

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

*Tome II : Justifications des dispositions du PLU
révisé, tableau des surfaces*

SOMMAIRE

1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables	p 2
2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation	p 20
3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)	p 22
3-1 Différentes zones créées	p 22
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 22
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 27
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 35
4 - Evolution des règles	p 38
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 38
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 38
 Tableau des surfaces	 p 39

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

D'une manière générale, l'esprit de la révision du PLU de Grez Neuville consistait principalement en un prolongement de la politique communale de développement et d'aménagement établie au début des années 2010. Le quartier du Vallon du Grez en cours de commercialisation, la ZAC de la Grée en très grande partie occupée, ..., invitent notamment à se projeter de nouveau pour les 10 prochaines années.

Au travers de ce nouveau PLU, la collectivité souhaite également intégrer le nouveau contexte réglementaire (Lois ALUR, LAAAF, Macron, ELAN ...), mais également se mettre en compatibilité avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu révisé.

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

Cette révision du PLU intègre également le fait que les communes de Grez Neuville et du Lion d'Angers, au regard de leur imbrication forme une véritable polarité dont l'attractivité est importante à ce jour.

1-1 démographie et politique d'urbanisation

- Relancer la croissance démographique : une croissance annuelle moyenne programmée de 1 % à l'horizon 2030 :

... La commune, ces dix dernières années, a connu une stabilisation de sa population autour de 1500 habitants liée notamment à l'absence d'offre foncière, mais également à une offre immobilière très faible. L'absence de croissance de population a conduit à une sous fréquentation de certains équipements et au faible renouvellement démographique,

... Le retour une croissance moyenne de 1% /an devrait permettre à la commune d'atteindre les 1700 habitants à l'horizon 2030,

... Cette croissance limitée doit permettre de relancer la rotation démographique, de soutenir les équipements en place, de garantir la mixité sociale, mais également de conserver son identité de petite commune de caractère.

... La croissance estimée, tout comme les besoins en logements qui en résulte, intègre différents éléments et notamment : la mise en service de la 2x2 voies à destination d'Angers qui place la commune à moins de 20 minutes du centre d'Angers et renforce son attractivité, la pression foncière forte sur le secteur du Lion d'Angers et insatisfaite à ce jour (le pôle Montreuil sur Maine/Le Lion d'Angers/Grez Neuville comptabilise plus de 7200 habitants en 2021), le niveau commercial de ce pôle avec la ZAC commerciale de la Grée, les commerces de proximité du Lion d'Angers, les équipements en nombre qui permettent de répondre à une réelle dynamique locale et aux attentes des populations ...

- Concernant le souhait de conserver sa mixité de population :

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

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

... en convenant d'accueillir à minima 15% de logements locatifs sociaux, la commune entend bien renforcer son parc et respecter les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu révisé (nota : dans le quartier du Vallon du Grez, 8 logements locatifs sociaux devraient prendre place soit 21 % du nombre total de logements créés sur l'opération).

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (12 logements par an à l'horizon 2030 - 120 à 140 logements au total : période du padd : 2018/2030)

... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou accueille 265 logements en moyenne par an dans les 10 prochaines années. A elle seule, la commune de Grez Neuville représente actuellement environ 4 % de la population de l'ensemble des collectivités de la Communauté de communes (soit 10 à 12 logements neufs chaque année en proportion).

... ce rythme est très nettement supérieur à la croissance enregistrée ces dix dernières années (2,3 logements neufs en moyenne chaque année créés. Il respecte les dispositions du Scot et doit permettre à la commune de relancer sa croissance. Nota : la commune depuis 10 ans n'avait pas de véritable foncier ni immobilier à offrir.

... il est supportable par les équipements en place (scolaires, épuratoires, ...) et va permettre de renforcer leur utilisation.

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

- Concernant l'organisation de l'accueil des nouveaux logements, le recentrage sur l'hypercentre et la polarisation de l'habitat au sein des enveloppes urbaines :

...Le fait de concentrer les développements uniquement sur les espaces agglomérés, est compatible avec une logique de développement durable, va dans le sens de plus de mobilités douces et mutualisées, garanti plus de lien social, permet de limiter la consommation d'espace,

...Le fait de développer le site de Plaisance en limite du Lion d'Angers, permet de combler une enclave naturelle coincée entre l'agglomération du Lion d'Angers, la ZAC de la Grée et le tissu urbain implanté de manière linéaire le long de la route qui mène à Grez Neuville,

....Le recentrage sur l'hypercentre de Grez permet à terme de se rapprocher des commodités et donc d'insuffler plus de déplacements non motorisés.

On notera que la commune vient de finir l'aménagement du quartier du Vallon du Grez en extension Est de l'agglomération. Les 29 lots sont quasiment tous commercialisés ou en parti bâtis (4, 5 lots encore disponibles). La demande est forte. Ce quartier dispose d'un ilot réservé aux logements locatifs sur lequel vont prendre place 8 logements locatifs sociaux. En 2018, lors de la conception du diagnostic territorial, ce quartier était identifié en gisement foncier car il était dans sa phase conception. Il représentait à lui seul plus du tiers du gisement foncier.

Pour compléter ce recentrage, la commune invite les propriétaires de logements vacants à les réhabiliter ou à les remettre sur le marché (nota : les propriétaires d'une partie de ces derniers ne sont pas vendeurs - la vacance Insee apparait plus conséquente que la vacance réelle observée sur le terrain).

Également on peut noter que la commune a transformé en lots constructibles un espace vert dans un lotissement.

- Concernant les sites prévus pour le développement

Le quartier de Plaisance

...Il est enclavé entre l'agglomération du Lion d'Angers et la ZAC de la Grée, il n'a plus de vocation agricole et ne revêt pas de caractère naturel particulier.

...Il permet de combler une enclave sans envisager d'extension sur les espaces naturels de qualité ou les espaces de production agricole.

Ce futur quartier est en lien direct avec l'agglomération du Lion d'Angers mais aussi avec la ligne Anjou Bus. On favorise de ce fait les transports mutualisés et non motorisés. La proximité immédiate du pôle commercial et de services du Lionnais (ou ZAC de la Grée) est également un atout pour des échanges non motorisés.

Ce site ouvert sur le Lion d'Angers n'aura que peu d'impacts sur le bourg de Grez Neuville. Il permet cependant de montrer que la réflexion d'aménagement et de développement de la commune inclue une dimension intercommunale et le fait que le Lion d'Angers et Grez Neuville forment une véritable polarité à ce jour.

