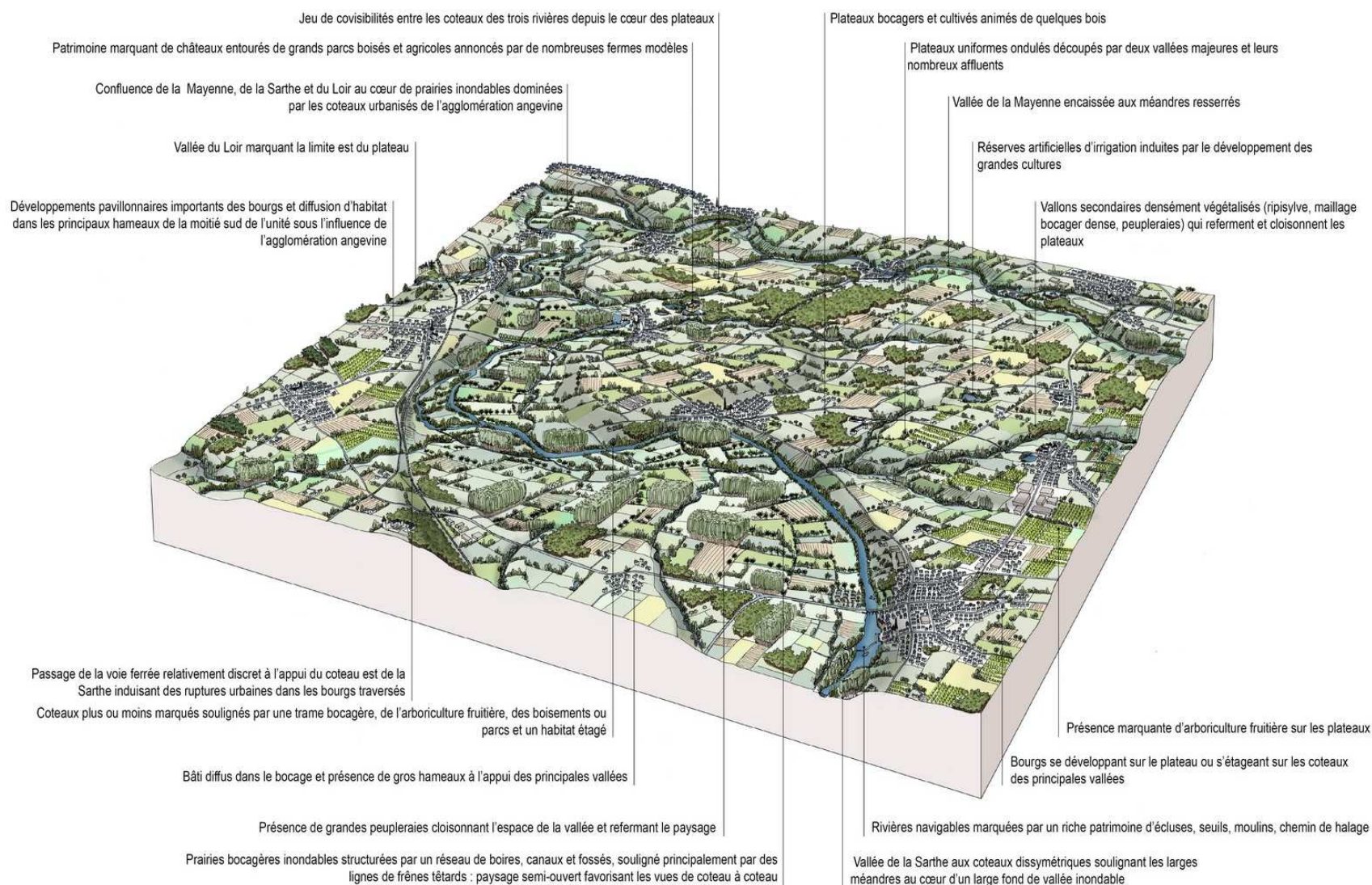
Sur le plateau, la trame bocagère évolue : soit elle se referme par enrichissement ou boisement des terrains les plus incultes, soit elle s'ouvre sur les secteurs cultivés laissant apparaître un habitat et des réserves d'eau pour l'arrosage.

