



PAYSAGE  
URBANISME

Département de :

**La Mayenne**

Commune de :

**MONTENAY**

**APPROBATION du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Etude :

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Pièce administrative :

**PADD**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

*Définir une stratégie de projet*

---

## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui comporte les orientations générales, constitue un document à part entière qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes. Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme. La notion de compatibilité entre ce document et les autres pièces du dossier doit être respectée.

Le Projet d'aménagement et de développement durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le P.A.D.D. à une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- il est la "clef de voûte" du P.L.U ; les parties du P.L.U qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagements et règlement) doivent être **cohérentes** avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

L.110 « Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L.121. « Permettre d'assurer :

1

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation les objectifs de la commune et le diagnostic établi sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

## ORIENTATIONS GENERALES

*Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune de MONTENAY et les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi, le P.A.D.D. se décline de la façon suivante*

### THEME : L'HABITAT 6

titre 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'HABITAT	6
titre 1.1 - Maintenir et renforcer la croissance démographique de la commune en accueillant une nouvelle frange de population:	6
titre 1.2 - Asseoir le développement urbain sur la mixité sociale:	6
titre 1.3 - Continuer d'assurer la diversité des fonctions urbaines pour maintenir un équilibre	6
titre 1.4 - Adapter l'offre d'équipements publics	7
titre 1.5 - Des emplacements réservés pourront être mis en place pour permettre de gérer :	7
titre 1.6 - Faciliter ou conforter les services à la personne	7
titre 2 - FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN	8
titre 2.1 - Recomposer le tissu du centre ancien en appui sur les secteurs en mutation afin de dynamiser le centre et créer une offre nouvelle de logement :	8
titre 3 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU BOURG	8
titre 3.1 - Permettre un développement durable et préserver le cadre de vie:	8
titre 3.2 - Assurer un développement qualitatif et cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes, tout en :	9
titre 3.3 - Gérer un développement équilibré du bourg, et conforter la centralité des équipements identitaires du centre:	9

### THEME : LES DEPLACEMENTS 10

titre 4 - MAITRISER LES DEPLACEMENTS :	10
titre 4.1 - Hiérarchiser les voies :	10
titre 4.2 - Limiter les conflits d'usages routiers :	10
titre 5 - AMENAGER LES VOIES EN FONCTION DES USAGES :	11
titre 5.1 - Requalification des entrées de bourg :	11
titre 6 - FAVORISER LES LIAISONS PIETONNES :	11
titre 6.1 - Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés :	11
titre 6.2 - Favoriser les modes de déplacements doux :	11
titre 6.3 - Permettre le développement des chemins de randonnées :	11

### THEME : L'ECONOMIE 12

titre 7 - PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE :	12
---	----

---

titre 8 - PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE :	12
titre 8.1 - Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :	12
titre 8.2 - Eviter l'étalement urbain :	13
titre 8.3 - Prendre en compte le bâti existant :	13
titre 8.4 - Lutter contre le mitage et revitaliser le secteur rural :	13
titre 9 - PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION TOURISTIQUE :	14

---

## **THEME : LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT** **15**

titre 10 - Organiser le développement du territoire autour de deux enjeux majeurs : l'eau et les milieux aquatiques	15
titre 10.1 - Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau :	15
titre 10.2 - Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local :	15
titre 10.3 - Gérer les risques liés à la présence de secteurs soumis au risque d'inondation :	16
titre 10.4 - Prendre en compte le secteur de captage du Bas Jarzé :	16
titre 11 - Organiser le territoire en fonction de l'armature paysagère communale et selon les réseaux écologiques en place	16
titre 11.1 - Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent :	16
titre 11.2 - Promouvoir et garantir la pérennité des paysages remarquables :	16
titre 11.3 - Favoriser les maillages écologiques d'intérêt local :	17
titre 11.4 - Lutter contre le mitage :	18
titre 12 - Prendre en compte le patrimoine communal	18
titre 12.1 - Prendre en compte le patrimoine archéologique de la commune :	18
titre 12.2 - Prendre en compte les éléments architecturaux patrimoniaux suivants :	18