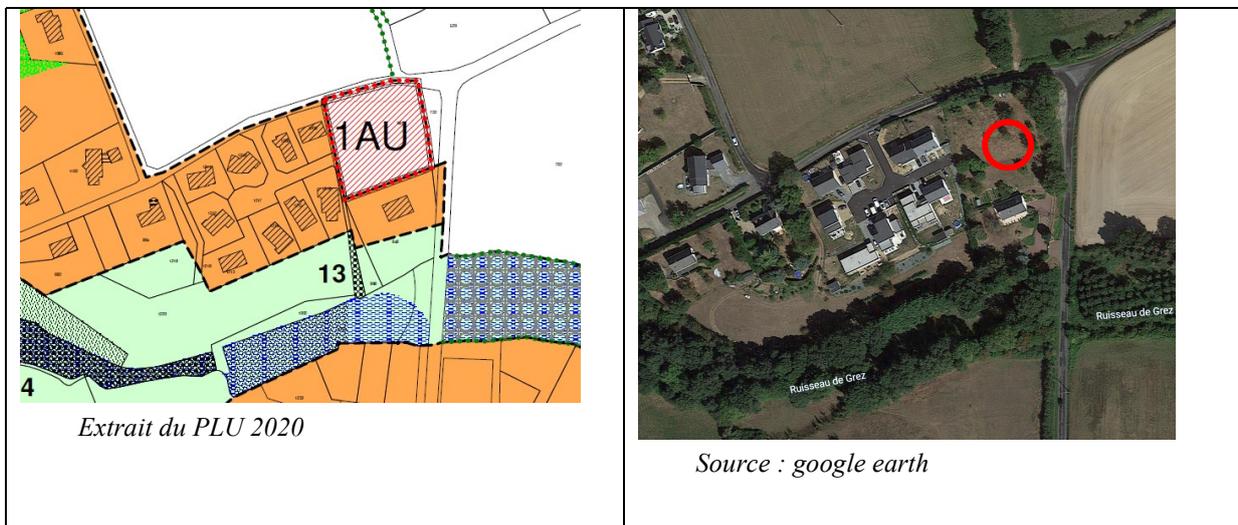
Le site couvre 3 ha environ et pourra accueillir environ 70 logements.



Le site, chemin du Roquet en partie Est de l'agglomération

...Il est de toute petite dimension (2500 m²) et vient compléter un petit quartier récemment réalisé sur sa frange Ouest.

...Le site constitue une petite enclave naturelle sans vocation agricole et sans valeur naturelle recensées. Il prend appui sur les espaces urbanisés et sur le réseau routier.



Le site en cœur de bourg

... Il est constitué de deux petites enclaves naturelles sans vocation agricole et sans valeur naturelle recensées.

...Au cœur du bourg de Grez, face à l'école et au plateau d'équipements, il est un véritable lieu stratégique pour la mise en place d'habitat, d'activités et d'équipements compatibles.

...Avec des densités de logements à l'hectare conséquentes (20 logements par hectare), il montre que la collectivité entend bien modérer sa consommation d'espaces et appuyer ses quartiers densifiés sur les lieux de vie de la commune. Les deux sites sont bordés par les espaces urbains.



Ces trois quartiers, en plus de celui du Vallon du Grez (classé en zone UB dans le PLU puisqu'il est aménagé), seront le support de l'urbanisation à court et moyen termes.

Parmi ces derniers, deux s'inscrivent dans les enveloppes urbaines et répondent aux exigences du Scot.

Le site en extension Sud du bourg :

Il est prévu à long terme dans la mesure où :

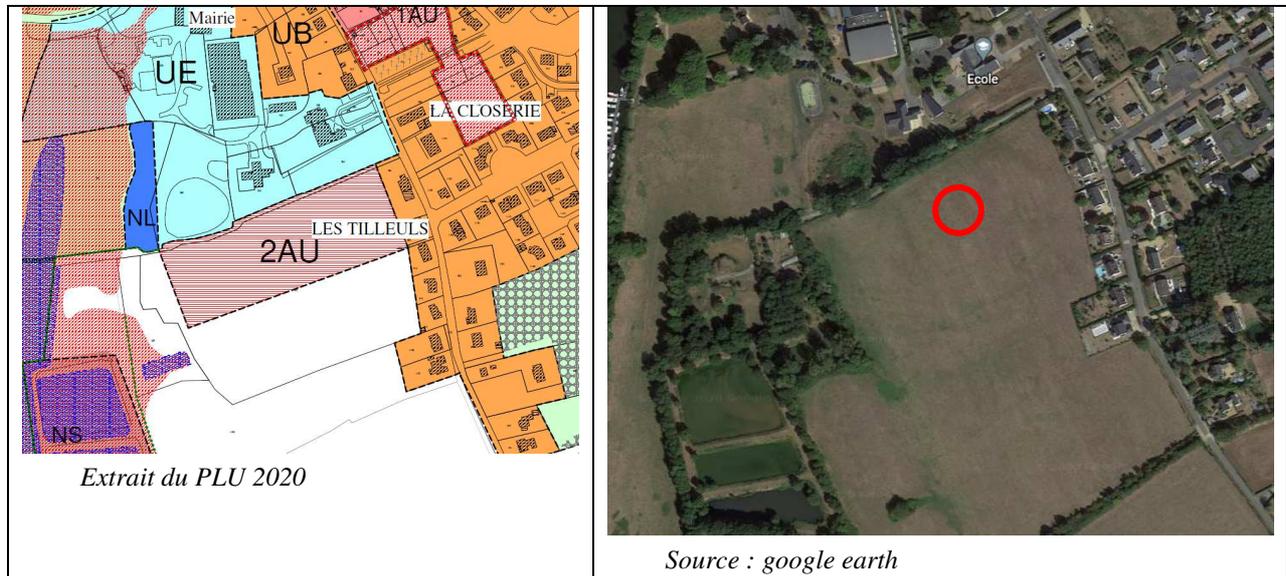
- *Il se trouve en extension de l'agglomération sur des espaces de production agricole,*
- *Il n'y a pas de besoins fonciers autres que ceux évoqués à court et moyen termes,*
- *L'exploitant qui utilise les terres pourraient cesser son activité dans les prochaines années (à confirmer),*
- *Il pourrait conduire à un déplacement de l'actuel équipement épuratoire, situé à l'ouest, dans l'objectif d'en augmenter les capacités, mais également de l'éloigner d'un quartier à dominante résidentielle à terme.*

Ce site à toute sa pertinence dans la mesure où :

- *Il permet de recentrer le développement urbain sur l'hypercentre et ses lieux de vie sociale,*
- *Il est contiguë du plateau d'équipements et des écoles.*

Le dimensionnement du site (1,9 ha) correspond aux besoins en foncier de la commune à long terme.

Le découpage du site tient également aussi compte de son accessibilité par le Nord via le chemin qui descend à la station d'épuration.



Si les autres sites de développement urbain se trouvent en comblement d'enclaves, ce dernier distingue une extension du tissu urbanisé.

Un autre site avait également fait l'objet d'une attention particulière (au nord du chemin du Roquet, en direction des Echichettières) sans être retenu au final. La parcelle en question, entité agricole d'un seul tenant de plus de 4 ha, se trouvait éloignée de la centralité de services et d'équipements et en plein espace de production.

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

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

...ils montrent un réel effort de la commune pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles (dans certains secteurs la densité a été majorée pour atteindre les 20 logements par hectare).