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.

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



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



Ce bloc diagramme est une représentation schématique simplifiée des paysages pour en faciliter la lecture. Le sud de l'unité est représenté en partie haute du bloc.

Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire

5-2 Le paysage à l'échelle communale

Les grandes entités paysagères à Grez-Neuville : les plateaux agricoles bocagers, et la vallée de la Mayenne.

Les plateaux agricoles bocagers :

Principales caractéristiques :

Ils occupent les parties Ouest et Est de La Mayenne et sont quelques peu différents :

- *Le plateau agricole en partie Ouest (secteur après la RD 775) :*

Il offre un paysage bocager qui va s'ouvrant plus on descend vers le Sud-Ouest du territoire. Aux productions céréalières, ou plus intensives est associé l'élevage (bovins, volailles). La rythmique du paysage est donnée par les vallées des étangs de la Beuvrière et celle de l'étang de La Violette.

Ces deux dernières, avec leurs franges vertes (*boisements rivulaires sous forme de petits massifs ou de haies*) et leur topographie constituent des points d'accroche visuels, structurent les paysages.

Avec le reste des boisements de l'ancienne voie de chemin de fer parfaitement distinguables au niveau de La Noue, Le Pas ou encore de La Talonnière, elles permettent le maintien d'un maillage vert sur cette section du territoire.

Les bois des Châteaux de La Beuvrière et de La Violette, mais également la frange boisées Sud formée par la Forêt de Longuenée, laissent une empreinte significative sur cet espace.

- *Le plateau agricole en partie Est de la RD 775 jusqu'au coteau de La Mayenne :*

Il offre un paysage fortement bocager, se rapprochant plus de celui rencontré rive gauche de La Mayenne. La faible emprise du lieu, l'encaissement des vallées (*Beuvrière, et ruisseau de l'étang de la Violette*), la densité du maillage bocager offrent un paysage plutôt fermé surtout en partie Nord. On notera que c'est un atout pour insérer l'ensemble urbanisé qui s'est développé autour de Grioul, et notamment le site économique.

Cet espace devra faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du PLU. Des actions préservation du bocage, des vallons, de densification du bocage (*surtout en partie Sud de Grioul*) pourraient être envisagées : secteur Sud de Vaubernier, La Menardière, ...