## Thème : L'HABITAT

### titre 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'HABITAT

#### titre 1.1 - Maintenir et renforcer la croissance démographique de la commune en accueillant une nouvelle frange de population:

- ✓ Offrir des terrains constructibles abordables
- ✓ Prévoir des réserves foncières pour les 10 à 15 prochaines années
- ✓ mettre en place un développement rationnel en termes d'optimisation des réseaux existants et de densification pour rester dans les limites offertes sur les dix à quinze années et obtenir un renouvellement de population permettant au moins le maintien voire le développement des équipements et des services (école, sport,...)
- ✓ Assurer un cadre de vie agréable pour l'avenir

#### titre 1.2 - Asseoir le développement urbain sur la mixité sociale:

- ✓ Veiller à l'équilibre logements locatifs/acquisitions à la propriété dans les secteurs actuellement urbanisés (centre traditionnel et secteurs d'habitats résidentiels)
- ✓ Favoriser l'accession sociale et l'investissement locatif
- ✓ Poursuivre cette mixité dans les nouvelles zones d'extensions futures en favorisant l'intégration d'opérations locatives aux futurs secteurs de développement, afin d'assurer une bonne répartition de l'offre
- ✓ Développer une offre de logements diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants
- ✓ Etablir une bonne répartition entre les logements issus de la construction neuve (par extension) et ceux liés au bâti existant (par renouvellement urbain)

#### titre 1.3 - Continuer d'assurer la diversité des fonctions urbaines pour maintenir un équilibre

- ✓ Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services liés à la santé et à l'action sociale ... ) et permettre l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements, commerces et services existants à l'intérieur du tissu urbain,
- ✓ Permettre la venue de quelques activités commerciales voire artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat
- ✓ Permettre la réalisation de projets touristiques qui ne sont pas encore connus à ce jour

---

#### **titre 1.4 - Adapter l'offre d'équipements publics**

- ✓ Préserver les possibilités d'étendre et les équipements, services et activités existantes
- ✓ Conserver la possibilité d'aménager, voir de développer les d'activités liées aux sports, loisirs et détente, culture, équipement scolaire et péri-scolaire ... situés à l'intérieur du tissu urbain.
- ✓ Envisager le développement des équipements, commerces et services afin de répondre aux besoins des habitants sur la commune

#### **titre 1.5 - Des emplacements réservés pourront être mis en place pour permettre de gérer :**

- ✓ Le développement des équipements par extension ou délocalisation
- ✓ Les besoins d'extension du bâti
- ✓ La création de voies de dessertes et d'espaces de stationnements, en vu de répondre aux besoins et à l'importance des équipements, commerces et services auxquels ils se rattachent.

#### **titre 1.6 - Faciliter ou conforter les services à la personne**

- ✓ Permettre la réalisation des projets liés à l'amélioration des services à la personne (maison de retraite...)
- ✓ Répondre aux besoins de la population pour permettre la mise en place par exemple d'un multi-services/ commerce/restaurant
- ✓ Contribuer au renforcement des liens sociaux et de la cohésion sociale :
  - en permettant la réalisation de projets d'espaces publics (parcs, squares, mise en valeur des espaces publics existants...)
  - en aménageant une couture végétale entre les secteurs de la petite enfance en pourtour de l'église pour favoriser les liaisons piétonnes et créer un lieu de convivialité complémentaire des secteurs de loisirs verts
  - en développant les connexions entre la maison de retraite et les services du centre bourg

## titre 2 - FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

### titre 2.1 - Recomposer le tissu du centre ancien en appui sur les secteurs en mutation afin de dynamiser le centre et créer une offre nouvelle de logement :