A titre informel, les dix dernières années, la densité moyenne observées était de 9 logements par hectare en net.

On notera que le projet dans son ensemble vise la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans l'espace rural, seuls les annexes, extensions des habitations non agricoles sont autorisées et seuls 4 changements de destination seront acceptés (nota : leur sélection a été réalisée sur la base de la grille d'identification fournie dans la Charte agricole du Maine et Loire).

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

Egalement, on rappellera que le choix d'autoriser 4 changements de destination pour des bâtiments de caractère :

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

... est compatible et complémentaire du projet identifié au niveau de l'agglomération,

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

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

Photographie des 4 bâtiments qui peuvent changer de destination



La Gilardière

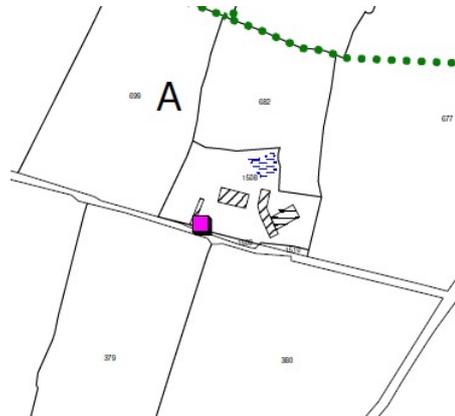


Le moulin de la Beuvrière



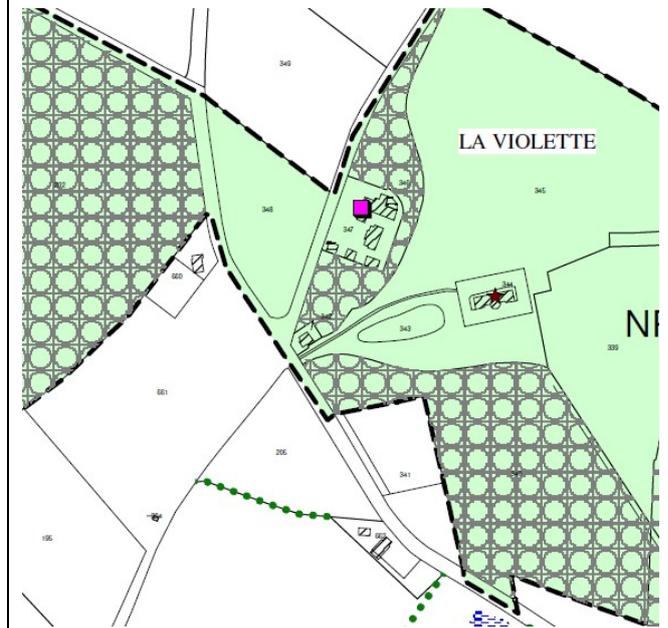
La Grandière, ancienne cidrerie

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





La violette



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

D'une manière générale, Grez Neuville et ses voisines (Montreuil sur Maine, Le Lion d'Angers) forment une véritable polarité interconnectée d'environ 7000 habitants. Cette dernière, offre un appareillage économique développé, de rayonnement extra communal avec une offre tous secteurs confondus.

Greze Neuville accueille pour sa part la ZAC commerciale, de services, de bureaux de la Grée avec de grandes enseignes, des garages automobiles, ... Elle accueille aussi une zone artisanale au niveau du village de Grioul complétée d'activités économiques développées à proximité de cette dernière.

Les bourgs, quant à eux, sont le support de quelques services de proximité et activités de restauration.

Complète l'ensemble un tissu agricole important occupant une grande partie de l'espace rural.

Le choix de maintenir l'équilibre économique général est :

...cohérent avec une logique de développement durable.

...est compatible avec la politique économique du Scot.

- Concernant la nécessité de maintenir l'emploi :

... l'emploi reste un des piliers de l'attractivité locale, mais également de la dynamique sociale et sociétale du territoire.

- Le développement contenu de la zone artisanal de Grioul :

...Il est permet d'anticiper de nouvelles demandes d'installation, considérant qu'à ce jour la zone artisanale est complète.

...Le maintien de zones artisanales locales et leur confortement limité, est compatible avec les dispositions du Scot révisé. Il entre également dans la logique du développement économique communautaire dans la mesure où ces dernières doivent aussi permettre l'installation de petits artisans ne trouvant pas leur place dans les grandes zones industrielles.

...Il est logique avec un développement durable et la nécessité de réduire nos mobilités.

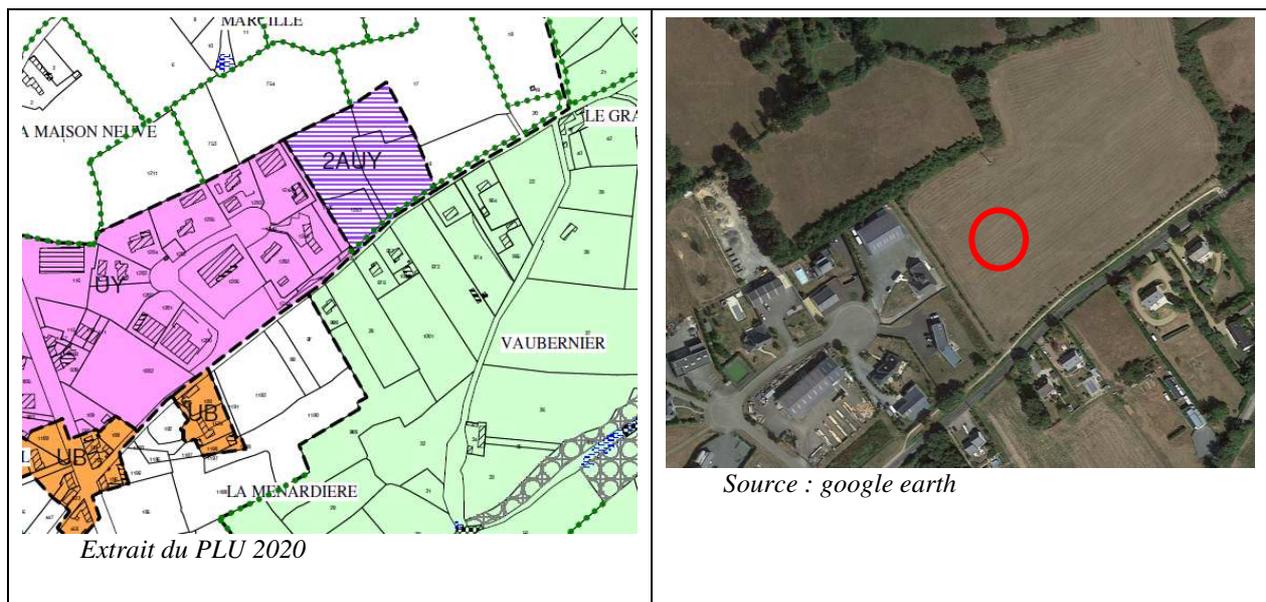
Concernant le dimensionnement du site d'extension de la ZA de Grioul et son positionnement (1,4 ha) :

...Le site se trouve dans le prolongement Est de l'actuelle zone économique.