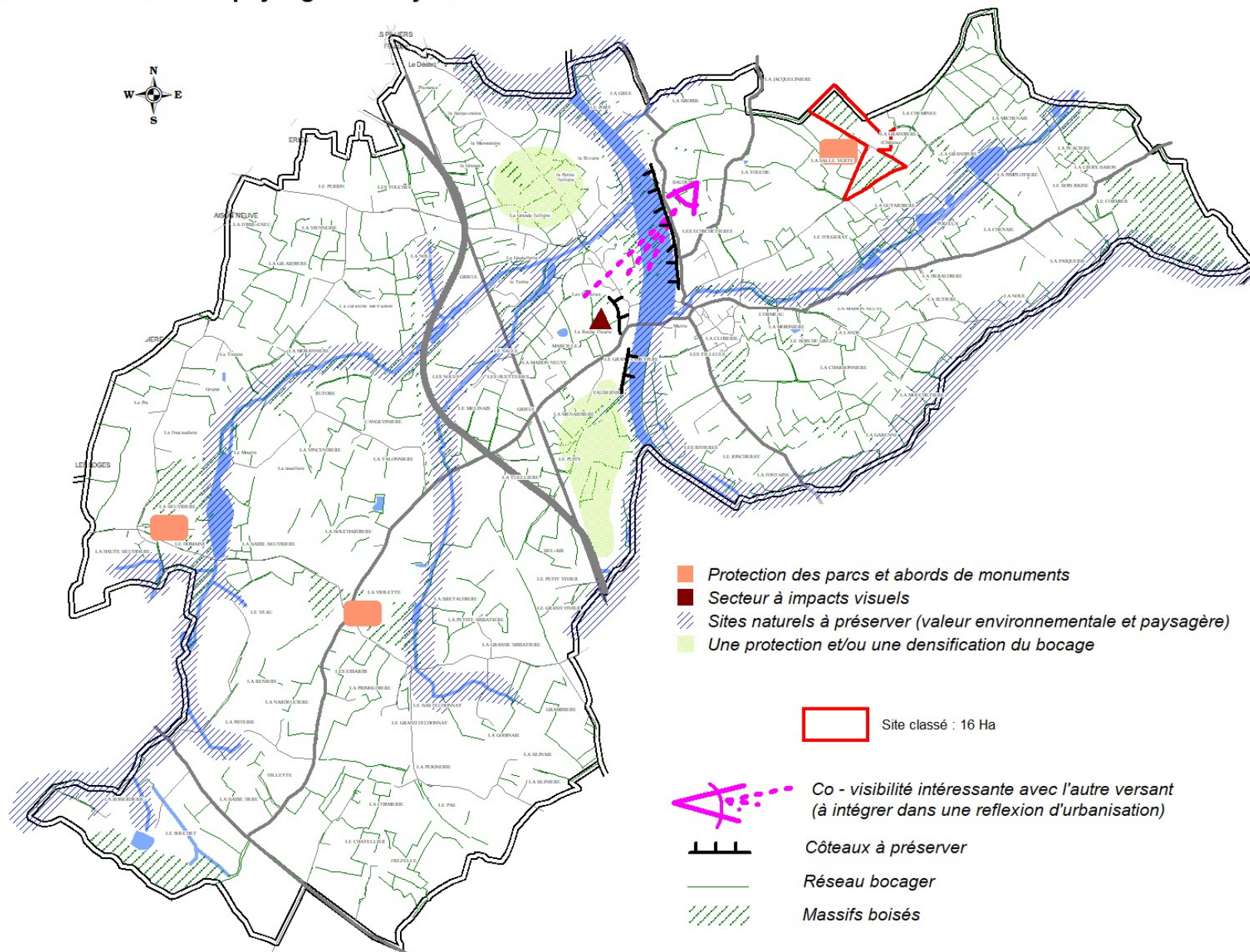
Ce vaste plateau prend son terme avec les coteaux de la Mayenne ou de l'Oudon en partie Nord.

- *Le plateau bocager en partie Est de la Mayenne (rive gauche)*

Il est marqué par un paysage bocager avec une couverture végétale dense et assez homogène. Seules les parties sommitales (*Le Fougeray, ...*) sont dépourvues de haies. Le vallon boisé du ruisseau de Grez jalonné d'étangs à usage agricole, structure, avec les bois de La Grandière et ceux du Cormier cet espace.

Avec la forêt de Longuenée à l'autre extrémité de la commune, ces deux massifs boisés constituent de véritables points de repères comme un symbole de « porte » pour la commune de Grez-Neuville.

Grez Neuville : richesse paysagère et enjeux



Source : URBA Ouest Conseil - Mars 2010 mise à jour en 2020.

Quelques photographies ...



Vallée du Pomperrien



Plateau agricole ouvert (Sud de la Grande Bissatière)



Le bocage au niveau de Poizeux



Des vallons marqués par un linéaire boisé (Le Pomperrien)



Vallon marqué au Sud de la Morinière

Valeur environnementale :

- *La richesse agronomique des plateaux et leur vocation d'espace de production.*
- *Une trame verte intéressante, qui s'est fortement dégradée en partie Sud Ouest de la commune,*
- *Des vallées et vallons qui participent à la richesse paysagère et biologique,*
- *Un grand nombre de plans d'eau et mares participent à la diversité biologique de la commune.*

Les principales menaces ...