- ✓ En utilisant les dents creuses existantes dans le tissu du centre ancien, afin d'assurer la densification
- ✓ En se réappropriant les secteurs en mutation situés au cœur du centre traditionnel
- ✓ En requalifiant l'existant pour permettre l'évolution des franges arrière de la mairie pour assurer le renouvellement urbain, et à terme permettre la densification de la frange Sud du bourg par l'accueil de logements (locatifs par exemple)
- ✓ En autorisant l'évolution du secteur mixte (habitats/activités) situé sur la frange Est de l'agglomération, positionné en proximité directe du secteur d'habitat résidentiel existant, afin que les parcelles non bâties puissent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation
- ✓ En projetant à long terme (par modification) la mutation du secteur mixte (activités/logements liés aux activités) afin de permettre l'évolution de la zone d'activité en zone d'habitat. L'objectif est de permettre à long terme d'établir une dernière frange d'urbanisation à l'Est du bourg, en appui sur les limites paysagères existantes

## titre 3 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU BOURG

### titre 3.1 - Permettre un développement durable et préserver le cadre de vie:

- ✓ Valoriser le cadre de vie existant par la reconnaissance du secteur naturel de loisirs présent sur la frange Ouest du bourg et assurer la mise en valeur de l'étang et de ses espaces périphériques par le développement des connexions piétonnes depuis l'étang vers les secteurs d'urbanisation existants et futurs
- ✓ Les secteurs d'urbanisation projetés devront :
  - s'appuyer sur des limites physiques ou/et paysagères existantes, à recomposer ou à créer pour assurer une intégration paysagère;
  - préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager ;
- ✓ L'aménagement des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme devra tenir compte de la trame verte et bleue :
  - En utilisant les vallées comme élément de mise en valeur paysagère : la vallée Nord-Ouest : une couture végétale qui permet d'assurer une liaison verte entre les secteurs d'urbanisation existants et projetés
  - En favorisant l'intégration paysagère des futurs secteurs de développement par la conservation des haies bocagères structurantes OU/ET leur création.
- ✓ Prendre en compte des exigences relatives à la préservation et la valorisation de la qualité environnementale, en envisageant des faisabilités techniques et une organisation urbaine qui s'inscrivent dans le respect de l'environnement (gestion des eaux de toitures sur les parcelles, espaces végétalisés au sein des secteurs d'habitats résidentiels, chaussées drainantes...)
- ✓ Des emplacements réservés pourront être mis en place pour permettre de gérer :



- 
- L'aménagement de bassins de régulation des eaux pluviales.
  - ✓ La notion de développement durable sera favorisée en autorisant l'utilisation de matériaux novateurs dans les projets d'équipements et de logements sur la commune.

### **titre 3.2 - Assurer un développement qualitatif et cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes, tout en :**

- ✓ Conservant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés)
- ✓ Évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme ;
- ✓ Privilégiant les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg et des secteurs d'habitats existants, tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles ; afin de limiter le mitage dans la campagne.

### **titre 3.3 - Gérer un développement équilibré du bourg, et conforter la centralité des équipements identitaires du centre:**

L'objectif est à moyen et long terme est de repositionner la centralité des équipements identitaires du centre, tout en s'appuyant sur des limites physiques ou paysagères existantes (ou/et à créer) tout en assurant la gestion économe et équilibrée de l'espace urbain et rural.