...Les terrains sont de maîtrise foncière publique.

...Son accessibilité à la route de Grioul a été privilégiée considérant qu'il n'y a plus d'accès possible à partir de l'actuelle zone artisanale.

...L'actuelle zone artisanale fait 3,8 ha. L'extension correspond à environ 37 % du site actuel et reste compatible avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu qui prévoit que l'extension des sites économiques de proximité ne dépasse pas 50 % du site initial.



Concernant l'étendue de la zone (2AUUY) :

...en partie Nord, elle prend appui sur une haie bocagère,

...en partie Sud, elle vient border la route de Grioul,

...en partie Est, elle est limitée aux besoins réels de la collectivité (1,4 ha).

Concernant l'échéancier de la zone (2AUU) :

La zone reste fermée à l'urbanisation dans le cadre du PLU dans la mesure où :

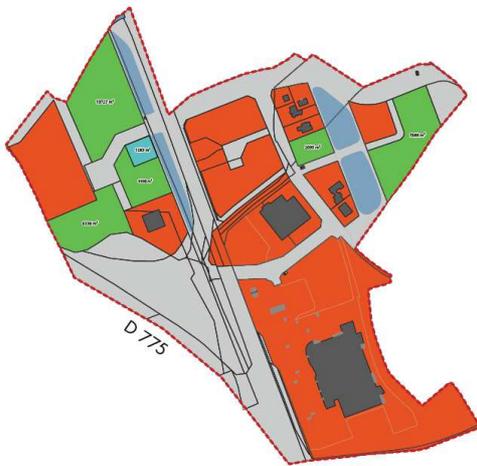
...les études techniques ne sont pas réalisées,

...le site de Grioul, actuellement, ne dispose pas de l'assainissement collectif. Nota, son raccordement conduira probablement à réfléchir à la création d'un nouvel équipement épuratoire pour la commune.

• Le développement raisonné de la ZAC de la Grée (pôle commercial, de services, et tertiaire) :

...La ZAC de la Grée, véritable centralité, s'est fortement développée depuis le début des années 2010 et se trouve actuellement en grande partie occupée.

...Quelques terrains sont encore disponibles (notamment en partie Nord-Ouest et Est du site). Pour ces derniers des contacts sont en cours avec des porteurs de projets.



Actuellement, seules les parcelles en vert sont disponibles (2,9 ha au total et environ 2,2 ha optionnés qui font l'objet d'avant-projets et devraient être commercialisés assez rapidement).

Des enseignes complémentaires de celles existantes, du tissu commercial de proximité du centre-ville du Lion d'Angers sont en cours de positionnement pour répondre à la demande locale sans cesse croissante au regard du développement urbain conséquent ces dernières années. Elles vont appuyer un appareillage commercial et permettre un consommation locale favorable à moins de mobilités carbonées.

Source : CCVHA -ZAC de la Grée 2021

...A moyen et long termes, le renforcement de la polarité formée par Grez Neuville - Montreuil sur Maine et le Lion d'Angers, lié notamment à sa forte attractivité et à l'ouverture complète de la 2X2 voies entre le Lion d'Angers et Angers, va accentuer les demandes en activités commerciales, de services et de bureaux sur le secteur. Le PLU va autant que faire ce peut anticiper ces besoins de manière raisonnée.

...La ZAC de la Grée est un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) au sens du Scot de l'Anjou Bleu. Ce SIP à rayonnance locale (la polarité Le lion d'Angers, Grez Neuville, Montreuil sur Maine), capte également les autres communes proches et ou limitrophes. Son développement rapide montre qu'il est captif.

...A l'échelle de la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, ce SIP complète les 2 autres localisés sur les deux autres gros bassins de vie de l'intercommunalité (SIP : Zac Saint Laurent au niveau de Val d'Erdre Auxence et SIP Ma Campagne/Super U au niveau des Hauts d'Anjou). Seul le site des Hauts d'Anjou dispose de disponibilités foncières et immobilières en « théorie » (l'ancien Super U de Châteauneuf sur Sarthe). En effet, ce dernier site fait l'objet de réflexions quant à la reconversion en un quartier d'habitat et en une aire pour les transports mutualisés (il n'offre donc pas vraiment de disponibilités pour une vie économique).

...Le SIP de Grez Neuville, quasiment au cœur géographique de la CCVHA, est positionné stratégiquement pour rayonner sur tout le territoire communautaire. Son développement trouve de ce fait une justification.

...Son développement apporte une complémentarité aux autres activités commerciales situées en périphérie d'Angers ou sur la commune de Segré, et permet de limiter les mobilités générant l'émission de gaz à effet de serre.

...Le caractère raisonné du développement projeté résulte de la nécessité de contenir l'étalement urbain, de la nécessité de garder une complémentarité avec les nœuds de commerces et services de proximité existants dans les centres urbains proches (sur le Lion d'Angers, ...), de la nécessité d'influer autant que faire ce peut sur la nécessaire reprise de friches économiques.

Concernant le positionnement de l'extension de la zone commerciale, tertiaire et de services :

...Il vient prolonger le site dans sa partie Sud pour une meilleure continuité fonctionnelle, tout en assurant sa lisibilité de la 2X2 voies.

...Il n'a pas été positionné de l'autre côté de la 2X2 voies pour ne pas empiéter sur les grands espaces de production agricole.

...Il est accessible immédiatement depuis le rond-point de la 2x2 voies, facilitant ainsi la fréquentation et les approvisionnements, mais également limitant les nuisances relatives aux déplacements. Il est aussi proche de points de transport en commun.

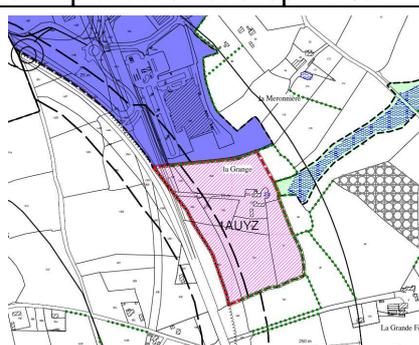
...Sur l'une route d'accès aux bourgs de Grez Neuville et au secteur de Grioul, il sera captif pour ces derniers et articulés à ces derniers via de liaisons douces.

Concernant le dimensionnement de l'extension (5,2 ha) :

...Il correspond à une extension de l'ordre de 22 % du site actuel qui couvre environ 23 ha.

...Il est de ce fait raisonné, mais suffisant bien que le résiduel foncier existant sur la ZAC de la Grée est limité et devrait être commercialisé prochainement. Au total, actuellement il ne reste plus que 2,9 ha à commercialiser (source CCVHA). Pour ces derniers, des contacts ont déjà été pris par de nouveaux porteurs de projets.

A cet égard, on notera que la collectivité a fait réaliser en parallèle du PLU (voir en annexe) un dossier L.111.6 et suivants du code de l'urbanisme afin de diminuer les retraits d'implantation et d'optimiser l'espace.