- ✓ *Les développements urbains notamment sur les sites subissant une pression foncière forte (abords de la future 2 fois 2 voies)*
- ✓ *L'ouverture paysagère liée à la suppression progressive du réseau de haies bocagères,*
- ✓ *L'appauvrissement biologique par l'uniformisation des espèces cultivées, l'agrandissement des îlots de culture,*
- ✓ *La dégradation du milieu par des pollutions diverses, ...*

Occupation urbaine :

- *Une absence de villages constitués, exception faite d'un « agglomérat » urbain qui s'est développé autour de Grioul.*
- *Un habitat traditionnel de qualité.*
- *Un patrimoine plus monumental intéressant composé de châteaux, logis, maisons bourgeoises (Châteaux de La Beuvrière, de La Grandière, de La Violette, les logis de Grigné, de la Mouchetière ...).*

Principaux enjeux :

- Favoriser le maintien et/ou le développement de l'agriculture tout en préservant les espaces naturels sensibles,
- Préserver le maillage bocager existant, les boisements en général et les parcs de châteaux.
- S'interroger sur la déprise du patrimoine bâti ancien et sur la nécessité ou non de lui donner une nouvelle affectation (*transformation de granges anciennes en maisons d'habitation par exemple, ...*),
- Veiller à contenir les espaces urbains existants et ceux à venir aux abords de la 2 fois 2 voies,
- Offrir la garanti d'une bonne insertion des nouvelles formes d'urbanisation, et notamment des bâtiments d'activités.

La vallée de la Mayenne : « L'axe bleu » de la commune

Plus ou moins large, marquée par des coteaux abrupts (*au-dessus de l'agglomération, rive droite, en contre bas de l'agglomération en direction de Baudusson*), ou des versants plus doux (*secteur des Rivières, ...*), cette vallée structure le paysage communal, et lui donne une grande partie de sa valeur. Les boisements des coteaux, comme par nécessité, viennent appuyer sa lecture dans le paysage. Autour de cette dernière, au cœur du territoire, l'homme s'est façonné un lieu de vie.

En rive droite étranglé, entre le coteau et la rivière, un bourg ancien, village rue s'étire vers le Nord et vient butter contre un affluent de cette dernière vallée (*le ruisseau de Pomperrien*).

En rive gauche, le caractère moins marqué de la topographie a permis un développement plus en profondeur, développement cependant lui aussi contraint par un vallon affluent marqué de la Mayenne (*celui du ruisseau de la Grez*).

Autour du pont central, se structure la vie et la dynamique locale (activités touristiques, les équipements, les activités de loisirs, ...),

Au cœur de l'espace urbain, le sentiment que l'homme et la rivière ne font qu'un est très présent (*secteurs, du canal, de l'écluse, de la mairie, du camping, ...*). Passé cet espace, le sentiment que la rivière « échappe » et devient plus sauvage, plus difficilement approchable se renforce.

Au niveau environnemental et paysager, ses qualités ne sont plus à exposer. Le site fait même l'objet d'une identification en zone natura 2000.

Quelques photographies ...



Le Canal de l'écluse



Vue depuis la route de Baudusson
Attention aux impacts visuels des nouvelles constructions



Vue sur le Moulin



Un promontoire intéressant depuis le coteau rive gauche



Une vocation touristique confirmée tournée sur le tourisme fluvial et le patrimoine (vallon de la Grez, rive gauche)



Des vallons affluents à préserver

Valeur environnementale :

- *Pour une partie des vallées (La Mayenne) les atouts environnementaux et écologiques sont reconnus et recensés (ZNIEFF, Zone natura 2000),*
- *Elle présente un intérêt pour la diversité paysagère,*
- *Intérêts hydraulique, faunistique et botanique,*
- *Intérêts des boisements rivulaires quant à la régulation des apports en eaux, pour leur rôle d'éléments filtrants, ...*
- *Intérêts touristiques des rivières navigables,*

Les principales menaces ...