- ✓ Permettre un développement de la frange Nord du bourg :
  - en proposant une dernière frange à l'urbanisation pour conforter le tissu résidentiel existant et recomposer les limites paysagères
  - en s'appuyant sur l'urbanisation future de part et d'autre de la VC n°1 pour affirmer la notion de rue et aménager l'entrée de bourg
- ✓ Afin de rééquilibrer le développement du bourg :
  - permettre un développement limité de la frange Sud –Est : en proposant une dernière frange à l'urbanisation en appui sur les limites que constitue la rupture topographique
- ✓ Compléter le tissu résidentiel par un développement maîtrisé de l'urbanisation sur la frange Ouest du bourg :
  - en appui sur la mise en valeur de la vallée et le développement des liaisons piétonnes, afin d'assurer la couture urbaine entre les secteurs d'habitat résidentiels existants et projetés.
  - en utilisant les éléments du paysage (vallée, boisements à protéger) comme limite à l'urbanisation
  - en anticiper le désenclavement des parcelles par la mise en place d'emplacements réservés pour la création de voie routière ou/ et liaison piétonne
  - en complétant le réseau de voiries par la mise en place de voies de bouclages en accroche sur les voies existantes et anticiper leur évolution
  - en continuant d'assurer des connexions inter quartier afin de favoriser la circulation des piétons
  - en utilisant les amorces de voies existantes pour assurer le prolongement des voies de desserte
  - en limitant les conflits d'usages par la gestion des intersections entre les voies principales existantes et les voies à créer

## Thème : LES DEPLACEMENTS

### titre 4 - MAITRISER LES DEPLACEMENTS :

#### titre 4.1 - Hiérarchiser les voies :

- ✓ Clarifier le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser pour limiter les conflits d'usages et définir un maillage routier cohérent en privilégiant les liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- ✓ S'appuyer sur les amorces de voies existantes en vue de compléter le maillage routier, et notamment le réseau de voies secondaires, afin de proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou à créer en vue d'assurer un développement harmonieux et équilibré entre les différents secteurs, tout en préservant des connexions piétonnes vers le centre traditionnel.
- ✓ Limiter la vitesse excessive en assurant la lisibilité des séquences d'entrées en :
  - Aménageant les entrées/sorties des voies secondaires sur les voies principales, afin d'assurer la visibilité et limiter les conflits d'usages
  - Aménageant les voies en fonction des usages et de l'évolution de leur statut
  - Confortant la notion de rue au nord de l'agglomération (entrées/sorties directes possibles)

#### titre 4.2 - Limiter les conflits d'usages routiers :

- ✓ Des emprises pourront être prévues, par le biais d'emplacements réservés pour la réalisation des échanges routiers (entre les voies existantes et à créer, prolongement de voies...), et l'amélioration de la visibilité aux carrefours.
- ✓ Des emplacements réservés longitudinaux seront mis en place au bénéfice du conseil général pour l'aménagement en 2x2 voies de la RD 31
- ✓ Des emplacements réservés ponctuels pour les aménagements routiers départementaux pourront être mis en place au bénéfice du conseil général ou de la commune sur les RD 247, RD 209, RD 289, afin de réaliser à termes des actions d'amélioration de la visibilité et de la sécurité.
- ✓ Dans le cadre de l'aménagement de la rocade Sud d'Ernée (RN 12) des emplacements réservés au bénéfice de l'Etat pourront être réservés si l'intention du tracé devait concerner la commune de Montenay. Ils seront alors mis en place dans le cadre d'une réflexion supra-communale en concertation avec les services de l'Etat.
- ✓ Les futurs accès de voies créés en accroche sur les départementales devront permettre de dégager une visibilité suffisante et de répondre aux conditions de sécurités satisfaisantes.

## titre 5 - AMENAGER LES VOIES EN FONCTION DES USAGES :

### titre 5.1 - Requalification des entrées de bourg :

- ✓ Valoriser les entrées situées en contiguïté des secteurs à urbaniser, en appui sur la recomposition paysagère.
- ✓ Prévoir les emprises nécessaires pour aménager les entrées de bourg et assurer les continuités piétonnes
- ✓ Prévoir les emprises nécessaires pour sécuriser les entrées de bourg