Extrait du PLU 2020



Source : google earth

Concernant l'étendue du site :

...Elle intègre le contexte paysager et les possibilités d'insertion qu'il représente par rapport à certaines constructions pouvant potentiellement présenter des grands volumes. Ainsi, en partie Sud le site prend appui sur une plantation récente de chênes et sur une haie bocagère dense. En partie Est, il prend également appui sur une haie bocagère dense et se limite à l'amorce du vallon qui descend vers la vallée, ceci de manière à ne pas impacter un espace plus sensible au niveau environnemental. En partie Nord, il est contigu à l'actuelle ZAC de la Grée.

Le site intègre un ensemble bâti qui fera probablement l'objet d'une acquisition de la part de l'aménageur.

Le site dispose également d'une toute petite zone humide qui sera préservée dans le cadre de la composition urbaine.

Enfin, cette extension du SIP est compatible avec le Scot qui stipule que les extensions sont envisageables dès lors qu'elles sont motivées par un argumentaire (besoins, accessibilité, impact sur l'agriculture, ...). L'argumentaire est ci-avant exposé. Nota, le fait de ne pas développer le SIP de l'autre côté de la 2X2 voies garantie la préservation des espaces agricoles.

Également cette extension, pour ne pas nuire aux commerces des centres bourgs et respecter le Scot, intègre des surfaces de vente minimum à respecter (cf règlement du PLU).

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

La zone est programmée du court au long terme, ainsi elle est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Enfin concernant l'aménagement du site :

Il sera effectué dans la continuité de celui réalisé sur la première tranche en mettant plus fortement l'accent sur l'optimisation de l'espace.

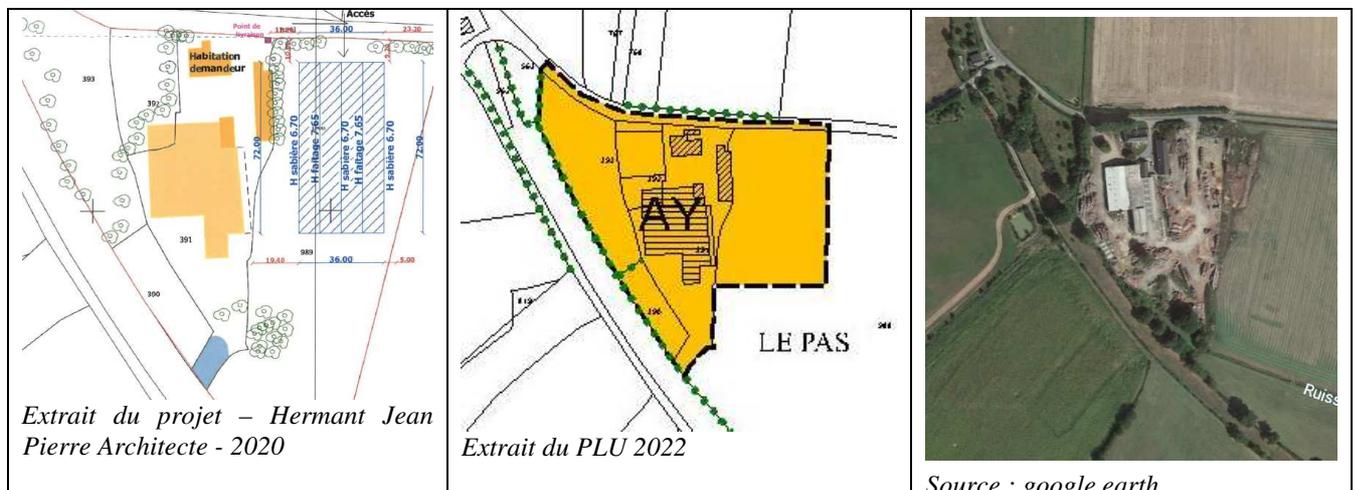
- Favoriser une évolution limitée d'une activité isolée dans l'espace rural :

Actuellement, une activité a émis le souhait de pouvoir se développer dans l'espace rural. Il s'agit d'une activité de négoce de bois installée au Sud de la commune au niveau du « PAS ». Le projet vise la création d'un bâtiment de stockage de 2600 m² environ dans le but de mettre à l'abri les boisements actuellement à l'air libre.

... Ce choix permet de maintenir sur place une activité en lien avec l'environnement boisé et qui ne trouverait pas forcément sa place dans des grandes zones économiques.

Pour cette dernière, est créé un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées afin de permettre les évolutions rendues nécessaires à l'entreprise tout en les contenant afin de respecter l'environnement agricole et naturel du lieu.

L'emprise du STECAL (AY), correspond à l'emprise existante de l'activité et une partie de l'aire de stockage devant accueillir le nouveau bâtiment. Le site ne revêt pas de particularismes environnementaux ni agricoles, ni paysagés.



Le règlement (en se limitant au projet) garanti la moindre consommation d'espace.

- Maintenir une agriculture forte :

...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. 29 exploitations exploitent sur le territoire (24 exploitations propres à Grez Neuville),

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

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

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

- Le soutien apporté à l'offre commerciale, de services et touristiques sur les bourgs de Grez et de Neuville, le fait de la compléter autant que faire ce peut :

-

...Est complémentaire du développement du pôle tertiaire du Lionnais,

...Est indispensable dans des bourgs traversés par une voie navigable (la Mayenne),

...Est primordiale dans 2 villages de caractère et de charme (il participe à la vie touristique et à son développement : la vélo Francette)

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

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

...Est complémentaire des actions engagées à l'égard du tissu artisanal et des activités agricoles.

1-3 Vie touristique et loisirs : Tirer profit des atouts de la commune (vallée de la Mayenne, village de charme ...) - valoriser l'armature touristique en place et les activités de loisirs

Cette politique :

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

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

...apporte son soutien aux activités et équipements en place, aux installations touristiques (les restaurants, l'aire de camping-cars, les pontons, ...),

...permet la découverte du village de charme,

...conforte des équipements et installations touristiques et de loisirs en nombre,

Permet aussi la découverte du patrimoine naturel et architectural en dehors du bourg et de fixer les touristes plus longtemps.

Dans le PLU un STECAL (NL) a été identifié côté Grez pour permettre l'installation d'équipements complémentaires à ceux existants et renforcer le lien à la rivière (pontons handipêche, création d'une guinguette, ...).

Les dispositions réglementaires, autant que de nécessaire (emprise au sol, ...) viennent également contenir les projets et leurs impacts.

1-3 - Garantir un niveau d'équipements suffisant

Pour rappel : la commune dispose actuellement d'un niveau d'équipements très satisfaisant dont certains pouvaient apparaître sous utilisé ou en voie de sous-utilisation au regard du faible développement de la commune depuis 10 ans.

- Concernant la création à terme d'un nouvel équipement épuratoire :

...il permettra de gérer les effluents des secteurs de projets programmés à long terme et d'éloigner le système épuratoire de l'espace aggloméré.