- ✓ *La disparition des lisières boisées et prairies bocagères au profit de cultures plus intensives,*
- ✓ *La dégradation du milieu par des pollutions diverses,*
- ✓ *Une mauvaise insertion des formes d'urbanisation notamment sur les sites en promontoire de la Mayenne ou en co-visibilité.*

Occupation urbaine :

- *L'agglomération de part et d'autre de la rivière Mayenne, le Moulin, la Maison Eclusière, avec une richesse architecturale significative des lieux dits.*
- *Dans les autres vallées, une occupation humaine quasi inexistante au niveau des fonds de vallées (moulin de La Beuvrière).*

Principaux enjeux :

- Préserver et valoriser Les abords de la Mayenne, véritable « carte de visite » de la collectivité, favoriser les possibilités de renforcer sa vocation touristique,
- Préserver ces espaces véritables « corridors bleus » en raison de leur valeur environnementale, écologique au sens large mais aussi parce qu'ils structurent et valorisent le paysage,
- S'intéresser de près aux problématiques de co-visibilité dans la réflexion de développement urbain et faire en sorte que les nouvelles formes d'urbanisation se fondent dans le paysage et ne viennent ainsi pas nuire à un paysage relativement préservé.
- Protéger strictement les lisières végétales, coteaux boisés et prairies humides aux abords des cours d'eau en général.
- Protéger les vallons affluents (au Sud de Vaubernier, celui de la Grez, ...)
- Faire cohabiter activités humaines et préservation de l'environnement,
- Préserver les zones humides qui bordent ces vallées.

Enjeux à l'échelle du territoire communal

- Assurer la prise en compte, la préservation et la mise en valeur du paysage :
 - * *par le maintien de l'organisation et de la fonctionnalité paysagère existante,*
 - * *par une meilleure insertion des formes d'urbanisation,*
 - * *par la reconstitution de dispositifs paysagers dans les sites les plus sensibles ou les plus ouverts, ...*
- Utiliser le paysage comme un véritable levier touristique
- Tenir compte du caractère extrêmement sensibles de certains sites et notamment les coteaux, ... etc.

6 – Patrimoine

6-1 Les sites et monuments protégés officiellement:

Les monuments protégés au titre des Monuments historiques

Monuments Historiques classés ou inscrits

- **Eglise et Presbytère de Neuville** (arrêté du 26/10/1972),



- **Château de La Grandière** (arrêté du 19/12/1973),



- **Ensemble mégalithique au niveau de l'Isle Briand** situé sur la commune du Lion d'Angers mais dont le périmètre de protection s'étend en partie sur la commune de Grez-Neuville (arrêté du 24/06/1976).

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).

La protection de ces monuments ou ensembles génère des servitudes d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1).

L'élaboration du PLU peut-être l'occasion, en accords avec le service de l'Architecture et du Patrimoine d'adapter les limites de ces servitudes aux réels enjeux de protection : Périmètres Délimités des Abords. Les élus n'ont pas fait le choix de modifier les périmètres existants.

Quelques Rappels concernant ces protections :

-- La protection de l'immeuble classé ou inscrit.

Il ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans l'accord préalable du ministère chargé de la Culture (DRAC). Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration (Article L.621-9 du code du patrimoine). Qu'il y ait ou non demande de subvention de l'Etat, les travaux sont soumis à déclaration.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du ministre chargé de la Culture. Les immeubles classés sont imprescriptibles.

L'immeuble classé ne peut être cédé sans que le ministère chargé de la Culture en soit informé, il ne peut s'acquérir par prescription et ne peut être exproprié sans que le ministère ait été consulté.

-- La protection des abords de ces immeubles.

Les collectivités sur lesquelles sont identifiés de tels monuments font l'objet de servitudes d'utilités publiques relatives à la protection des abords des Monuments Historiques et des Sites.


En effet, un périmètre de protection est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : «Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.» (art. L. 621-31 du code du Patrimoine.)

Par ailleurs, la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de **500 mètres de rayon** autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.