## titre 6 - FAVORISER LES LIAISONS PIETONNES :

### titre 6.1 - Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés :

- ✓ Créer de nouvelles connexions piétonnes pour :
  - assurer une convergence vers le centre bourg et les secteurs naturels de loisirs existants ou/et projetés, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements,
  - développer les relations inter quartiers en reliant les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs.
- ✓ Assurer des traversées piétonnes évidentes en direction des commerces/ services
- ✓ Favoriser les modes de déplacements doux en prévoyant des emprises pour la réalisation de chemins de liaisons piétonnes ou/et cyclables
- ✓ Prendre en compte les cheminements piétons et deux roues entre les nouvelles zones d'urbanisation et les zones existantes, afin d'en apprécier l'incidence le long des routes départementales

### titre 6.2 - Favoriser les modes de déplacements doux :

- ✓ Des emplacements réservés pourront être mis en place pour permettre de gérer :
  - l'aménagement de liaisons piétonnes évidentes et sécurisées pour relier directement les écoles à la garderie
  - la création de liaisons douces, afin de faciliter les déplacements entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs
  - la prise en compte du cheminement des piétons et des cyclistes entre les zones nouvelles et le centre bourg dans les aménagements le long des voies concernées

### titre 6.3 - Permettre le développement des chemins de randonnées :

- ✓ En raison de la typologie des chemins traversant le territoire communal, il s'agit au travers du document d'urbanisme de :
  - préserver les chemins de randonnées existants ;
  - pouvoir intégrer de nouvelles possibilités de chemins au fur et à mesure des besoins et faire en sorte que le P.L.U ne s'y oppose pas.

## Thème : L'ECONOMIE

### titre 7 - PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE :

- ✓ Affirmer et conforter le secteur d'activités de la Querminais et assurer son développement pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.
- ✓ Permettre le développement des activités économiques situées au sein du tissu urbain dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation d'habitat
- ✓ Reconnaître le secteur d'activités situé au long de RD 289, situé en entrée Sud-Ouest du bourg
- ✓ Reconnaître la présence du secteur mixte (activités/logements liés aux activités d'activités) situé sur la frange Est de l'agglomération et permettre à long terme (par modification), la mutation de ce secteur afin d'autoriser l'évolution de la zone d'activité en zone d'habitat, dans l'objectif de conforter une dernière frange d'urbanisation à l'Est du bourg, en appui sur les limites paysagères existantes
- ✓ Reconnaître les entreprises existantes et activités artisanales situées sur l'ensemble du territoire, par la prise en compte des activités situées en dehors du bourg, afin de permettre leur extension dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements.

### titre 8 - PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE :

- ✓ L'activité agricole occupe une large partie du territoire de la commune. C'est une activité économique à part entière qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est donc centrale pour l'avenir du territoire.

#### titre 8.1 - Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :

- ✓ La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole. Aussi, le document d'urbanisme affiche le principe d'une zone agricole homogène, cohérente et continue.
- ✓ La mise en place d'une zone agricole stricte est la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.
- ✓ La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes :
  - protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ;
  - protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.

## titre 8.2 - Eviter l'étalement urbain :

- ✓ La consolidation des exploitations agricoles passe également par :
  - un développement du bourg qui respecte les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible ; en concentrant l'accueil de constructions neuves à usage d'habitat autour de la partie agglomérée du bourg
  - l'interdiction d'édifier des constructions neuves à usage d'habitation dans les hameaux pour les tiers (sauf cas spécifique du logement de fonction liée à une activité artisanale déjà présente et nécessité pour les besoins de la surveillance, à condition d'être intégrée ou reliée au bâtiment d'activité)
  - Pour les exploitations agricoles, les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations restent autorisés sous réserve qu'elles soient nécessitées par les besoins de l'activité)

## titre 8.3 - Prendre en compte le bâti existant :

- ✓ L'instauration d'une large zone agricole stricte révèle l'existence d'occupations ou d'activités sans lien avec l'agriculture. Ainsi, le document d'urbanisme permettra en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture et des portions de territoire mis en évidence pour leur intérêt écologique et/ou paysager, la prise en compte de l'existant, à savoir :
  - les sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte « A » (situés en zone mixte);
  - les habitations sans lien avec l'agriculture ;
  - les occupations de sol sans lien avec l'agriculture ;
  - les entreprises artisanales existantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, école agronomique...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements

## titre 8.4 - Lutter contre le mitage et revitaliser le secteur rural :

- ✓ Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau). La commune souhaite continuer d'assurer l'équilibre de la répartition de la population sur l'ensemble du territoire en revitalisant le secteur rural et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg.
- ✓ **En ce qui concerne l'accueil d'une nouvelle frange de population sur le territoire rural, la commune souhaite uniquement privilégier l'évolution des constructions existantes non lié aux exploitations agricoles pour :**
  - permettre leur aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et pour les autres réseaux (eau potable, eau pluviale, défense incendie, électricité, assainissement) ;
  - permettre les changements de destination pour le bâti traditionnel existant dans le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel

- 
- ✓ L'intégration de l'agriculture dans un fonctionnement économique et culturel en mutation requiert que l'on facilite l'évolution et l'entretien du bâti rural. Dans cette optique, la commune souhaite afficher la volonté de diversifier les usages du bâti.
  
  - ✓ **Ainsi, la commune permettra de revitaliser le secteur rural, favoriser le renouvellement urbain et assurer la préservation du bâti ancien tout en protégeant l'espace agricole en :**
    - édictant des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle et de le valoriser tout en offrant la possibilité d'étendre l'existant dans le respect de l'architecture locale
    - permettant le changement de destination pour le bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale à condition de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions, afin de :
      - répondre aux critères des constructions autorisant le changement de destination (emprise au sol minimale, potentiel du bâti à évoluer, volume...)
      - ne pas dénaturer le bâti
      - respecter l'activité agricole
      - tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès
    - offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes à condition d'être proche de l'habitation
    - autorisant le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés au sein de la zone agricole « A », sous réserve d'avoir été préalablement repéré au vu de son intérêt architectural et patrimonial.

## titre 9 - PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION TOURISTIQUE :

- ✓ Permettre l'évolution des projets touristiques et de loisirs et laisser la possibilité de faire évoluer le P.L.U pour autoriser les futurs projets touristiques (non encore identifiés à ce jour) sur le territoire communal, sous réserve d'une bonne intégration dans le cadre paysager et du respect des exploitations agricoles existantes et de leur développement.

## Thème : LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

### titre 10 - Organiser le développement du territoire autour de deux enjeux majeurs : l'eau et les milieux aquatiques

#### titre 10.1 - Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau :

- ✓ Le réseau hydrographique communal est dense et s'organise autour des rivières de l'Ernée et de l'Oscence. Ces deux cours d'eau marquent amplement les paysages communaux et participent à la lisibilité et à la compréhension du territoire. Le territoire communal est sillonné par de nombreux ruisseaux. Les rivières de de l'Ernée et de l'Oscence sont ainsi complétées par de nombreux affluents qui, bien que leur taille soit modeste, sont très présents. Quelques mares et plans d'eau ponctuent le territoire.
- ✓ Le document d'urbanisme communal établira un inventaire de ce patrimoine communal, afin de préserver l'intégrité des cours d'eau, mares, étangs et plans d'eau.
- ✓ Appliquer aux éléments identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques.
- ✓ Inscrire les fonds de vallées clairement identifiables, qui constituent des sites sensibles, dans un zonage protecteur, afin de garantir la libre circulation des eaux de surface et de préserver cette ressource qualitativement et quantitativement. Une réglementation particulière sera édictée.
- ✓ Le respect et la protection de la ressource en eau repose également sur la gestion des rejets. Le développement de la commune devra alors :
  - parer aux incidences de l'urbanisation sur la maîtrise des eaux usées ;
  - tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées.