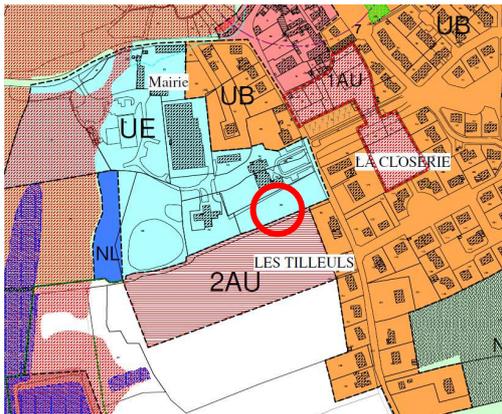
...il permettra également de raccorder certains secteurs non raccordés mais faisant partie des espaces agglomérés.

- Concernant le fait d'améliorer et de faire évoluer certains équipements :

Il est prévu de créer de nouveaux parcs de stationnements dans les centres bourgs et de réserver à proximité de l'école une petite parcelle de 3000 m² pour compléter ou appuyer l'offre en équipements.

...les nouveaux parcs de stationnements vont répondre à une demande et une problématique existante et vont inviter à des mobilités plus douces,

...la petite parcelle réservée aux équipements en continuité de l'école peut apporter une réponse à des besoins ponctuels, ou à l'amélioration d'équipements existants tout en maintenant la polarité.



Extrait du PLU 2021 (dans le cercle rouge la parcelle concernée)

En conclusion, le SCOT recommande d'adapter la répartition de l'offre géographique en équipements pour répondre aux besoins et attentes des nouveaux arrivants. Considérant une offre suffisante et parfois sous utilisée, la commune a limité ses projets aux strictes nécessités (système épuratoire, ...). On notera que la petite parcelle à côté de l'école, de maîtrise foncière publique, sera aussi mise à disposition comme halte de courte durée pour les gens du voyage (recommandation du Scot, et schéma départemental d'accueil des gens du voyage).

1-4 – Se prémunir des risques

*...est indispensable dans une commune soumise à un PPRi notamment,
...garantit la préservation des personnes et des biens,
....*

1-5 – MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

- Concernant les projets structurants (création d'une voie reliant la route du Val de Maine à celle de Sceaux d'Anjou et la création d'aménagements sécuritaires route de Sceaux d'Anjou) :

...ils vont permettre d'améliorer les conditions de circulation au sein de l'agglomération du du bourg de Grez,

...ils vont indirectement favoriser plus de mobilités douces.

- Concernant le renforcement des liaisons douces intra urbaines, le fait de favoriser les déplacements non polluants, le fait de proroger la politique de réduction des déplacements motorisés ... :

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

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

On notera, que la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, s'est engagée dans la création d'un plan des mobilités simplifié (PDMS).

1-6 – Un environnement riche et des paysages à préserver

Le projet communal prévoit notamment de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental, paysager, des co visibilités, de protéger d'une manière souple le maillage bocager principal et stricte les grands ensembles boisés, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également (autant que faire se peut) de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, les abords des monuments (châteaux de la Beuvrière, de la Violette, de la Grandière),

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

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

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

... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,

... garantit l'identité communale,

... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,

... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture, ...,

...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,

...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement.

La protection souple du maillage bocager principal ...

... Favorise sa prise en considération et son respect,

... Participe à maintenir des continuités écologiques,

... Permet de maintenir une certaine bio diversité et un cadre paysagé,

... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),

La protection stricte des principaux grands boisements garanti également l'identité communale mais également la bio diversité.

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

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

... Préserve l'identité et l'histoire locale,

... Est cohérente indirectement avec une valorisation touristique du territoire.

Les diverses protections instaurées ou outils de préservation (zones naturelles préservées, EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, ...) permettent la prise en compte et préservation non seulement de la trame verte et bleue mais également des continuités écologiques principales.

La collectivité a également préservé les abords de grands monuments (châteaux de la Violette, de la Grandière, de la Beuvrière, ...), afin de garantir leur écrin de verdure qui participent indirectement à la qualité de ces sites.

1-8 Favoriser l'accès aux communications numériques

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

...d'améliorer ses conditions de développement,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUYZ pour l'extension de la ZAC de la Grée et 1AU pour la mise en place de quartiers d'habitat au niveau de Plaisance en limite du Lion d'Angers et les petits quartiers à créer dans le bourg de Grez et en sortie Est de ce dernier).

D'une manière générale les OAP :

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

Les OAP, au niveau de l'extension de la ZAC de la Grée :

*...permettent de retranscrire certains principes généraux d'aménagement et d'insertion paysagère issus du dossier L.111.6 fourni en annexe du présent dossier de PLU,
...permettent la préservation de certains éléments paysagers ou naturels intéressants (lisières boisées, petite zone humide),
...garantissent une accessibilité sécurisée,
...garantissent la mise en place d'une liaison douce qui à terme devrait se prolonger vers Grieuil,
...favorisent l'intégration des constructions et installations à développer,
...sont limitées pour favoriser l'optimisation de l'espace.*

Les OAP, au niveau du secteur de Plaisance :

*...elles traduisent la volonté communale de marquer l'entrée d'agglomération du Lion d'Angers par un front bâti de qualité et ainsi éviter d'avoir les fonds de parcelles d'un lotissement plus traditionnel (l'objectif étant de marquer l'entrée de ville par une urbanisation qualitative),
...visent une accessibilité et une desserte sécurisées,
...permettent d'envisager une urbanisation plus dense en lien avec la ville et soucieuse d'une moindre consommation d'espace. Rappelons que le secteur de Plaisance, bien que situé sur Grez Neuville, constitue le prolongement de l'agglomération du Lion d'Angers,*

...Permettent de conserver certains éléments intéressants du cadre paysager, et de proposer des aménagements paysagers surlignant l'urbanisation,

Les OAP, au niveau de la petite zone dans le centre bourg de Grez :

...Garantissent la préservation des petits éléments patrimoniaux intéressants (murs, petite bâtisse),

...Garantissent le maintien des liaisons douces sécurisées. Ainsi, le mail en partie Sud de la partie la plus au Nord, ne sera pas coupé par une voie de desserte,

...Garantissent une certaine mixité d'habitat et une volonté d'optimiser l'espace. La densité sur ce secteur a été portée à 20 logements par hectare,

...Garantissent la préservation des quelques arbres remarquables sur le site,

...Garantissent une desserte adaptée et sécurisées,

Les OAP, au niveau de la zone AU en extrémité Est du bourg (Nord Vallon du Grez) :

...assurent la continuité avec la petite opération déjà réalisée dans sa partie Ouest,

...permettent le maintien des éléments paysagers intéressants (haies, arbres remarquables)

...Invitent à la création d'un front bâti pour marquer l'entrée d'agglomération.