Légende :

Les éléments protégés officiellement


Monuments historiques :

 Monument protégé et son périmètre de protection

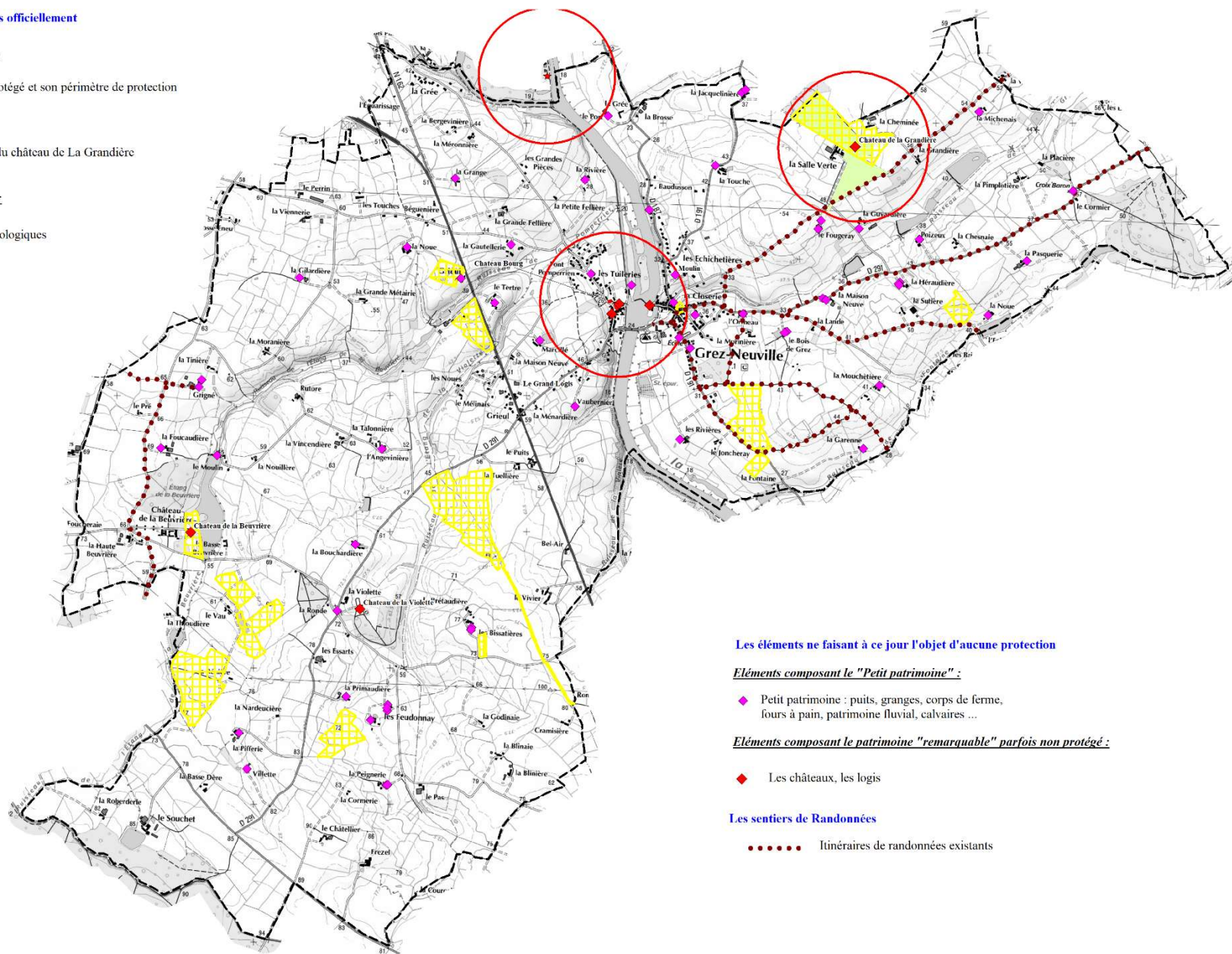
Sites classés ou inscrits

 Site classé du château de La Grandière

Entités archéologiques :


 Entités archéologiques

Carte synthétique des éléments de patrimoine




Les éléments ne faisant à ce jour l'objet d'aucune protection


Éléments composant le "Petit patrimoine" :

 Petit patrimoine : puits, granges, corps de ferme, fours à pain, patrimoine fluvial, calvaires ...