#### titre 10.2 - Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local :

- ✓ Le réseau hydrographique communal est grandement en lien avec les vallées ouvertes et amples. Ces cours d'eau sont bordés de milieux humides qui ne sont pas toujours clairement détachés des versants cultivés. Ces particularités forment des sites pittoresques voir remarquables. D'autre part, le territoire communal possède quelques profondes vallées qui accueillent des écosystèmes riches et diversifiés qui sont représentatifs des milieux humides.
- ✓ Le document d'urbanisme communal s'attachera à localiser les secteurs constituant les zones humides d'intérêt local et à en assurer leur pérennité.
- ✓ Appliquer aux milieux et zones humides identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur.
- ✓ Inscrire les milieux et zones humides identifiés dans un zonage protecteur et édicter une réglementation adaptée pour préserver les écosystèmes aquatiques mais aussi pour les restaurer et offrir la possibilité de les ouvrir au public.

### **titre 10.3 - Gérer les risques liés à la présence de secteurs soumis au risque d'inondation :**

- ✓ La commune est concernée par les risques d'inondations notamment en bordure de la rivière de l'Ernée
- ✓ Le PLU identifiera les secteurs soumis au risque d'inondation et les repérera sur le règlement graphique.
- ✓ Edicter une réglementation particulière, afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

### **titre 10.4 - Prendre en compte le secteur de captage du Bas Jarzé :**

- ✓ Mise en place des périmètres réglementaires et institution de servitudes sur les terrains copris dans ces périmètres de protection

## **titre 11 - Organiser le territoire en fonction de l'armature paysagère communale et selon les réseaux écologiques en place**

### **titre 11.1 - Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent :**

- ✓ Le territoire communal se compose ainsi d'un paysage rural largement agricole et très homogène. Toutefois, en détaillant les composantes internes de ce réseau, telles que la continuité des haies et leur composition, on découvre un maillage bocager légèrement distendu et présentant des variations de répartition.
- ✓ En assurant la protection de certaines structures, la commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver son identité bocagère.
- ✓ Il s'agit donc pour la commune, non pas de figer l'ensemble du maillage, mais de proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à cette identité bocagère. Certaines haies bocagères et certains boisements seront donc repérés et préserver selon les thématiques suivantes :
  - les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisements) ;
  - l'identité bocagère de la commune ;
  - le rôle des talus dits « anti-érosion » ;
  - l'intégration du bâti.
- ✓ Le maintien d'une armature bocage-boisements devra s'inscrire dans la continuité des objectifs liés à la préservation des milieux humides et des paysages remarquables.
- ✓ Le travail sur l'identité bocagère communale et plus particulière aux abords du bourg, peut donner naissance à la création de nouvelles structures bocagères.

### **titre 11.2 - Promouvoir et garantir la pérennité des paysages remarquables :**

- ✓ Les vallées condensent à plusieurs titres le paysage. Elles réunissent en un même lieu les composants fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation.



- ✓ Les vallées encaissées des affluents de l'Oscence et de l'Ernée forment un environnement et un cadre de vie de très grande qualité. Ces milieux, fort d'une topographie singulière, recèlent un patrimoine naturel riche et diversifié. De plus ils participent à la formation d'une identité communale forte. Il s'agit donc pour la commune d'un atout majeur qu'il convient de mettre en évidence en tant qu'entité paysagère remarquable et identitaire à préserver.
- ✓ Bien que les rivières de l'Oscence et de l'Ernée présentent une topographie relativement douce, elles sont associées aux vallées et vallons très marqués en raison de leur rôle structurant dans les paysages communaux et départementaux pour l'Ernée.
- ✓ La promotion et la préservation de ces paysages repose sur :
  - l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage protecteur ;
  - l'interdiction de création de mines et de carrières dans ces secteurs.
- ✓ Il conviendra toutefois d'appliquer à ces paysages remarquables des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.
- ✓ Par ailleurs, les mesures de protection devront prendre en compte l'existence de corps d'exploitation agricole et de constructions sans lien avec l'agriculture.
- ✓ La protection de ces paysages remarquables
- ✓ En affirmant la volonté de protéger ces paysages remarquables, la commune soutient l'inacceptation du développement des constructions neuves à usages d'habitat, excepté pour les logements de fonction des exploitants agricoles.

### **titre 11.3 - Favoriser les maillages écologiques d'intérêt local :**

- ✓ Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur les éléments suivants :
  - la préservation de zones patrimoniales : les noyaux de biodiversité ;
  - le maintien des éléments de connexion ou de jonction entre les zones patrimoniales.
- ✓ Il s'agit donc de proposer, à une échelle communale, en fonction des armatures naturelles existantes, des objectifs de préservation respectant l'exploitation et le développement des activités humaines mais favorisant les maillages écologiques.
- ✓ Ces réseaux écologiques s'organisent sur le territoire communal autour du réseau hydrographique et du bocage. Aussi, les volontés émises précédemment visent-elles :
  - la promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, mares et plan d'eau ;
  - le maintien d'une armature bocage-boisements.
- ✓ La corrélation entre les objectifs de préservation, le maintien de maillages écologiques et les activités humaines permet de favoriser la biodiversité et d'inscrire le document d'urbanisme communal dans une démarche de durabilité.
- ✓ Ces corridors constituent un cadre écologique idéal pour les habitants, car ils contribuent à promouvoir la diversité biologique tout en apportant une valeur récréative. En périphérie du bourg, le maillage se traduit par le maintien d'éléments naturels tel que les haies bocagères, les cours d'eau et les vallons, mais aussi par la création de haies bocagères en limite des secteurs à urbaniser. Ces notions se remarquent plus particulièrement sur la frange ouest du bourg avec l'affirmation d'une coulée verte qui s'appuie sur la dépression et le plan d'eau. Ainsi, ce maillage écologique relie le bourg à la campagne.

## titre 11.4 - Lutter contre le mitage :

- ✓ L'instauration des zones naturelles de protection et des zones agricoles strictes, ainsi que la reconnaissance de l'habitat rural, empêchent le mitage. La commune affirme ainsi la pérennité des grandes composantes paysagères et de son espace agricole.

## titre 12 - Prendre en compte le patrimoine communal

### titre 12.1 - Prendre en compte le patrimoine archéologique de la commune :

- ✓ Quelques sites archéologiques sont visibles sur le territoire communal. L'aménagement du territoire communal devra prendre en compte l'existence de ses sites et en assurer leur protection selon la réglementation en vigueur.
- ✓ D'autre part, recenser et indiquer la valeur patrimoniale :
  - du chemin rural reliant la Traverserie au Bas Maignée (voie antique Corseul / Jublain)
  - des chemins et sentiers entre les Bouhameries / La Méssuzière en passant par la Rue et à l'Est de l'Orgerie (voie antique du Mans / Montsurs / Nord d'Andouillé)

### titre 12.2 - Prendre en compte les éléments architecturaux patrimoniaux suivants :

- ✓ Un inventaire du patrimoine culturel a été établi sur le département de la Mayenne. La liste est non exhaustive et certains des sites et édifices ont été repérés. On peut ainsi citer :
  - l'église
  - le Château de Montgueret
  - le Château de la Bas – Maignée
- Le Polissoir dit « la pierre Saint Guillaume » est classés au titre des monuments historiques.
- ✓ Il convient de mesurer la valeur de ces édifices et d'appliquer des mesures de préservations qui soient en corrélation avec cette valeur.
- ✓ Protéger plus particulièrement au titre du L123-1-5 7°, l'église, la maison du chapitre, le Château d u Bas Maignée et le Château de Montégueret)
- ✓ **Autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti identitaire de l'architecture traditionnelle et qu'il soit autorisé dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve dès lors qu'il n'y est pas dénaturé du dit bâti et dans le respect de l'activité agricole.**
- ✓ **Eviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et assurer sa sauvegarde par une réglementation adaptée, voir la mise en place de permis de démolir.**