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

3-1 Différentes zones créées

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

- **Les zones urbaines :**
Les zones UA, UB, UE, UY, UYZ

- **Les zones à urbaniser :**
 - Les zones 1 AU, 1AUYZ,
 - Les zones 2AU, 2AUY,

- **Les zones agricoles :**
Les zones A et le secteur AY,

- **Les zones naturelles :**
Les zones N et les secteurs, NP, NL et NS,

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

Les zones urbaines

- **La zone UA :**

Elle correspond aux centres historiques des agglomérations de Grez et de Neuville situées de part et d'autre de la Mayenne (rive droite et gauche) qui s'organisent :

- Rue du Grand logis et autour de la place de l'église pour le côté Neuville,
- Autour de la place de la chapelle et le long des rues du Moulin, de la Pomme d'argent, du Port, des Vignes, côté Grez.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, quelques équipements en nombre limité (places de stationnement, église...), quelques activités économiques (crêperie, chambres d'hôtes...).

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

Elle est urbanisable immédiatement.

- **Les zones UB :**

Elles correspondent aux développements urbains contemporains des agglomérations ayant étendu fortement ces dernières vers le Nord, le Sud et l'Est. Elles incluent également le ruban urbain au Nord du pôle tertiaire du Lionnais ou ZAC de la Grée (route du Lion d'Angers), et quelques îlots d'habitat au niveau de Grioul.

Au sein de cette zone UB, l'urbanisation a pris place sous forme :

- d'opérations ponctuelles développées au gré des opportunités foncières conduisant souvent à une urbanisation linéaire et étirant de fait l'espace urbain (route des Vignes, le long de la RD 191, rues des landes et de la Fontaine, rue de la Marcille, route du Lion d'Angers (secteur de Plaisance).
- également d'opérations d'ensemble à la fois côté Grez et Neuville (lotissements : de la Closerie, de Pomperrien, Hameau des Petites Gâtes, le Vallon du Grez ...).

Ces zones UB sont presque exclusivement résidentielles, Au sein de ces dernières se trouvent insérées très ponctuellement quelques équipements et activités (cimetière, parking, ...).

C'est aussi au cœur de ces zones qu'ont été développés des logements locatifs.

Les zones UB sont desservies par l'ensemble des réseaux à l'exception du réseau d'assainissement collectif qui ne dessert pas toutes les constructions (en « queue » de réseau quelques constructions ne sont parfois pas raccordées par exemple).

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

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

- **La zone UE :**

Située en partie Sud du bourg de Grez, la zone UE regroupe une très grande partie des équipements de la commune. Elle est le support de la Mairie, des équipements sportifs, de l'école, de places de stationnement, ...) et distingue une véritable centralité au niveau du bourg.

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de grande ampleur, aération du bâti, ...).

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

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

- **La zone UY :**

Elle couvre la zone d'activités communale de Grioul, ainsi que les activités environnantes qui se sont implantées sur ce village.

Ces sites économiques sont quasiment totalement occupés (des terrains apparaissent non occupés, il s'agit là par exemple du parking poids lourds servant au restaurant routier) et sont équipés de tous les réseaux de viabilité, à l'exception de l'assainissement collectif qui ne les dessert pas.

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

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

La zone UY comprend un secteur UYZ, permettant d'identifier la ZAC de la Grée ou Pôle Tertiaire du Lionnais. Cette identification particulière avec l'indice ZAC « Z » permet d'en intégrer les principes généraux au travers des dispositions réglementaires. Cette zone UYZ est ouverte aux activités commerciales, de bureaux, de services, tertiaire.... Elle est équipée de tous les réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif.

Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles (parfois des enclaves dans le tissu urbanisé ou en cours d'urbanisation) non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme.

Ces dernières, se trouvent en partie, dans ce qui pourrait être qualifié d'enveloppe d'urbanisation (la zone AU au Nord du territoire est enclavée entre le pôle tertiaire du Lionnais et l'espace aggloméré du Lion d'Angers ou encore la zone AU au cœur du bourg de Grez). Les autres zones AU, constituent des prolongements directs de l'urbanisation (en assurant une certaine continuité de vocation).

Ce développement permet notamment :

- *De restructurer les espaces urbains, d'en limiter l'étalement et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *de proroger la continuité urbaine et fonctionnelle,*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*
- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

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

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

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif (au niveau de Grioul, l'extension de la zone artisanale est classée en zone 2AU, à long terme, dans la mesure où le réseau d'assainissement collectif n'existe pas sur Grioul et se trouve relativement éloigné de ce secteur. La mise en place du réseau, n'a pas été planifiée à ce jour).

- **La zone 2 AUY :**

Elle a vocation à terme à accueillir des activités économiques non insérables dans des espaces à dominante résidentielle. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

- **Les zones 1 AU et 2AU :**

Elles ont vocation à accueillir de l'habitat et des activités et équipements compatibles.

Les sites seront équipés de tous les réseaux de viabilité nécessaires à la mise en œuvre des opérations à réaliser. Ils disposeront de l'assainissement collectif.

Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation dès lors que les zones 1AU seront occupées

- **La zone 1 AUYZ :**

Située en prolongement Sud du Pôle Tertiaire du Lionnais ou ZAC de la Grée, la zone aura vocation à accueillir des activités commerciales, des bureaux, des activités de services ainsi que des équipements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectif (maison des solidarités par exemple), liés au loisirs.

Le site vient prolonger l'actuelle zone. Il a fait l'objet d'un dossier L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, ceci de manière notamment à garantir une optimisation de l'espace et une meilleure insertion dans l'environnement. La zone sera également équipée de tous les réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif

La zone agricole « A » et le secteurs AY,

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

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

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

Au sein de ces zones « A », il est prévu l'évolution d'un élément du patrimoine architectural par changement de destination (conformément à la grille d'identification proposée par la charte agricole du Maine et Loire).

On limite de ce fait l'atteinte portée à l'agriculture et aux espaces de production.

La zone A, comprend également un sous-secteur « AY » incluant une activité de négoce de bois. Il s'agit pour cette dernière de pouvoir connaître une évolution en cohérence avec la vocation première de la zone sans pour autant être obligé de se relocaliser sur une zone d'activités. Ainsi, les nouvelles constructions d'entrepôts seront autorisées.

Les zones NP, NL et NS

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

- **Les zones NP :**

Elles couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte. Elles englobent :

- *Les zones de grands intérêts environnemental et paysagé recensées, Znieff, Zone natura 2000 (Vallée de la Mayenne, Basses vallées angevines, aval de la vallée de la Mayenne),*
- *Certains versants et coteaux de la Mayenne en raison de leurs qualités paysagères ou de problématiques de co visibilité,*
- *Une grande partie des massifs boisés (forêt de Longuenée, ...) et notamment ceux en approche de certains monuments remarquables (châteaux de la Beuvrière, de la Grandière, ...),*
- *Les abords de certains grands monuments (châteaux de la Beuvrière, de la Grandière, de la Violette...)*
- *Les vallées, vallons, et principales zones humides,*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*

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

Dans ces secteurs ont également été identifiés 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Le secteur NS :**

Ils couvrent les équipements épuratoires de la collectivité.