Éléments composant le patrimoine "remarquable" parfois non protégé :

 Les châteaux, les logis

Les sentiers de Randonnées

 Itinéraires de randonnées existants

Sites inscrits et classés

La commune de Grez-Neuville est concernée par un site classé du Château de la Grandière et son parc (classé par arrêté du 10 juillet 1974).

Son territoire est donc concerné par une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Le Patrimoine archéologique

La commune de Grez-Neuville recense plusieurs entités archéologiques :

- n°1 - La Fontaine (enclos)
- n°2 – La Grande Bissartière (enclos),
- n°3 – La Noue (enclos),
- n°4 – La Château de La Grandière (chapelle, château fort),
- n°5 – Château de La Beuvrière (château fort),
- n°8 – Le Joncheray (enclos, système d'enclos),
- n°9 – Le Tertre (enclos),
- n°10 – Eglise Saint-Martin de Vertou de Neuville (cimetière, église),
- n°11 – Voie Antique Rennes – Angers (voie),
- n°12 – La Renière (enclos),
- n°13 – La Primaudière (système d'enclos),
- n°14 – Grioul (enclos),
- n°15 – Le Vau 1 (enclos),
- n°16 – Le Vau 2 (enclos),
- n°17 – Eglise Saint-Jacques de Grez (cimetière, église),
- n°18 La Petite Lande (fossé).

Source : Porter à connaissance 2018.

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).

Sur l'ensemble du territoire national, tout projet d'aménagement dont la surface est égale ou supérieure à 3 ha doit être envoyé par le service instructeur pour avis au Service régional de l'archéologie (SRA).

6-2 Les sites et monuments non protégés :

Les bâtiments intéressants non protégés

Sur la commune de Grez-Neuville, on recense quelques bâtiments remarquables (essentiellement des châteaux) qui ne font aujourd'hui l'objet d'aucune protection.

Quelques exemples de ce patrimoine de qualité ...



Château de La Violette



Château de La Beuvrière



La ferme de Grigné



Le Grand Logis (bourg)



Le Bois de Grez



Le Moulin



La Mouchetière

Le « Petit patrimoine »

Parallèlement au patrimoine remarquable, le territoire communal recense également tout un « petit patrimoine » rural, fluvial, industriel, ferroviaire ... qui participe à la richesse, à l'identité du territoire.

A ce jour, rien ne protège ces bâtiments, ces éléments de la destruction, d'un éventuel démontage ...etc.

Dans le cadre de la procédure de PLU, des outils de protection, comme l'instauration du permis de démolir, peut être mis en place. L'instauration de ce dernier ne peut plus se faire de façon systématique sur l'ensemble du territoire. Il est nécessaire d'identifier les éléments sur lesquels il va s'appliquer.

Quelques exemples du petit patrimoine rural...



Un corps de ferme typique du XIXe – Poizeux



La Chesnaie



Un escalier extérieur – ferme de La Grandière



Puits à Grioul



Une porcherie – La Peignerie



Une grange – Le Puits

Un exemple du patrimoine ferroviaire ...



Ancienne maison garde-barrière - Au Nord de Feudonnay

Un exemple du patrimoine fluvial ...



Maison éclusière - Bourg



Exemples de murs de clôture et de pavillon de jardin en centre bourg ...



Petits pavillons de jardins - Rue de La Fontaine



Rue des Borderies

Les divers éléments composant le patrimoine communal devront être au maximum préservés dans le cadre du PLU.

Rappels : Plusieurs outils peuvent être utilisés ...

- Pour une protection directe des bâtiments, un permis de démolir pourra être instauré sur un bâtiment (château, logis, corps de ferme, ...), sur un quartier (quartier des quais, centre historique), sur un ensemble bâti, ...etc.
- Pour une protection et une valorisation des leurs abords, des cônes de vue sur ces éléments de patrimoine, un classement en zone naturelle protégée de leurs abords pourra être envisagé.
- Dans un souci de mise en valeur, la découverte de ce patrimoine pourra éventuellement être favorisée par le développement de nouveaux itinéraires de randonnée, venant en complément de ceux existants.