- **Les secteurs NL :**

Couvrent des espaces naturels destinés à des équipements de loisirs, sportifs ou touristiques.

Ils permettent d'identifier des sites proches de la Mayenne.

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

Objectifs généraux du règlement

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

- **L'ensemble des zones**

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

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

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

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

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...)	3
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du fonciers	3
Proposer des dispositions réglementaires visant : - à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement, - à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones, - à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...), - ... Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.	4
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	4
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	6

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

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

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

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'activités. Permettre la création de logements à condition qu'ils soient justifiés (voir conditions) et intégrés aux volumes des activités. Restreindre les zones à leur vocation première et aux destinations pour lesquelles elles ont été identifiées (cas du secteur UYZ : vocation commerciale, de services, de bureaux, ...).</p>	1, 2
<p>Respecter des distances minimums par rapport aux voies et aux limites de parcelles tout en limitant la consommation d'espace (en fonction du positionnement des sites, des enjeux, des formes urbaines potentiellement implantables). Intégrer les dispositions du dossier L.111.1.4 réalisé pour la ZAC de la Grée</p>	3
<p>Ne pas réglementer les hauteurs ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	3, 4
<p>Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant. Intégrer les dispositions du dossier de la ZAC de la Grée</p>	4
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	5
<p>Limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement et les choix du zonage d'assainissement. Gérer les eaux pluviales au maximum avant le rejet au réseau.</p>	5, 8

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

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

• **L'espace agricole A et le secteur AY,**

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

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

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

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

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

Sur la commune, 171 ha de bois ont été classés en Espaces Boisés Classés. Ils correspondent :

- aux principaux boisements existants :
 - Les ensembles boisés des parcs de châteaux,
 - La forêt de Longuenée,
 - Le bois au sud du bourg,
 - Le bois de la Croix Charon,
 - Des boisements de vallées.

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

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

Ce classement permet notamment :

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

Rappels des effets des Espaces Boisés Classés

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

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

Les éléments du paysage protégés en application des articles L. 151.23 et L.151.19 du code de l'urbanisme

Le réseau bocager principal (93,6 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Quelques boisements ont aussi fait l'objet d'une prise en compte au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (au total 10,9 ha).

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

Certains parcs paysagers dans l'agglomération ont également été préservés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme (secteur de Grez).

Ces parcs deviennent de fait inconstructible. (Surface : 2,37 Ha)

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

On notera que sur la commune de Grez Neuville seuls 3 monuments sont protégés (l'Eglise et le presbytère de Neuville et le château de la Grandière) au titre des monuments historiques. La protection de l'église, du presbytère et du château de la Grandière permet de distinguer un périmètre de 500 m de protection à l'intérieur duquel, les projets d'urbanisme sont notamment assujettis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, mais également à l'intérieur duquel le permis de démolir est exigé. Au niveau des bourgs de Grez et de Neuville le périmètre de 500 m couvrant les cœurs historiques, il n'apparaît donc pas nécessaire de sur imposer une autre protection pour ces derniers.

Pour certains autres monuments présentant un intérêt architectural, qu'ils soient monumentaux ou non (petit patrimoine) une protection au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers.

Sont concernés par cette protection des châteaux (la Violette, la Beuvrière), des bâtisses remarquables (logis, maisons de maître : Marcillé, le Tertre, Grigné, La Mouchetière, le bois de Grez, une bâtisse dans le bourg en dehors des périmètres de protection des monuments historiques), des éléments intéressants du petit patrimoine (fours à pains : les Feudonnaies, la Héraudière).

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

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains grands monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (châteaux de la Beuvrière, de la Grandière, de la Violette par exemple).

Extrait de l'article R.421.28 :

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

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

Le zonage fait aussi apparaître 21 emplacements réservés.

Au total 21 emplacements ont été réservés pour une surface de 4,5 ha.

Une très grande partie d'entre eux l'a été pour améliorer les conditions de déplacements, renforcer les mobilités douces ou encore assurer des connexions entre les chemins de randonnées et de découverte de la commune (création de parcs de stationnement, sécurisation de certains carrefours, création de liaisons douces).

Un emplacement a été réservé dans le vallon du Grez pour connecter de manière douce le centre-ville au quartier du Vallon. Compte tenu de la présence de boisements mais également de zones humides, ce dernier va être étudié de telle manière qu'il puisse mettre en valeur ces derniers et assurer leur préservation.

Le zonage fait aussi apparaître des retraits d'implantation spécifiques

Rappelons que la RD 775 est une « voies classées à grande circulation et donc assujetties aux dispositions de l'article L.111.6 et suivants du code de l'urbanisme édictant notamment des retraits obligatoires de 75m par rapport à l'axe de la voie pour certaines constructions.

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

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

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

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

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

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

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

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

Rappelons que le pôle tertiaire du Lionnais ou ZAC de la Grée (UYZ) ainsi que son extension programmée (1AUYZ) , à vocation d'activités de bureaux, commerciales, de services, d'équipements d'intérêt collectif, ..., ont fait l'objet d'un dossier « loi Barnier » permettant de ramener les marges de recul à 25m et 15 m (voir en annexe du dossier de PLU).

Le zonage fait aussi apparaître les zones humides

Le document graphique fait également apparaître, via une trame, les zones humides issues de l'inventaire exhaustif réalisé par DM'Eau en 2010 sur le territoire de Grez Neuville.

4 - EVOLUTION DES REGLES

4-1 Evolutions liées aux changements de législation :

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

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

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

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

Evolution du tableau des surfaces :

	PLU 2014		PLU 2022
Zones Urbaines		Zones Urbaines	
UA	7,1 ha	UA	7,8 ha
UB	41,8 ha	UB	46,6 ha
UBZ	1,64 ha		
UE	5,27 ha	UE	4,9 ha
UY	10,58 ha	UY	8,9 ha
UYZ	21,86	UYZ	23,6 ha
Total Zones urbaines	88,25 ha	Total Zones urbaines	91,8 ha
Zones Naturelles			
1AU	8,15 ha	1AU	4,4 ha
		1AUYZ	5,2 ha
1AUY	1,5 ha		
2AUY	0,95 ha	2AUY	1,4 ha
		2AU	1,9 Ha
Ah	49,1 ha		
A	2000,73 ha	A	2044,1 ha
		AY	1,7 Ha
Np	530,27 ha	NP	537,4 ha
Nh	9,9 ha		
NL	1,15 Ha	NL	0,3 Ha
		NS	1,8 Ha
Total Zones Naturelles	2601,75 ha	Total Zones Naturelles	2598,2 ha
Total Commune	2690 ha	Total Commune	2690 ha

ER	31,32 ha	ER	4,5 ha
EBC	136,95 ha	EBC	171 ha

93,6 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme (95,1 km dans le PLU en vigueur).

10,9 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

2,37 ha de parcs ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme.