



DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE MONTREUIL-POULAY

# CARTE COMMUNALE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Carte Communale approuvée par Délibération du Conseil Municipal le :

--

Carte Communale approuvée par Arrêté Préfectoral le :

--

Modifications / Révisions

Modifications / Révisions	



## **INTRODUCTION.....6**

A — Le cadre juridique .....	6
B — Documents avec lesquels la Carte Communale doit être compatible .....	6
C — Les grandes étapes de la Carte Communale sont : .....	6
D — Les principes majeurs qui doivent être respectés .....	7
1 — Gestion économe et équilibrée de l'espace.....	7
2 — Développement de l'urbanisation en profondeur pour éviter le mitage. ....	7
3 — Croissance mesurée des nouvelles zones à urbaniser en rapport avec les besoins réels et non utopiques de la municipalité. ....	7
4 — Mixité urbaine et sociale. ....	8
5 — Renouveau urbain.....	8

## **I — CONTEXTE ADMINISTRATIF.....9**

A — État.....	9
B — Région.....	9
C — Département.....	9
D — Pays.....	9
E — Canton.....	10
F — Communauté de Communes.....	10
1 — Compétences obligatoires.....	11
2 — Compétences optionnelles.....	11
3 — Compétences facultatives.....	12
G — Communes limitrophes.....	12

## **II — CONTEXTE TERRITORIAL.....14**

A — Positionnement de la commune.....	14
B — Superficie et population.....	14
C — Distances autres communes importantes.....	14
D — Accès.....	15
E — Transports en commun.....	16
F — Le covoiturage.....	17
G — Déplacements doux.....	17
H — Les équipements et services publics.....	18
1 — Écoles.....	18
2 — Déchets.....	18
3 — Assainissement.....	19
4 — Eau potable.....	20

## **III — DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....23**

A — Servitudes.....	23
B — Documents supracommunaux.....	23
1 — Le Schéma de Cohérence Territoriale.....	23
2 — Le SDAGE et le SAGE.....	23
3 — Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.....	25
a — Contexte.....	25
b — SDTAN et SCoRAN.....	26
C — Autres éléments à prendre en compte.....	26
1 — Patrimoine culturel et paysager.....	26
2 — Patrimoine archéologique communal.....	27
3 — Patrimoine naturel communal.....	27
a — Inventaire patrimonial, les Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	27
b — Les Zones Humides.....	28
c — Autres éléments.....	30
4 — Trame Verte et Bleue.....	31
a — Contexte règlementaire.....	31
b — Les continuités écologiques.....	31
c — Espaces « naturels » = Enjeux.....	31
5 — Les contraintes et risques naturels ou anthropiques.....	32
6 — Les énergies renouvelables.....	34

## **IV — ANALYSE DE LA DÉMOGRAPHIE ET DU LOGEMENT....43**

A — La population.....	43
1 — Une stagnation de la population.....	43
a — À l'échelle communautaire.....	43
b — À l'échelle communale.....	44
2 — Le bassin de vie.....	45
a — À l'échelle communautaire.....	45
b — À l'échelle communale.....	47
3 — L'importance de la commune dans la sphère de Mayenne.....	47
4 — Solde naturel et solde migratoire.....	49
5 — La structure de la population.....	50
6 — Les catégories socioprofessionnelles.....	52
B — Le logement.....	53
1 — Analyse du parc de logements actuels.....	53

2 — Nombre d'habitants par logement .....	55	A — Le Paysage .....	83
3 — Le logement social .....	55	1 — L'analyse paysagère, la méthodologie .....	83
4 — Les logements vacants .....	55	2 — Un paysage identitaire de la Mayenne .....	83
5 — L'accueil des gens du voyage .....	56	B — Le paysage de Montreuil-Poulay .....	84
C — Croissance de la population et disponibilités .....	56	1 — Le relief .....	84
1 — Les besoins inhérents à la population .....	56	2 — Perception de la commune .....	85
a — Le desserrement des ménages .....	57	3 — Le couvert végétal .....	86
b — Le renouvellement du parc de logements .....	57	4 — L'urbanisation .....	87
c — Les mutations de résidences secondaires .....	57	C — Synthèse du diagnostic paysager .....	90
d — Les logements vacants .....	57	1 — Atouts .....	90
2 — Les orientations en terme de logement .....	58	2 — Faiblesses .....	90
3 — Les disponibilités foncières de la commune .....	59	3 — Menaces .....	90
<b>V — L'ÉCONOMIE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>60</b>	4 — Opportunités qu'offre la Carte Communale .....	90
A — Le contexte économique .....	60	<b>VIII — MORPHOLOGIE URBAINE .....</b>	<b>91</b>
B — L'emploi dans la Communauté de Communes Le Horps Lassay .....	65	A — Introduction .....	91
C — L'emploi à Montreuil-Poulay .....	67	B — Analyse de la morphologie urbaine .....	91
D — Les déplacements pendulaires .....	69	1 — Histoire .....	91
E — Commerces et services disponibles dans la commune .....	70	2 — Formes urbaines, Montreuil .....	93
<b>VI — DIAGNOSTIC AGRICOLE .....</b>	<b>72</b>	a — Montreuil présente sur sa partie ancienne .....	94
A — Introduction .....	72	b — Les extensions récentes .....	95
B — Le Plan Régional d'Agriculture Durable des Pays de la Loire .....	73	3 — Formes urbaines, Poulay .....	96
1 — Cadre réglementaire .....	73	<b>IX — JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>98</b>
2 — Les enjeux du PRAD des Pays de la Loire .....	73	A — L'accroissement mesuré de la population .....	98
C — La Charte Agriculture et Urbanisme .....	74	1 — La projection démographique .....	99
1 — De l'artificialisation des terres .....	74	2 — Détail des superficies à bâtir .....	100
2 — Recommandations .....	76	a — Les disponibilités foncières de la commune .....	100
3 — L'espace agricole .....	76	b — Détail du secteur constructible du bourg de Montreuil .....	104
4 — Pour éviter l'étalement .....	77	c — Détail du secteur constructible du bourg du Poulay .....	109
D — Méthodologie .....	77	d — Détail des superficies réservées aux activités .....	110
E — Approche spatiale de l'activité agricole .....	77	B — La philosophie du projet communal .....	116
F — Approche socio-économique de l'activité agricole .....	80	C — Les zones .....	117
G — Conclusion .....	81	1 — La zone Constructible (C) .....	117
<b>VII — DIAGNOSTIC PAYSAGER .....</b>	<b>83</b>	2 — La zone constructible réservée aux activités (Ca) .....	118
		3 — La zone Non Constructible (NC) .....	118

## **X — DONNÉES JURIDIQUES.....120**

A — Principe d'équilibre. ....	120
B — Principe de diversité et de mixité. ....	120
C — Principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace. ....	121
D — La prise en compte de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme. ....	122
E — La prise en compte de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. ....	123

## **XI — LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE.....126**

A — Incidences de la Carte Communale sur l'urbanisation. ....	126
B — Incidences de la Carte Communale sur l'environnement. ....	127
1 — Sur les eaux superficielles. ....	127
a — Incidences. ....	127
b — Dispositions. ....	127
2 — Sur les eaux souterraines. ....	127
a — Incidences. ....	127
b — Dispositions. ....	127
3 — Le SDAGE et le SAGE.....	127
a — Le SDAGE Loire-Bretagne. ....	128
b — Le SAGE de la Mayenne. ....	128
4 — Sur les types de milieux. ....	129
a — Incidences. ....	129
b — Dispositions. ....	129
5 — Sur la faune et la flore.....	129
a — Incidences. ....	129
b — Dispositions. ....	129
6 — Sur les paysages. ....	129
a — Incidences. ....	129
b — Dispositions. ....	130
7 — Sur le patrimoine bâti. ....	130
a — Incidences. ....	130
b — Dispositions. ....	130

## **XII — INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE.....131**

## **XIII — ANNEXES.....133**

Données statistiques : RP2009 © INSEE

Cartographie statistique : GéO3Clip – France Découverte



# INTRODUCTION.

## A — Le cadre juridique.

La commune de Montreuil-Poulay, qui est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme, a prescrit l'élaboration de sa Carte Communale par une délibération du Conseil Municipal en date du 24 avril 2012.

L'élaboration de cette Carte Communale doit donc respecter l'ensemble du dispositif législatif et réglementaire qui s'applique sur le territoire de la commune et en particulier les dispositions de la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, moult fois modifiée, notamment par la Loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003, de la Loi relative à la mise en œuvre du « Grenelle de l'Environnement » du 3 août 2009 et la Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application.

Cette Carte Communale est élaborée dans le cadre d'un groupement de commandes regroupant les communes de Chantrigné, Hardanges, Saint-Loup-du-Gast, Sainte-Marie-du-Bois et Saint-Mars-sur-Colmont.

## B — Documents avec lesquels la Carte Communale doit être compatible.

Doivent être pris en compte :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne, approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2007, et notamment son programme d'action numéro 6.3 qui stipule que « Les collectivités intégreront les zones humides en vue de leur préservation dans leurs documents d'urbanisme ».

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire, lorsqu'il sera adopté et dont la validation est prévue en 2014.

Les Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET) du département de la Mayenne et du Pays de Haute-Mayenne, lorsqu'ils seront adoptés.

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) des Pays de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2012.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne, qui a été approuvé dans son principe le 4 février 2011.

## C — Les grandes étapes de la Carte Communale sont :

- 1) L'établissement d'un diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques, et environnementaux mis en rapport avec les objectifs généraux de la commune définis dans le cadre de son parti d'aménagement.
- 2) La définition de scénarios d'aménagement.
- 3) La définition d'une sectorisation entre les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, sauf

application des dispositions de l'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme (adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

## **D — Les principes majeurs qui doivent être respectés.**

### **1 — Gestion économe et équilibrée de l'espace.**

L'étalement urbain ne doit plus être l'unique facteur d'expansion. Le développement ne doit plus porter atteinte au milieu naturel ou agricole. La consommation de surface outrancière par rapport à la projection démographique escomptée doit être abandonnée au profit d'un accroissement harmonieux et équilibré de la commune.

Il s'agit de réaliser une étude fiable des capacités réelles de développement de la commune pour éviter d'ouvrir à l'urbanisation des espaces trop grands, non susceptibles de pouvoir raisonnablement être urbanisés.

### **2 — Développement de l'urbanisation en profondeur pour éviter le mitage.**

La consommation anarchique ne permet pas une maîtrise durable de la gestion de l'espace. Les continuités agricoles ne sont plus respectées et les agriculteurs doivent sans cesse s'adapter à l'avancée des espaces bâtis nouveaux.

L'objectif est de rationaliser l'accroissement de l'urbanisation. La densification doit être une priorité.

La Carte Communale doit motiver et justifier toute extension de l'urbanisation et déterminer avec précision les raisons qui ont amené les élus à privilégier telles ou telles extensions à tels ou tels endroits de la commune. Ces extensions doivent être uniquement mues par l'intérêt général.

Ce principe est donc à rapprocher de ceux de la gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain. La densification et le comblement des parcelles non encore urbanisées au sein des espaces urbains sont à privilégier.

### **3 — Accroissement mesuré des nouvelles zones à urbaniser en rapport avec les besoins réels et non utopiques de la municipalité.**

Les extensions ne sont à envisager que lorsque la densification des espaces déjà urbanisés, le comblement des dents creuses, ne permet pas de générer un développement suffisant de la commune, dans le cadre de projets réels permettant d'accueillir de nouvelles populations et pour mettre en œuvre une projection démographique soutenable. La superficie des terrains ouverts à l'urbanisation, immédiatement ou à terme, doit être en rapport avec la projection démographique déterminée par la commune.

Ce principe doit être mis en parallèle avec celui de la gestion économe de l'espace. L'objet est de développer de manière mesurée les zones d'habitat, en

rapport avec le développement escompté de l'activité économique dans la commune et le bassin de vie en général.

Une synergie de développement doit donc être trouvée entre l'accroissement de l'urbanisation à vocation d'habitat et l'accroissement désiré de l'activité économique.

#### **4 — Mixité urbaine et sociale.**

C'est un principe général qu'il est nécessaire de mettre en œuvre, mais qui peut être pondéré en fonction de la typologie communale. La commune doit pouvoir accueillir tout type de population sans discrimination. Elle doit alors proposer des logements susceptibles d'accueillir l'ensemble de la population. Le logement social doit être privilégié.

#### **5 — Renouvellement urbain.**

Pour éviter une consommation trop importante de l'espace, les communes doivent mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain, permettant de restructurer les espaces bâtis sans consommer d'espace nouveau en extension de l'urbanisation. Il s'agit de restructurer en procédant à des démolitions/reconstructions, en augmentant la densité du bâti et donc, le nombre de logements proposés. La physionomie des quartiers peut alors évoluer de manière importante.

Ce peut être aussi la restauration du bâti ancien qui permet de préserver le patrimoine architectural local.



## I — CONTEXTE ADMINISTRATIF.

### A — État.

La commune se trouve en France.

### B — Région.

La commune se situe la région Pays de la Loire (52).

### C — Département.

La commune se situe dans le département de la Mayenne (53).

### D — Pays.

La commune de Montreuil-Poulay fait partie du Pays de Haute-Mayenne.



Le Pays n'est pas un échelon administratif supplémentaire. Il n'a pas de compétence propre. C'est une structure d'organisation de projets. Le Pays rassemble plusieurs structures intercommunales et met en place des projets cohérents.

Il permet ainsi le renforcement et le développement des structures intercommunales à fiscalité propre.

Le Pays détermine de grandes orientations pour l'aménagement du territoire qui peuvent être reprises dans la Carte Communale de la commune notamment en matière d'aménagement de l'espace.

Le Pays de Haute-Mayenne, dont la Charte a été signée en 2002, regroupe six intercommunalités et 102 communes. Ce pays compte 94 267 habitants en 2011.

Ses ambitions sont les suivantes :

- Favoriser la circulation des hommes, des biens, des informations.
- Affirmer l'engagement culturel du territoire en s'appuyant sur l'intercommunalité.
- Exploiter le potentiel touristique du territoire et développer l'offre de loisir au travers d'un pôle touristique.
- Adapter et conforter les services à la personne.
- Soutenir les initiatives économiques, stimuler le marché de l'emploi et défendre les formations et l'enseignement en Haute-Mayenne.
- Favoriser une politique environnementale volontariste.
- Accompagner et évaluer le développement durable en Haute-Mayenne.

## E — Canton.

Le canton est une division administrative et une circonscription électorale qui, à l'origine, ne devait pas dépasser dix kilomètres de rayon autour du chef-lieu.

La commune fait partie du canton du Horps (5314). Ce canton comptait 3 894 habitants en 2011.

## F — Communauté de Communes.

La commune fait partie de la Communauté de Communes Le Horps Lassay qui regroupe treize communes au nord du département. Cette communauté regroupe

les deux cantons de Lassay au nord et du Horps au sud, pour une population totale de 7 046 habitants en 2009, 7 038 en 2010 et 7 039 en 2011.



L'intercommunalité sur le territoire prend forme dès les années soixante avec la création du SIVOM Le Horps (communes du canton du Horps), du SIVOM de la région de Lassay (communes du canton de Lassay-les-Châteaux) et du Syndicat du Haut-Maine et Pail (territoire des actuelles CCA, CCV et CCHL).

Le 19 novembre 1993, la Communauté de Communes du Horps voit le jour avec pour compétence principale le développement économique. Son périmètre sera par la suite élargi aux communes adhérentes du SIVOM Lassay-les-Châteaux et devient ainsi le 29 décembre 2001, la Communauté de Communes Le Horps Lassay.

La coopération avec les cinq autres Communautés de Communes voisines est aussi renforcée depuis 2002 avec la création du Pays de Haute Mayenne, qui est un outil d'accompagnement et de mise en réseau au service des Communautés de Communes. Il est à l'initiative de réflexions et de coordinations, pour un développement local selon une logique de cohérence globale d'aménagement de son territoire d'action en lien avec la charte du Pays.

## **1 — Compétences obligatoires.**

- Aménagement de l'espace.
  - Participation à la politique de Pays.
  - Participation à l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale.
  - Gestion des trois barrages de la Mayenne.
  - Mise en œuvre et gestion d'un Système d'Information Géographique.
  - Coordination des actions liées au développement des énergies renouvelables.
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.
  - Études, actions, création et gestion de nouvelles zones d'activités industrielles, tertiaires, ou artisanales et commerciales, ou économiques ou touristiques, sur des terrains d'une superficie minimale de quatre hectares.

- Construction et gestion de bâtiments artisanaux ou industriels d'un coût supérieur à 200 000 € HT.
- Aide sous forme de fonds de concours pour la création ou le maintien du dernier commerce de proximité (alimentaire et point multiservices).
- Actions de promotion touristique du territoire : tout soutien financier apporté à l'Office de Tourisme Intercommunal Le Horps Lassay et l'entretien d'itinéraires de randonnées dans le cadre du PDIPR.
- Missions d'ingénierie économique et accompagnement de porteurs de projet.

## **2 — Compétences optionnelles.**

- Protection et mise en valeur de l'environnement.
  - Collecte et traitement des ordures ménagères.
  - Gestion des déchetteries et équipements spécifiques.
  - Gestion des systèmes d'assainissement non collectif limitée au contrôle de la conception, au contrôle des travaux et au suivi de l'entretien et de mise aux normes.
- Politique du logement et du cadre de vie.
  - Construction, acquisition et gestion de logements locatifs limitées aux opérations immobilières (construction sur terrain viabilisé mis à disposition par les communes, programmes de logements...) d'un nombre de logements supérieur à quatre.
  - Soutien aux programmes d'amélioration de l'habitat, information, accompagnement et accès aux droits en matière de logement.
  - Mise en œuvre et suivi du Programme Local de l'Habitat.
- Construction, gestion et entretien d'équipements culturels et sportifs.

- La Communauté de Communes a compétence sur les équipements culturels de la médiathèque de Lassay-les-Châteaux.
- Animation et actions en faveur de la culture, de la jeunesse et des sports :
  - Coordination Enfance et Jeunesse sur le territoire.
  - Animations intercommunales et transport dans ce cadre.

### 3 — Compétences facultatives.

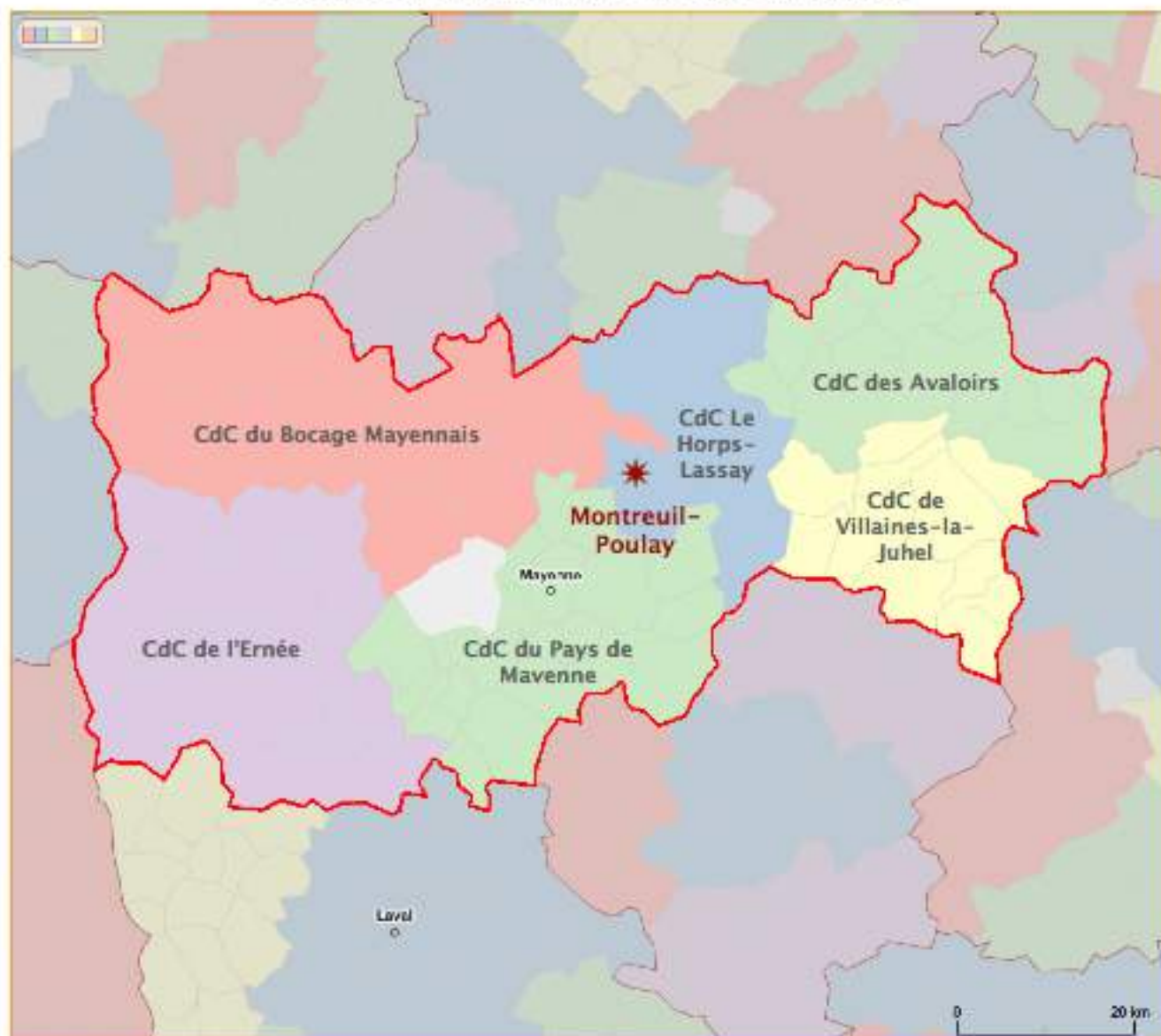
- Construction et entretien des locaux des brigades de Gendarmerie situés sur la CCHL.
- Construction et entretien des bureaux de Poste du territoire (Lassay-les-Châteaux et le Horps).
- Entretien et gestion de la chambre funéraire sise à Lassay.
- Participation financière au Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) et subventions aux associations Banque Alimentaire Départementale et Association Solidarité Intercommunale (ASI).
- Transport de scolaires dans le cadre d'opérations intercommunales à l'initiative de la CCHL.
- Construction et entretien d'une maison médicale pluridisciplinaire.
- Mission d'ingénierie en matière d'infrastructures et d'équipements publics.
- Actions en relation avec le SDIS 53 conformément aux textes en vigueur (Loi 2007-811 du 13/08/2004 et dispositions réglementaires :
  - Recouvrement du contingent incendie.
  - Mise en œuvre de moyens opérationnels selon conventionnement avec le SDIS 53 (participations communales ou investissements).

## G — Communes limitrophes.

Chantrigné	Chantrigné	Chantrigné Le Horps
Saint-Loup-du-Gast	<b>Montreuil-Poulay</b>	Le Horps
Saint-Fraimbault-de-Prières	Saint-Fraimbault-de-Prières Champéon	Champéon

Les communes voisines ont un impact sur les modes de vie communaux, les équipements publics dont elles disposent ainsi que les commerces permettent une réelle convergence de bassin de vie. Elles participent à la qualité de la vie des habitants.

## LE PAYS DE HAUTE-MAYENNE - L'INTERCOMMUNALITÉ



## EPCI, 2011

Source : Datar, Observatoire des territoires

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre sont la forme la plus élaborée de coopération intercommunale. Il permet aux communes qui se regroupent en son sein de gérer en commun des équipements, des services publics, d'élaborer des projets de développement économique, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire à l'échelle plus vaste que celle d'une commune. Les communes transfèrent aux groupements des compétences, leur conférant le pouvoir décisionnel et le pouvoir exécutif au titre des compétences déléguées. Certaines de ces compétences doivent être transférées obligatoirement, d'autres de façon optionnelle. Pour l'exercice de ces compétences, les communes transfèrent à l'EPCI une partie de leur fiscalité. La loi du 12 juillet 1999 donne une nouvelle cohérence à l'articulation des EPCI à fiscalité propre. Selon l'importance de la population regroupée, peuvent être créées des communautés urbaines, des communautés d'agglomération et des communautés

**Montreuil-Poulay** fait partie de la **Communauté de Communes Le Horps-Lassay**. La Communauté de Communes Le Horps-Lassay regroupe 13 communes au nord du département de la Mayenne. Cette communauté regroupe les deux cantons de Lassay au nord et du Horps au sud, pour une population totale de 7 046 habitants en 2009 et 7 038 en 2010.

La Communauté de Communes du Horps-Lassay fait partie du **Pays de Haute Mayenne** qui regroupe 102 communes sur 2 039,09 km<sup>2</sup> et compte 94 289 habitants (2009) soit 31 % de la population départementale. Il est constitué des Communautés de Communes suivantes :

- Communauté de Communes des Avoisirs ;
- Communauté de Communes du Bocage Mayennais ;
- Communauté de Communes de l'Ernée ;
- Communauté de Communes Le Horps-Lassay ;
- Communauté de communes du Pays de Mavenne ;
- Communauté de communes de Villaines-la-Juhel.



## II — CONTEXTE TERRITORIAL.

### A — Positionnement de la commune.

Montreuil-Poulay se situe au sein d'un territoire rural, situé entre les « Alpes Mancelles » et le pôle urbain de Mayenne, dans la sphère d'influence de la ville de Mayenne, commune de 13 226 habitants et pôle dynamique qui crée un véritable bassin d'emplois administratifs, artisanaux et commerciaux.

La Communauté de Communes se trouve au nord du département de la Mayenne, dans le pays de la Haute Mayenne. Le positionnement de la commune, à la croisée de trois centres urbains, implique une réelle possibilité de développement, même si on constate une difficulté réelle à la vente du lotissement créé fin 2007.

La commune se situe donc entre Mayenne et Lassay-les-Châteaux et non loin d'Ambrières-les-Vallées.

La commune se trouve en zone rurale et sa population reste encore largement attachée à la campagne et à son mode de vie.

La position de Montreuil-Poulay, à l'extrême sud du territoire de la Communauté de Communes, est davantage tournée vers le pôle d'équilibre de Mayenne, mais son mode de fonctionnement quotidien laisse encore entrevoir une dynamique locale interne forte, notamment en direction des commerces de Lassay-les-Châteaux ou Le Horps, qui ont une place prépondérante dans la vie communale.

Il existe sur le territoire une véritable dynamique de projets, autant pour la création d'activités nouvelles et d'emplois, que pour la protection du cadre de vie et du

caractère rural des lieux. La Communauté de Communes oriente son développement vers les deux pôles de proximité du Horps et de Lassay-les-Châteaux, mais aussi dans le maintien des territoires ruraux alentour.

La commune ne dispose pas aujourd'hui de document d'urbanisme opposable aux tiers et elle souhaite mieux maîtriser son développement futur. L'élaboration de sa Carte Communale lui permettra de définir elle-même sa politique communale de développement, mais aussi de protection du patrimoine naturel et bâti.

### B — Superficie et population.

La superficie de la commune est de 1 624 hectares et sa population de 403 habitants en 2010 et 405 habitants en 2011. Elle serait toujours de 405 habitants au dernier comptage de 2013.

### C — Distances autres communes importantes.

Relation	Distance	Temps
Montreuil-Poulay/Le Horps	6 km	7 min
Montreuil-Poulay/Lassay-les-Châteaux	7 km	7 min
Montreuil-Poulay/Ambrières-les-Vallées	10 km	13 min
Montreuil-Poulay/Mayenne	12 km	13 min
Montreuil-Poulay/Laval	43 km	45 min

([www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr))

Les distances ci-dessus affichées, montrent que le territoire communal est rural, mais peu éloigné du pôle important de Mayenne, sous-préfecture.

La commune se trouve sur une voie de transit qui permet un déplacement aisé vers Lassay-les-Châteaux et Mayenne.

Il est à noter également que les distances au sein même de la Communauté de Communes sont assez courtes du fait que le territoire est de petite superficie, puisqu'il y a environ 25 kilomètres du nord au sud et une quinzaine d'est en ouest du territoire communautaire.

Il existe deux pôles d'importance au sein de la Communauté de Communes, à savoir Le Horps et Lassay-les-Châteaux.

En outre, Domfront est à seulement trente kilomètres en voiture et La Ferté-Macé à 29 kilomètres. Il s'agit de deux bassins d'emplois importants régionaux.

Ces parcours sont d'autant plus courts que les voies de circulation sont de bonnes qualités.

## **D — Accès.**

La commune ne dispose d'aucune voie à grande circulation.

Le bourg est desservi par la RD34 en direction de Lassay-les-Châteaux et de Mayenne (2 001 à 5 000 véhicules/jour), la RD202 (501 à 1 000 véhicules/jour), la RD258 (101 à 500 véhicules/jour) et la RD160 (moins de 100 véhicules/jour).

La commune se trouve sur le parcours de la RD34 qui relie Lassay-les-Châteaux à Mayenne. Elle traverse le bourg de Montreuil. Sa position est donc stratégique, même si cette voie n'est pas classée à grande circulation. Elle est largement

empruntée et concoure à la dynamique de la commune, proche de l'agglomération de Mayenne. Il peut y avoir un passage de poids lourds, mais celui-ci ne génère pas de nuisances particulières.

La RD160, plus petite, orientée nord-sud, est une départementale de desserte des communes limitrophes, dont Champéon et Chantrigné.

En limite ouest de la commune, la RD202 est également une petite départementale de desserte nord-sud.

La commune se trouve à seulement 4,5 kilomètres de la Nationale 12.

De petites départementales forment des voies de desserte du bourg. De petites voies communales permettent également de desservir les différents hameaux de la commune.

La trame de petites voies qui serpentent dans la campagne, permet de rejoindre l'ensemble des petits hameaux et le bâti diffus, largement présents dans la commune.

Ce maillage de petites voies communales forme un réseau de voies quelques fois en impasse permettant la desserte de chaque maison isolée. Il peut s'agir également de voies privées.



Le mitage et l'urbanisation diffuse étant aujourd'hui prohibés, ce réseau ne pourra se développer davantage.

Sur la période 2005-2011, il y a eu quatre accidents de la circulation à Montreuil-Poulay, pour trois morts et huit blessés.

## E — Transports en commun.

La commune est desservie par la ligne 10 de transports en commun du Réseau Pégase, Lassay-les-Châteaux-Mayenne-Laval. Le bus passe à 7 h 17 devant la salle des fêtes et 7 h 18 devant l'église de Poulay en semaine pour déposer les



voyageurs à Mayenne vers 7 h 40 et Laval vers 8 h 30. Les retours s'effectuent vers 19 h. Tous les cars qui font la ligne Lassay-les-Châteaux-Mayenne-Laval ne s'arrêtent pas dans la commune. Ces deux arrêts de cars sont nécessaires du fait que la commune est composée de deux bourgs, celui de Montreuil, le plus important et celui de Poulay, de moindre importance, resté beaucoup plus rural. Ces deux entités sont séparées de 800 mètres environ.



Ligne 10.

Cette ligne peut aussi servir de transport scolaire pour les élèves qui vont aux lycées de Mayenne ou aux lycées d'Alençon.

Le petit Pégase est un transport à la demande qui permet aux personnes qui n'ont pas de moyen individuel de transport de se déplacer : jeunes, personnes âgées ou à mobilité réduite.

Ces trajets se font sur demande et réservation, mais sont encore très peu utilisés.

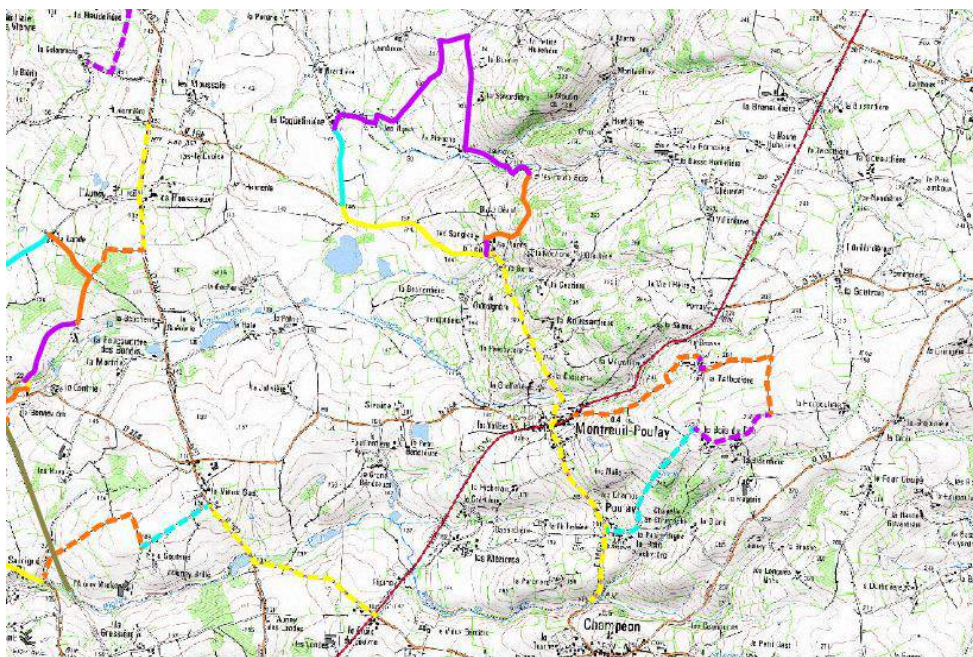
## F — Le covoiturage.

Le covoiturage reste une pratique encore peu développée sur le territoire de la commune et également sur l'ensemble de la Communauté de Communes et cela malgré la mise en place, par le département, d'une plate forme dédiée à ce mode de transport. De plus, aucune aire de covoiturage n'est identifiée sur le secteur d'étude ou à proximité.



## G — Déplacements doux.

On trouve sur le territoire communal, de nombreux chemins de randonnée. En effet, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) a identifié des itinéraires existants ainsi que des itinéraires à créer. Ces chemins sont ouverts à de multiples usages (marche, VTT...), ils utilisent principalement des chemins ruraux et permettent une pratique sécurisée pour leurs usagers.



## H — Les équipements et services publics.

### 1 — Écoles.

La commune dispose d'une école publique dite « Lucie Aubrac ». Cette école a deux classes, une maternelle et une autre élémentaire. Elle a un effectif de 42 élèves.

Un accueil périscolaire est également mis en place le matin et le soir.

Une cantine scolaire est également à la disposition des élèves. Elle se situe dans le bâtiment de la salle des fêtes.

Le collège Victor Hugo se trouve à Lassay-les-Châteaux et le lycée à Mayenne.

### 2 — Déchets.

La Communauté de Communes Le Horps Lassay assure la compétence ordures ménagères.

Les ordures ménagères sont collectées en points de regroupement tous les vendredis.

Ces déchets, ainsi collectés, sont acheminés vers le quai de transfert situé à Javron-les-Chapelles. Ils y sont déchargés dans un semi-remorque puis transportés jusqu'au Centre de Valorisation Énergétique des Déchets (CVED) de Pontmain, propriété du Conseil Général de la Mayenne, gérant le traitement des ordures ménagères au niveau du département de la Mayenne.

Les déchets sont incinérés à plus de 1 000 °C dans un four relié à une chaudière qui récupère l'énergie libérée par la combustion. Cette énergie est utilisée sous forme de chaleur par l'usine SOFIVO qui assèche le lait pour produire de la poudre de lait.

Les fumées sont traitées et les résidus sont déposés en centre d'enfouissement technique spécialisé.

Du mâchefer et des métaux sont récupérés. Le mâchefer est utilisé pour les travaux publics (routes...).

La collecte sélective se fait par apport volontaire des usagers. Chaque commune de la CCHL est équipée d'au moins un point d'apport volontaire. La collecte sélective étant passée en monoflux, le 1<sup>er</sup> janvier 2012, chaque point d'apport volontaire est équipé au minimum de deux colonnes :

- Une colonne avec des étiquettes vertes pour le verre alimentaire (bouteilles et pots en verre).
- Une colonne avec des étiquettes jaunes pour tous les autres emballages recyclables (bouteilles et flacons en plastique, briques alimentaires, emballages métalliques, cartonnets, papiers/enveloppes/journaux/magazines/annuaires...)

Les déchetteries les plus proches se trouvent à Lassay-les-Châteaux et Le Ribay.

La commune d'Hardanges ne possède pas d'installation de stockage de déchets inertes (ISDI) sur son territoire. L'ISDI la plus proche est celle de « Chattemoue » à Javron-les-Chapelles (16 kilomètres).

Le Conseil Général de la Mayenne est en cours d'élaboration du Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets du Bâtiment et des Travaux Publics (PDPGDBTP) avec une échéance fixée au 1er juillet 2013.

### 3 — Assainissement.

#### Station : MONTREUIL-POULAY Bourg

Code national : 0453160S0001

Commune d'implantation :	MONTREUIL-POULAY	Date de mise en service de la station :	janvier 1998
Capacité constructeur :	180 EH (11 Kg DBO <sub>5</sub> )	Débit nominal (de temps sec) :	27 m <sup>3</sup> /j
Type d'épuration :	lagunage naturel		
Maître d'ouvrage :	MAIRIE DE MONTREUIL POULAY	Exploitant :	MAIRIE DE MONTREUIL POULAY
Filières eau :	lagunage naturel	Filières boues :	épandage agricole
Type de réseau :	séparatif	Industries raccordées :	
Nom du milieu récepteur :	la Foucaudière	Technicien référent :	Sébastien RENIER

#### Charges reçues, concentrations sur effluent traité et rendements station

	Débit		MES			DCO			DBO <sub>5</sub>			Ch. Org.	NK			NGL			Pt		
	m <sup>3</sup> /j	%	Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend. %	Entr. mg/l	Sortie kg/j	Rend. %	Entr. mg/l	Sortie kg/j	Rend. %	%	Entr. kg/j	Sortie mg/l	Rend. %	Entr. mg/l	Sortie kg/j	Rend. %	Entr. mg/l	Sortie kg/j	Rend. %
Mai	6,6	25	4,1		100	7,5		100	2,4		100	22	0,94		100	0,95		100	0,17		100

#### Station : MONTREUIL POULAY Hameau

Code national : 0453160S0002

Commune d'implantation :	MONTREUIL POULAY	Date de mise en service de la station :	septembre 2007
Capacité constructeur :	70 EH (4,2 Kg DBO <sub>5</sub> )	Débit nominal (de temps sec) :	11 m <sup>3</sup> /j
Type d'épuration :	lit planté de roseaux		
Maître d'ouvrage :	MAIRIE DE MONTREUIL POULAY	Exploitant :	MAIRIE DE MONTREUIL POULAY
Filières eau :	filtres plantés	Filières boues :	épandage agricole
Type de réseau :	séparatif	Industries raccordées :	
Nom du milieu récepteur :	la Hubelière	Technicien référent :	Sébastien RENIER

Communes connectées	Mise en service	Mode de fonctionnement	Capacité nominale	Capacité utilisée	Capacité restante	Charge hydraulique moyenne	% de canalisation unitaires
Montreuil -Poulay	01/01/1998	Lagunage naturel	180 EH	45 EH	135 EH	25 %	-
Poulay	01/09/2007	Filtres plantés	70 EH	14 EH	56 EH	20 %	-

La STEP est largement dimensionnée dans l'optique de nouveaux raccordements : la station est chargée à 25 % de sa capacité hydraulique et 22 % de charge organique.

Concernant la STEP de Poulay, elle est, elle aussi, largement dimensionnée, car elle n'est chargée qu'à 20 % de sa capacité nominale.

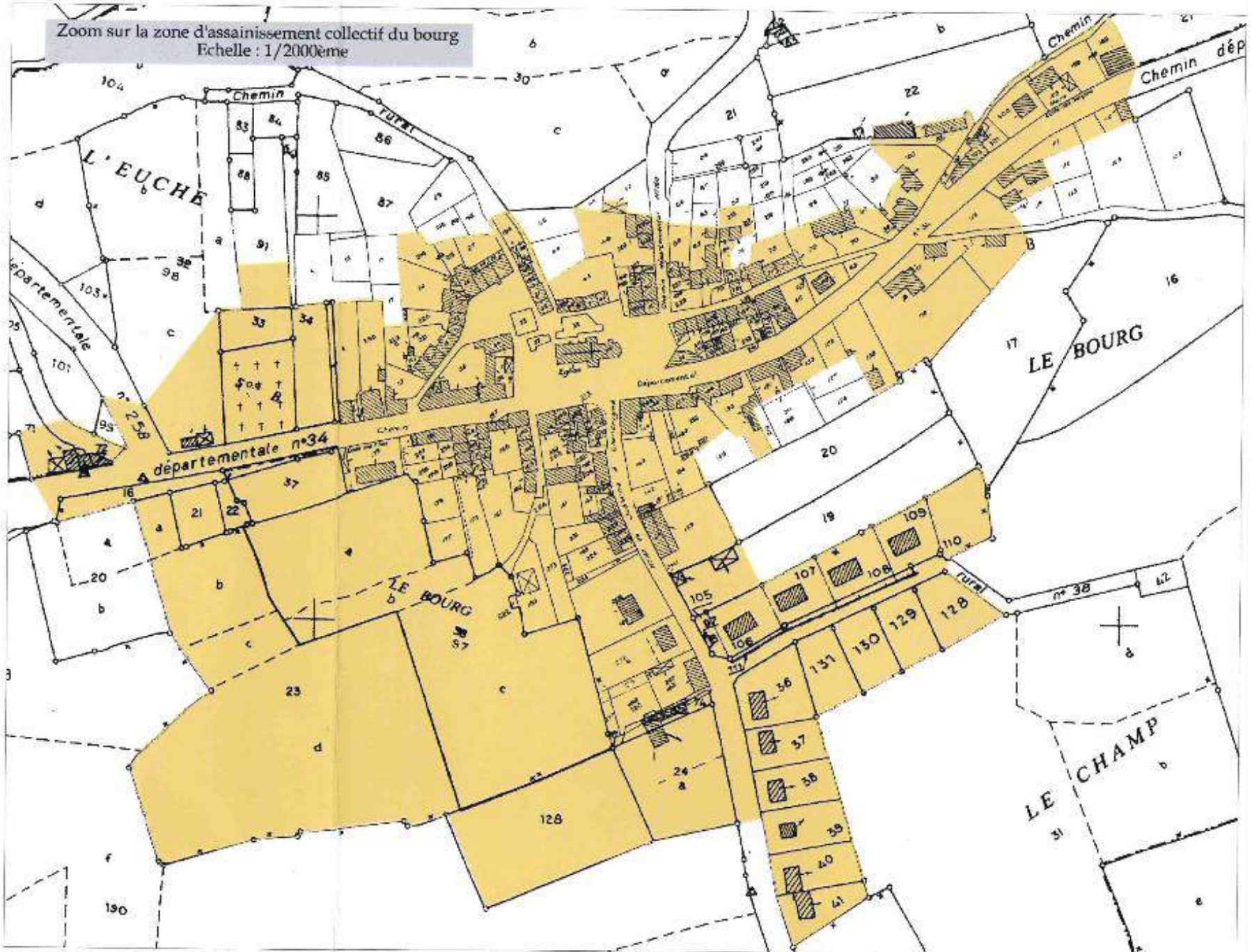
La compétence d'Assainissement Non Collectif (ANC) est assurée par la Communauté de Commune du Hops-Lassay depuis le 1er janvier 2007. En 2012, 36 % des installations contrôlées étaient conformes sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes

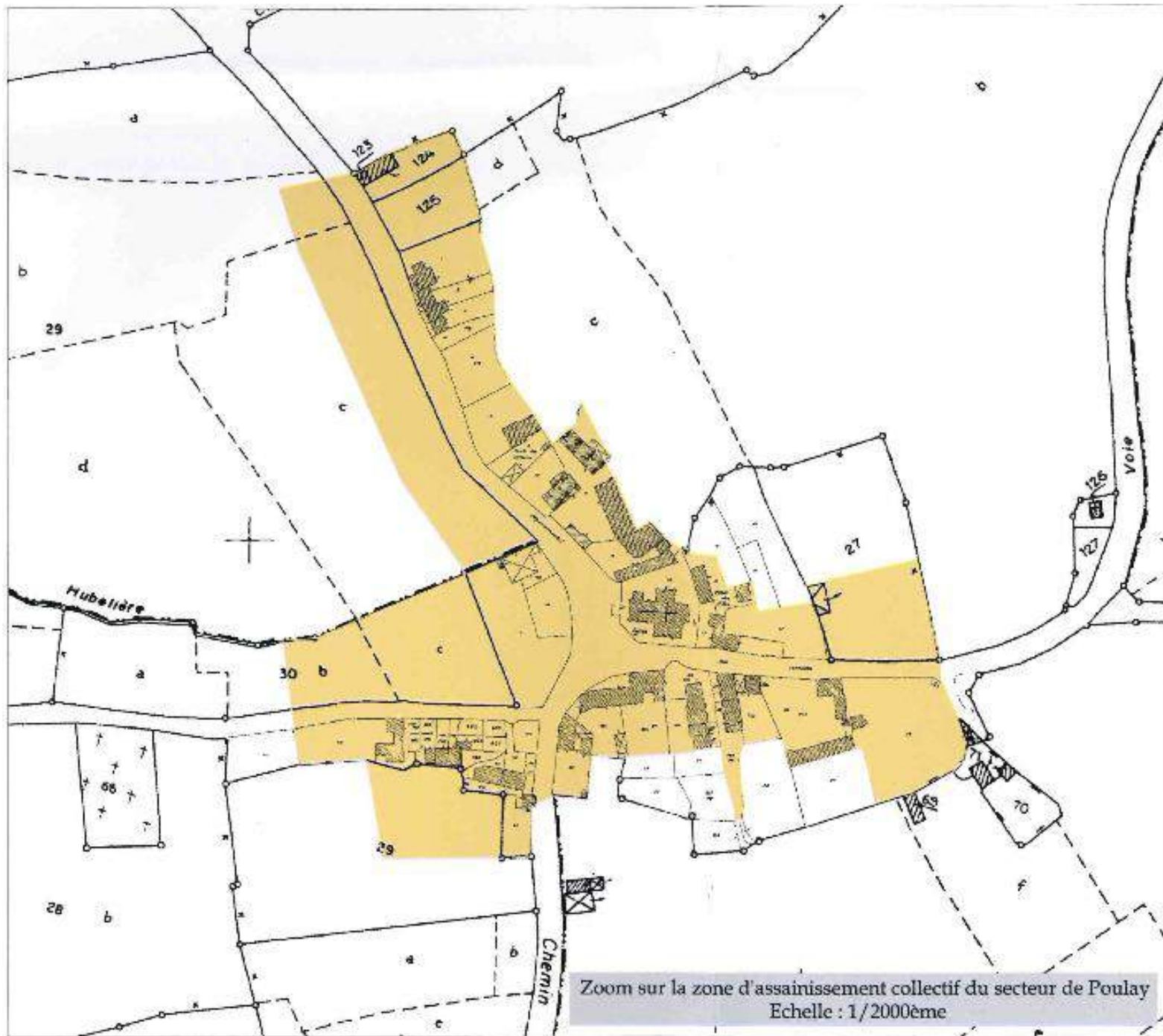
#### **4 — Eau potable.**

Le service d'eau potable de la commune est assuré par la commune elle-même en régie. La commune est aussi adhérente du Syndicat Mixte de Renforcement de l'Eau Potable du Nord Mayenne pour la production et le transfert d'eau potable.



Zoom sur la zone d'assainissement collectif du bourg  
Echelle : 1/2000ème





Zoom sur la zone d'assainissement collectif du secteur de Poulay  
Echelle : 1/2000ème



### III — DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.

#### A — Servitudes.

Les Servitudes d'Utilité Publique font partie des documents ayant une source juridique indépendante de la Carte Communale.

Chaque servitude fait l'objet d'une fiche et quand cela est possible, d'un report sur le plan des servitudes. La fiche précise la procédure d'institution et les effets de la servitude.

I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

- Liaison électrique souterraine de 90 KV reliant des postes électriques de Saint-Georges-Buttavent à Lassay-les-Châteaux.

- RTE gestionnaire du réseau de transport d'électricité - Transport électricité ouest - Écoparc - ZI nord - Avenue des Fusillés - 49412 - Saumur cedex.

#### B — Documents supracommunaux.

##### 1 — Le Schéma de Cohérence Territoriale.

Il n'y a pas de SCOT sur le territoire de projet. Aucun périmètre n'a été arrêté par le Préfet.

##### 2 — Le SDAGE et le SAGE.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne, qui couvre la période 2010-2015, auquel appartient le département de la Mayenne, a été approuvé le 18 novembre 2009.

Le chapitre 8 des orientations fondamentales du SDAGE a pour objectif « La préservation des zones humides et la biodiversité ».

Il s'agit d'un document de planification décentralisée.

Instauré par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) décline à l'échelle d'un bassin versant et de son cours d'eau, la politique de protection de la ressource en eau. Il s'agit d'un document de portée supracommunale auquel doivent se conformer les documents de planification locale.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la Mayenne a été approuvé le 28 juin 2007.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Mayenne a retenu pour orientation une gestion raisonnée et diversifiée des ressources en eau et met en avant l'économie de l'eau, la diversification des ressources et l'amélioration de la qualité des eaux et des milieux naturels.

Ce schéma constitue un cadre pour toutes les actions menées sur le bassin pour la préservation de l'eau et des milieux aquatiques.

Cette orientation constitue la clé de voûte du programme d'actions du SAGE qui fixe les mesures et recommandations pour la préservation et la gestion des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux aquatiques du bassin de la Mayenne.

Le programme d'action est réparti en dix leviers d'action.

- 1) Économiser l'eau.
- 2) Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau.
- 3) Mieux gérer l'étiage.
- 4) Optimiser le fonctionnement de la retenue de Saint-Fraimbault-de-Prières.
- 5) Améliorer la qualité de l'eau.
- 6) Préserver et restaurer les milieux naturels.
- 7) Restaurer le patrimoine piscicole.
- 8) Bien gérer les crues.
- 9) Valoriser les activités liées à l'eau.
- 10) Faire vivre le SAGE.

Les orientations des futurs documents d'urbanisme devront être conformes aux enjeux fixés par le SAGE Mayenne.

Le SAGE Mayenne préconise, dans son programme d'actions n° 6.3, la mise en œuvre d'un inventaire des zones humides sur les territoires communaux afin de les intégrer, en vue de leur préservation, dans les documents d'urbanisme.





Il ne crée par de droit, mais ses objectifs généraux sont opposables à l'Administration.

L'opposabilité implique la notion de compatibilité, de prise en compte des prescriptions du document. Les documents d'urbanisme n'ont pas à être conformes avec les prescriptions du SAGE, mais ils doivent être compatibles.

La Carte Communale de Montreuil-Poulay devra intégrer la prélocalisation des zones humides disponible.

Les SDAGE et les SAGE sont opposables à l'administration, dont les collectivités locales. Il ne crée par de droit, mais ses objectifs généraux sont opposables à l'administration.

L'opposabilité implique la notion de compatibilité, de prise en compte des prescriptions du document. Les documents d'urbanisme n'ont pas à être conformes avec les prescriptions du SAGE, mais ils doivent être compatibles.

### **3 — Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.**

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne a été approuvé dans son principe le 4 février 2011.

#### **a — Contexte.**

Les communications électroniques prennent une importance toujours croissante dans la vie des individus et dans l'activité des professionnels. Alors qu'il y a quinze ans l'Internet était réservé à quelques initiés, son usage est aujourd'hui

devenu multiple et quotidien. Les besoins en matière d'accès numérique, souvent exprimés en débit disponible à la prise, augmentent rapidement sous l'effet de développement des usages. Les foyers sont de plus en plus équipés d'Internet, particulièrement ceux avec enfants. Pour l'activité économique et les services, l'accès en tout point du territoire à un débit de qualité, fiable, sécurisé et financièrement abordable devient une des conditions de la compétitivité des territoires.

De 2000 à 2008, la couverture en Internet haut débit s'est développée en France essentiellement grâce à l'ADSL. Pour le département de la Mayenne, ce déploiement a été accéléré en 2004 grâce à la signature de la charte « département innovant » par le Conseil Général et France Télécom. La charte a permis d'atteindre en avril 2006 une couverture de 98 % du territoire. Le Conseil Général a ensuite lancé en 2008 un ambitieux programme de suppression des zones d'ombres avec le plan NRA ZO et l'aide à l'équipement de matériel de réception satellite. Ce plan est désormais achevé et près de 100 % des foyers mayennais ont accès à l'Internet haut débit.

Les évolutions des besoins à long terme nécessitent de se placer d'ores et déjà dans la perspective du très haut débit (THD). Le THD correspond à des débits supérieurs ou égaux à 50 Mb/s, tel que défini par l'ARCEP, soit davantage que ce que les réseaux DSL sont en capacité de fournir. Le THD est principalement fourni par les connexions supportées par des réseaux construits non plus en câble cuivre, mais en fibre optique jusqu'à l'utilisateur (aussi appelés réseaux FTTH pour Fiber To The Home, soit « fibre jusqu'à la prise de l'abonné »). Le Président de la République a fixé comme objectif national la couverture intégrale du territoire français en THD pour 2025. Dans cette perspective, les acteurs du

numérique (opérateurs, ARCEP, pouvoirs publics) travaillent à la définition des règles de régulation et des premières définitions des principes d'ingénierie. Des financements issus des « investissements d'avenir » sont déjà réservés au déploiement du très haut débit.

## **b — SDTAN et SCoRAN.**

Alors que le plan NRA ZO était en cours de réalisation, le Conseil général de la Mayenne a souhaité se placer dans la perspective d'accompagnement des évolutions prévisibles des besoins de son territoire. Dès le vote de la Loi Pintat-Retailleau (article L.1425-2 du Code Général des Collectivités Territoriales) en décembre 2009, le Conseil Général s'est donc déclaré auprès de l'ARCEP pour lancer son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

La Loi Pintat-Retailleau stipule que « ces schémas, qui ont une valeur indicative, visent à favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé. » Ils « recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné. »

Le Conseil Général de la Mayenne est le premier de la région Pays de la Loire et un des premiers départements en France à s'être engagé dans cet exercice de prospective pour son avenir numérique. Rappelons de plus que tout projet d'aménagement numérique très haut débit doit s'inscrire dans un SDTAN territorial pour pouvoir bénéficier d'un cofinancement de l'État. Le SDTAN de la

Mayenne s'inscrit dans la logique de la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) de la Région Pays de la Loire.

Cette SCoRAN a confirmé que l'aménagement numérique est un levier clé de compétitivité et d'attractivité des territoires et donc in fine un levier essentiel à leur développement, que le développement des services et des usages numériques nécessite des débits de plus en plus importants et que cette tendance s'accélère. Les perspectives de montée en débit par l'initiative des opérateurs de communications électroniques sont faibles, hormis dans les agglomérations régionales qui présentent les conditions de rentabilité suffisantes du point de vue des acteurs privés. L'enjeu majeur de l'aménagement numérique est à présent le déploiement du THD sur l'ensemble des territoires dans leur diversité. Il nécessite la définition de nouvelles politiques adaptées aux contextes technique, économique et réglementaire présent et à venir.

La SCoRAN a enfin envisagé le principe d'une montée en débit DSL, considérée comme une étape vers le FTTH pour tous. La montée en débit permettrait de fournir a minima 10 Mb/s à tous les particuliers et professionnels en déployant pour chaque territoire la technologie la plus économiquement avantageuse pour un investissement d'environ 450 M€ à l'échelle de la région. La création de réseaux d'accès FTTH pour tous les usagers de la région a été évaluée à 1,2 milliard d'euros nets des recettes prévisionnelles d'exploitation.

## **C — Autres éléments à prendre en compte.**

### **1 — Patrimoine culturel et paysager.**

- Église Saint-Martin et Saint-Roch de Montreuil (14e et 19e siècle).
- Ancien logis place de l'église (14e et 15e siècle).
- Maison (14e et 15e siècle) au lieu-dit la Coquelinière.
- Maison au lieu-dit la Chataignière.
- Maison au lieu-dit la Butte.
- Manoir de Perray (16e siècle).
- Hameau des Mézières (maison de tisserand, tour d'escalier...) (fin moyen-âge, 19e siècle).
- Maison au lieu-dit la Haute-Hubelière (14e et 15e siècle).
- Église Saint-Pierre de Poulay (16e et 19e siècle).
- Ancien presbytère de Poulay (14e, 17e et 19e siècle).
- Chapelle Saint-Christophe de Poulay (16e et 19e siècle).
- Polissoirs au lieu-dit les Landes.

Lors de l'étude de la Carte Communale, il conviendra de ménager les deux bourgs de Montreuil et de Poulay en évitant, par un zonage adapté, des opérations du même type que le lotissement qui est en cours de réalisation au sud du bourg de Montreuil-Poulay. Opération malheureuse, car elle n'opère aucune greffe, qu'elle est très gourmande en terrain, qu'elle est très en vue à flanc de pente et qu'elle est en dimension quasi aussi grande que l'ancien bourg lui-même.

## **2 — Patrimoine archéologique communal.**

- Entité archéologique n° 53 160 0001 (polissoir fixe).
- Entité archéologique n° 53 160 0002 (polissoir fixe).
- Entité archéologique n° 53 160 0003 (polissoir fixe).

- Entité archéologique n° 53 160 0004 (polissoir fixe).
- Entité archéologique n° 53 160 0005 (mobilier de surface).

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

## **3 — Patrimoine naturel communal.**

### **a — Inventaire patrimonial, les Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).**

L'inventaire des Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit la plupart des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental de niveau supracommunal, qui doit être pris en compte dans l'élaboration de documents de planification.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou à des modifications du fonctionnement écologique du milieu.

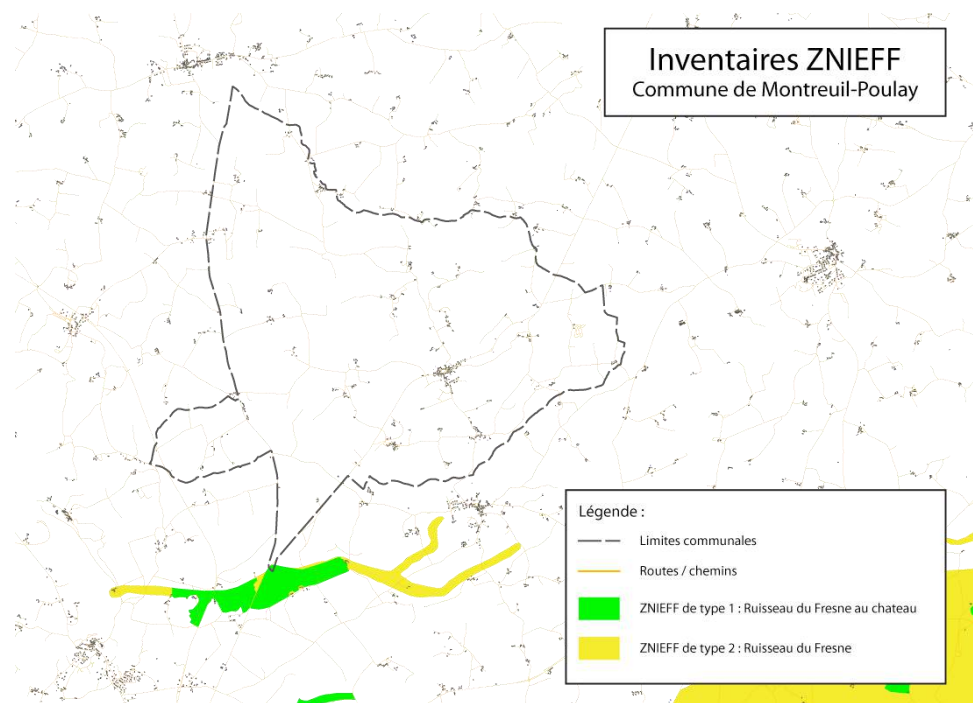
- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

La commune de Montreuil-Poulay est concernée par une ZNIEFF de type I nommée « Ruisseau du Fresnes au Château - ZNIEFF n° 31230001 » et ainsi que par une ZNIEFF de type II nommée « Ruisseau du Fresnes - ZNIEFF n° 31230000 », pour une superficie totale de 2 600 m<sup>2</sup> à la pointe sud de la commune, au lieu-dit Le Fresnes.

Nom	Type	Commune concernée	Superficie	Nb d'espèces citées
Ruisseau du Fresnes au Château	1	Montreuil-Poulay	34 ha	9 pour la faune et 51 pour la flore
Ruisseau du Fresnes au château	2	Montreuil-Poulay	99 ha	9 pour la faune et 249 pour la flore

Ruisseau du Fresnes au Château (type I). Le ruisseau du Fresnes, au lieu-dit Le Château, voit sa vallée s'élargir et ses prairies humides oligotrophes augmenter en surface. Traversant un bocage préservé, la qualité biologique du milieu s'en trouve accrue. Intérêt ichtyologique : présence d'un site de reproduction d'un salmonidé protégé, figurant sur la liste régionale des espèces déterminantes en Pays de la Loire. Intérêt lépidoptérologique : présence d'un rhopalocère figurant sur la liste régionale des espèces déterminantes en Pays de la Loire. Intérêt botanique : présence de végétation caractéristique des zones paratourbeuses avec une espèce rare au niveau départemental.

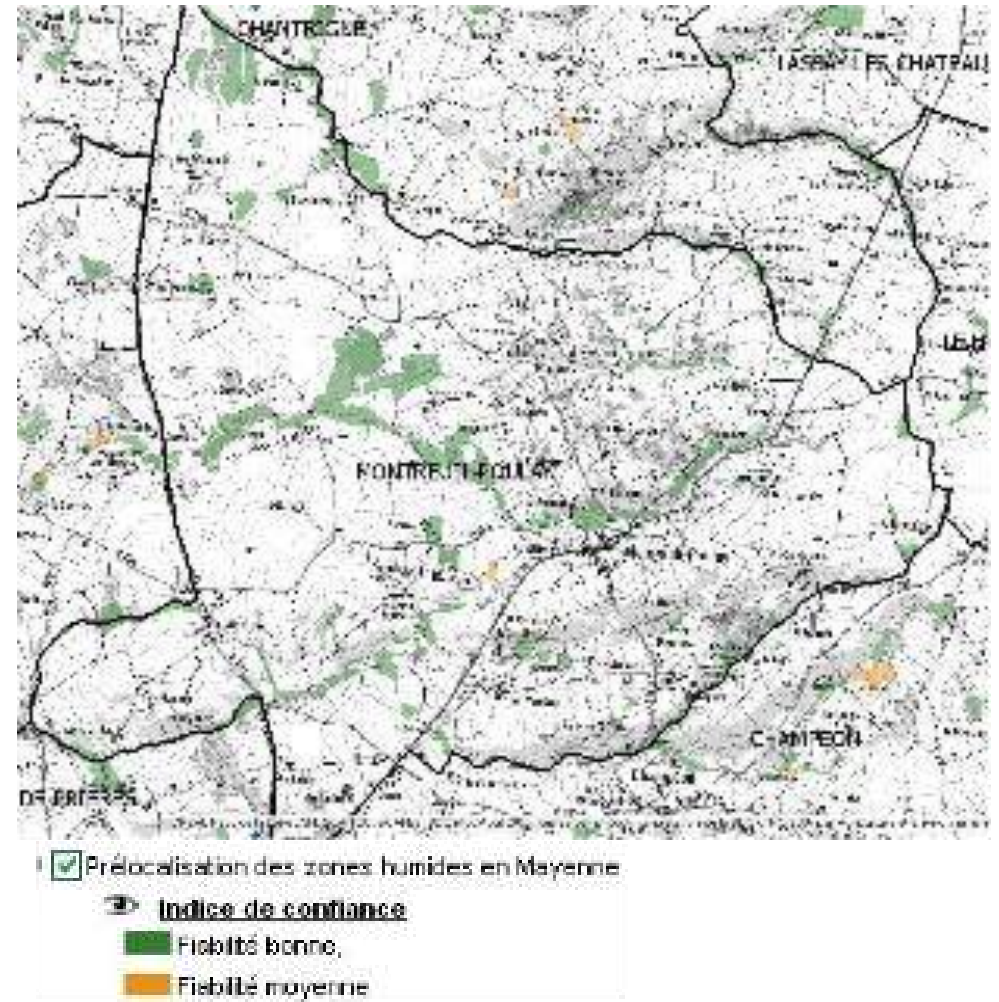
Ruisseau du Fresnes (type II). Ce cours d'eau de faible débit se jette dans la rivière la Mayenne, en aval du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières. La qualité de ses eaux et de ses peuplements piscicoles fait qu'il est classé en première catégorie. Intérêt mammalogique : La découverte de crânes de la Musaraigne de Miller provenant d'un lot de pelotes de réjection dans l'église de Champéon, semble indiquer la présence de cet animal dans le cours d'eau du Fresnes. Intérêt ichtyologique : présence et lieu de reproduction d'un salmonidé de la liste régionale des espèces déterminantes en Pays de la Loire. Présence d'une population d'écrevisse indigène, figurant sur la liste régionale des espèces déterminantes en Pays de la Loire.



## b — Les Zones Humides.

Dans le contexte international (cf. Convention Ramsar, dont plusieurs grandes zones humides de la Région Pays de la Loire relèvent) et national (SDAGE préconisant l'élaboration d'inventaires dans le cadre des SAGE) qui fixe une priorité d'intervention en faveur de la préservation des zones humides, il est apparu important de pallier le manque de connaissances observé sur la région des Pays de la Loire dans ce domaine.

La DIREN des Pays de la Loire a lancé en 2007 une étude régionale de prélocalisation des marais et zones humides.



L'étude est maintenant achevée sur les départements suivants :

- Loire-Atlantique.
- Maine-et-Loire
- Mayenne.
- Sarthe.
- Vendée.

Un inventaire des « Zones Humides » se déroule en quatre phases distinctes :

- Une phase de bibliographie.
- Une phase de prélocalisation, qui fait l'objet de la présente mission.
- Une phase de vérification systématique de terrain et caractérisation.
- Une phase de validation.

Le travail intégré à la Carte Communale de Montreuil-Poulay correspond à la seconde phase : la prélocalisation.

Cette phase correspond à l'identification des marais et zones humides probables. Elle a consisté en une prospection visuelle sur les orthophotoplans de tout le territoire afin de localiser l'ensemble des sites susceptibles d'être apparentés à une zone humide.

La méthode retenue pour la prélocalisation repose sur la photo-interprétation de la BD Ortho, et s'appuie sur des outils cartographiques informatisés existants. Cette méthode permet une couverture homogène de l'ensemble du territoire, et est rapidement réalisable. Les phases de terrains sont très réduites, et limitées à la phase de calage de la méthode de photo interprétation en privilégiant les observations floristiques sur le terrain, et non pédologiques.

Ces zones humides devront être prises en compte dans le document d'urbanisme.

### **c — Autres éléments.**

Il est signalé qu'un boisement récent a bénéficié d'un financement de type État/Région.

Il est situé sur la commune de Montreuil-Poulay (11,11 ha sur les parcelles ZI 8 et 9 ; ZH 2, 3, 4, 22 et 23).

Les études de cartes communales devront assurer la pérennité de ces boisements.

## **4 — Trame Verte et Bleue.**

La Trame Verte et Bleue est constituée de sites sources de biodiversité, reliés par des continuités écologiques permettant aux espèces de circuler et de garantir un brassage génétique indispensable à leur santé.

### **a — Contexte réglementaire.**

L'article L.121 de la Loi « Grenelle II » annonce la constitution d'une Trame Verte et Bleue. Le Code de l'Environnement précise que « la Trame Verte et Bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

La Loi « Grenelle II » fixe comme date butoir 2012 aux régions afin qu'elles mettent en place leur Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), outil d'aménagement qui permettra de créer des continuités écologiques. Les collectivités territoriales et leurs groupements devront prendre en compte les SRCE dans leur document de planification et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques.

Le SRCE des Pays de la Loire approuvé.

### **b— Les continuités écologiques**

Pour le territoire de la commune de Montreuil Poulay, les continuités écologiques sont formées d'une part par les ZNIEFF de type I et de type II qui passent à l'extrême sud du territoire communal ; il s'agit du ruisseau du Fresnes et d'autre part par la trame bocagère en continuité directe de ce ruisseau.

La trame verte s'appuie sur le réseau de haies assez réduit, mais permettant de faire la liaison entre les différentes surfaces boisées formant des micro boisements.

Les fonds de vallons sont humides et les boisements se localisent essentiellement sur les versants les plus pentus. Le ruisseau de la vienne et le ruisseau du Perray et leurs affluents forment des zones humides.

En résumé, les continuités écologiques correspondent aux restes des l'espace communal qui n'a pas été mis en valeur par l'agriculture.

### **c — Espaces « naturels » = Enjeux.**

- Préserver les espaces « naturels » remarquables du territoire.
- Préserver les liaisons entre espaces remarquables et entités écologiques plus « ordinaires » dans une logique de corridor écologique (Trame Verte et Bleue).
- Limiter la consommation d'espace par un mode d'urbanisation privilégiant la maîtrise des extensions urbaines.
- Préserver la qualité des eaux superficielles et plus largement des milieux humides (SAGE).
- Préserver et intégrer les éléments végétaux « remarquables » (arbres isolés, haies...) aux futurs aménagements.

## 5 — Les contraintes et risques naturels ou anthropiques.

La commune de Montreuil-Poulay est concernée par les éléments suivants :

- Carrière du Housseau de la société Pigeon (Arrêté préfectoral n° 2008-P-983 du 25 juillet 2008).
- Porcheries au lieu-dit « Le Vieux-Gast ».
- Aléa Retrait-Gonflement des Argiles de niveau faible à nul.
- Aléa Remonté de Nappes Phréatiques de niveau faible à nappe subaffleurante selon la localisation.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

La commune est listée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) 2011 pour trois autres risques diffus :

- Aléa climatique.
- Risques sismiques de niveau 2 (faible).
- Transport de matières dangereuses par route.

Un risque diffus existe sur toutes les voies de la commune concernant le transport de matières dangereuses (routes).

Le DDRM 2011 est consultable sur le site : <http://www.mayenne.gouv.fr>.

Concernant l'Aléa Retrait-Gonflement des Argiles et compte tenu du faible niveau de sinistralité du département de la Mayenne, la mise en œuvre de Plan de Prévention du Risque (PPR) spécifique n'a pas été jugée prioritaire sur le département de la Mayenne. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage, etc.) par de l'information préventive reste primordiale.

À cet égard, une plaquette d'information à l'attention des professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage, précise les règles constructives permettant d'éviter les désordres liés au Retrait-Gonflement des Argiles (voir Annexes).

La commune de Montreuil-Poulay est impactée à 39 % sur son territoire par le Retrait-Gonflement des Argiles en aléa faible.





Concernant le risque sismique, la France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution du Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

Le département de la Mayenne est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Depuis le 1er mai 2011, il est obligatoire de fournir deux attestations par un bureau de contrôle technique pour les demandes de Permis de Construire (Article R.431-16 CU) et pour les déclarations d'achèvement (Article R.462-4 CU) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernées :

- Le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux extérieurs (balcons, cheminées, etc.) ou intérieurs (plafonds suspendus, objets lourds, etc.).
- Le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher à un niveau donné.
- Le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Concernant le Radon, gaz radioactif d'origine naturelle, il représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

L'Union Européenne recommande la mise en œuvre d'actions correctives lorsque la concentration moyenne annuelle en radon dans un bâtiment dépasse 400 Bq/m<sup>3</sup>. En outre, elle recommande que les bâtiments neufs soient conçus afin

que cette concentration moyenne annuelle n'excède pas 200 Bq/m<sup>3</sup>. Les pouvoirs publics français, prenant en compte l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France (CSHPF), ont retenu la valeur de 1 000 Bq/m<sup>3</sup> comme seuil d'alerte et la valeur 400 Bq/m<sup>3</sup> comme objectif de précaution.

Des mesures sur le département de la Mayenne ont décelé des teneurs en radon pouvant atteindre 1 000 Bq/m<sup>3</sup>.

Selon le principe de précaution, il convient de sensibiliser la population à ce phénomène naturel pour l'inciter à réduire les éventuelles concentrations excessives de radon dans les bâtiments sensibles (habitations - établissements recevant du public).

Trois techniques existent :

- Assurer l'étanchéité des sous-sols, des vides sanitaires, des murs, des planchers et des passages de canalisation.
- Ventiler le sous-sol ou le vide sanitaire.
- Aérer les pièces habitées.

La commune de Neuilly-le-Vendin est située intégralement sur le socle granitique du Massif armoricain et est donc soumise à une potentielle exposition au radon.

## **6 — Les énergies renouvelables.**

L'utilisation des énergies renouvelables permet de diminuer la consommation des énergies fossiles et de réduire les émissions de gaz à effet de serre, responsables du changement climatique.

Les énergies renouvelables sont multiples :

- Le bois énergie.
- Le solaire.
- L'éolien.
- La géothermie.
- Le biogaz et la valorisation des déchets.
- La petite hydraulique et la picohydraulique.

Elles connaissent un développement important encouragé la communauté internationale, européenne et relayé par la France qui s'est engagée, à travers le Grenelle de l'Environnement, à porter à 23 % la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie à l'horizon 2020.

La Carte Communale ne doit donc pas s'opposer à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

L'atteinte des objectifs issus du Grenelle de l'Environnement nécessite un fort développement de l'énergie éolienne terrestre, qui représente entre un quart et un tiers du potentiel de développement des énergies renouvelables en France d'ici 2020. Il s'agit d'installer une puissance d'environ 20 000 MW sur le territoire français à l'horizon 2020, soit environ 8 000 éoliennes.

Le développement des éoliennes doit être réalisé de manière ordonnée, en évitant le mitage du territoire, de sorte à prévenir les atteintes aux paysages, au patrimoine et à la qualité des riverains.

Les orientations de la politique énergétique nationale du 13 juillet 2005 ont introduit les Zones de Développement de l'Éolien (ZDE) afin d'assurer une croissance équilibrée de cette source d'énergie renouvelable tout en prenant en compte la protection des paysages, des monuments historiques et des sites remarquables et protégés. Elles sont définies par le préfet sur proposition des communes ou des EPCI à fiscalité propre. Ces zones permettent aux infrastructures éoliennes de production d'électricité qui viennent s'y implanter de bénéficier d'une obligation d'achat de l'électricité produite à tarif bonifié.

À noter que les ZDE ne sont ni des documents d'urbanisme ni des servitudes ; elles n'ont donc pas vocation à définir des règles de constructibilité.

La commune de Montreuil-Poulay est concernée, dans sa partie est, par la ZDE du « Synclinal de Pail » qui s'étend sur le territoire des Communautés de Communes de Le Horps Lassay, des Avaloirs, de Villaines-la-Juhel et de la commune de Chantrigné.

Il y a trois éoliennes d'implantées dans la commune, aux lieux-dits Le Champ et La Houdoulière depuis 2008. Elles font partie du parc éolien des Collines du Maine qui comprend trois éoliennes sur la commune de Lassay-les-Château, une éolienne sur la commune de Chantrigné et deux éoliennes sur la commune de Champéon. Le parc comprend donc neuf éoliennes et leur puissance unitaire est de 2 300 kW.

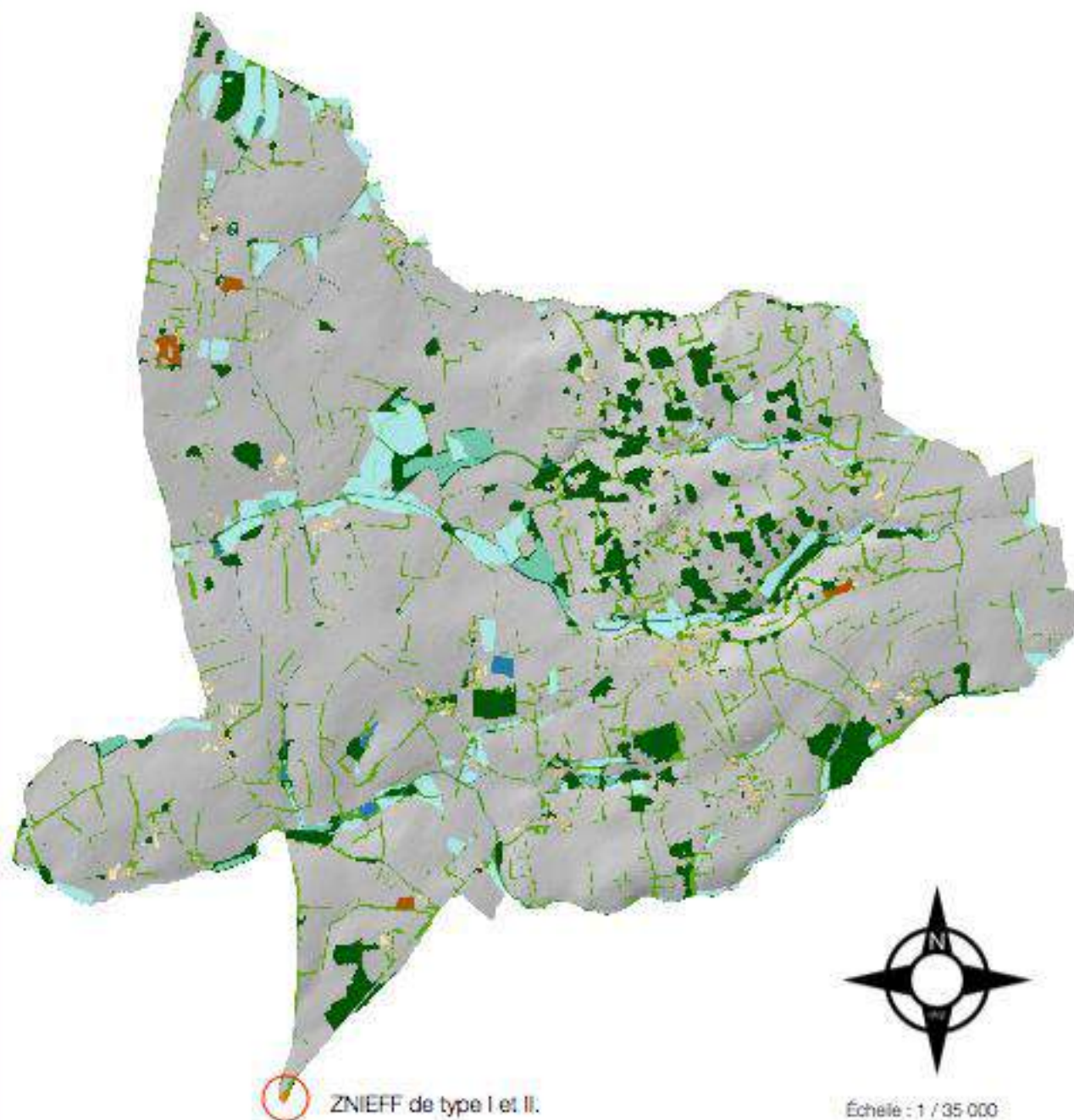


*Les trois éoliennes de Montreuil-Poulay.*

# 53160 - MONTREUIL-POULAY

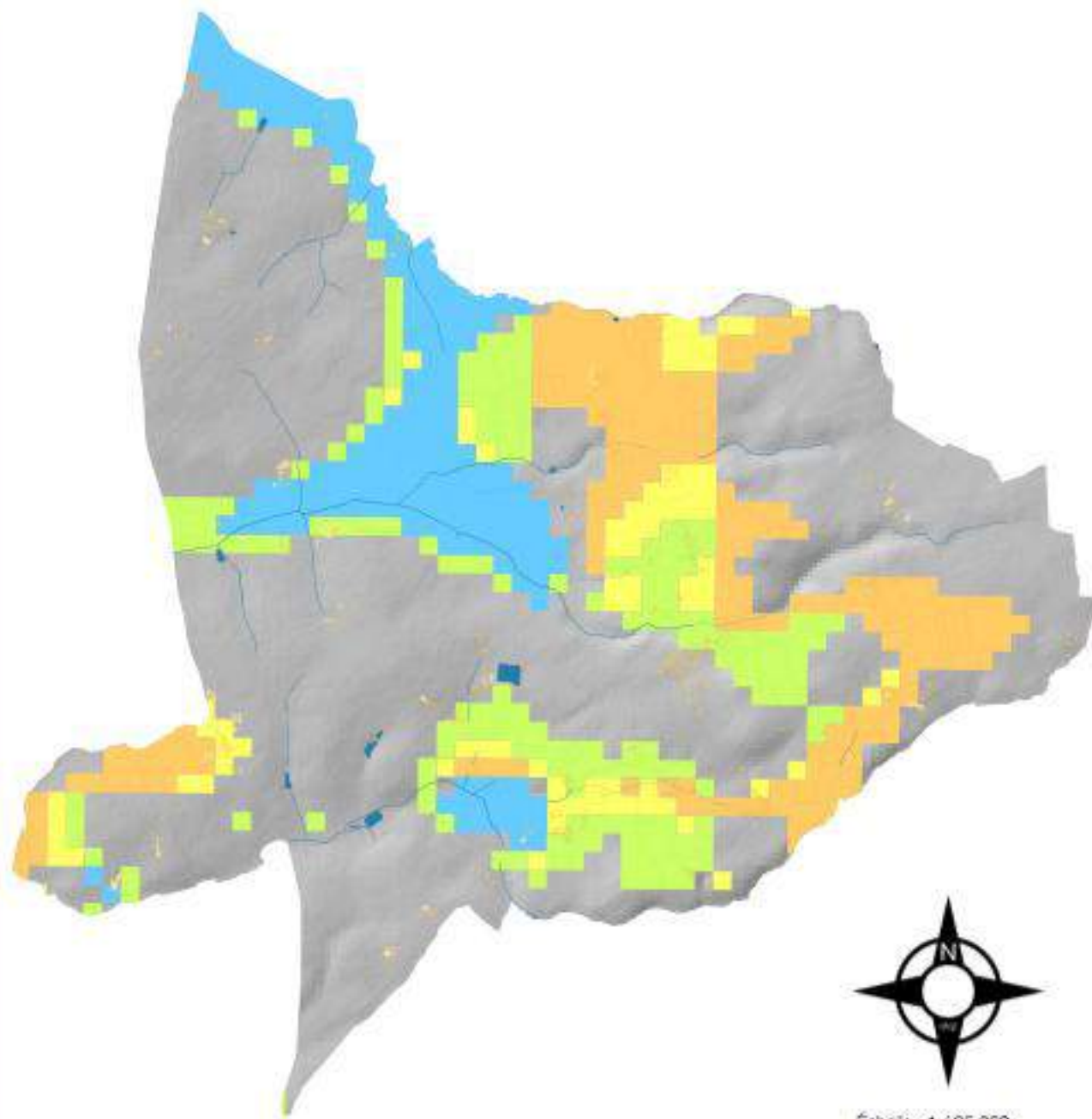
## ENVIRONNEMENT

-  ZNIEFF de type I.
-  ZNIEFF de type II.
-  Boisements.
-  Haies.
-  Vergers.
-  Zones humides pré-localisées.
-  Limites des parcelles.
-  Bâti dur.
-  Bâti léger.
-  Cours ou plans d'eau.





RISQUE D'INONDATIONS

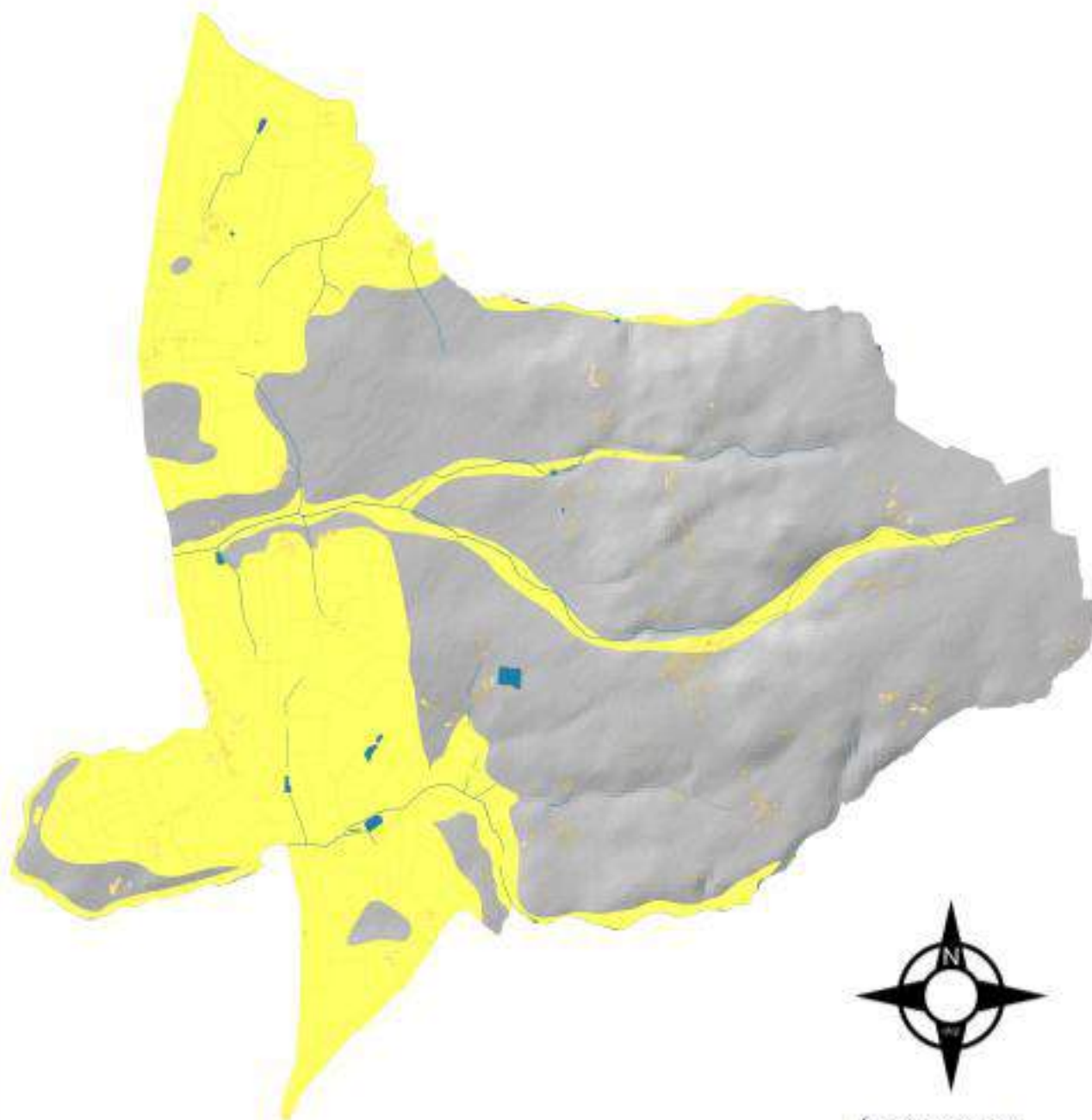


Échelle : 1 / 35 000



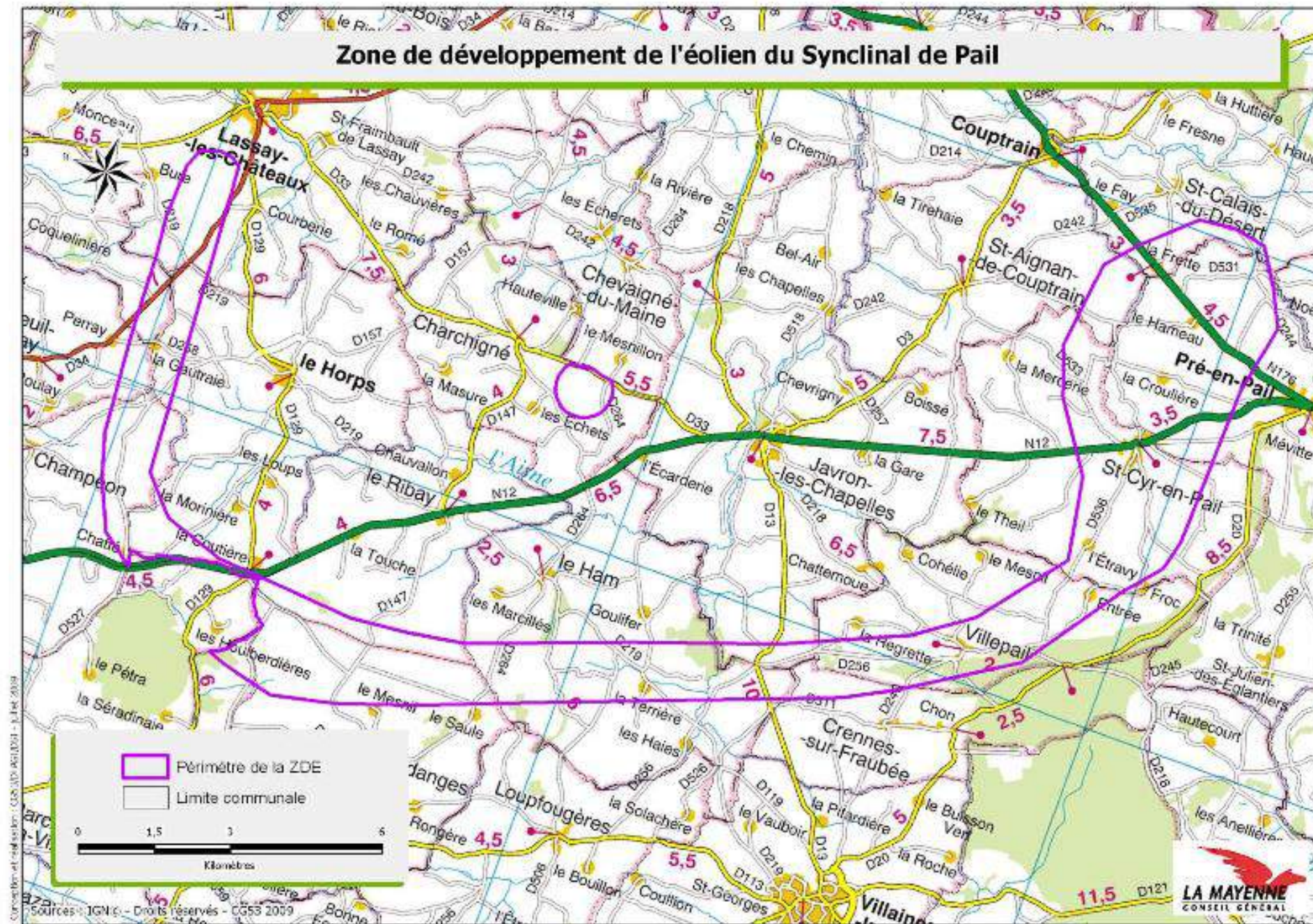
# 53160 - MONTREUIL-POULAY

## ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



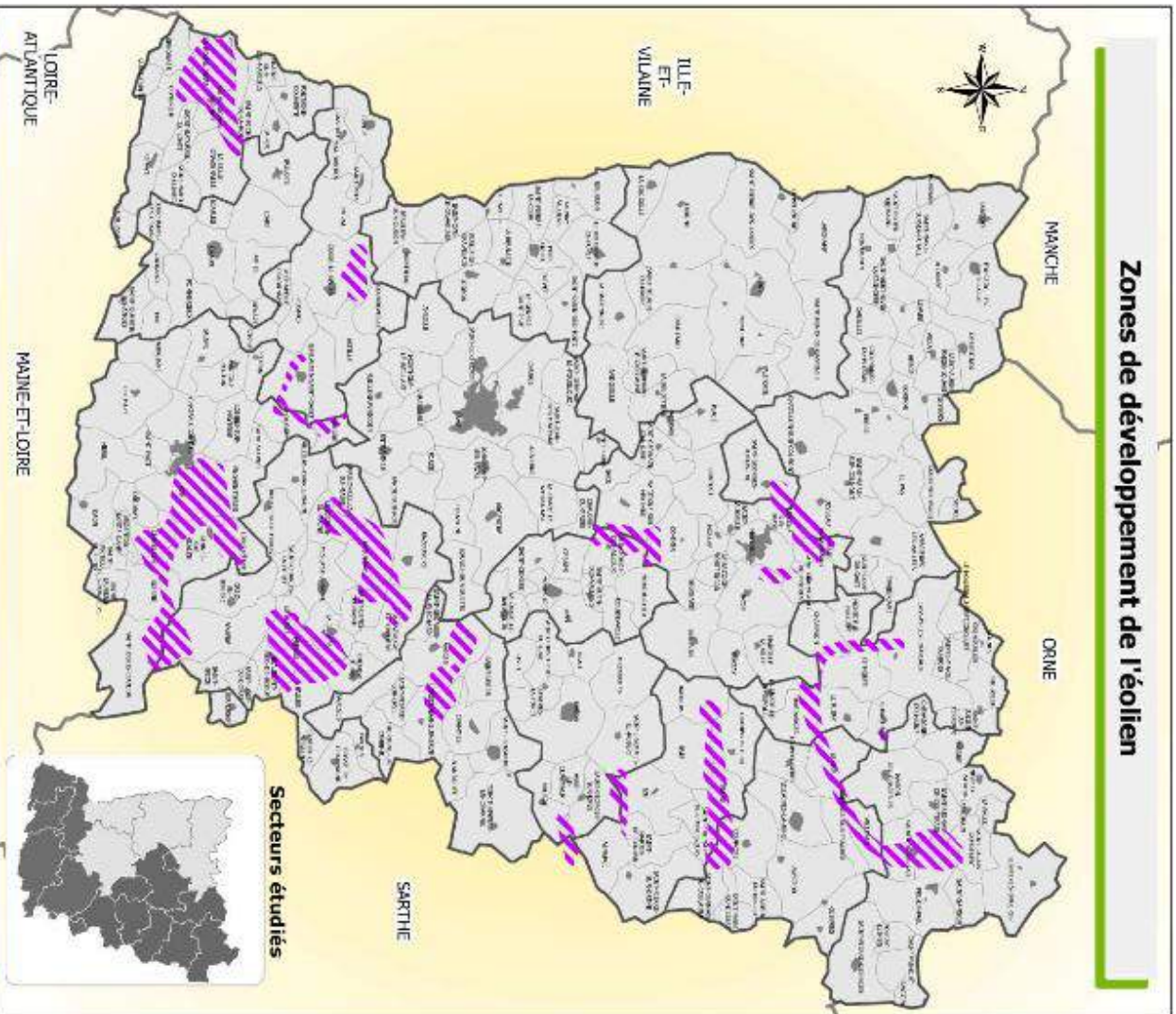


## Zone de développement de l'éolien du Synclinal de Pail





## Zones de développement de l'éolien



Cartographie et rédaction : C2S3/3294/01/061 - septembre 2009

Sources : GéoFlas® - IGN® - Droits réservés - CS53 2009



---

**Montreuil-Poulay**



**Église de Montreuil**



**Église de Poulay**



Chapelle de Poulay



Hameau de la Coquelinière



hameau des Mézières



Anciens logis de la Butte et de la Chataignière

## IV — ANALYSE DE LA DÉMOGRAPHIE ET DU LOGEMENT.

### A — La population.

#### 1 — Une stagnation de la population.

##### a — À l'échelle communautaire.

Nous sommes ici en face d'un territoire fortement impacté par la ruralité. Pour autant, on peut constater un réel redéploiement de la population à l'intérieur du bassin de vie.

Année	CC Le Horps Lassay	Variation (%)	Taux de Croissance Annuel Moyen (%)	
			CC Le Horps Lassay	53
1968	8 154	—	—	—
1975	7 341	-9,97	-1,49	0,50
1982	6 960	-5,19	-0,76	0,54
1990	6 584	-5,40	-0,69	0,28
1999	6 750	2,52	0,28	0,29
2009	7 046	4,39	0,43	0,67
2010	7 038	-0,11	-0,11	—
2011	7 039	0,01	0,01	—

La population communautaire, après avoir diminué jusqu'en 1990, retrouve des niveaux en rapport avec ceux de la fin des années 1970, début 1980. Toutefois,

cette hausse reste fragile et il semble que l'on soit déjà arrivé à un plateau puisque la population communautaire a légèrement diminué entre 2009 et 2010.

Il faut signaler que ce territoire a été en perte importante de population jusqu'en 1990, puisqu'il disposait de 8 154 habitants en 1968. L'exode rural a donc été fort jusqu'en 1990.

Ce dernier voit sa population stagner, au même titre que la commune de Montreuil-Poulay, malgré la construction du dernier lotissement.

La baisse de la population depuis les différents épisodes de l'exode rural est maintenant terminée et on assiste à un certain retour à la campagne d'une population qui ne trouve plus à se loger en ville ou qui souhaite venir s'installer à la campagne pour son cadre de vie.

La présence de l'école communale, en RPI, est un atout pour que les familles viennent s'installer dans la commune.

Année	Lassay-les-Château	Variation (%)	Taux de Croissance Annuel Moyen (%)	
			Lassay-les-Châteaux	CC Le Horps Lassay
1968	2 783	—	—	—
1975	2 602	-6,50	-0,96	-1,49
1982	2 595	-0,27	-0,04	-0,76
1990	2 459	-5,24	-0,67	-0,69
1999	2 532	2,97	0,33	0,28
2009	2 439	-0,37	0,04	0,43
2010	2 423	-0,66	-0,66	-0,11
2011	2 406	-0,70	-0,70	0,01

On peut constater une augmentation de population lente, mais perceptible dans bon nombre des treize communes de la communauté, puisque la plupart d'entre

elles ont créé un lotissement ou ont vu un nombre de rénovations plus importantes que par le passé.

Le caractère fortement rural de l'ensemble de cette partie du territoire de la Haute Mayenne concourt à la difficulté d'accueil de nouvelles populations.

La partie du territoire proche de Mayenne joue le rôle de première et seconde couronne de la ville et draine une population qui souhaite habiter à la campagne, mais proche de la ville.

Il n'est donc pas judicieux de se focaliser sur les chiffres globaux de la Communauté de Communes pour en déduire les réelles capacités d'urbanisation et de développement de la commune de Montreuil-Poulay.

La communauté n'a cessé de perdre des habitants, passant de 8 154 en 1968 à 6 584 en 1990 et environ 7 000 aujourd'hui, soit une chute de 15 % de la population au cours de la période ou 20 % en restant en 1990.

Le rythme démographique de la Communauté de Communes Le Horps Lassay se situe à 0,4 % au cours des dix dernières années.

Le territoire de la Communauté de Communes connaît depuis près de cinquante ans une baisse régulière de sa population et ce n'est que depuis le début des années 2000 que cette tendance s'est légèrement infléchi en redevenant très légèrement positive. Si de nouvelles populations sont venues s'installer dans la Communauté de Communes, cela ne doit pas occulter le fait que la décroissance démographique des communes rurales est en grande partie due à un rééquilibrage par des mouvements internes de populations déjà présentes, vers les pôles plus importants pourvoyeurs d'emplois.

## b — À l'échelle communale.

La commune de Montreuil-Poulay, dans la partie rurale de la Haute Mayenne, mais à la croisée de route de transit d'influence locale, connaît pourtant peu de développement réel, si ce n'est le dernier lotissement de 23 parcelles dont seulement quatre sont actuellement vendues alors que ce lotissement a été lancé en 2007.

Sa structure de population est en dents de scie et on assiste au fond à une certaine stagnation de la population, alors même que Montreuil-Poulay a ouvert un lotissement dont il y a encore 19 parcelles à construire sur 23 ouvertes à l'urbanisation.

Elle a connu une nouvelle baisse de population depuis 1999, en repli de -0,2 % entre 1999 et 2010, passant de 414 à 403 habitants. 1990 étant le recensement le plus bas. La hausse de population est donc très récente et peu significative.

À partir de 2007, la création du lotissement n'a pas apporté la hausse attendue, ce qui montre la faible pression foncière locale. Les personnes qui sont néanmoins venues s'installer à Montreuil-Poulay ont permis de maintenir la structure scolaire et de contrebalancer dans une certaine mesure le vieillissement de la population.

Année	Montreuil-Poulay	Variation (%)	Taux de Croissance Annuel Moyen (%)	
			Montreuil-Poulay	CC Le Horps Lassay
1968	502	—	—	—
1975	416	-17,13	-2,65	-1,49
1982	401	-3,61	-0,52	-0,76
1990	364	-9,23	-1,20	-0,69

Année	Montreuil-Poulay	Variation (%)	Taux de Croissance Annuel Moyen (%)	
			Montreuil-Poulay	CC Le Horps Lassay
1999	414	13,74	1,44	0,28
2006	404	-2,42	-0,35	—
2007	402	-0,50	-0,50	—
2008	402	0,00	0,00	—
2009	403	0,25	0,25	0,43
2010	403	0,00	0,00	-0,11
2011	405	0,50	0,50	0,01
2012	405	0,00	0,00	—

La structure rurale de la commune, le positionnement des continuités agricoles et environnementales, les bâtiments agricoles, ainsi que ses capacités intrinsèques ne lui permettent pas de penser un développement fort, d'où la réalisation d'une Carte Communale et non d'un Plan Local d'Urbanisme.

De plus, le dispositif du Grenelle de l'Environnement marque un arrêt du développement des petites communes par l'obligation de respecter le principe de gestion économe des sols, de conserver les grandes continuités agricoles et environnementales...

L'urbanisation communale, historiquement située le long de la RD34, mais aussi de la RD160, atteste de la difficulté rencontrée par les décideurs publics, pour créer un pôle urbain ramassé, d'un seul tenant. Il y a effectivement deux pôles, malgré la volonté de rapprocher les deux parties de la commune. La nouvelle urbanisation se réalise en densification et extension de Montreuil et non de Poulay.

Les équipements publics se situent tous à Montreuil.

Il convient toutefois de prendre ces chiffres relativement faibles en valeur absolue avec précaution, car les départs et les arrivées de population peuvent rapidement faire évoluer les pourcentages.

## 2 — Le bassin de vie.

Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine et mieux qualifier l'espace à dominante rurale. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie comportent quatre catégories :

- Équipements concurrentiels : Hypermarché et supermarché, grande surface non alimentaire, magasins (vêtements, chaussures, électroménager, meubles), librairie, droguerie, marché de détail, banque, vétérinaire.
- Équipements non concurrentiels : gendarmerie, perception, notaire, Pôle Emploi, maison de retraite, bureau de poste, crèche ou halte-garderie, installation sportive, piscine, école de musique, cinéma.
- Équipements de santé : médecin, infirmier, pharmacie, masseur-kinésithérapeute, dentiste, ambulance, maternité, urgences

### a — À l'échelle communautaire.

Le bassin de vie n'est pas forcément celui de la Communauté de Communes dans son ensemble, mais plutôt de sa partie est et sud qui correspondent respectivement à Lassay-les-Châteaux et Mayenne. En effet, cette dernière a un territoire qui bénéficie directement du passage de la RD34, mais cette voie peut aussi être considérée comme un handicap. Au-delà du prix d'une parcelle dans le lotissement, pourtant peu élevé, les personnes préfèrent la plupart du temps des communes situées en dehors des grands axes de circulation pour construire, telles que les communes de Saint-Fraimbault-de-Prières ou Saint-Loup-du-Gast.

La commune de Montreuil-Poulay, rurale, est davantage tournée vers le cadre de vie offert par les autres espaces ruraux, même si le poids de Mayenne reste prépondérant.

CC Le Horps Lassay	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2010
Population	8 154	7 341	6 960	6 584	6 750	7 046	7 038
TCAM en %		-1,5	-0,8	-0,7	0,3	0,4	-0,1

La commune est donc en lisière de deux espaces différents. La Communauté de Communes Le Horps Lassay est profondément rurale et celle du Pays de Mayenne, sans être urbaine, est économiquement plus développée et attire davantage de population. Elle est d'ailleurs en croissance démographique. La Communauté de Communes du Bocage Mayennais joue également un rôle de tout premier plan puisque la commune se trouve très proche d'Ambrières-les-Vallées.

CdC du Pays de Mayenne	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2010
Population	20 593	21 741	23 998	25 145	26 404	28 372	28 503
TCAM en %		0,8	1,4	0,6	0,5	0,7	0,5

CdC du Bocage Mayennais	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2010
Population	23 682	22 341	21 878	21 118	20 242	19 808	19 709
TCAM en %		-0,8	-0,3	-0,4	-0,5	-0,2	-0,5

Cette position charnière implique une prise en compte de la variation de population de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne, mais aussi de celle du Bocage Mayennais, qui elle, voit sa population continuer à diminuer, contrairement à la Communauté de Communes Le Horps Lassay. On s'aperçoit d'ailleurs que la baisse de population constatée entre 1999 et 2010 dans la commune est de -0,2 % annuel, et donc davantage en rapport avec le phénomène démographique du Bocage Mayennais.

On peut constater que l'ensemble de la Communauté de Communes a vu sa population diminuer régulièrement jusqu'en 1990, avant une hausse de 0,34 % annuelle en moyenne depuis cette date ; alors que celle dont dépend la commune de Mayenne augmente de 37 %.

Il est important de savoir qu'une commune ne peut voir sa population augmenter qu'en fonction de la ressource et de l'attractivité du bassin dont elle dépend.

Il apparaît que le territoire de la Communauté de Communes est soumis à la fois à des forces centripètes, attractivité « normale » de Gorrion, Ambrières-les-



Vallées, et des forces centrifuges liées au positionnement proche de Mayenne et plus loin, de la Ferté-Macé, et de Lassay-les-Châteaux.

Le bassin de vie duquel dépend la commune est majoritairement celui de Mayenne, mais les actifs de la commune vont aussi travailler pour une part moins importante, vers les communes susmentionnées, voire exceptionnellement, d'autres.

Ces zones d'emploi offrent de réelles capacités d'emplois et de services, et jouent un rôle prépondérant dans la décision de venir s'installer en milieu rural. La qualité de vie étant également l'un de ses éléments majeurs qui président à la décision de résider au sein d'un territoire.

Cette tendance, aujourd'hui, se dilue dans le cadre de projets de développement communautaires (Communauté de Communes du Pays de Mayenne) assez importants en terme économique. C'est la capacité d'offre d'emplois et de services qui permettra de retenir les jeunes ménages au sein du territoire d'étude et ainsi d'accroître réellement et durablement la population.

En l'état actuel des choses, force est de constater que l'augmentation de la population autour de Mayenne en première, deuxième et troisième couronne, est due à un transfert interne de population, mais aussi à un flux entrant des communautés avoisinantes, celles du Bocage Mayennais, du Pays de Mayenne.

### **b — À l'échelle communale.**

Commune située à l'est de la Communauté de Communes, Montreuil-Poulay appartient, du fait de sa proximité, au bassin de vie de Mayenne, sans pour autant y être totalement inféodé.

Le mode de vie est également tiraillé entre les deux communautés. En effet, les magasins de proximités se situent à Le Horps ou Lassay-les-Châteaux, mais les personnes qui travaillent dans l'agglomération de Mayenne ont une tendance naturelle à y faire aussi leurs courses avant de rentrer chez eux. L'influence de la zone d'emplois est donc prépondérante dans le mode de vie et donc d'achat.

Même si la commune est à ce titre très bien placée, on peut aussi constater le peu d'intérêt soulevé par la présence des 23 parcelles du dernier lotissement dont, encore une fois, 19 restent à la vente.

## **3 — L'importance de la commune dans la sphère de Mayenne.**

La population communale est rurale dans ses fondements, mais tend actuellement à évoluer sous la pression des nouveaux arrivants (réhabilitations de logements vacants), la plupart du temps néoruraux, « rurbains ». Les modes de vie changent donc de manière indisciplinée.

Plus les communes rurales autour des pôles urbains sont importantes, plus les commerces des petites villes, pôles d'appui, peuvent subsister.

Ainsi, la diminution de la population à Montreuil-Poulay indique un vieillissement de la population, de mauvais augure pour l'avenir, malgré de gros efforts consentis par la collectivité pour attirer des personnes jeunes et de nouvelles familles.

Jusqu'à présent, la collectivité a pu maintenir les services publics scolaires et donc, de maintenir un « produit d'appel » pour les populations extérieures.



La sociologie communale a évolué fortement. En effet, d'une population rurale, paysanne et attachée à la terre, s'est substituée sur un fond réel de ruralité une population « ruraine » n'ayant plus de lien direct avec la terre.

Ces néoruraux travaillent pour une partie dans les entreprises situées dans les communes alentour précitées.

On peut constater que l'interaction entre Montreuil-Poulay et les autres communes du territoire est réelle, du fait de l'école, du bar-restaurant à Poulay par exemple.

Malgré cela, la commune ne dispose pas de capacité importante de développement urbain. En effet, la commune a opté pour l'élaboration d'une Carte Communale qui ne lui permettra pas de s'accroître de manière importante. Il sera indispensable que la consommation des espaces agricoles et naturels soit la plus faible possible et donc, que les nouveaux aménagements urbains, en particulier les lotissements, se réalisent en densification ou en extension très limitée. De plus, malgré une baisse sensible et récente du nombre de logements vacants, il sera nécessaire d'en tenir compte.

La commune peut néanmoins jouer un rôle actif dans la définition de son mode de développement et de l'offre de logements qu'elle mettra à disposition des demandeurs.

Il sera également nécessaire que la commune soit modérée dans son potentiel de développement. La capacité d'évolution de l'ensemble du bassin de vie dont elle dépend est assez limitée, et la commune voudra et devra pouvoir obtenir une part de ce développement. La capacité économique de la Communauté de Communes Le Horps Lassay et celle du Pays de Mayenne sont suffisantes pour

maintenir ou augmenter très légèrement sa population, mais sans en attendre une augmentation substantielle.

La commune souhaite se donner les moyens de maintenir ou d'augmenter sa population, mais cela devra se faire dans des proportions raisonnables et durables.

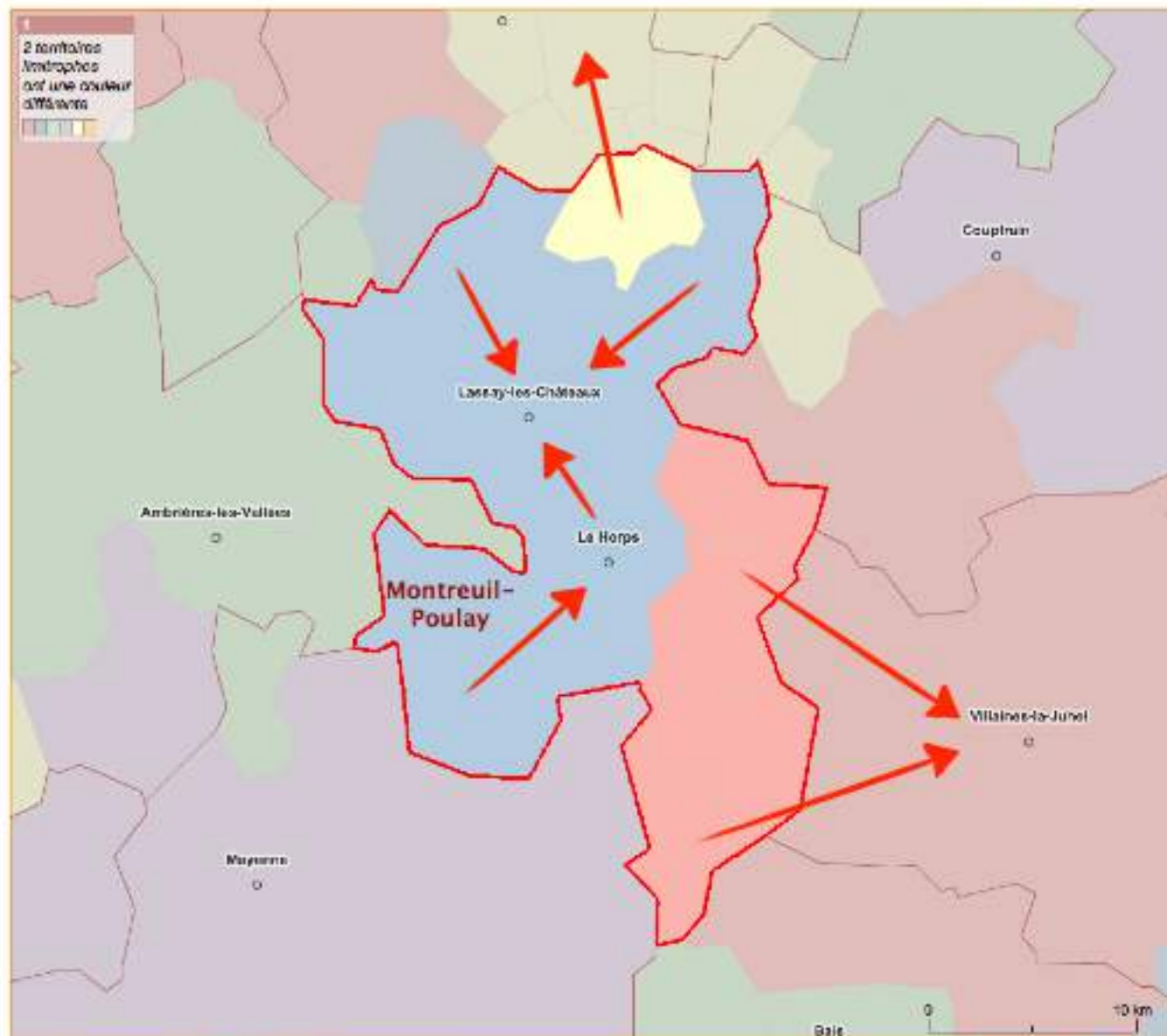
Il est en effet nécessaire d'augmenter la population ou de la stabiliser pour pérenniser les équipements scolaires et l'attrait des équipements structurants. Cependant, cette augmentation doit se réaliser pour tout le spectre de la pyramide des âges. Ce sont les jeunes couples qui permettent de maintenir le nombre d'élèves dans les classes et les communes ne peuvent plus proposer exclusivement une même typologie de logements ; ce qui irait d'ailleurs à l'encontre des dispositions législatives, mais aussi à l'encontre de leurs intérêts.

On peut en conclure qu'une commune ne peut se développer ou, même, simplement survivre, que si elle dispose ou qu'elle appartient à une sphère d'attractivité dynamique en terme d'emplois, qu'elle protège son cadre de vie et qu'elle puisse proposer, directement ou indirectement, des équipements structurants, notamment scolaires, sportifs ou culturels en rapport avec les attentes des personnes susceptibles de venir s'installer dans la commune.

Il sera donc indispensable de parvenir à capter régulièrement de nouveaux habitants de toutes les tranches d'âge.

Les communes doivent donc mettre en action une stratégie qui tourne autour d'un triptyque orienté vers le développement durable.

La Communauté de Communes du Horps Lassay : un espace de vie multipolarisé.



© Géoclip 2012 - IGIN GéoFlu — Intermunicipalités 2012

### bassins de vie, 2012

Source : Insee, Code officiel géographique

Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine et mieux qualifier l'espace à dominante rurale.

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie comportent quatre catégories :

- Équipements concurrentiels : Hypermarché et supermarché, grande surface non alimentaire, magasins (vêtements, chaussures, électroménager, meubles), librairie, droguerie, marché de détail, banque, vétérinaire ;
- Équipements non concurrentiels : gendarmerie, perception, notaire, Pôle Emploi, maison de retraite, bureau de poste, crèche ou halte-garderie, installation sportive, piscine, école de musique, cinéma ;
- Équipements de santé : médecin, infirmier, pharmacie, masseur-kinésithérapeute, dentiste, ambulance, maternité, urgences

Soldes naturel et migratoire de la CC Le Horps Lassay	1968 à	1975 à	1982 à	1990 à	1999 à
	1975	1982	1990	1999	2009
– due au solde naturel en %	-0,2	-0,4	-0,3	-0,2	0,0
– due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,3	-0,4	-0,4	0,4	0,4
Taux de natalité en ‰	12,9	11,5	11,3	11,9	12,9
Taux de mortalité en ‰	14,9	15,1	13,8	13,6	12,6

Soldes naturel et migratoire de la Mayenne	1968 à	1975 à	1982 à	1990 à	1999 à
	1975	1982	1990	1999	2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	0,5	0,3	0,3	0,7
– due au solde naturel en %	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5
– due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,2
Taux de natalité en ‰	18,1	15,9	13,9	12,5	13,4
Taux de mortalité en ‰	10,9	10,2	9,5	9	8,9

Le solde naturel reste positif et le solde migratoire est en baisse structurelle. Le solde migratoire dépend beaucoup de l'ouverture à l'urbanisation des lotissements, terrains à bâtir et rénovations de logements vacants.

Le taux de mortalité progresse de nouveau de manière importante, après un réel repli dans les années 1990. Cette augmentation de la mortalité fait craindre une difficulté de voir la population progresser. En effet, le nombre de personnes âgées est important et le niveau de population actuel pourrait être un leurre du fait d'un nombre important de décès dans les prochaines années. Une politique de rénovation, réhabilitation de logement sera alors à mener pour attirer de nouvelles familles, avec enfants.

Toutefois, ces chiffres peuvent être trompeurs, car sur des données peu nombreuses, le résultat peut très vite faire ressortir une conjoncture particulière

de manière exacerbée. La tendance globale est toutefois ambivalente. On constate un maintien de la natalité.

Les décès sont toujours plus nombreux que les naissances. Les deux fluctuent en dents de scie sans relation précise avec l'ouverture de terrains à bâtir.

En tendance lourde :

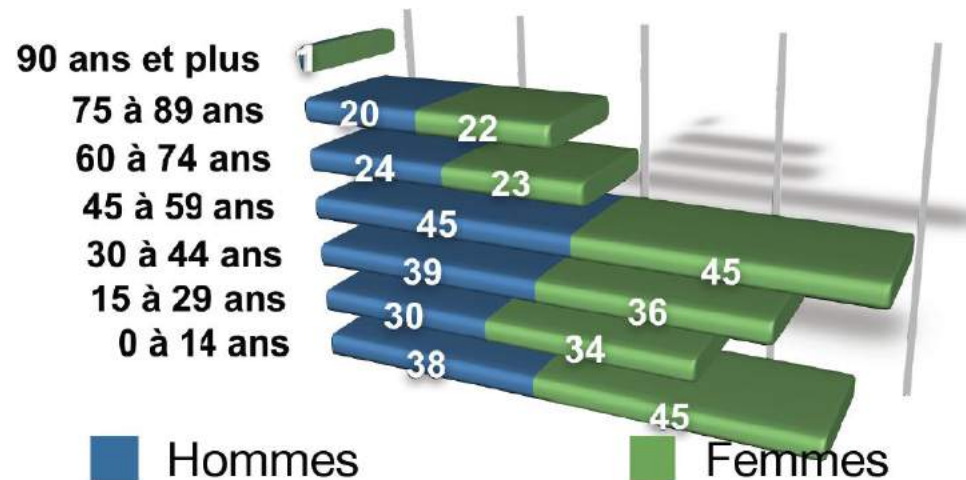
- Le solde naturel qui reste favorable, dont la courbe montante du nombre des naissances par an, largement plus nombreuses que les décès, ce qui implique une possibilité de maintien des effectifs scolaires si la tendance se maintient.
- Le solde migratoire structurellement déficitaire, et une pression foncière peu importante.
- L'absence de vieillissement de la population en moyenne. La pyramide des âges est de forme presque carrée, avec quasiment autant de personnes jeunes que de personnes âgées.
- La stagnation de la population malgré une volonté communale de proposer des terrains à la vente.

## 5 — La structure de la population.

Cela impacte de manière notable la structure de la population. En effet, la commune doit absolument attirer des personnes jeunes, sans quoi, le nombre de personnes âgées à dix ans sera notablement plus élevé que celui des personnes jeunes ? En effet, les personnes qui construisent ont en règle générale entre 45 et 59 ans. Le glissement vers les classes d'âges plus élevées et la capacité accrue du vieillissement de la population va induire un fort vieillissement si rien n'est fait.

La dynamique de l'installation est basée essentiellement sur la réfection de bâtiments anciens, logements vacants, et très peu sur la construction neuve de type pavillonnaire. Ce sont surtout les personnes de plus de 40 ans qui construisent, avec des enfants, mais il ne faudrait pas que le nombre d'enfants diminue pour préserver la structure scolaire. Il serait alors nécessaire de réaliser des constructions de petits collectifs ou logements intermédiaires... abritant de petits logements.

Si le niveau de réflexion permet de maintenir la population actuelle, de la renouveler et de l'augmenter encore, la pyramide des âges pourra sûrement s'améliorer encore.

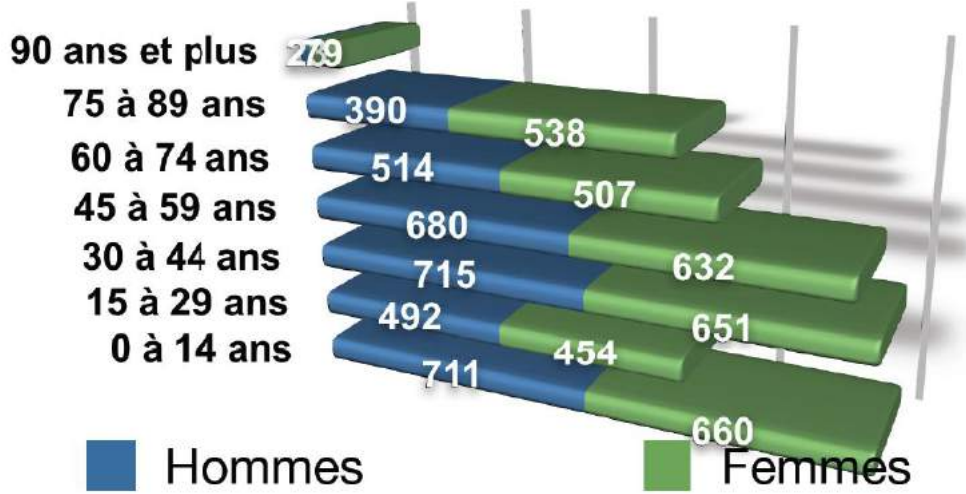


Pyramide des âges de Montreuil-Poulay.

Ce rajeunissement de population est perceptible, car l'installation de famille amène des enfants dans la commune, ce qui permet de maintenir l'école. Toutefois, les classes d'âges les plus âgées restent de loin les plus nombreuses. La pyramide des âges est en forme de carré, avec autant de personnes jeunes que de personnes âgées.

En cela, l'indice de jeunesse est de 1,15, ce qui est plutôt bien pour une commune rurale et qui atteste du nombre assez important d'arrivées récentes. La baisse de la population étant imputable à une rechute du nombre de ces arrivées. L'indice de jeunesse pourrait donc, dans les prochaines années, repartir à la baisse.

Cela aura un double impact. D'une part, le nombre de décès dans les années qui viennent risque d'être important et d'autre part, le nombre de logements à bâtir risque de devoir être tout aussi important pour seulement maintenir le chiffre de population.



Pyramide des âges de la Communauté de Communes Le Horps Lassay.

Population Montreuil-Poulay	Hommes	%	Femmes	%	Ensemble	%
Ensemble	197	48,9	206	51,1	403	100
0 à 14 ans	38	9,4	45	11,2	83	20,6
15 à 29 ans	30	7,4	34	8,4	64	15,9
30 à 44 ans	39	9,7	36	8,9	75	18,6
45 à 59 ans	45	11,2	45	11,2	90	22,3
60 à 74 ans	24	6,0	23	5,7	47	11,7
75 à 89 ans	20	5,0	22	5,5	42	10,4
90 ans et plus	1	0,2	1	0,2	2	0,5
0 à 19 ans	45	11,2	60	14,9	105	26,1
20 à 64 ans	119	29,5	111	27,5	230	57,1
65 ans et plus	33	8,2	35	8,7	68	16,9

La part des jeunes de moins de vingt ans est identique par rapport à la moyenne départementale qui est de 26 %, Montreuil-Poulay enregistre 26,1 %, signe d'une bonne vitalité. L'indice de jeunesse de la commune est de 1,15 (105 jeunes de moins de 20 ans pour 91 personnes de 60 ans et plus), contre 0,82 pour la Communauté de Communes Le Corps Lassay, 0,97 pour la Communauté de Communes du Pays de Mayenne et 1,08 pour le département de la Mayenne.

Montreuil-Poulay	200	200	200	200	200	200	200	200	201	201
Naissances	4	4	9	7	2	4	12	4	6	8
Décès	6	2	4	1	3	3	7	6	2	2
Solde	-2	2	5	6	-1	1	5	-2	4	6
Bilan sur dix ans										24

Le point fort qui permet d'équilibrer le nombre d'enfants dans les deux classes est l'arrivée de familles avec enfants. Toutefois, la classe d'âges des moins de quinze ans augmente très légèrement de 0,8 à 20,6 %. Le taux de natalité stagne et le nombre d'enfants qui naissent chaque année reste à un bon niveau.

En revanche, le nombre de décès est toujours plus faible, mais avec un taux de mortalité qui repart à la hausse, au-dessus de 10 %.

Le nombre de classes dans les écoles ne devrait donc pas être remis en cause dans les années qui viennent. Toutefois, la commune devra accompagner ce phénomène pour continuer à attirer de nouvelles familles avec enfants. Une politique de mixité sera alors une solution.

## 6 — Les catégories socioprofessionnelles.

Le taux des actifs tend à diminuer fortement au profit des inactifs et des retraités en particulier. Ceux-ci représentaient 7,7 % en 1999 et 13,9 % en 2010.

La « rurbanisation » de la commune s'accompagne d'une augmentation de la part des actifs disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur.

En effet, les nouveaux arrivants ont les moyens d'acquérir un terrain et d'y faire édifier un logement. Il s'agit donc de personnes qui disposent de moyens financiers adéquats et donc sont mieux formées et ont souvent un meilleur emploi.

En 2010, 6 % disposaient d'un diplôme de l'enseignement supérieur long au lieu de 4,9 % en 1999. La proportion est globalement identique pour les diplômes de l'enseignement supérieur court, respectivement 10,7 % et 6,9 %.

A contrario, les personnes sans aucun diplôme sont passées de 30,2 % à 20,4 % au cours de la période de référence.

Cette courte approche sociologique n'est pas particulière à Montreuil-Poulay et peut être déclinée dans la France entière. Cependant, il apparaît que les chiffres communaux relèvent d'une orientation plus inclinée vers les personnes plus diplômées.

À titre de comparaison, les chiffres de Mayenne déclinent :

- 7,4 % en 2010 et 6 % en 1999 pour l'enseignement supérieur long.
- 10,6 % en 2010 et 8,2 % en 1999 pour l'enseignement supérieur court.
- 23,2 % en 2010 et 25,9 % en 1999 pour les personnes sans diplôme.

## B — Le logement.

### 1 — Analyse du parc de logements actuels.

Le nombre de logements reste globalement stable au cours de ces quarante dernières années.

En 1968, ils étaient déjà 227 et actuellement ils sont de 234, soit une certaine stagnation. Le pic de 1999 à 245 logements étant dû à la réalisation de constructions neuves.

Cette stabilité (ou légère augmentation) est valable pour tout le spectre de logements, autant pour les résidences secondaires, principales. Seuls les logements vacants ont clairement diminué au cours de ces dernières années, du fait de rénovations nombreuses dans le bourg et les hameaux.

Les résidences principales sont très majoritaires, puisqu'elles représentent 68,2 % de l'ensemble des résidences. Ce chiffre n'est toutefois pas extrêmement élevé, car il existe aussi bon nombre de logements loués, à hauteur de 21,2 %.

Évolution du nombre de logements par catégorie	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	227	216	235	226	245	234
Résidences principales	165	153	157	147	162	165
Résidences secondaires ou logements occasionnels	31	31	41	42	36	40
Logements vacants	31	32	37	37	47	29

Montreuil-Poulay a vu une progression très faible du nombre de logements construits entre les recensements de 1999 et 2010, trois seulement. Il y a eu aussi des rénovations de logements vides dans le bourg et en campagne, ce qui a permis de diminuer substantiellement le nombre de logements vacants.

Le parc de logements a évolué rapidement par la réalisation de lotissements, depuis les années 1980. Le desserrement des ménages joue pleinement ses effets, et le nombre de personnes par ménage, 2,4 est supérieur à celui des autres communes de la Communauté de Communes, en moyenne. L'arrivée régulière de nouvelles familles atténue la diminution de ce ratio.

Ce sont en outre, les personnes de plus de 80 ans qui vivent le plus souvent seules chez elle, dans une proportion de 52,4 %, chiffre élevé et en forte augmentation ces dernières années.

Les résidences secondaires sont globalement stables au cours de ces trente dernières années. Il en existe 45 actuellement. Il est à remarquer que le recensement de 1999 indique une diminution du nombre des résidences secondaires et une augmentation proportionnelle du nombre de logements



vacants. Il y a probablement eu un phénomène particulier de comptage, de situations particulières au moment de ce recensement de 1999. En effet, en 2010, les chiffres redeviennent plus en rapport avec ceux des recensements précédents.

On assiste donc dans les chiffres à une installation du phénomène de déshérence, c'est-à-dire de logements très partiellement occupés, ou en vente, avec une offre foncière largement supérieure à la demande.

Catégories et types de logements	2009	%	1999	%
Ensemble	234	100	245	100,00
Résidences principales	165	70,5	162	66,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	40	17,1	36	14,7
Logements vacants	29	12,4	47	19,2
Maisons	234	100,0	243	99,2
Appartements	0	0,0	0	0,0

Ainsi :

Les résidences principales stagnent au cours des dix dernières années, plus trois et les logements vacants diminuent de manière importante à 32 logements en 2010 (47 en 1999). Une part importante de logements vacants sont réhabilités ou rénovés, mais paradoxalement, cela ne s'accompagne pas d'une pression foncière importante. Toutefois, une petite partie des logements vacants n'est pas réhabilitable, en particulier pour des raisons de vétusté.

Les logements secondaires sont dus la plupart du temps au décès du dernier occupant, les héritiers conservant un temps le bien en résidence fiscale secondaire.

La plupart des maisons deviennent des résidences occasionnelles quand les gens quittent la commune (maison de retraite le plus souvent) et deviennent vacantes au décès de la personne.

Les résidences secondaires représentent 18,6 %, ce qui est élevé, et cette proportion augmente très peu, mais régulièrement.

D'une manière générale, les résidences secondaires sont représentées de manière plus faible à l'échelle de la communauté de communes avec 15,7 %, en augmentation forte depuis 1999. Ce phénomène est dû, non pas à un développement touristique majeur, mais au nombre important de décès. À la mort du dernier occupant d'une résidence principale, la résidence devient le plus souvent propriété indivise des héritiers et bascule de ce fait dans la catégorie des résidences secondaires. Il faut ici rappeler que l'ouest de la Communauté de Communes du Bocage Mayennais a une population âgée et encore vieillissante.

L'augmentation des résidences secondaires vient également de la difficulté de vendre les biens dans un espace géographique en déshérence. Un pourcentage non négligeable est aussi dû à l'installation de résidents étrangers, notamment anglais.

Résidences principales	2009			1999	
	Nombre	%	Nb de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre
Ensemble	165	100	403	20	162
Propriétaires	129	78,2	315	22	112
Locataires	35	21,2	86	10	47

Résidences principales	2009				1999
Dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0
Logé gratuitement	1	0,6	2	18	3

La typologie de logements indique également que les maisons individuelles sont exclusives, 100 %. Il n'y a donc aucun parcours résidentiel de mis en place actuellement dans la commune.

## 2 — Nombre d'habitants par logement.

L'augmentation du nombre d'habitants est en relation directe avec celui du nombre de logements. Le nombre de personnes par logements est en diminution constante depuis une trentaine d'années, passant de 3,0 en 1968 à 2,4 aujourd'hui. C'est une diminution habituelle et connue dans la France entière.

Ce chiffre est équivalent à celui que l'on peut rencontrer dans la moyenne des autres communes du canton et de la Communauté de Communes (2,3), soit un chiffre attestant de la ruralité des lieux et d'un vieillissement réel de la population.

Le desserrement des ménages n'est donc pas encore contrebalancé par la venue de familles et les personnes âgées vivantes seules sont très nombreuses, environ 23,4 % des plus de 65 ans et même 52,4 % des plus de 80 ans.

En France, le nombre d'habitants par logement est ainsi passé de 3,16 à 2,34 sur la même période de référence.

Cette lente diminution peut être expliquée par la forte proportion de familles avec enfants qui viennent habiter dans les communes rurales. Ces familles permettent de créer un équilibre avec les personnes âgées qui peuvent vivre seules chez elle, ce qui sera aussi le cas à Montreuil-Poulay dans les années qui viennent.

La sociologie et la taille des communes qui restent rurales et tournées vers le logement individuel peuvent expliquer ce phénomène.

Il est également intéressant de constater que la part des locataires est en diminution en pourcentage et en volume. Il y avait en 1999, 47 logements locatifs et il y en a aujourd'hui 35 ; le pourcentage passe de 29 % à 21,2 % entre 1999 et 2010.

La part plus forte de propriétaire tient essentiellement à la construction de maisons neuves, par des locataires habitants déjà dans la commune et qui ont souhaités construire à Montreuil-Poulay. Il s'agit donc d'une variante d'ajustement interne à la commune.

Sur les quatre maisons construites dans le lotissement, une seule l'a été par une personne venue d'ailleurs.

## 3 — Le logement social.

Il n'existe pas de logement social à Montreuil-Poulay.

## 4 — Les logements vacants.

Les logements vacants posent un certain nombre de questions :

- S'agit-il de réels logements vacants ?
- S'agit-il de bâtiments qui attendent d'être rénovés pour résidences secondaires ?
- S'agit-il de maisons inoccupées du fait que leur propriétaire est en maison de retraite ?
- S'agit-il de bâtiments en cours de procédure successorale ?
- S'agit-il de maisons vétustes non desservies par les réseaux dont le coût de remise aux normes et le raccordement couleraient trop cher par rapport à la valeur réelle de la maison ?

Il est parfois difficile de bien cerner la réalité de ces phénomènes, mais on peut se rendre compte que la vacance des logements ne dure en général pas longtemps. Seules les maisons réellement en état de ruine manifeste ou en constat d'abandon restent vacantes de manière récurrente.

Les logements vacants sont donc rarement inoccupés par manque de demande, mais plutôt du fait qu'il s'agisse de logements de famille peu utilisés, mais non loués, de successions non encore purgées ou de logements mis en vente, mais trop vétustes pour être acquis rapidement.

Toutefois, leur nombre devra être pris en compte dans le calcul du potentiel urbanisable par rapport à la mise en œuvre de la projection démographique souhaitée.

Les logements vacants sont en constante diminution dans la commune, avec un minimum historique en 2010 avec seulement quinze logements de ce type, soit 4,4 %, ce qui est très peu à l'échelle d'une commune rurale à la population relativement âgée.

## **5 — L'accueil des gens du voyage.**

En 2014, l'aire d'accueil des gens du voyage le plus proche sera à Gorron, ou à Mayenne ; l'aire d'accueil des gens du voyage de Mayenne existant déjà à Mayenne cinquante places et à Nord-est Mayenne vingt places.

## **C — Croissance de la population et disponibilités.**

### **1 — Les besoins inhérents à la population.**

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et perspectives d'évolution sur les prochaines années :

- Le point mort exprimant les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique (sans augmentation de la population) : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux récents liés au desserrement et changement de structures familiales.
- Les besoins issus de la croissance démographique pour répondre à la demande quantitative en rapport avec les objectifs de croissance démographique que s'est fixés la commune.

- La diversité de l'habitat ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leur financement (social, locatif ou individuel).

Ce calcul théorique permet de mesurer la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (croissance 0), soit de définir les besoins en logements pour un simple maintien du nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte quatre phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages d'une part et, d'autre part, aux évolutions physiques du parc de logements :

#### **a — Le desserrement des ménages.**

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation des personnes célibataires ou familles monoparentales, vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes...

Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

(Population résidente en 1999 / Nombre de personnes par logement en 2010) –  
Nombre de résidences principales en 1999

$$(414 / 2,44) - 162 = 8$$

#### **b — Le renouvellement du parc de logements.**

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

Nombre de logements construits entre 1999 et 2010 – (Parc total de logements en 2010 – Parc total de logements en 1999)

$$14 - (242 - 245) = 17$$

#### **c — Les mutations de résidences secondaires.**

Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels et par conséquent non comptabilisés dans la population communale.

Toutefois, l'évolution du statut des logements du fait de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou à l'inverse de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants est un phénomène à prendre en compte dans la définition des besoins en services et équipements communaux.

Nombre de résidences secondaires en 2010 – Nombre de résidences secondaires en 1999

$$45 - 36 = 9$$

#### **d — Les logements vacants.**

La diminution du nombre de logements vacants est souvent liée à des opérations de restauration immobilière, de rénovation et à la vente de biens du fait d'une pression foncière importante.

Nombre de logements vacants en 2010 — Nombre de logements vacants en 1999

$$32 - 47 = -15$$

Le point mort de Montreuil-Poulay entre 1999 et 2009 :

Calcul du point mort 1999-2009	
Desserrement	8
Renouvellement	17
Résidence secondaire	9
Logements vacants	-15
	19

Entre 1999 et 2010, le seuil de stabilité de la population a été de 19 logements : c'est-à-dire que la population communale aurait été stable, même si une forte augmentation du nombre de logements à caractère principal avait été enregistrée à Montreuil-Poulay, sans apport de population extérieure.

## 2 — Les orientations en terme de logement.

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, il est nécessaire de définir une projection démographique qui soit soutenable pour la commune, en rapport avec une politique de développement cohérente, eu égard aux besoins de la population, aux VRD existants, aux équipements publics, tout en préservant les espaces agricoles qui déterminent géographiquement les limites du bourg. Les prévisions et les attentes en termes de population et de nouveaux logements ont été définies pour satisfaire aux orientations communales.

Les prévisions de population et de logements sont définies à priori pour la période de 2013 à 2023. En 2012, la population a très légèrement augmenté puisque le chiffre actuel est de 405 habitants, il était de 403 en 2010.

Depuis une vingtaine d'années, la population a augmenté, passant de 364 en 1990 à 414 en 1999 puis à 405 actuellement soit une croissance de 11,3 % entre 1990 et aujourd'hui. On peut estimer qu'aujourd'hui, le nombre de résidences principales à Montreuil-Poulay est d'environ 165 à 170 logements.

Selon un scénario au fil de l'eau, la commune ne connaîtrait aucune croissance de la population. De 405 habitants, aujourd'hui, elle resterait alors à 405 habitants en 2023. Si l'on considère que le nombre de personnes par foyer tendra dans les prochaines années vers 2,35, on peut présumer qu'il faudrait 172 résidences principales pour les accueillir, d'où la nécessité de construire ou de réhabiliter 2 à 7 logements.

Selon un scénario identique à la dynamique départementale, la commune connaîtrait une croissance de la population de 0,70 % par an. De 405 habitants, aujourd'hui, elle passerait alors à 434 habitants en 2023. Si l'on considère que le nombre de personnes par foyer tendra dans les prochaines années vers 2,35, on peut présumer qu'il faudrait 185 résidences principales pour les accueillir, d'où la nécessité de construire ou de réhabiliter 15 à 20 logements.

La commune souhaite donc ouvrir à l'urbanisation l'équivalent d'une vingtaine de nouveaux logements au cours de ces prochaines années, soit deux permis de construire par an. Elle compte aussi sur le potentiel de réhabilitation pour



accentuer sa croissance démographique, sachant toutefois qu'une très grande partie des logements vacants (près des trois quarts) est en très mauvais état.

### **3 — Les disponibilités foncières de la commune.**

L'objectif de la commune est de voir sa population augmenter de manière limitée et soutenable, de garder sa ruralité, tout en préservant son cadre de vie et en prenant en compte les différentes contraintes de territoires qui se font jour.

Ont fait l'objet d'une analyse :

- Les parties de terrains constructibles pouvant être divisés à l'occasion d'un lotissement ou non, des fonds de parcelles...
- Les terrains protégés ou impropres à la construction (jardin de grandes propriétés, espaces libres privés des résidences, présence de servitudes, zones inondables, secteurs protégés...)

Ce repérage a été mené en trois temps :

1er temps : un premier repérage de tous les terrains et parties de terrains pouvant accueillir des constructions nouvelles au sein de la zone agglomérée. L'évaluation est fondée sur l'abandon de la taille minimale des parcelles (Loi SRU) et sur le postulat que tous les terrains libres seraient divisés dans des tailles identiques à celles existantes dans la zone considérée.

2e temps : un second repérage porte sur tous les terrains susceptibles de pouvoir être urbanisés en continuité de l'urbanisation déjà existante du bourg.

3e temps : un repérage des bâtiments susceptibles d'être réhabilités en logements, soit par l'initiative privée, soit par le biais d'un rachat par la commune.

Il faut alors signaler que toute réhabilitation concourant à la création d'un ou plusieurs logements implique une diminution de l'étalement urbain puisqu'une part des nouveaux arrivants est ainsi logée au sein de la zone bâtie existante. Ce raisonnement est également valable pour le comblement des dents creuses qui par définition se trouvent enchâssées entre du bâti déjà existant.

Au fond, l'étalement urbain ne doit être pensé que lorsque l'ensemble des possibilités offertes par ailleurs est épuisé.

En prenant comme limite théorique une maison par parcelle de 800 à 900 m<sup>2</sup> moyens par parcelle, il conviendrait alors de dégager entre 16 000 et 18 000 m<sup>2</sup> de terrain ouvrables à l'urbanisation, en dehors des opérations de réhabilitation de logements vétustes ou vacants. En tenant compte des aménagements de voiries nécessaires, la superficie totale de terrains ouvrables à l'urbanisation serait comprise entre 20 000 et 25 500 m<sup>2</sup>.

## V — L'ÉCONOMIE DE LA COMMUNE.

### A — Le contexte économique.

La commune de Montreuil-Poulay est fortement dépendante de son environnement économique externe et en particulier de celui de Mayenne. Cela va dans le sens de l'attraction de la commune vers le bassin de vie et d'emplois de Mayenne.

La commune dispose autour de son territoire communal de plusieurs zones d'activité d'importance.

Dans la communauté de communes Le Horps Lassay, la zone artisanale Grosbois à Lassay-les-Châteaux.

La Communauté de Communes du Bocage Mayennais dispose de trois zones d'activités communautaires.

- Parc d'activités de la Tanière à Saint-Berthevin-la-Tanière de treize hectares, dont 7,9 disponibles, d'une entreprise.
- Zone d'activités des Sapinettes à Gorrion de 39 ha, dont neuf hectares disponibles, de vingt entreprises.
- Zone d'activités des Vallées à Ambrières-les-Vallées de 18 ha, dont huit disponibles, de treize entreprises.

La Communauté de Communes du Pays de Mayenne dispose, proche de Montreuil-Poulay, de la zone d'activité de Coulonges, qui est en développement et draine aujourd'hui plus de 200 emplois.

Le canton d'Ambrières-les-Vallées compte 107 entreprises et 833 emplois.

Le canton de Villaines-la-Juhel se compose de 119 entreprises et 1872 emplois. C'est un pôle secondaire assez important.

Le bassin d'emplois de Mayenne se compose de 1074 entreprises pour 12 134 emplois.

Seuls 36,6 % des actifs travaillent dans la commune, en diminution constante au cours de ces dix dernières années. En 1999, ce taux était encore de 48,9 %.

Cela atteste bien du fait que les personnes qui viennent s'installer dans la commune travaillent à l'extérieur, notamment à Lassay-les-Châteaux et Ambrières-les-Vallées, mais aussi à Gorrion, Mayenne...

Nous sommes donc en présence d'une commune qui est en passe de devenir assez « rurale », avec des mouvements pendulaires domicile/travail plus soutenus.

Les emplois se concentrent de plus en plus dans les centres et pôles d'équilibres, et de moins en moins dans les campagnes, ce qui implique, pour les communes telles que Montreuil-Poulay qui voit leur population augmenter légèrement en zone rurale, un éclatement des directions domicile/travail.

Les élus du Pays de Mayenne souhaitent mettre en œuvre une politique de développement économique qui réponde aux enjeux de demain :

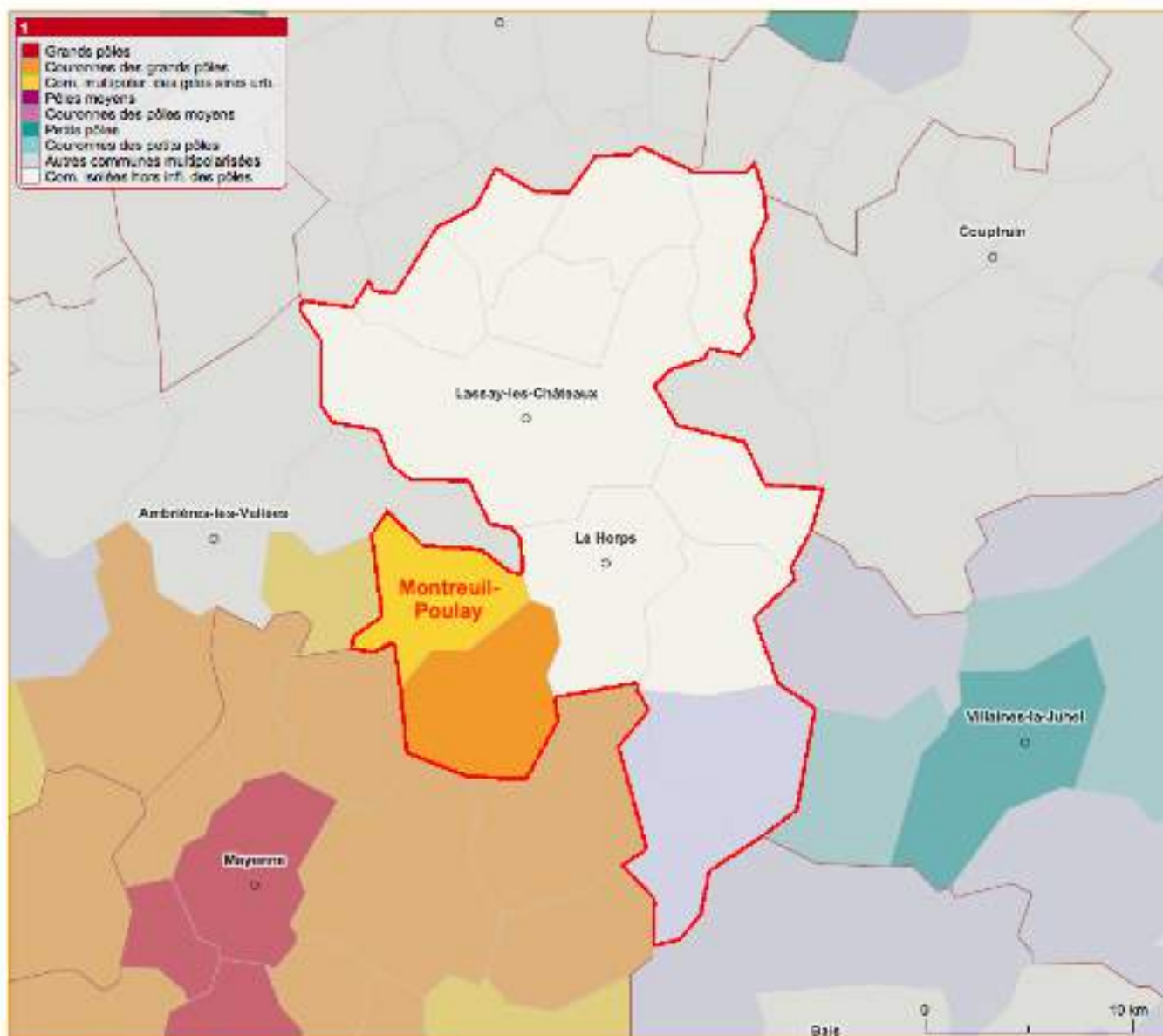
- Développer une stratégie d'accueil à destination des entreprises, des salariés et de leurs familles.

- Maintenir et développer l'économie de proximité.
- Miser sur les réseaux et les regroupements.
- Répondre aux besoins en ressources humaines.

Le Pays de Haute Mayenne conduit un programme européen : LEADER, visant à développer une économie durable. Il a pour objectifs :

- De développer des services à la personne et aux entreprises.
- De déployer de nouvelles écoactivités et filières locales.
- De développer l'innovation des acteurs économiques, la mise en réseau, la formation et d'améliorer l'image du territoire pour renforcer son attractivité du territoire.

Le Horps Lassay : espaces périurbains éloignés et communes isolées.

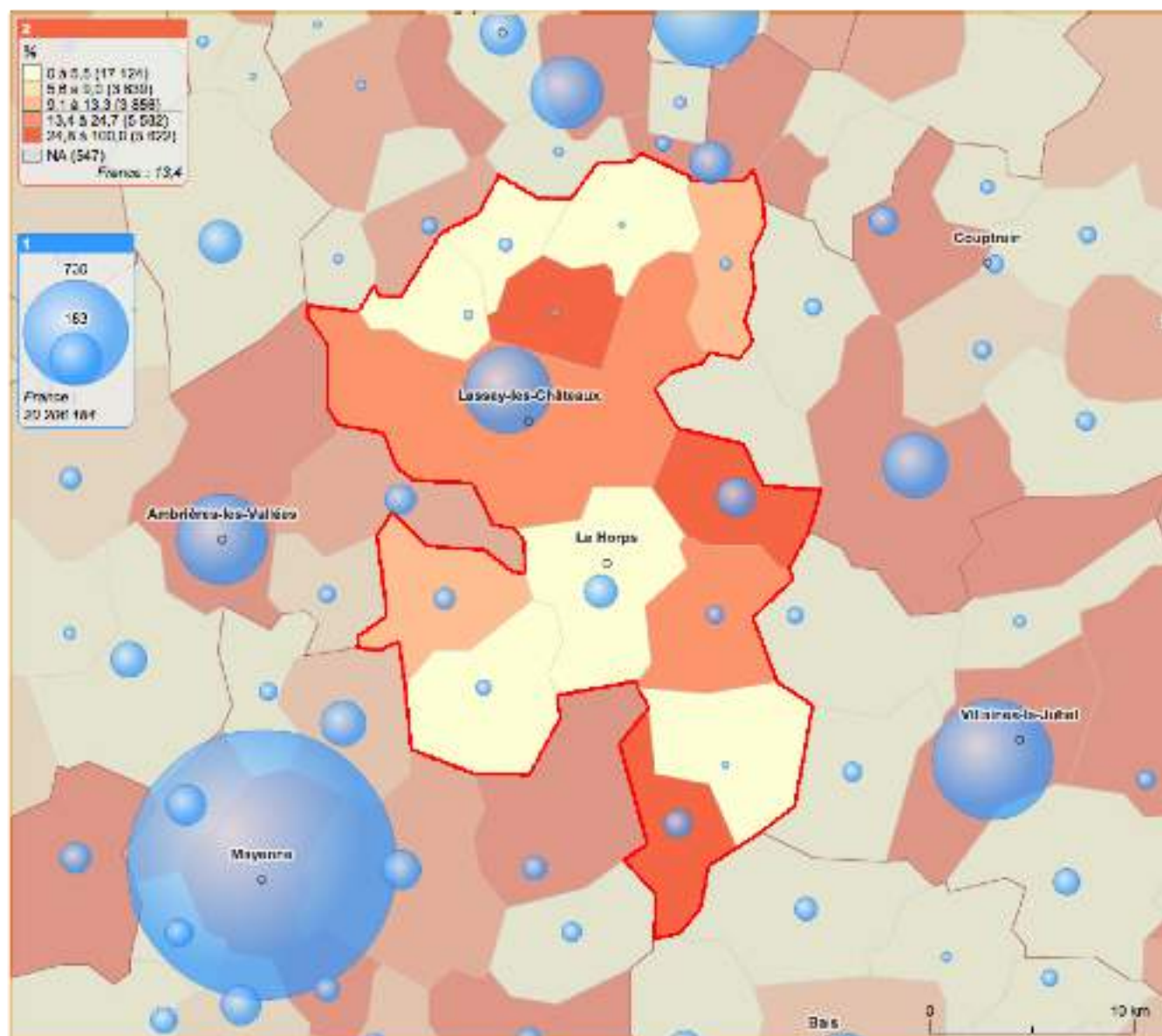


#### typologie communale / aires urbaines 2010

Source : Insee

Aire urbaine : Une aire urbaine ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également : - les "moyennes aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. - les "petites aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résid

Communauté de Commune Le Corps Issay : répartition emplois industriels - emplois tertiaires



### 1 - nb d'emplois dans le tertiaire au lieu de travail, 2010

Source : Insee, RP exploitation complémentaire

Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Le lieu de travail est la zone géographique où une personne exerce son activité professionnelle. Cette zone géographique peut détailler les zonages administratifs standards ou décrire les territoires en géographie urbaine (rural/urbain). Certaines personnes exerçant des professions bien déterminées telles que "chauffeur-routier", "chauffeur de taxi", "VRP", "commerçant ambulant" ou "marin pêcheur" les amenant à se déplacer plus ou moins fréquemment pour leur travail sont, par convention, considérées comme travaillant dans leur commune de résidence.

Un secteur d'activité regroupe des entreprises de fabrication, de commerce ou de service qui ont la même activité principale. Cette activité principale est appr

### 2 - part des emplois dans l'industrie au lieu de travail, 2010

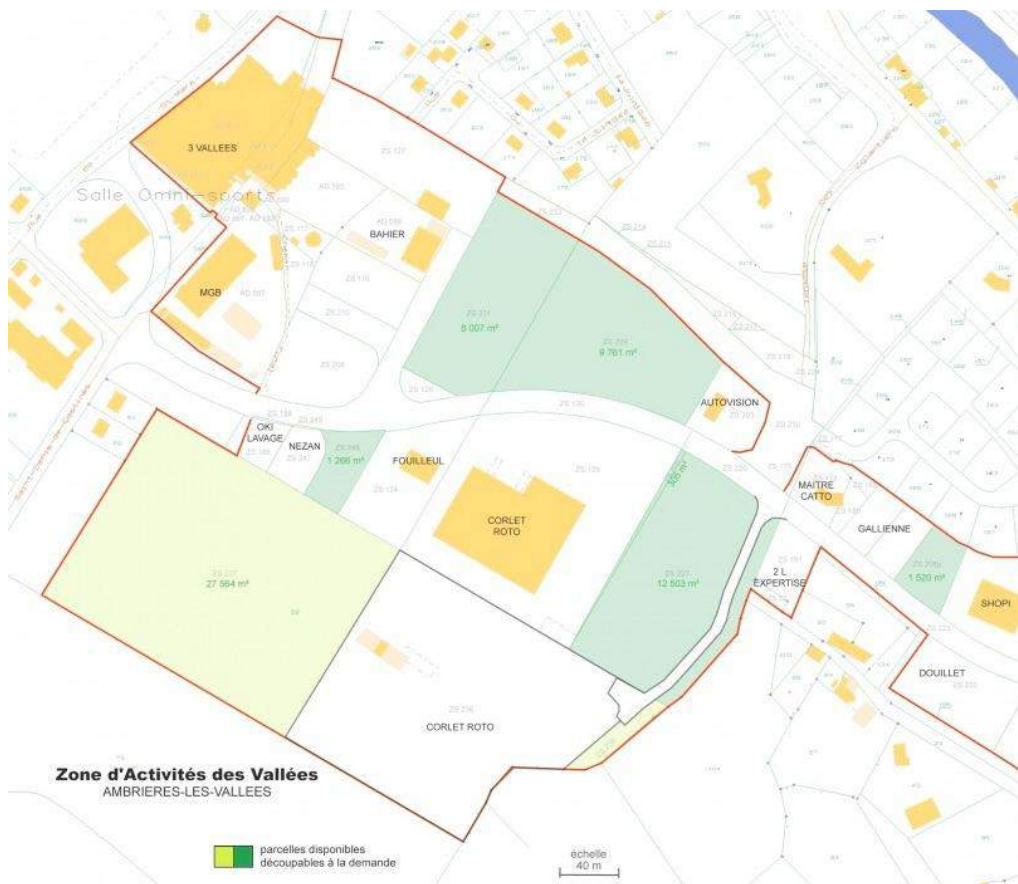
Source : Insee, RP exploitation complémentaire

Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

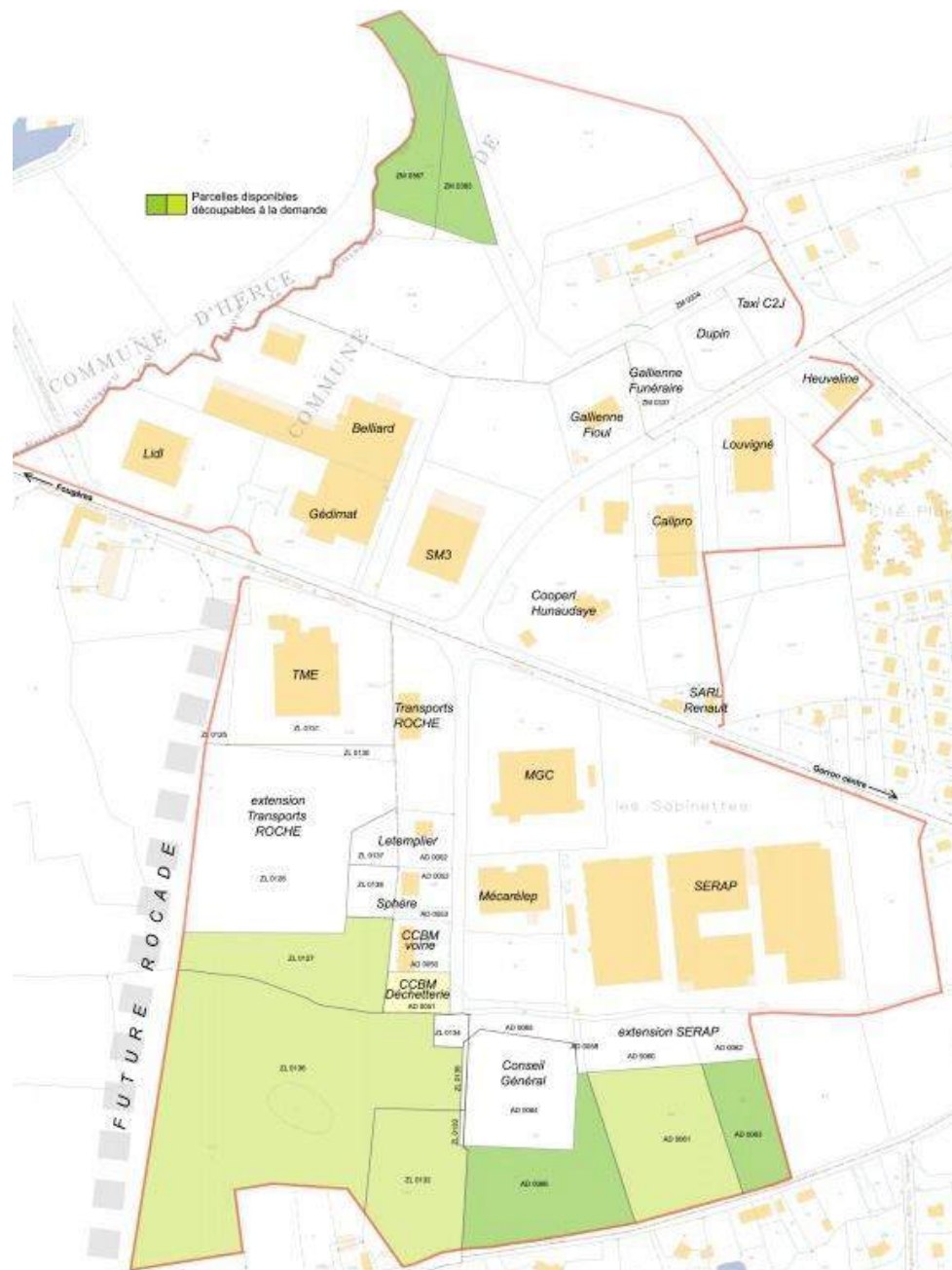
Le lieu de travail est la zone géographique où une personne exerce son activité professionnelle. Cette zone géographique peut détailler les zonages administratifs standards ou décrire les territoires en géographie urbaine (rural/urbain). Certaines personnes exerçant des professions bien déterminées telles que "chauffeur-routier", "chauffeur de taxi", "VRP", "commerçant ambulant" ou "marin pêcheur" les amenant à se déplacer plus ou moins fréquemment pour leur travail sont, par convention, considérées comme travaillant dans leur commune de résidence.

Un secteur d'activité regroupe des entreprises de fabrication, de commerce ou de service qui ont la même activité principale. Cette activité principale est appr





**Zone d'Activités d'Ambrières-les-Vallées.**  
 Surface 18 ha, disponible huit hectares. Quatorze entreprises.



**Zone d'Activités de Gorrion.**  
 Surface 39 ha, disponible neuf hectares. 20 entreprises.



*Zone d'Activités de Saint-Berthevin-la-Tannière.  
Surface 13 ha, disponible 7,9 ha. 1 entreprise.*

## B — L'emploi dans la Communauté de Communes Le Horps Lassay.

CC Le Horps Lassay – Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

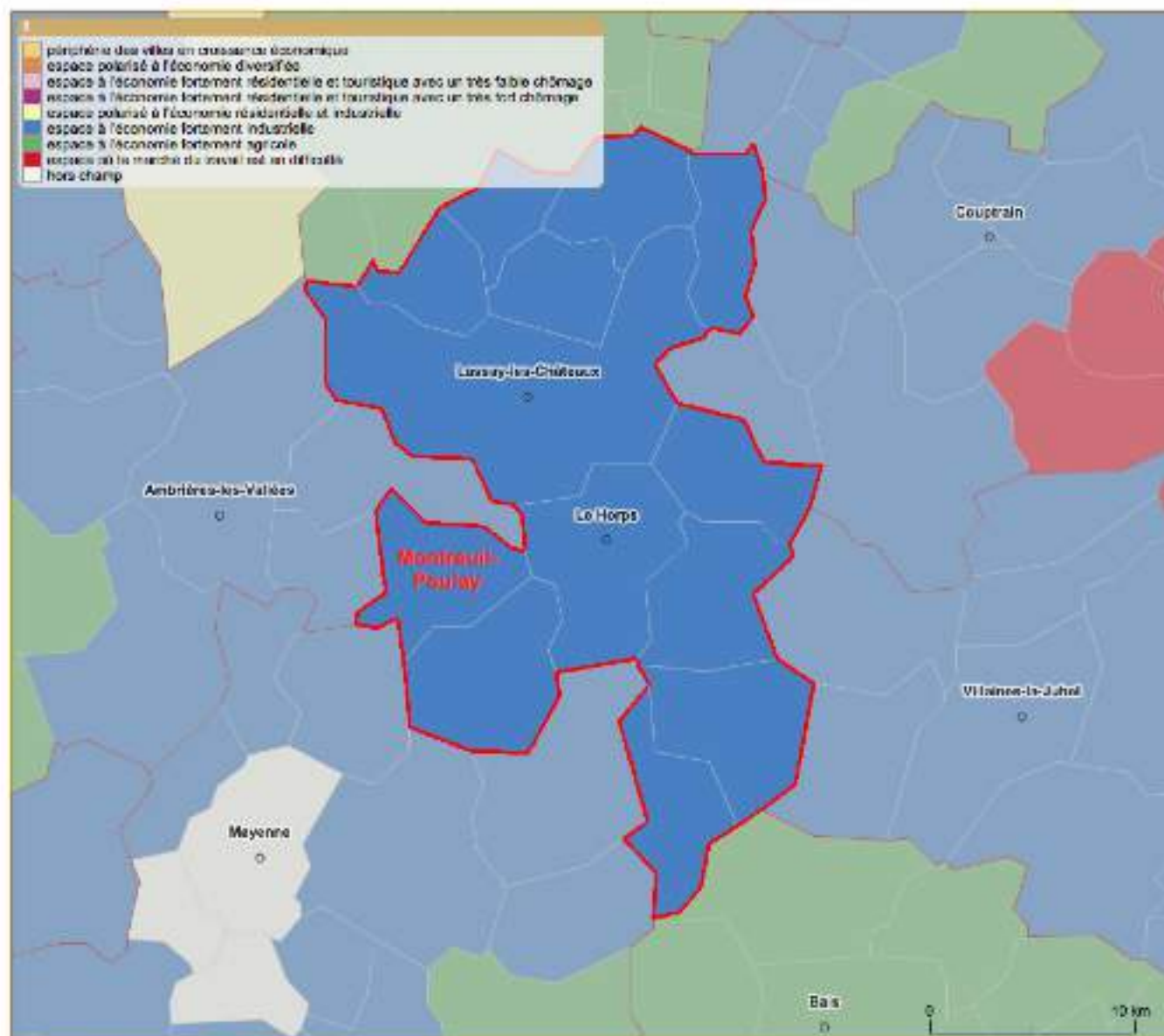
	31/12/2011	2009
Nombre de chômeurs	288	198
Taux de chômage en %	–	6,6
Taux de chômage des hommes en %	–	5,1
Taux de chômage des femmes en %	–	8,3
Part des femmes parmi les chômeurs en %	55,2	57,4

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	2009	%	1999	%
Ensemble	2 827	100	2 661	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	1 110	39,3	1 308	49,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 717	60,7	1 353	50,8
située dans le département de résidence	1 369	48,4	1 057	39,7
située dans un autre département de la région de résidence	10	0,4	13	0,5
située dans une autre région en France métropolitaine	332	11,7	275	10,3
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	6	0,2	8	0,3

CC Le Horps Lassay		
Établissements, Entreprises et Artisanat au 1er janvier 2012		
Catégorie (NA21)	Établissements	Entreprises
Agriculture, sylviculture et pêche	184	427
Industries extractives	2	0
Industrie manufacturière	23	23
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	6	2
Production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution	4	3
Construction	48	48
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	51	36
Transports et entreposage	9	5
Hébergement et restauration	24	24
Information et communication	5	4
Activités financières et d'assurances	15	13
Activités immobilières	9	8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	19	17
Activités de services administratifs et de soutien	20	19
Administration publique	23	22
Enseignement	21	12
Santé humaine et action sociale	27	20
Arts, spectacles et activités récréatives	4	4
Autres activités de services	20	20
TOTAL	514	707



Communauté de Communes Le Horps Lassay : Emplois et activités économiques.



**typologie thématique des campagnes "Emploi et activités économiques"**

Source : DATAR - INRA CESAER/ UFC-CNRS Théma/ Cemagref DTMA METAFORT

La typologie des espaces ruraux dirigée par la Datar vise à caractériser les campagnes françaises et les espaces à enjeux spécifiques (montagne et littoral) en dépassant le seul critère de densité et l'approche selon laquelle le rural est le négatif de l'urbain. Elle met en évidence les récentes évolutions socio-économiques de ces territoires en utilisant un série de descripteurs statistiques pouvant être regroupés autour de 3 thématiques: - Espace, population et conditions de vie : organisation spatiale, accessibilité, démographie ; - Emploi et activités économiques : marché du travail, structure économique ; - Paysages : occupation du sol, relief.

Arts, spectacles et activités récréatives	1	1
Autres activités de services	1	1
TOTAL	47	45

La commune dispose de plusieurs services intéressants, à commencer par l'école qui actuellement dispose d'un effectif de 42 élèves.

Il existe aussi un commerce de proximité, café restaurant et épicerie.

Elle accueille aussi sept entrepreneurs ou artisans.

Montreuil-Poulay – Population de  
15 à 64 ans par type d'activité

2009

Ensemble	252
Actifs en %	72,2
Dont	
Actifs ayant un emploi en %	66,3
Chômeurs en %	6,0
Inactifs en %	27,8
Dont	
Élèves, étudiants et stagiaires non rém. en %	7,9
Retraités ou préretraités en %	13,9
Autres inactifs en %	6,0

Montreuil-Poulay –  
Chômage (au sens du  
recensement) des 15-  
64 ans

31/12/2011      2009

Nombre de chômeurs                      18                      15

Montreuil-Poulay –  
Chômage (au sens du  
recensement) des 15-  
64 ans

Taux de chômage en %	–	8,2
Taux de chômage des hommes en %	–	11,1
Taux de chômage des femmes en %	–	4,8
Part des femmes parmi les chômeurs en %	50,0	26,7



Montreuil-Poulay  
Activité et

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi
Ensemble	252	182	72,2	167
15 à 24 ans	40	19	47,5	16
25 à 54 ans	151	142	94,0	132
55 à 64 ans	61	21	34,4	19
Hommes	126	99	78,6	88
15 à 24 ans	17	12	70,6	9
25 à 54 ans	78	76	97,4	70
55 à 64 ans	31	11	35,5	9
Femmes	126	83	65,9	79
15 à 24 ans	23	7	30,4	7
25 à 54 ans	73	66	90,4	62
55 à 64 ans	30	10	33,3	10

La commune dispose actuellement de 54 actifs qui travaillent dans la commune, ce qui représente 32 % de l'ensemble des actifs. Ce chiffre est identique celui de 1999.

Le taux de chômage est en augmentation sensible depuis 1999, mais est sensiblement identique à celui de la communauté de communes. Il est à noter que l'écart entre les hommes et les femmes tend à s'inverser au profit des femmes, ce qui suffisamment rare pour être signalé.

La précarisation de l'emploi est très faible dans la commune avec un taux respectif de 55,7 % de contrat à durée indéterminée et titulaire de la fonction publique. Il faut ici rappeler que Mayenne est une sous-préfecture qui, à ce titre, dispose de l'ensemble des administrations déconcentrées de l'État. Ces emplois sont particulièrement stables. Toutefois, le nombre d'indépendants est élevé puisqu'il représente plus de 35 % du total des actifs.

Seuls 9,1 % ont un contrat à durée déterminée.

Au sein de la communauté de communes du pays de Mayenne, il n'y a pas non plus de forte précarité et seulement 8 % en moyenne (4,9 % pour les hommes et 11,3 % pour les femmes) ont des contrats à durées déterminées.

## D — Les déplacements pendulaires.

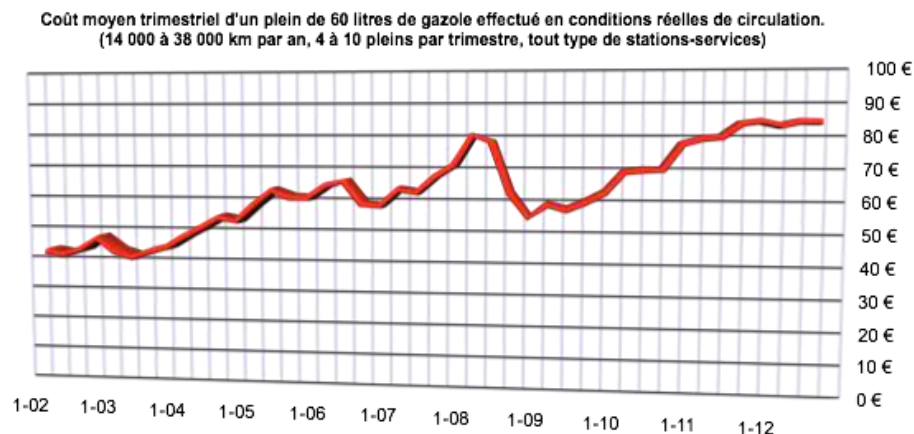
Ces déplacements quotidiens se font quasi systématiquement à l'aide d'un véhicule automobile.

La commune de Montreuil-Poulay est une commune à vocation résidentielle. Les flux sortants d'actifs habitant sur la commune et travaillant à l'extérieur représentent près de 70 % des déplacements professionnels. Il existe ainsi une forte dépendance à la voiture, 90 % des actifs de la commune se déplacent en voiture pour aller travailler.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	2009	%	1999	%
Ensemble	167	100	180	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	54	32,3	58	32,2

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	2009	%	1999	%
dans une commune autre que la commune de résidence	113	67,7	122	67,8
située dans le département de résidence	103	61,7	112	62,2
située dans un autre département de la région de résidence	0	0,0	1	0,6
située dans une autre région en France métropolitaine	10	6,0	9	5,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Le covoiturage reste une pratique encore marginale sur l'ensemble de la Communauté de Communes, malgré la mise en place, par le département, d'une plate forme dédiée à ce mode de transport. De plus, aucune aire de covoiturage n'est identifiée sur le secteur d'étude ou à proximité.



## E — Commerces et services disponibles dans la commune.

Les commerces et services sont très réduits dans la commune de Montreuil-Poulay. Lassay-les-Châteaux, située à moins de cinq kilomètres, est en capacité de fournir l'intégralité des commerces et services nécessaires à la population. À défaut, et pour quelques kilomètres de plus, Mayenne, dans son rôle de pôle économique et administratif, est elle aussi en capacité de satisfaire l'intégralité des besoins de la population de Montreuil-Poulay.

Commerces et services disponibles dans la commune ou, à proximité, visibles dans les annuaires des professionnels.

Type de commerces et de services	Oui	Non
<b>Commerces</b>		
Boulangerie	5 km	
Boucherie, charcuterie	5 km	
Épicerie, supérette	7 km	
Supermarché	7 km	
Hypermarché	7 km	
<b>Santé</b>		
Médecin généraliste	5 km	
Chirurgien dentiste	7 km	
Infirmier	7 km	
Masseur kinésithérapeute	7 km	
Pharmacie	7 km	
Hôpital	10 km	
Vétérinaire	7 km	
<b>Services administratifs</b>		
Bureau de poste, relai poste, agence postale	2 km	
Police, gendarmerie	7 km	
Mairie	Oui	
<b>Enseignement</b>		
Garde d'enfants d'âge préscolaire	Oui	
École maternelle	Oui	
École élémentaire	Oui	
Collège	7 km	
Lycée	10 km	
<b>Services tertiaires</b>		
Banque, caisse d'épargne	7 km	
Agence immobilière	2 km	
<b>Sports, loisirs et culture</b>		

Type de commerces et de services	Oui	Non
Salle des fêtes	Oui	
Terrain de football	Oui	
Tennis	5 km	
Salle ou terrain multisports	7 km	
Piscine	7 km	
Musée	10 km	
Services aux particuliers		
Coiffeur	2 km	
Fleuriste	7 km	
Taxi	7 km	
Pompes funèbres	7 km	
Garage automobile	3 km	
Maçon	Oui	
Plâtrier, peintre	Oui	
Menuisier, charpentier, serrurier	Oui	
Plombier, couvreur, chauffagiste	5 km	
Électricien	5 km	
Hôtellerie, restauration		
Bar	Oui	
Restaurant	Oui	
Hôtel	7 km	
Gîte rural	5 km	
Camping	7 km	
Commerces, magasins		
Presse, journaux	7 km	
Tabac	7 km	

## VI — DIAGNOSTIC AGRICOLE.

### A — Introduction.

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains demande d'assurer, dès son premier article, 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 des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

La Carte Communale est importante pour la reconnaissance et la préservation du secteur agricole de la commune, car il identifie ses grandes orientations d'aménagement pour les dix ans à venir. Par conséquent, lors de son élaboration, il faut tenir compte de toutes les composantes du territoire, dont l'agriculture, afin de définir dans les meilleures conditions le projet de développement de la commune.

L'agriculture n'est pas qu'un simple acteur économique de la commune. Elle est bien souvent l'un des plus gros utilisateurs du territoire communal. Ses fonctions sont multiples et variées. De l'entretien de l'espace, visible dans la lecture des paysages, à la prévention des risques naturels en passant par la préservation, ou la dégradation, de la valeur écologique des milieux, l'agriculture laisse son empreinte au cœur des territoires.

Le diagnostic agricole, obligatoire depuis la Loi d'Orientation Agricole de 2006 dans tous les documents d'urbanisme, doit servir de fondement à la construction

d'un projet agricole communal. Ce projet s'intégrera dans le projet communal global pour être en cohérence avec l'ensemble des autres thématiques, urbaines, économiques, environnementales...

Les principales problématiques que rencontre l'agriculture en matière d'urbanisme concernent le mitage, une menace existante, et la pression d'urbanisation, une menace potentielle. Le mitage est bien souvent occasionné par la présence de construction en zone agricole ou la possibilité de changement de vocation de bâtiments agricoles. La pression d'urbanisation, quant à elle, est le résultat de projets d'infrastructure, d'accessibilité routière, de proximité des réseaux, de projets de construction de logement ou d'aménagement de zones d'activités.

De fait, l'espace non urbanisé, qu'il soit naturel ou à vocation agricole, recule inexorablement, grignoté par les villes, cisailé par les infrastructures, approprié par de nouveaux arrivants.

Ce phénomène est irréversible. Il est donc indispensable de prévoir une protection durable et une gestion économe du foncier afin de concilier maintien de l'agriculture et développement des communes et des villes.

Mais, parce qu'elle est source d'emplois, l'agriculture doit être protégée tout en prenant en compte la nécessité d'implanter sur le territoire d'autres infrastructures, d'autres activités qui peuvent avoir besoin des mêmes espaces.

L'urbanisation future de la commune ne doit pas porter atteinte aux milieux agricoles et les continuités agricoles doivent être préservées. Le développement et le devenir des exploitations agricoles ne doivent pas être remis en cause du fait d'une urbanisation non raisonnée. L'espace agricole ne doit plus être seulement

considéré comme une réserve foncière pour l'urbanisation future, mais comme un élément à part entière du territoire communal.

## **B — Le Plan Régional d'Agriculture Durable des Pays de la Loire.**

### **1 — Cadre règlementaire.**

La mise en place du Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD) découle de l'application de la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, article 51 : « un Plan Régional de l'Agriculture Durable fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Le Plan précise les actions qui feront l'objet prioritairement des interventions de l'État. », complété par le décret n° 2011-531 du 16 mai 2011 relatif au Plan Régional de l'Agriculture Durable et la circulaire DGPAAT/SDBE/C2011-3042 du 23 mai 2011 relative aux objectifs, aux modalités d'élaboration et au contenu des Plans Régionaux de l'Agriculture Durable.

Il est apparu nécessaire de disposer au niveau régional d'une vision partagée de l'agriculture durable prenant en compte l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux, et traitant de l'agriculture en tant que telle et non pas simplement comme la résultante de schémas divers centrés sur d'autres problématiques.

Issu d'une réflexion collégiale, le PRAD fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires régionaux. Il précise les actions qui feront prioritairement l'objet des interventions de l'État.

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, le PRAD est porté à la connaissance des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents par le Préfet.

Le PRAD doit être approuvé au maximum un an après la parution du décret n° 2011-531 du 16 mai 2011.

Le Préfet de région conduit la préparation du plan en y associant les collectivités territoriales et les chambres d'agriculture concernées, ainsi que l'ensemble des organisations syndicales agricoles représentatives. Il est assisté par la Commission Régionale de l'Économie Agricole et du Monde rural (COREAM).

Le document comprend un diagnostic partagé permettant d'identifier les grands enjeux de l'agriculture et l'agroalimentaire régionaux, des orientations et des objectifs stratégiques, l'identification d'actions prioritaires.

### **2 — Les enjeux du PRAD des Pays de la Loire.**

Dans le but d'apporter une réponse efficace et ambitieuse aux enjeux évoqués, les principales orientations du PRAD ligérien s'articulent autour de quatre enjeux.

- Inscrire durablement l'agriculture et l'agroalimentaire dans les territoires en renouvelant le tissu régional des entreprises agricoles et



agroalimentaires ; en favorisant la gestion rationnelle et équilibrée de l'espace ; en intégrant les conséquences du réchauffement climatique : contribution à une meilleure gestion de l'eau, à la préservation et la restauration de la qualité de l'eau, au maintien de la biodiversité et des paysages par l'amélioration des pratiques et le développement de programmes d'actions concertés ; en favorisant le développement de l'emploi et de la formation et en améliorant les conditions de travail des salariés et en incitant les entreprises tentées de se déplacer vers les bassins de consommation, à rester près des bassins d'approvisionnement.

- Renforcer la compétitivité du secteur en amont et en aval dans le respect des milieux naturels en améliorant la viabilité économique des exploitations tout en assurant leurs performances environnementales : par l'optimisation et la modernisation des outils de production (exploitations agricoles et IAA) ; par la maîtrise des coûts de production ; par les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable ; par la participation à la réduction des gaz à effet de serre ; en préservant la qualité des sols ; en soutenant les systèmes de production et les projets territoriaux favorables à la préservation de la biodiversité et des milieux ; en réalisant des études prospectives et de marchés permettant d'anticiper les évolutions.
- Garantir et promouvoir une alimentation sûre et de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs ligériens, par l'investissement de tous les segments de création de richesses, notamment via l'innovation ; par l'anticipation des besoins futurs des consommateurs ; par le développement de nouveaux créneaux de marché et la valorisation de l'image et de la qualité des produits ; en renforçant la structuration des filières.

- Faciliter l'adaptation de l'agriculture ligérienne aux changements (climatiques, économiques...) et accompagner ses évolutions, en encourageant la recherche et le développement sur les principaux enjeux régionaux ; en fournissant des outils prospectifs pour éclairer les décisions ; en portant à connaissance les données publiques et en favorisant l'échange d'information ; en améliorant l'adéquation de la formation aux nouveaux enjeux.

Issues des propositions des groupes de travail, seize actions déclinent ces quatre enjeux, elles-mêmes donnant lieu à des sous-actions, présentées sous forme de fiches dans un document annexe.

Chaque fiche indique l'objectif de la sous-action, une description synthétique de la sous-action, le pilote et les partenaires associés, les moyens financiers ou humains mis en œuvre, le calendrier de réalisation et les indicateurs de réalisation en vue de son évaluation.

## **C — La Charte Agriculture et Urbanisme.**

Le département de la Mayenne s'est doté d'un document-cadre définissant les relations entre l'agriculture et l'urbanisme pour préserver l'espace agricole mayennais. Cette Charte a été signée conjointement par le Conseil Général de la Mayenne, l'Association des Maires, Adjoints et Présidents de communautés de la Mayenne, la Chambre d'agriculture de la Mayenne et les Services de l'État.

### **1 — De l'artificialisation des terres.**

Chaque année, plus de 60 000 hectares de terres sont artificialisés en France, soit l'équivalent d'un département tous les 10 ans, le rythme d'artificialisation dépassant de loin celui de l'accroissement de la population.

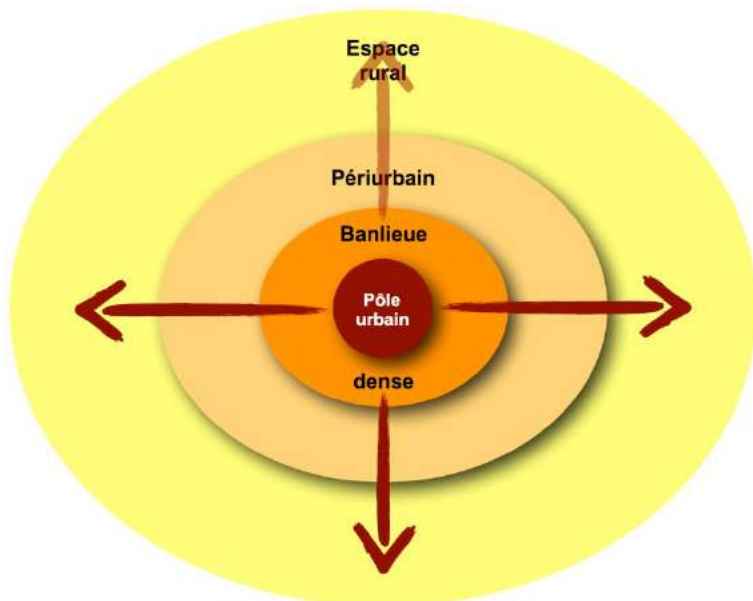


Figure 1 : L'extension urbaine, du centre vers les espaces ruraux périphérique.

On parle d'artificialisation des terres quand ces dernières perdent leurs qualités naturelles. Les espaces agricoles ou naturels consommés le sont pour répondre à quatre grands types de besoins :

- Les besoins en logements.
- Les besoins économiques.
- Les besoins d'infrastructures.
- Les besoins en équipements de loisirs.

Le besoin en logements représente le plus gros poste de la consommation d'espace avec 58 % des surfaces artificialisées à l'échelle de la France. L'extension urbaine constitue bien souvent l'unique réponse au besoin de logements. Depuis le début des années 1970, l'étalement urbain en périphérie des agglomérations est, en effet, très peu soucieux d'économie des sols.

Le besoin d'espace pour les infrastructures est le deuxième poste de consommation avec 28 % des surfaces artificialisées. Les grands projets telles les Lignes à Grande Vitesse, les autoroutes, les voies de contournement ou les plates-formes multimodales impactent aussi bien l'espace en terme de surface que de paysage.

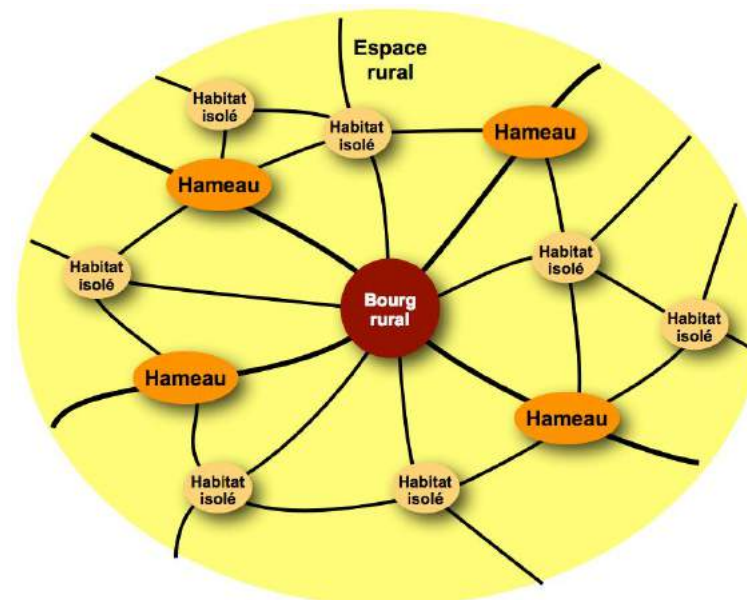


Figure 2 : Le mitage, de la dispersion de l'habitat à l'étirement des réseaux.

Les besoins d'espace pour les activités économiques semblent minoritaires avec 14 % des surfaces artificialisées à l'échelle de la France, mais cet indicateur ne

reflète que très partiellement la surface consommée annuellement par ce type de besoin. En effet, les aires de circulation, de stationnement et d'aménagements paysagers, souvent très importantes, ne sont pas comptabilisées.

En Mayenne, ce sont 550 hectares de surfaces agricoles utiles qui disparaissent annuellement depuis 10 ans. La surconsommation des terres agricoles peut ainsi être lourde de conséquences pour l'agriculture et l'économie locale. Or, l'agriculture doit aujourd'hui à la fois produire plus et mieux, dans un souci de réponse aux besoins alimentaires et de préservation de l'environnement.

## **2 — Recommandations.**

Les recommandations de la Charte reposent sur trois principes fondamentaux :

Une connaissance du fonctionnement de l'activité agricole, indispensable pour prévoir l'impact des différents scénarios d'aménagement ;

Une utilisation raisonnée et économe de l'espace, avec des choix d'aménagement fondés sur la maîtrise des besoins urbains et routiers et la limitation de la dispersion du bâti ;

Un dialogue entre les différents acteurs du territoire, afin de favoriser une bonne cohabitation entre les divers usages des terres.

## **3 — L'espace agricole.**

L'espace agricole est un espace à constructibilité limitée. Étant une zone support d'activité économique, les constructions ou les réhabilitations pouvant y être autorisées ne doivent pas en entraver l'exercice.

La construction désordonnée d'habitations dispersées génère, pour les agriculteurs, des contraintes et restrictions importantes notamment pour la réalisation de bâtiments d'élevage ou l'épandage d'effluents.

Ainsi, afin de limiter ce phénomène appelé mitage de l'espace rural, les constructions ne sont admises que si elles sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à proximité des bâtiments existants.

Par exemple, la construction de logements de fonction des agriculteurs n'est envisageable que si :

- L'activité nécessite une surveillance permanente.
- L'exploitation n'a pas de logement sur place.

De même, les changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ne sont possibles qu'à condition :

- Qu'ils aient une valeur architecturale.
- Qu'ils soient destinés à une activité dans le prolongement de l'exploitation (accueil à la ferme...)
- Qu'ils ne génèrent pas de distance de recul supplémentaire pour l'épandage ou la construction de nouveaux bâtiments d'élevage, si l'objectif est d'en faire une habitation.

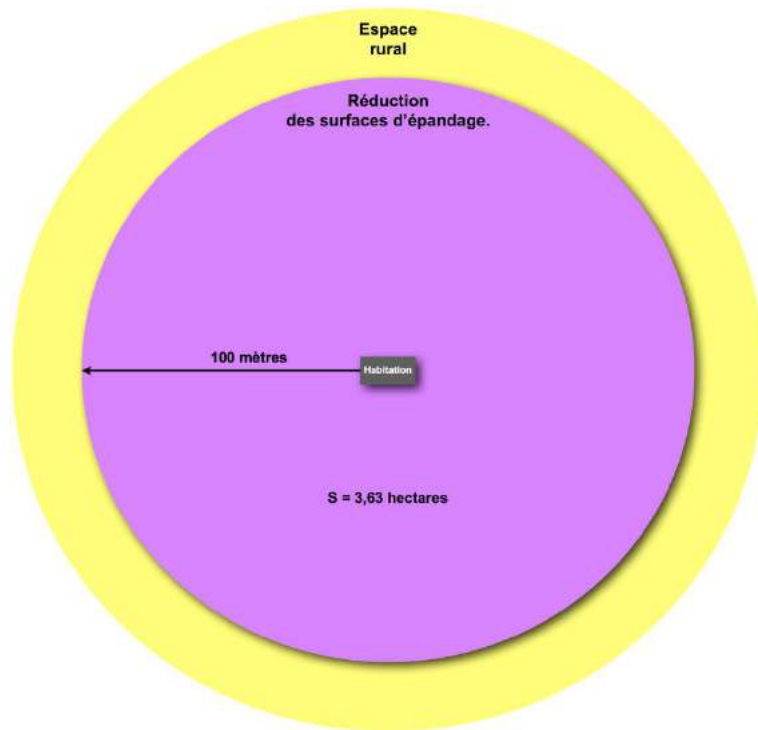


Figure 3 : Impact du mitage sur les surfaces épanchables d'une exploitation agricole.

#### 4 — Pour éviter l'étalement.

Les demandes liées à l'habitat individuel expriment des besoins de lumière, d'espace, de nature et d'intimité.

La maison isolée en milieu de parcelle ne constitue pas la réponse la mieux adaptée.

Habiter un logement rénové ou un logement neuf construit sur un espace resté libre d'un centre-bourg, à proximité des commerces et des services représente une bonne alternative.

Les extensions urbaines peuvent également prendre plusieurs formes d'habitat et faire se côtoyer des maisons individuelles sur des parcelles de taille limitée, des maisons accolées, de l'habitat intermédiaire, de petits immeubles collectifs. Ces nouvelles formes urbaines garantissent tout à la fois mixité sociale et utilisation économe de l'espace.

L'habitat intermédiaire est ainsi une forme d'urbanisation qui concilie les avantages de la maison individuelle avec une consommation raisonnée d'espace :

- Logement avec entrée individualisée et privée.
- Logement accompagné d'un petit jardin ou d'une grande terrasse.
- Stationnement individualisé ou géré collectivement.

#### D — Méthodologie.

Le Diagnostic Agricole de la commune de Montreuil-Poulay se fonde sur :

- Une analyse des données statistiques existantes et disponibles.
- Une cartographie thématique.
- Un questionnaire communal.

Ce diagnostic a pour objectif de dresser un état des lieux effectif et prospectif de l'activité agricole dans la commune et d'aider à la caractérisation des espaces agricoles à fort potentiel qu'il conviendrait de préserver.

#### E — Approche spatiale de l'activité agricole.

La superficie de la commune est de 1 624 ha. La surface agricole déclarée à la PAC 2010 ou ayant un usage agricole manifeste est de 1 274 ha, dont 1 054 ha de terres labourées et 220 ha de prairies permanentes. À cela, il convient d'ajouter 125 ha de surfaces soit en prairies permanentes, soit en terres labourées, soit en vergers, ayant un usage agricole visible, mais non déclaré. Les surfaces boisées représentant 115 ha (7,1 % de la superficie communale), la part de l'agriculture et de la forêt sur le territoire de la commune est donc de 93 %. Cette très forte proportion implique que l'activité agricole et forestière doit être préservée en ce qui concerne les projets de développement de la commune.

Ces dix dernières années, la surface agricole de la commune a légèrement évolué. Entre 2002 et 2011, 14 permis de construire ont été délivrés pour la construction de maisons neuves. C'est le nouveau lotissement, le long de la RD160, qui a consommé le plus d'espace agricole puisque ce sont 2,4 ha pour 23 lots qui ont été prélevés.

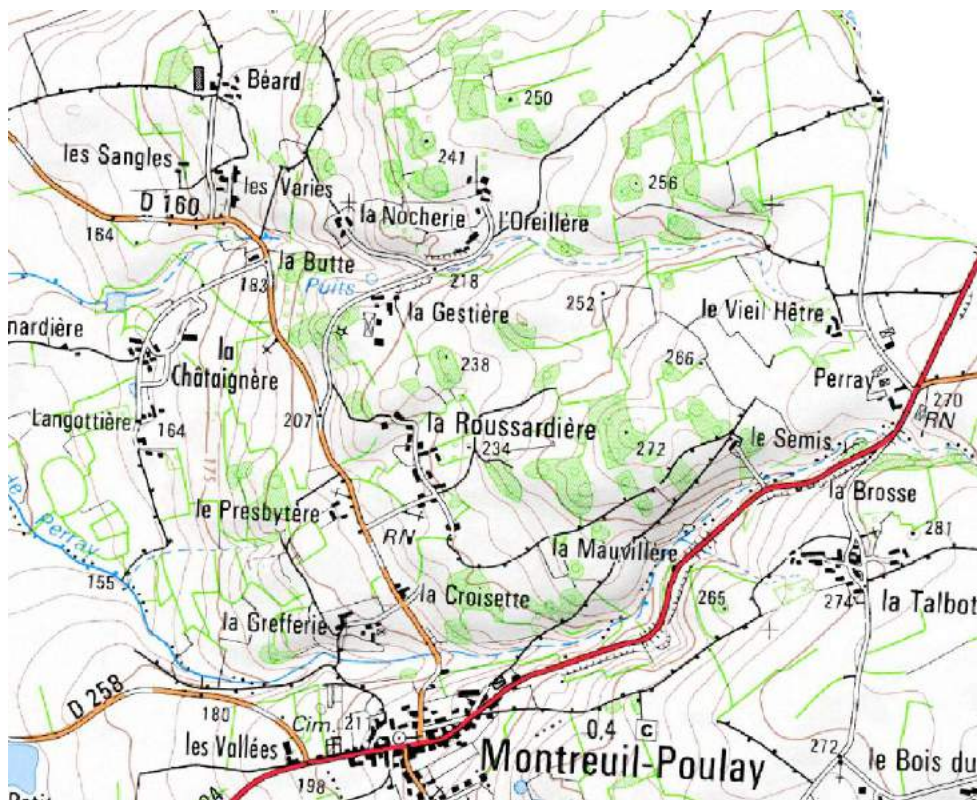
Montreuil-Poulay est une commune très agricole puisque plus des trois quarts de sa superficie sont déclarés à la PAC. Une petite partie de son territoire est occupée par des surfaces boisées réparties principalement le long des versants des vallons des ruisseaux de Pigray, de la Foucaudière et de Perray. Mais, c'est surtout au nord-est du bourg, autour des buttes de la Roussardière, sur les hauteurs de Montreuil-Poulay, que l'on trouve une multitude de microboisements de moins de deux hectares. L'occupation du sol, quant à elle, suit une répartition assez classique pour cette typologie géomorphologique. Les cultures se localisent ainsi de façon préférentielle sur les versants et les sommets des collines tandis que les prairies permanentes se retrouvent dans les fonds des vallées et des

vallons humides. Les vergers résiduels présents dans la commune font partie des espaces agricoles à fort potentiel.

Les seize sièges d'exploitation se situent soit à l'ouest du territoire communal, soit à l'est ce celui-ci. Une grande bande centrale, orientée nord-ouest/sud-est et large de 1 500 à 2 000 mètres est vide de toute exploitation. Elles sont presque toutes bien isolées par rapport aux zones urbanisées, les hameaux de la commune étant originellement des hameaux agricoles. Comme beaucoup de communes rurales, Montreuil-Poulay a vu son nombre d'exploitations agricoles décroître de façon importante en vingt-cinq ans. De plus d'une cinquantaine d'exploitations en 1988, il n'en reste que seize aujourd'hui. Aucune exploitation agricole ne se trouve directement en continuité de l'urbanisation du bourg ni à proximité immédiate. La plus proche, au Grand Bois du Feu, est à plus de 750 mètres.

Grâce au remembrement de la commune et à l'arasement des haies, les ilots agricoles sont par endroit d'assez grandes tailles. Les plus petits se localisent dans les différents vallons et sur les versants des buttes. Par conséquent, l'éparpillement des ilots est assez faible, ce qui implique pour les exploitants des déplacements relativement réduits dans la commune et autour des zones urbanisées.





*Les buttes et les microboisements de Montreuil-Poulay.*

En bordure du bourg et dans le bourg, les cheminements et les accès ne sont pas problématiques. Il n'y a pas d'exploitations enclavées par l'urbanisation ou risquant d'être enclavées par l'extension de l'urbanisation. Plusieurs hameaux de la commune peuvent être considérés comme étant agricoles, interdisant alors toutes nouvelles constructions en leur sein.

Il n'y a pas de serres, de tunnels ou d'autres équipements similaires dans la commune. Les terres agricoles équipées de serres ou de tunnels font partie des espaces agricoles à fort potentiel.

La commune est située en zone sensible et en zone vulnérable au titre du 4e programme d'action de la Directive Nitrates. Elle n'est pas en Zone d'Actions Complémentaires élargies. Ceci implique que des problèmes de résorption peuvent se poser si les surfaces d'épandage d'une exploitation venaient à se réduire de façon trop importante. Treize exploitations ont réalisé leur mise aux normes, une est en cours et deux exploitations n'ont pas ou ne vont pas réaliser cette mise aux normes.

Les règles de réciprocité liées aux nouvelles constructions à proximité d'exploitations agricoles ou, inversement, à proximité de tiers définissent une limite de 50 ou cent mètres entre elles. Ces limites ne doivent pas remettre en cause l'agrandissement ou le devenir d'une exploitation agricole en réduisant les possibilités de développement ou en empêchant le changement de destination d'un bâtiment. Par conséquent, la carte de localisation des exploitations agricoles indiquera, par défaut, une limite de cent mètres à partir de l'enveloppe convexe contenant la totalité des bâtiments de l'exploitation agricole. Il sera aussi tenu compte des sites situés juste en dehors des limites de la commune, sept pour la commune de Montreuil-Poulay.

L'activité agricole participe, et a participé de tout temps, au façonnage et à l'entretien des paysages ouverts et travaillés. Le paysage agricole est un des aspects culturels et patrimoniaux de nos sociétés. Pour la commune de Montreuil-Poulay, le paysage est de type bocage à mailles moyennes à élargies, avec une disparition progressive des haies. On remarque quand même des secteurs, le plus souvent dans les fonds des vallons ou sur les versants des buttes, où la densité de haies est plus importante. De même, on remarque que les haies restantes jouent un rôle hydraulique certain du fait de leur positionnement par rapport à la pente.

L'activité agricole sur la commune de Montreuil-Poulay concourt moyennement à la formation et l'entretien de continuum écologique. Les surfaces de prairies permanentes et les linéaires de haies sont peu présents et assez éloignés des surfaces boisées pour permettre la formation d'un continuum cohérent et viable. L'espace des buttes de la Roussardière peut prétendre former un micro-ensemble cohérent de continuité écologique reliant plusieurs petites entités spatiales reconnues pour leurs richesses naturelles.

Les risques naturels identifiés pour la commune étant relativement faibles puisque ne concernant qu'un risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques, conjugués aux risques liés au ruissellement, à l'érosion des sols ou au transfert de polluants agricoles en raison des pentes marquées dans les vallées et les vallons, l'activité agricole peut quand même participer de façon efficace à la prévention et à la limitation de ces risques naturels par le maintien et une localisation judicieuse des surfaces en prairies permanentes, la présence de labours perpendiculaires au sens de la pente, le maintien ou la replantation de haie au niveau des ruptures de pente.

## **F — Approche socio-économique de l'activité agricole.**

Sur la commune de Montreuil-Poulay, il y a seize exploitations agricoles professionnelles d'implantées, auxquelles ont peut ajouter une demi-douzaine d'exploitations non professionnelles. 28 exploitations dont les sièges sont situés sur une autre commune exploitent des terres situées dans la commune.

Huit exploitations sont sous forme individuelle, trois exploitations sont en GAEC (essentiellement de type familial) et cinq sous forme d'EARL. Le salariat est peu représenté puisque quatre exploitations emploient l'équivalent de 1,3 ETP.

Les orientations technico-économiques des exploitations agricoles professionnelles sont réparties de la façon suivante :

- 11 en Polyculture-élevage/Bovins lait et Bovins viande.
- 2 en Polyculture-élevage/Bovins viande.
- 2 en Polyculture-élevage/Bovins lait et Bovins viande et Volailles.
- 1 en Polyculture-élevage/Bovins viande et Porcs.

La commune est concernée par deux Appellations d'Origine Contrôlée (Calvados et Pommeau de Normandie). Elle est concernée par cinq Indications Géographiques Protégées (Boeuf du Maine, Cidre de Normandie ou Cidre normand, Volailles de Loué, Volailles du Maine et Oeufs de Loué). Il n'y a pas d'exploitation en Agriculture Biologique. Les surfaces agricoles concernées par une production dépendant de ces labels font partie des espaces agricoles à fort potentiel.

L'activité agricole de la commune de Montreuil-Poulay propose une seule filière de débouchés locaux avec une ferme faisant de la vente directe et de l'accueil à la ferme à La Croix du Louvre.

Les chefs d'exploitations sont relativement jeunes, et seuls six d'entre eux sont concernés par un proche départ en retraite. Six exploitants professionnels devraient cesser leur activité dans les dix ans à venir. Trois ont déjà prévu leur succession et le maintien de leur exploitation. Pour les trois autres, aucun n'a pour le moment de successeur de prévu et ne peut prévoir le devenir de son

exploitation à dix ans. Le renouvellement des exploitations n'est donc pas une préoccupation majeure aujourd'hui dans la commune et la pérennité des exploitations agricoles de la commune semble assurée pour les dix ans à venir.

La contractualisation des terres agricoles est faible puisque 40 hectares sont engagés dans des mesures agroenvironnementales, soit 3 % des superficies déclarées. Les surfaces contractualisées font partie des espaces agricoles à fort potentiel.

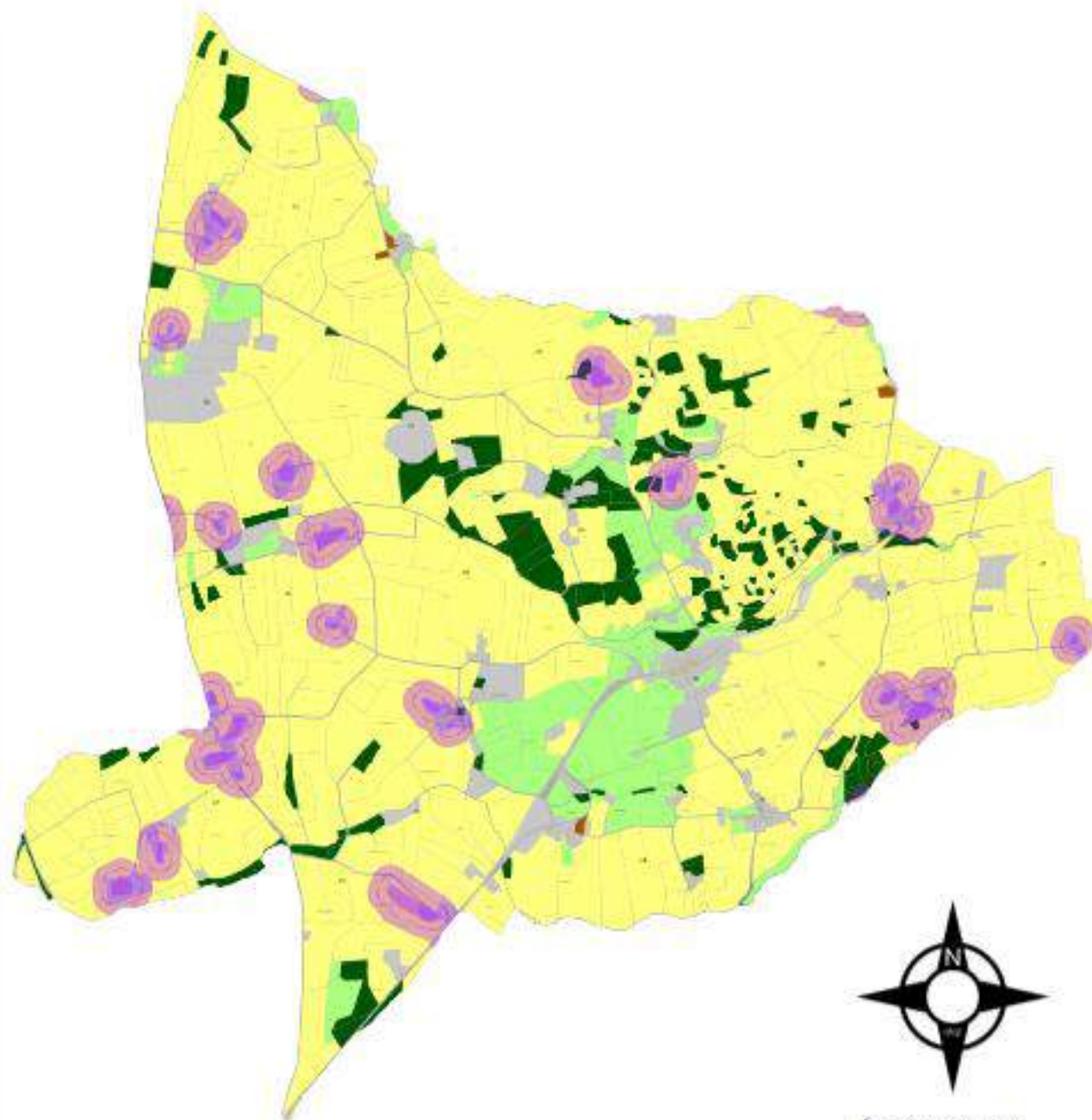
## **G — Conclusion.**

Aux vues des éléments de ce diagnostic, et en dehors de toutes considérations conjoncturelles, l'activité agricole de la commune peut être évaluée comme pérenne.

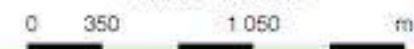
Il conviendra juste de vérifier que les exploitants proches de la retraite anticipent bien leur départ et se mettent en relation avec les services des Organisations Professionnelles Agricoles spécialisés dans cette problématique.

La commune de Montreuil-Poulay ne connaît pas de problème majeur concernant l'activité agricole. Celle-ci n'est pas une gêne pour son développement urbain et le développement urbain de la commune ne gênera aucune exploitation agricole ni ne consommera plus de terres agricoles.

ACTIVITÉ AGRICOLE



Échelle : 1 / 35 000



## VII — DIAGNOSTIC PAYSAGER.

### A — Le Paysage.

Aujourd'hui, la définition du paysage la plus largement utilisée est celle donnée par la Convention Européenne du Paysage : « Le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Le paysage ne se limite pas à l'ensemble des éléments qui le composent, il prend également en compte la question de la subjectivité.

Le paysage est constitué de deux composantes, une composante objective (le milieu physique), qui a une réalité indéniable, palpable et une composante subjective, sensible, qui s'appuie sur le ressenti, le regard. Chacun construit son regard en fonction de son histoire, de sa sensibilité, de sa culture, de son humeur. À chaque regard correspond un paysage.

Les moyens que l'observateur emprunte et la vitesse de découverte influencent aussi le regard.

Les variations saisonnières et météorologiques pèsent également sur le ressenti de l'observateur. Alors qu'un paysage bocager au printemps sous le soleil, correspondra à l'image emblématique de la campagne, ce même paysage, en hiver par temps gris n'inspirera que du dédain et de l'ennui à l'observateur, la présence de la terre, des gris et des bruns dominants.

### 1 — L'analyse paysagère, la méthodologie.

La découverte d'un lieu fait naître chez le promeneur une multitude d'impressions, de sentiments.

La première phase de travail consiste à découvrir le site l'œil aux aguets. Cette approche est traduite par une lecture sensible du paysage qui révèle l'esprit, l'atmosphère et l'ambiance des lieux traversés.

Dans un second temps, les impressions sont décryptées par le biais des outils de l'analyse paysagère, les lignes de force, l'échelle, les rythmes, les points d'appel, de repère...

Suite à cela, l'étude thématique des composantes du paysage expliquera les premières impressions ressenties. Ce travail s'appuie sur les relevés de terrain réalisés lors de la première phase de travail et sur les différents documents mis à la disposition du paysagiste.

L'analyse sensible et objective du territoire ainsi que la prise en compte de son évolution permettent de définir l'identité, la lisibilité, la sensibilité, les atouts et les faiblesses du paysage.

Pour simplifier la lecture des documents, les cartes présentées sont délimitées par les limites administratives de la zone étudiée. En réalité, la plupart du temps, le paysage étant fait de nuances, il s'étire au-delà du périmètre étudié. La délimitation cartographique peut paraître arbitraire, mais elle est nécessaire à la compréhension de l'analyse et à la définition de préconisations pragmatiques.

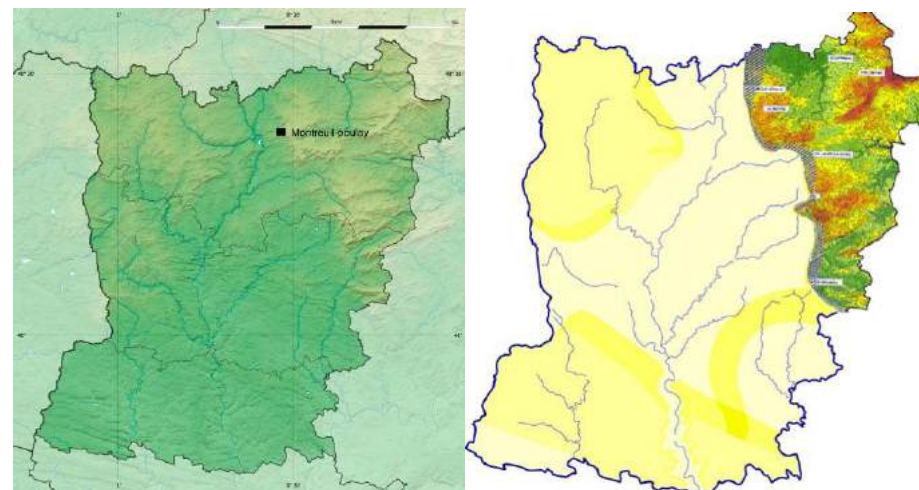
### 2 — Un paysage identitaire de la Mayenne.



La Mayenne nous offre des paysages variés, influencés au nord par la Normandie, au sud par le Haut Anjou, à l'ouest par la Bretagne et à l'est par le Bassin Parisien.

D'après « l'Atlas des Paysages du département de la Mayenne », le territoire étudié est situé dans l'entité dite « Les Collines du Maine ».

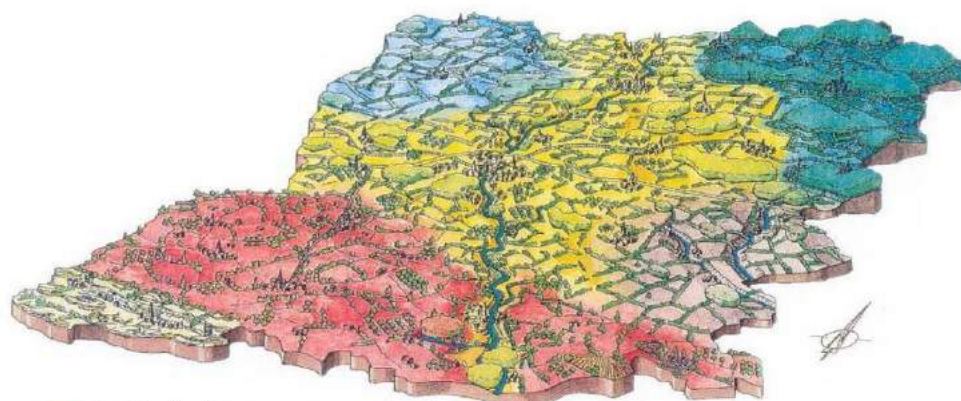
L'entité paysagère des Collines du Maine présente un paysage où le relief est mouvementé et coiffé par des boisements. La notion de crête, de butte, de signal le caractérise. Le relief nous offre de larges panoramas, sur la campagne bocagère.



## B — Le paysage de Montreuil-Poulay.

### 1 — Le relief.

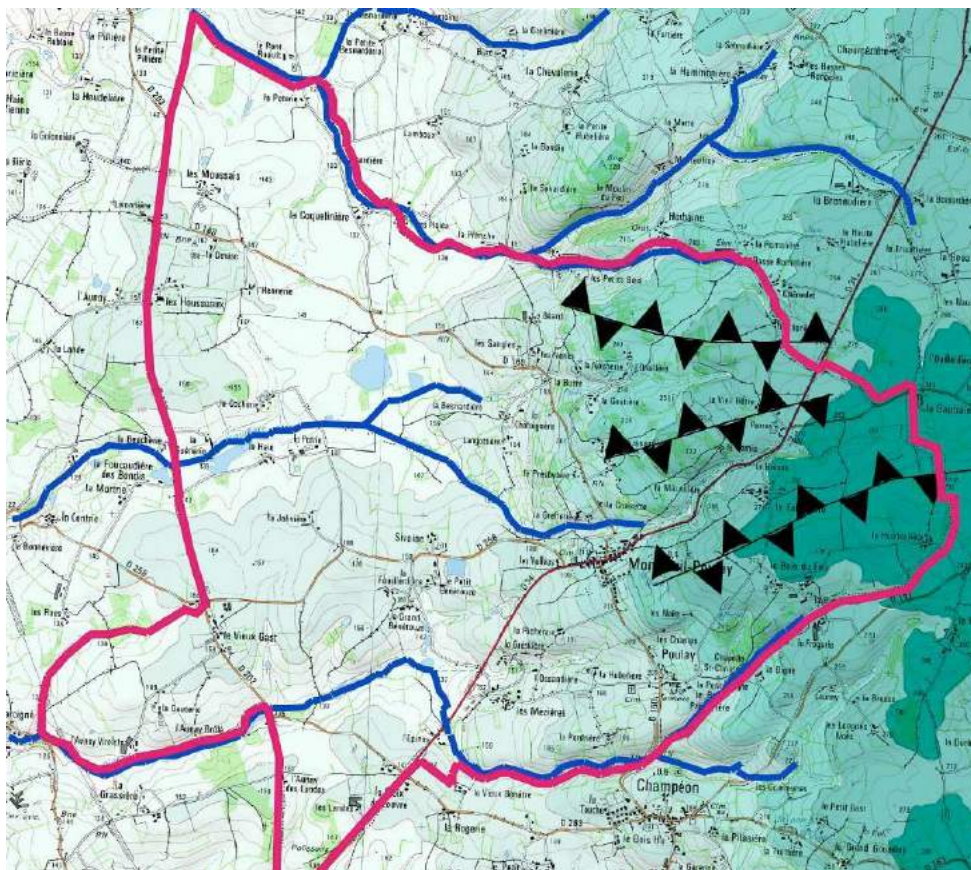
La commune de Montreuil-Poulay présente un contraste important, des coteaux abrupts à l'ouest, de larges ondulations aux pentes plus douces à l'est. Le territoire culmine à 296 mètres au niveau de la limite est. L'altitude la plus basse est de 119 mètres, située au niveau de la vallée au sud de la commune.



- Les Marches de Bretagne, paysages de valonnements bocagers
- Le Coeur de la Mayenne, paysage d'eau et d'activités
- Les Collines du Maine, paysages boisés au relief tourmenté
- Le Pays de l'Erve, paysages et patrimoines liés au calcaire
- Le Haut Anjou Mayennais, paysages de plateaux cultivés
- Le Pays Ardoisier, paysages semi-ouverts aux orientations régulières

*Les entités paysagères du département de la Mayenne  
(Source : Atlas des paysages du département de la Mayenne)*





Carte de la topographie (Fond de plan : carte IGN).

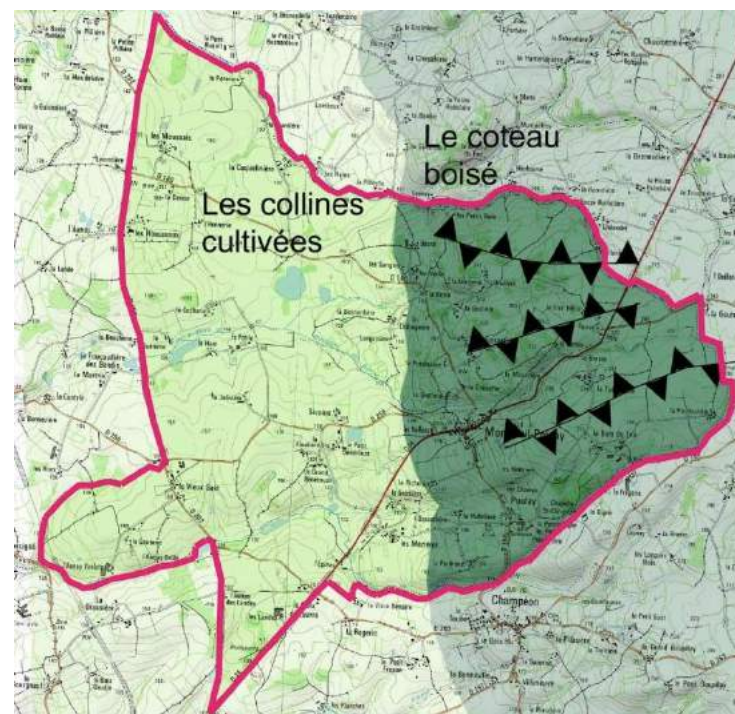
Le réseau hydrographique est riche. Des affluents de la Mayenne traversent le territoire communal d'est en ouest :

- Le ruisseau de la Vienne souligne la limite nord.
- Le ruisseau de Perray. Il traverse le centre du territoire. Au niveau du bourg, il coule dans une vallée encaissée qui s'élargit vers l'ouest.
- Le ruisseau de Pigray qui marque la limite sud de la commune.

## 2 — Perception de la commune.

Située en limite de l'entité paysagère « Les Collines du Maine », Montreuil-Poulay possède deux visages clairement identifiables :

- À l'ouest le coteau boisé, domine la commune. Il présente un paysage fermé. Les pentes sont élevées et couvertes de nombreux boisements. La trame bocagère est dense. Ce paysage tend à se refermer.
- À l'est, le paysage des collines cultivées est beaucoup plus ouvert, le relief est plus doux, composé de larges ondulations soulignées par les raies des cultures.



Carte des entités paysagères.





*Les collines cultivées.*



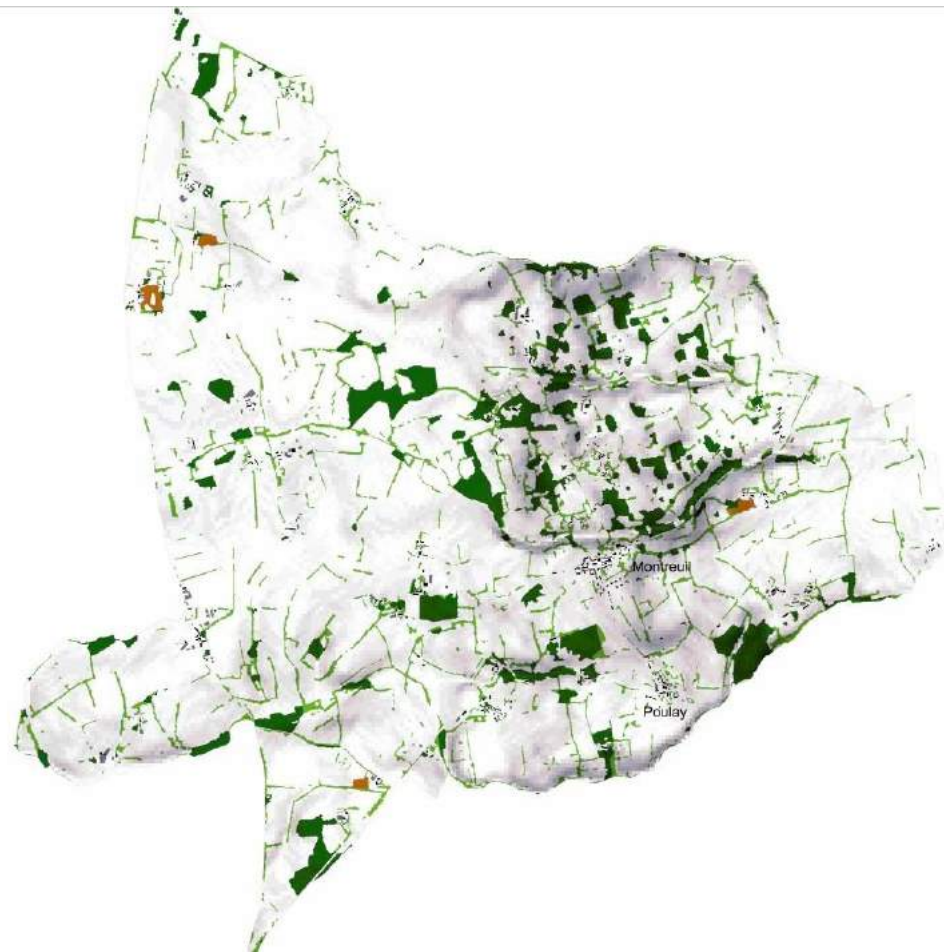
*Les Coteaux boisés.*

### **3 — Le couvert végétal.**

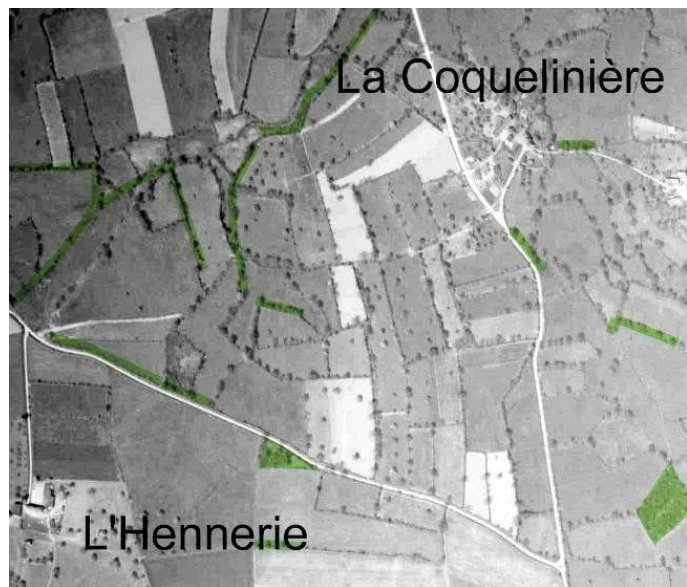
Entre l'est et l'ouest de la commune, la densité du couvert végétal est également très contrastée. Les pentes abruptes de l'est sont couvertes de boisements alors qu'à l'ouest l'espace est beaucoup plus cultivé. Les haies et les boisements sont beaucoup moins denses.

La trame bocagère est hétérogène. Des îlots de culture ouverts succèdent à des zones de pâtures où le réseau de haies bocagères est beaucoup plus dense.

Depuis les années 1950, comme nous le montre la photographie aérienne de 1957, la trame bocagère s'est éclaircie. La formation d'îlots de culture dans la partie la plus basse du territoire a altéré la trame bocagère.



*Carte des haies et des boisements.*

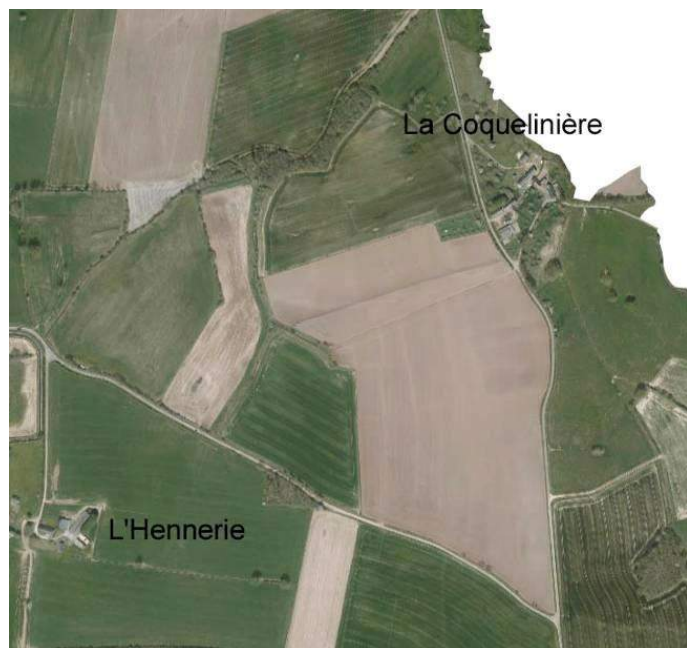


*Photographie aérienne de 1957.*

#### **4 — L'urbanisation.**

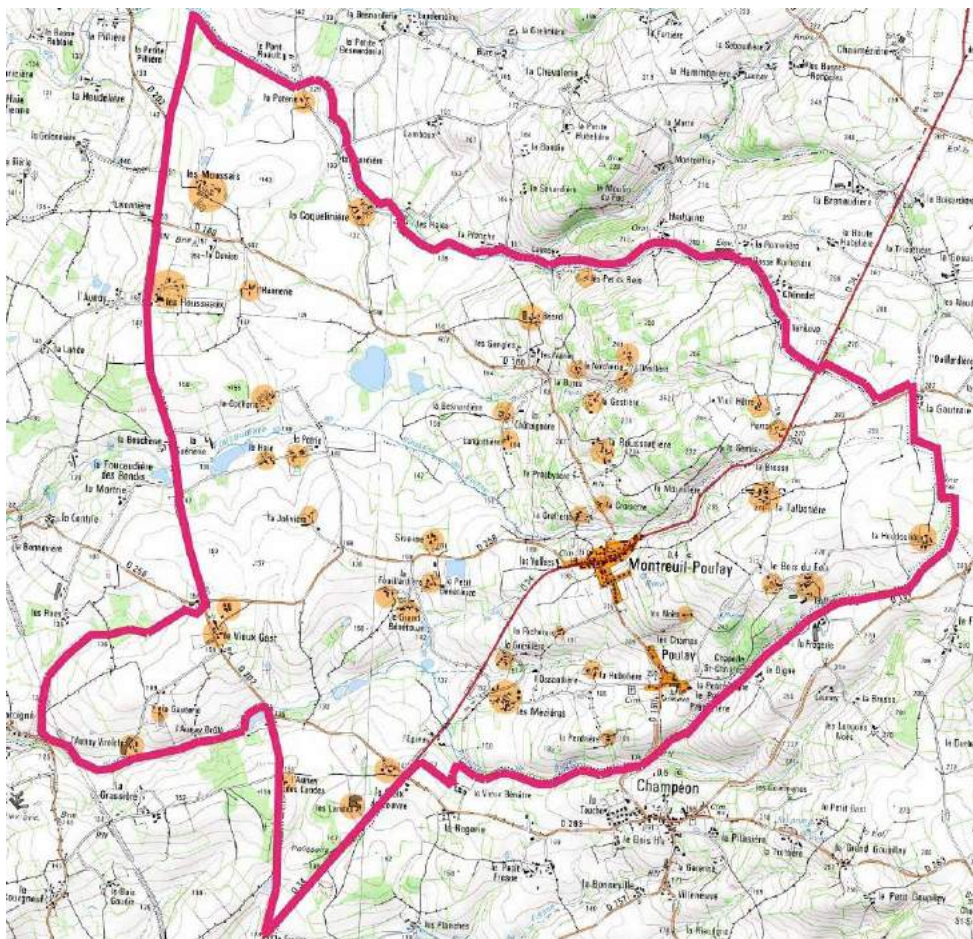
La commune s'est urbanisée sous différentes formes :

- Les fermes isolées dispersées sur l'ensemble du territoire. Malgré leur nombre, et l'importance de certaines, elles se fondent dans le grand paysage. Les bâtiments les plus récents par leur volume et l'absence de végétation arborée autour s'imposent à notre regard.
- Les hameaux, groupe de constructions déstructuré, souvent à proximité d'une ferme.



*Photographie aérienne de 2009.*



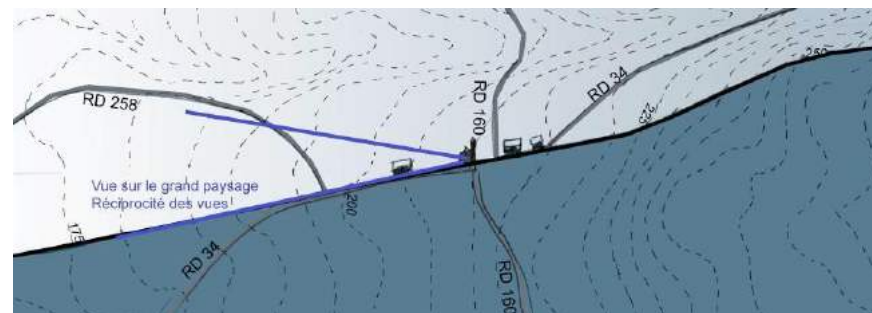


Dispersion du bâti sur l'ensemble du territoire (Fond : carte IGN au 1/25 000)

- Le bourg. Le bourg de Montreuil-Poulay est situé à flanc de coteau. Il domine la vallée du ruisseau de Pigray. Alors que la partie ancienne du bourg est discrète dans le paysage, les extensions récentes sont beaucoup plus visibles.



Enjeux paysagers.



Une attention particulière devra être apportée au traitement des franges des nouvelles extensions urbaines. Cette réflexion devra être menée à deux échelles celle du grand paysage et celle du bourg.





*Vue sur le bourg depuis le hameau « la Croisette ».*



*Nouveau lotissement en cours d'urbanisation, très présent dans le paysage, banalise l'image de la commune.*

Dans le cœur du bourg, des ambiances paysagères intéressantes devraient inspirer les futurs aménagements.





*Des ambiances paysagères à valoriser et échappées visuelles vers le grand paysage*

## **C — Synthèse du diagnostic paysager.**

### **1 — Atouts.**

- Lisibilité des entités paysagères.
- Le village clairement identifiable, son caractère « urbain ».
- Les atouts paysagers du bourg (venelles, chemins, jardins potagers).

### **2 — Faiblesses.**

- Impact paysager des nouvelles constructions.

### **3 — Menaces.**

- Banalisation du paysage.
- Augmentation du contraste entre l'est et l'ouest.

### **4 — Opportunités qu'offre la Carte Communale.**

- Maitriser le développement du bourg.
- Renforcer les continuités écologiques.

## VIII — MORPHOLOGIE URBAINE.

### A — Introduction.

Le diagnostic dit de morphologie urbaine a pour objectif de distinguer et de faire ressortir les caractéristiques d'implantation du bâti sur le territoire communal. Ces modes d'implantations tiennent à l'histoire du lieu, à l'environnement...

Les implantations bâties peuvent générer des espaces extérieurs particuliers plus ou moins publics, elles peuvent être la résultante des usages ou des fonctions des lieux.

L'intérêt d'une telle étude est de mettre en avant des usages issus de connaissances techniques du bâtiment comme des utilisations des volumes bâtis.

Cette étude concerne donc également les natures de matériaux employés, les détails symptomatiques du lieu, les éléments qui peuvent être à la base de la réflexion sur le devenir de la commune du point de vue de son expansion.



*UrbaTerre – Montreuil-Poulay – Carte Communale – Rapport de Présentation – v2.00 – page 91*

*Vue du bourg de Poulay et vue du bourg de Montreuil.*

Les deux bourgs regroupés autour de leur église respective sont distants de 400 mètres environ.

Alors que Poulay est demeuré dans son emprise originelle à l'écart des axes routiers d'importance, Montreuil s'est formée le long d'une départementale dite la Départementale des Vallées ou RD34/.

Poulay est un bourg concentré et Montreuil un bourg étiré

### B — Analyse de la morphologie urbaine.

#### 1 — Histoire.

La forme des deux bourgs n'est pas nettement perceptible sur la carte d'État-Major du XIXe siècle. Montreuil, organisé autour de grands espaces urbains centraux et Poulay, à l'écart des grands axes. Poulay est structuré autour d'un élément central, le parvis de l'église et semble développer une forme concentrique, adossée au fond de vallon.





*Cartes d'État-Major – Source : Géoportail.*

Les vues aériennes du XXe siècle montrent une évolution de l'emprise bâtie de Montreuil vers une forme nettement plus étoffée de part et d'autre de la route départementale qui est devenue le support des nouvelles constructions. Le caractère linéaire du bourg en est alors induit. En outre, les vues aériennes de 1949 et 1967 témoignent d'une croissance récente du bourg de Montreuil sur l'axe menant à Poulay.

Au cours du dernier siècle, en revanche, Poulay n'a pas connu d'évolution morphologique manifeste. Poulay a conservé son enveloppe bâtie.





Ces vues aériennes nous permettent de lire l'évolution de la forme du bourg. La croissance de Montreuil sur l'axe menant à Poulay depuis 1967 correspond aux souhaits des nouveaux habitants de s'écarter des axes routiers jugés bruyants et de bénéficier de parcelles bien orientées en termes d'ensoleillement et de vues sur le grand paysage. Une nouvelle voie, sans débouché, est créée afin d'y positionner de nouvelles édifications établies sur de grandes parcelles en comparaison de l'habitat séculaire de Montreuil.

Poulay présente une structure éclatée, l'ambiance y est très rurale. Depuis tous les endroits du bourg constitué, les vues s'échappent sur le paysage environnant.

Le bourg est positionné aux mêmes côtes altimétriques que Poulay à plus de 198 mètres. Il s'agit d'un bourg peu développé.

L'église, perchée sur un promontoire, domine les autres constructions et le paysage largement ouvert à l'ouest. Le cimetière est très excentré du bourg très à l'ouest. La présence de l'auberge apporte un attrait à Poulay.

Malgré le peu de constructions visibles sur cette partie de la commune, une forte vacance semble se manifester. Sur l'ensemble de la commune, la population s'est stabilisée depuis les années 80.

## **2 — Formes urbaines, Montreuil.**

La forme très étirée du bourg est comprise entre le cimetière et l'école à l'entrée ouest et la Mairie positionnée à l'entrée est. À l'étirement est adjointe une progression régulière de la topographie suivant cet axe. Montreuil s'étend donc sur 485 mètres pour une épaisseur moyenne de 125 mètres. L'église est située à





plus 210 mètres NGF. Le bourg est de facture rurale de par les vues, la coactivité (habitat/exploitations agricoles). Mais Montreuil présente des éléments urbains tels que sa voirie, les implantations bâties autour de place, en mitoyenneté.



#### **a — Montreuil présente sur sa partie ancienne.**

Une densité d'habitat, forme assez compacte du bourg, l'église positionnée en point central entre les placettes d'ambiance urbaine. L'ensemble bâti est très homogène et cohérent autour de ces places. À la fois grâce à l'emploi de matériaux homogènes et de formes similaires, Montreuil en son centre présente un caractère urbain. Montreuil est organisé en son cœur autour de son église

placée sur un espace urbain de 67 mètres par 56 mètres qui se replonge sur une seconde place.

Les constructions y sont implantées en front de rue ou de place, offrant ainsi à cet espace une claire lecture urbaine. Les volumes mitoyens y sont établis en rez-de-chaussée avec un ou deux étages et des combles. Il s'agit de bâtiments établis en longueur et développant des jardins en bande sur les arrières. Quelques venelles permettent un étoffement du bourg en épaisseur. Celles-ci favorisant une implantation en second rideau. Au nord, un vallon se découvre par l'emploi de ces cheminements piétons.



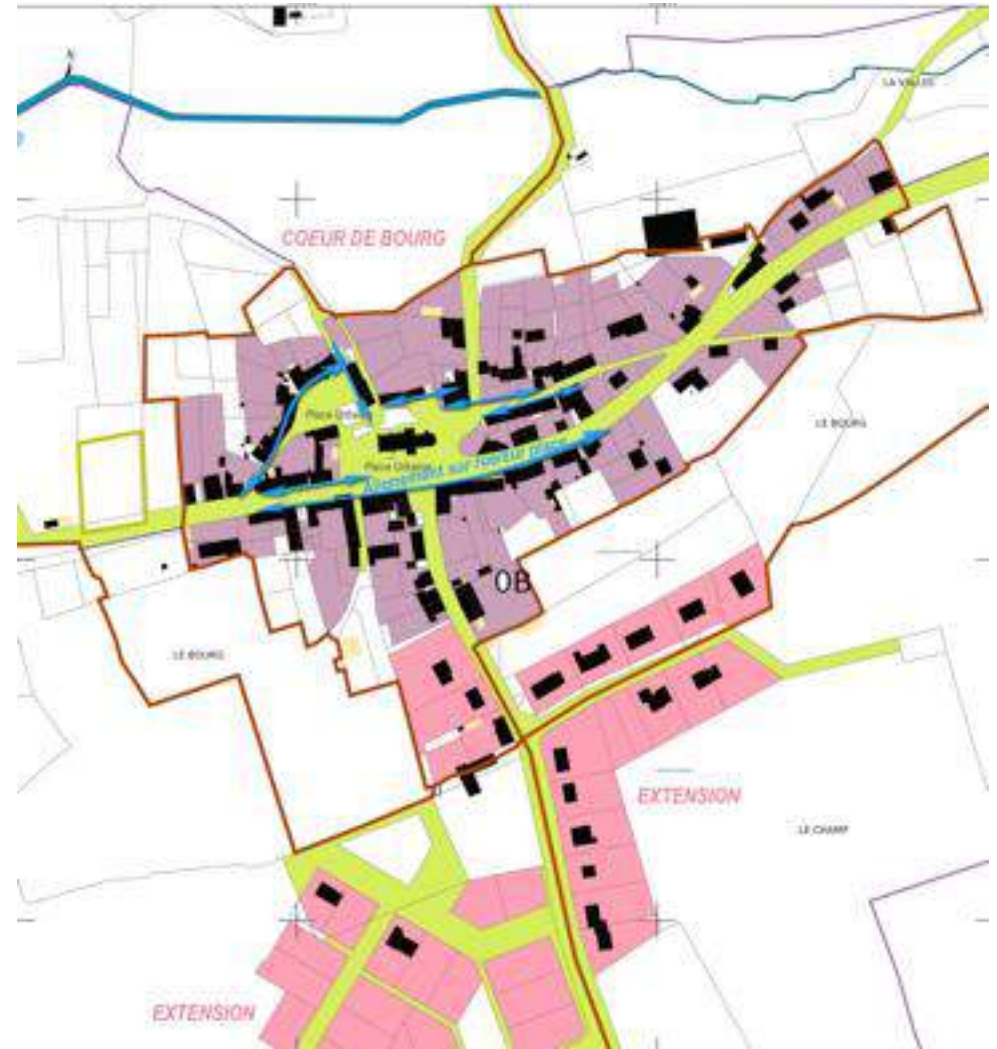
Les fonds de jardins situés au nord de la commune se développent face à cette vallée très encaissée qui a très naturellement limité tout développement physique du bourg sur ces marges périphériques.

Les constructions sont de factures simples établies sur des plans rectangulaires. Elles possèdent des murs en moellons ou enduits. Les couvertures sont à deux pans avec pour matériaux de l'ardoise et parfois de la tuile. La forme du bourg autorise une réelle cohérence de lecture à la fois grâce au positionnement topographique des masses bâties, grâce à l'organisation des trames viaires, mais aussi grâce aux formes bâties qui suivent des formes homogènes.

#### **b — Les extensions récentes.**

Les implantations de constructions récentes se sont faites le long de la route raccordant le cœur de Montreuil à Poulay. Cette voirie à flanc de coteau fait face à un large paysage ouvert.

En contrebas, une zone pavillonnaire en cours de constitution s'étale à l'ouest de cette voie. L'ampleur de cette zone et la réalisation de voiries désaxées qui induisent des orientations bâties qui ne sont pas en cohérence avec les structures morphologies maillant la commune impliquent un impact visuel fort sur l'environnement. Les constructions de type pavillonnaire plus récentes ne suivent pas ces principes et appliquent des choix de maisons isolées sans organisation commune. Cette typologie de constructions n'est pas propre à Montreuil, mais maille dorénavant le territoire national avec le risque de banalisation des architectures qui en découle. Il s'agit de maison en rez-de-chaussée avec un étage établi sur des plans rectangulaires : les façades sont enduites et les toits généralement couverts en ardoise.



### 3 — Formes urbaines, Poulay.

Poulay présente une structure éclatée, l'ambiance y est très rurale. Depuis tous les endroits du bourg constitué, les vues s'échappent sur le paysage environnant.



Le bourg est positionné aux mêmes côtes altimétriques que Poulay, à plus de 198 mètres. Il s'agit d'un bourg peu développé.

L'église, perchée sur un promontoire, domine les autres constructions et le paysage largement ouvert à l'ouest. Le cimetière est très excentré du bourg très à l'ouest. La présence de l'auberge apporte un attrait à Poulay.



Malgré le peu de constructions visibles sur cette partie de la commune, une forte vacance semble se manifester. Sur l'ensemble de la commune, la population s'est stabilisée depuis les années 80.

À travers le territoire communal, des hameaux sont à remarquer. Ils ont la réelle qualité de s'immerger pleinement dans les paysages offerts.



## IX — JUSTIFICATIONS.

### A — L'accroissement mesuré de la population.

La commune de Montreuil-Poulay souhaite accroître sa population dans des limites raisonnables, suivant une courbe d'évolution qui permette une hausse de la population, sans remettre en cause le caractère rural de la commune. Elle a souhaité qu'une nouvelle dynamique initiée par la création du dernier lotissement puisse être réellement mise en œuvre au sein de cette Carte Communale, au cours des dix prochaines années. Actuellement, entre 1999 et 2010, la population a globalement stagné, en très légère baisse. La Communauté de Commune a, quant à elle, augmenté en nombre d'habitants. Il n'est donc pas utopique de considérer que Montreuil-Poulay puisse également suivre cette tendance.

Cette augmentation prévue du nombre d'habitants ne dépasserait pas 1,4 % par an en l'espace de dix ans, soit environ 25 nouvelles constructions qui, à raison de 2,3 personnes par ménages, représente environ une augmentation théorique de 57 à 58 personnes.

Il faut immédiatement signaler que cette Carte Communale a été réalisée dans l'objectif de permettre la commercialisation des vingt derniers lots à bâtir dans le lotissement, mais aussi de densifier le centre-bourg et, dans une moindre mesure, le village de Poulay. Cette Carte Communale ne fait, au fond, qu'ouvrir à l'urbanisation des espaces qui étaient déjà constructibles.

L'activité agricole doit également être prise en compte, car il s'agit, en superficie, de la première ressource économique de la commune et qu'il est indispensable de préserver l'équilibre de la ressource agricole.

Le principe de gestion économe de l'espace ainsi que la pérennisation des continuités agricoles, forestières et naturelles sont assurés par une prise en compte stricte des principes du Grenelle de l'Environnement.

La dynamique démographique mise en place par cette Carte Communale est directement en lien avec la volonté de préservation du caractère rural des lieux, mais aussi en rapport avec une capacité réelle de développement, due à sa position stratégique, entre Lassay-les-Châteaux et Mayenne.

L'objectif est donc de trouver des espaces d'urbanisation en profondeur, en dents creuses, dans le centre-bourg et de réitérer l'existence du lotissement actuel, dont les parcelles se vendent assez difficilement.

Dans cette optique, la commune a opté pour un resserrement de l'urbanisation en profondeur, dans le bourg, sans extension de ce dernier, puisque le lotissement était préexistant à l'élaboration de cette Carte Communale.

Il n'y a aucune extension d'urbanisation prévue par cette Carte Communale ni à vocation d'habitat ni à vocation d'activité.

Il faut d'ores et déjà remarquer la spécificité de la sectorisation qui scinde le bourg en deux parties. En effet, la commune était historiquement fondée sur l'existence de deux bourgs, celui de Montreuil et celui de Poulay, distant l'un de l'autre de 700 mètres. Ces deux bourgs ont fini par se rapprocher pour ne faire qu'une seule commune.



Le bourg est ceinturé par de vastes espaces voués à l'agriculture. De ce fait, il existe une coupure d'urbanisation nette entre Montreuil et Poulay, qui doit être préservée.

## 1 — La projection démographique.

La commune a pour ambition de voir sa population augmenter dans des proportions raisonnables dans les prochaines années. La projection démographique déclinée plus haut équivaut à une progression de 57 à 58 habitants environ à échéance d'une dizaine d'années, soit environ 25 logements, desserrement des ménages non compris, car il reste encore 32 logements vacants dans la commune, en nette baisse, mais le chiffre reste encore important, dont une petite partie peu être réhabilitée ou restaurée à vocation d'habitation, dans le centre-bourg et le plus souvent dans les hameaux.

L'ambition de cette Carte Communale est avant tout de préserver l'environnement et le cadre de vie et d'encadrer les demandes de permis de construire au sein d'un espace restreint, connu et défini.

Permettre une augmentation de la population est un vœu exprimé par l'ensemble des membres du conseil et il est nécessaire de trouver de nouveaux espaces à urbaniser pour les années 2014-2024 pour que la commune continue à vivre.

Le plan permet, dans le meilleur des cas, l'ouverture à l'urbanisation de 25 logements sur un espace total de deux hectares environ en densification et extension de l'urbanisation déjà existante. 33,64 hectares sont réservés aux activités tout en étant déjà dédiés.

La projection démographique chiffrée par la commune est donc d'environ 460 habitants à échéance de la Carte Communale, d'ici à 2024 approximativement.

Les potentialités de terrains à bâtir ont été définies de telle sorte qu'elles répondent à cette volonté.

La commune a donc retenu un accroissement supérieur au fil de l'eau.

L'ouverture de lotissements aujourd'hui contenant un fort reste à bâtir conditionne l'essor communal, mais la collectivité a conscience du faible potentiel de développement du bassin de vie dont elle dépend et notamment du fait que les nouveaux arrivants réels sont peu nombreux. Sa position avantageuse, entre Mayenne et Lassay-les-Châteaux, comme indiqué plus haut, lui permet d'imaginer un développement continu dans les dix années qui viennent, contrairement à d'autres communes plus rurales. La commune a donc mis en place les ressorts nécessaires à un accroissement justifiable et durable dans le temps, qui reste plausible, eu égard à ses capacités en terme d'équipements publics structurants et aux stations d'épuration actuelles.

En reprenant les chiffres de la démographie depuis 1990, point bas de la démographie communale avec 364 habitants, on peut constater que la projection de 57 à 58 habitants nouveaux à échéance 2024 correspond à une échelle qui n'arrive pas au nombre d'habitants dont la commune disposait en 1968, soit 502.

Cette marge de progression est définie par rapport à une pression foncière qui est actuellement, en 2013, très faible dans la commune et atone dans la

Communauté de Communes. Les biens à vendre ne trouvent pas preneurs facilement et les terrains à bâtir se vendent peu.

Il s'agit là du nombre d'habitants potentiel une fois que l'ensemble des secteurs aura été urbanisé, et sans prendre en compte le fait que les propriétaires des terrains concernés par le développement ne sont pas forcément enclins à vendre leurs parcelles à l'urbanisation, ou d'urbaniser eux-mêmes.

L'ouverture à l'urbanisation potentielle des secteurs à vocation d'habitat est donc en relation exacte avec les capacités déjà connues d'ouvertures à l'urbanisation, entre le lotissement et les dents creuses internes aux espaces déjà urbanisés.

Toutefois, il n'est que partiellement tenu compte des migrations aléatoires de population non chiffrable et pouvant varier sensiblement en fonction de la typologie de ménage venant habiter la commune (volatilité des jeunes, ménages âgés de deux personnes, éclatement des familles...)

La projection de population à échéance 2024 est de ce fait purement mathématique.

## **2 — Détail des superficies à bâtir.**

### **a — Les disponibilités foncières de la commune.**

L'objectif de la commune est double.

Tout d'abord, elle souhaite ouvrir à l'urbanisation des espaces qui soient assainis, en continuité d'urbanisation et rapidement exploitables, ce qui est le cas de l'ensemble des espaces ouverts, dans le cadre de cette sectorisation.

D'autre part, elle veut respecter les espaces environnementaux fragiles et les continuités agricoles qui forment l'ossature du territoire.

Il s'agit donc de mettre en œuvre une politique de continuité de la construction de logements. Au cours de ces quinze dernières années, plusieurs lotissements ont été créés et la commune souhaite poursuivre en ce sens par la commercialisation du dernier lotissement qui, ouvert en 2007, peine à trouver preneur. Dans deux cas sur trois, les personnes qui ont construit étaient déjà habitantes de la commune en locatif.

Actuellement, le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées est stable à une construction en moyenne par an et 1,5 réhabilitation par an. Ainsi, onze constructions neuves ont été implantées depuis 2001 et quinze réhabilitations ont été effectuées dans le même temps.

La Carte Communale s'évertue à ne pas urbaniser les hameaux, qu'ils soient agricoles ou non, ainsi que les zones d'habitat diffus pour se concentrer sur les parties les plus urbanisées du bourg de Montreuil et dans une moindre mesure, pour deux parcelles de Poulay. Le principe de gestion économe des sols est totalement respecté et le mitage n'est alors pas augmenté. Seule la reconnaissance des secteurs urbanisés à vocation d'activités permet d'identifier des secteurs urbanisables à vocation d'activités en campagne. Ces secteurs sont d'ailleurs déjà existants.

Les nouvelles dispositions législatives ne permettent plus l'extension des hameaux non significatifs pour éviter d'augmenter le mitage qui influe négativement sur les bonnes pratiques agricoles. Le confortement de l'habitat diffus est aujourd'hui interdit. La commune souhaite alors que cette augmentation limitée soit en rapport avec la capacité réelle d'équipements de la commune. Il faut rappeler ici que Montreuil-Poulay est assainie en collectif dans les bourgs de Montreuil et de Poulay et que la commune dispose pour ce faire de deux stations d'épuration. L'une pour le centre-bourg d'une capacité de 180 EH et l'autre à Poulay d'une capacité de 70 EH.

Il est également nécessaire de considérer la rétention foncière qui va impliquer une diminution des capacités réelles d'urbanisation. Une partie seulement des espaces urbanisables sera réellement urbanisée. Il s'agit principalement de la zone de 1,67 ha qui forme le lotissement déjà dessiné et commercialisable, dont l'approbation de la Carte Communale officialisera encore davantage l'opération. Les autres espaces sectorisés à bâtir, en densification, seront urbanisés sûrement de manière plus hypothétique. En effet, les propriétaires ne seront pas, pour l'instant, forcément vendeurs de leur parcelle (en tout ou partie).

C'est pourquoi on considère que « seulement » 83 % seraient effectivement et plus facilement ouverts à l'urbanisation (1,67 ha sur 2 ha).

L'occupation des sols et la gestion de ces sols sont définies de la manière suivante :

Superficie cadastrale totale de la commune : 1 624 ha.

Superficie totale du secteur constructible : 9,56 ha, ce qui représente 0,59 % de l'ensemble de la surface communale.

Superficie des nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation en extension limitée : 760 m<sup>2</sup>, ce qui représente 0,79 % des zones constructibles.

Superficie des parcelles ouverte à l'urbanisation en densification : 19 256 m<sup>2</sup>, ce qui représente 20,14 % des zones constructibles.

Le reste, soit 7,56 ha ou 79,07 %, représente des espaces qui sont déjà bâtis, susceptibles de faire l'objet d'extension du bâti déjà existant ou de densification de la parcelle.

Cela représente une augmentation potentielle de 25 nouvelles habitations à échéance de la Carte Communale, soit environ 57 à 58 nouveaux habitants. Il s'agit là d'un potentiel urbanisable et non de logements qui seront de facto réalisés.

Superficie des parcelles ouverte à l'urbanisation à destination de l'activité : 33,64 ha ce qui représente 2,07 % de l'ensemble de la surface communale.

Une sectorisation spécifique est trouvée pour définir la vocation d'activités de la zone se situant au nord-est du bourg, deux à Poulay et trois autres secteurs en campagne. Il s'agit de reconnaître l'existence de six espaces dédiés à l'activité économique pour une superficie totale de 33,64 ha, superficie déjà bâtie à vocation d'activité.

Ces activités économiques, hors l'activité agricole, sont constituées de la carrière d'extraction de sable du Housseau, du restaurant-traiteur, d'un artisan couvreur, d'une scierie, d'un maçon/plaquiste, d'une piste de karting et d'un multiservices (épicerie-bar-tabac).

Pour les zones réservées aux activités (Ca), le projet de Carte Communale ne contient aucune augmentation de superficie par rapport à la situation actuelle.

SECTEURS CONSTRUCTIBLES			
Parcelles	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Superficie constructible en densification en m <sup>2</sup>	Superficie constructible en extension en m <sup>2</sup>
160 B 109	1 328	630	
160 B 143	411	411	
183 B 919	593	593	
160 ZH 34	1 510		610
160 ZH 35	150		150
183 ZN 228	1 082	1 082	
183 ZN 229	453	453	
183 ZN 230	524	524	
183 ZN 231	4	4	
183 ZN 234	777	777	
183 ZN 235	678	678	
183 ZN 236	711	711	
183 ZN 237	712	712	
183 ZN 238	693	693	
183 ZN 239	693	693	
183 ZN 240	648	648	
183 ZN 241	996	996	
183 ZN 242	964	964	
183 ZN 243	892	892	
183 ZN 244	775	775	
183 ZN 245	800	800	
183 ZN 246	602	602	
183 ZN 247	623	623	
183 ZN 248	142	142	
183 ZN 249	621	621	
183 ZN 250	707	707	
183 ZN 251	600	600	

SECTEURS CONSTRUCTIBLES			
Parcelles	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Superficie constructible en densification en m <sup>2</sup>	Superficie constructible en extension en m <sup>2</sup>
183 ZN 252	766	766	
183 ZN 253	795	795	
183 ZN 254	446	446	
183 ZN 256	71	71	
183 ZO 162	427	427	
183 ZO 163	420	420	
	TOTAUX	19 256	760
		20 016	

SECTEURS CONSTRUCTIBLES RÉSERVÉS AUX ACTIVITÉS		
Parcelles	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Superficie constructible existante en m <sup>2</sup>
160 B 100	821	821
160 B 101	494	494
160 B 261	144	144
160 ZE 22	4 160	4 160
160 ZK 1	51 240	39 080
160 ZK 2	79 020	79 020
160 ZK 9	51 290	51 290
160 ZK 10	67 610	59 180
160 ZK 11	17 640	17 640
160 ZK 12	24 700	22 290
160 ZK 15	6 060	4 874
160 ZK 16	24 940	20 710
160 ZK 19	3 020	3 020
160 ZK 20	1 393	1 393

SECTEURS  
CONSTRUCTIBLES  
RÉSERVÉS AUX  
ACTIVITÉS

Parcelles	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Superficie constructible existante en m <sup>2</sup>
160 ZK 21	52	52
160 ZK 22	1 267	1 267
160 ZK 23	258	258
160 ZK 24	770	770
160 ZK 50	915	915
183 B 23	1 999	1 999
183 B 24	787	787
183 B 763	813	813
183 B 901	340	340
183 ZN 7	9 850	9 850
183 ZN 10	31 810	6 970
183 ZP 66	28 258	7 100
183 ZR 95	2 654	1 120
TOTAUX		336 357
		336 357

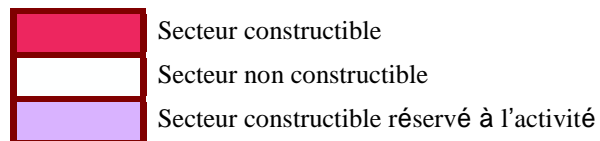


### b — Détail du secteur constructible du bourg de Montreuil.

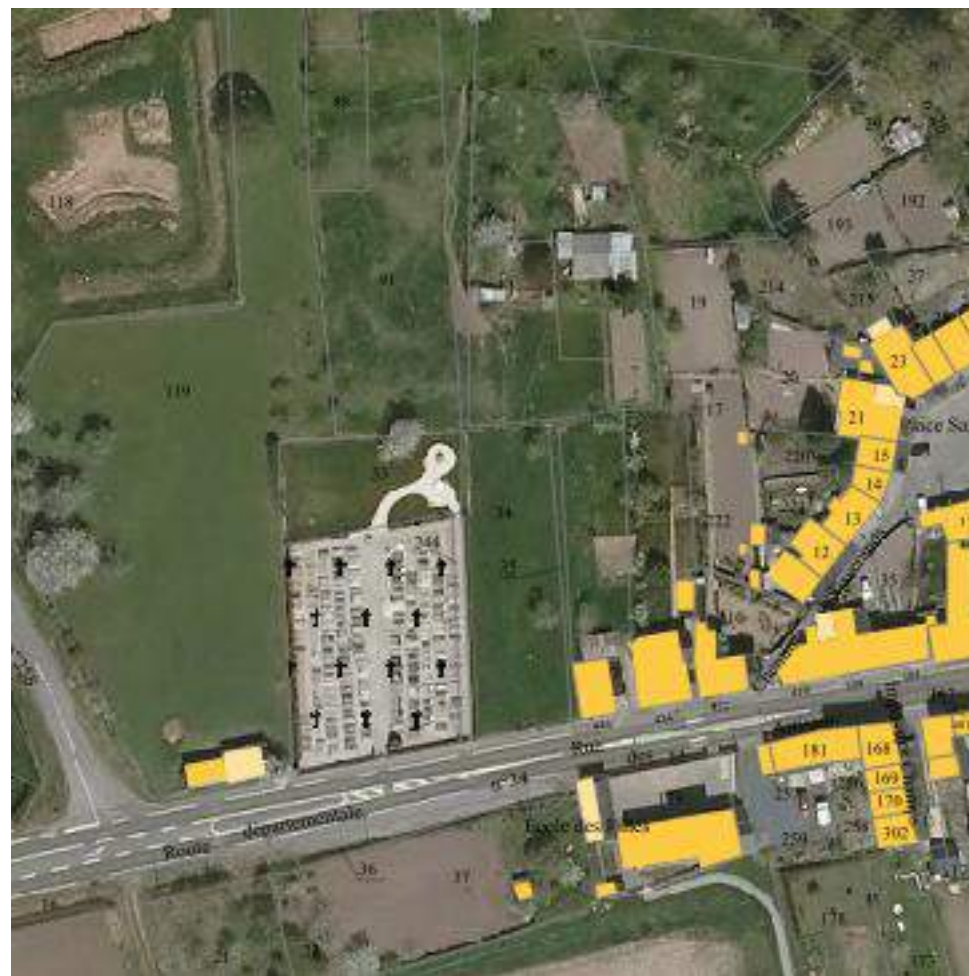
Parcelles ZH 34 et ZH 35 (1 510 m<sup>2</sup> dont 610 m<sup>2</sup> constructibles et 150 m<sup>2</sup> constructibles sur deux nouvelles parcelles, soit 1 logement).



Échelle : 1 cm = 15 m.



Ces parcelles n'ont pas d'usage agricole déclaré. Elles sont en légère extension du bourg, incluses entre sa limite ouest et le cimetière. Seule la partie arrière de la parcelle ZH 34 sera constructible.






Échelle : 1 cm = 15 m.

Parcelle B 109 (1 328 m<sup>2</sup> dont 630 m<sup>2</sup> constructibles sur une parcelle en densification, soit 1 logement).

Cette parcelle n'a pas d'usage agricole déclaré. Elle permettrait de densifier l'entrée est du bourg en face de la Mairie.



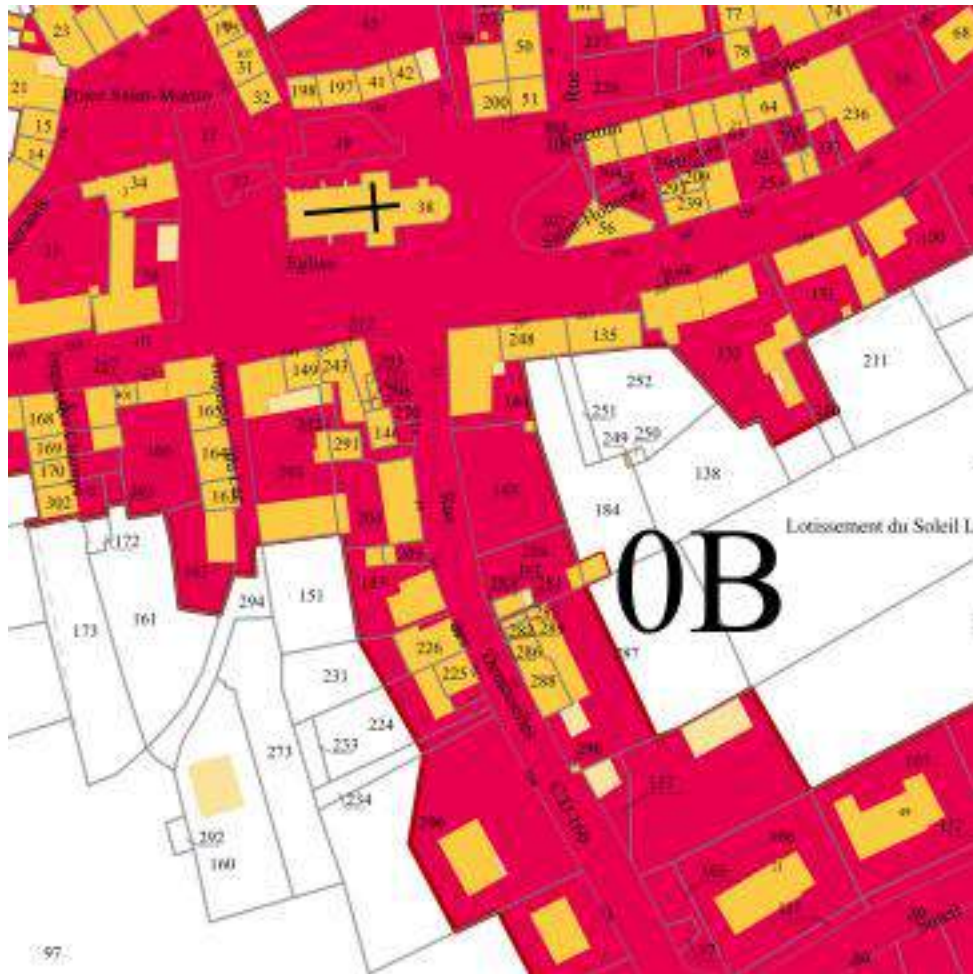
-  Secteur constructible
-  Secteur non constructible
-  Secteur constructible réservé à l'activité



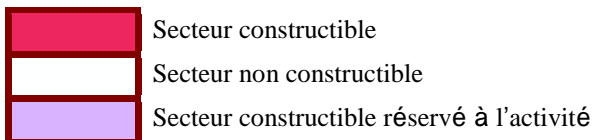


Parcelle B 143 (411 m<sup>2</sup> constructibles sur une parcelle en densification, soit 1 logement).

Cette parcelle n'a pas d'usage agricole déclaré.



Échelle : 1 cm = 15 m.



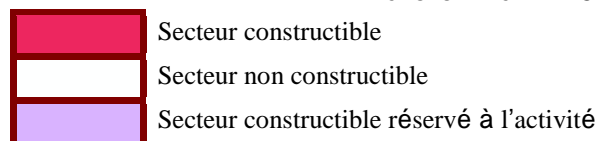
Échelle : 1 cm = 15 m.



Parcelles ZO 162 et ZO 163 (427 et 420 m<sup>2</sup> constructibles sur deux parcelles en densification, soit 1 logement).



Échelle : 1 cm = 15 m.

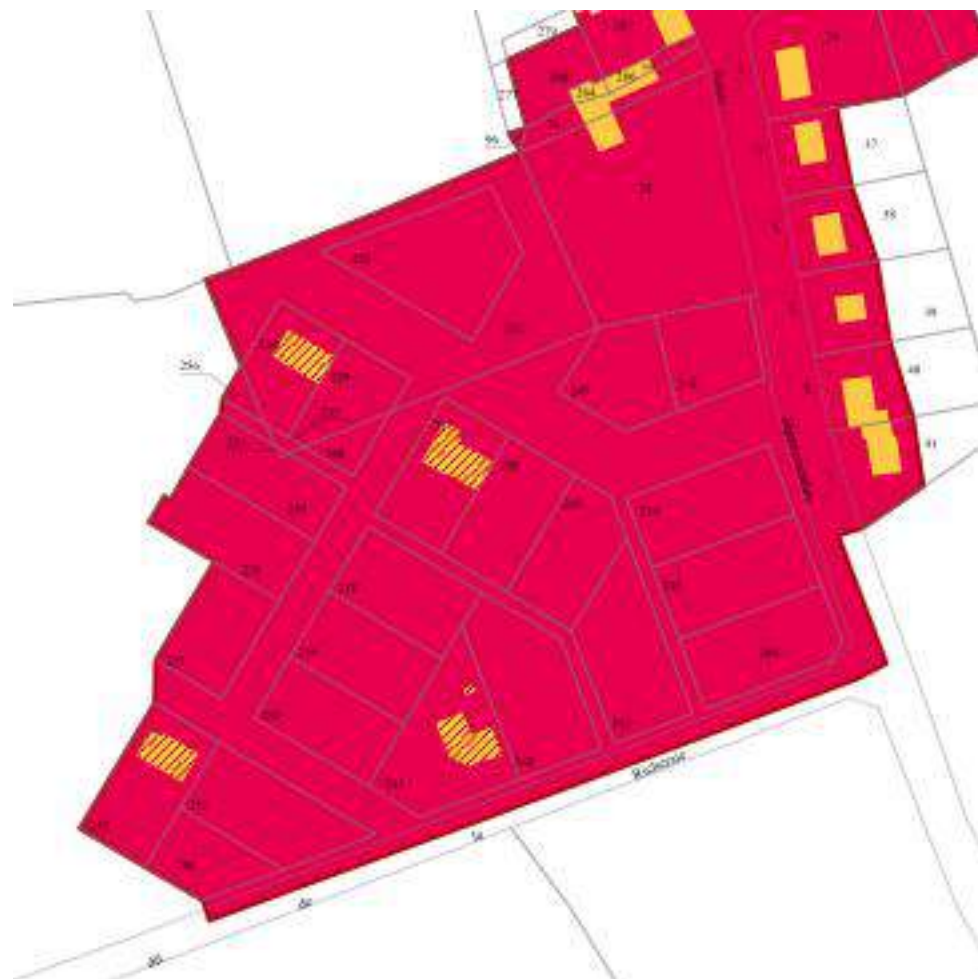


Ces parcelles n'ont pas d'usage agricole déclaré. Il s'agit d'une dent creuse au sein du lotissement de Bellevue.

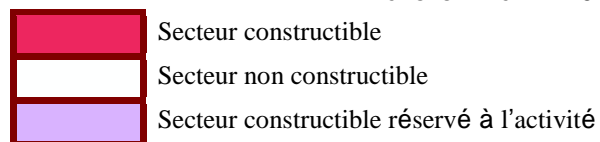


Échelle : 1 cm = 15 m.

Parcelle ZN 228 à 231, ZN 234 à 254 et ZN 256 (16 775 m<sup>2</sup> constructibles dans le lotissement en densification, soit 19 logements).



Échelle : 1 cm = 20 m.



Ces parcelles n'ont pas d'usage agricole déclaré. Sur les 23 lots initiaux, il reste 19 lots à commercialiser.

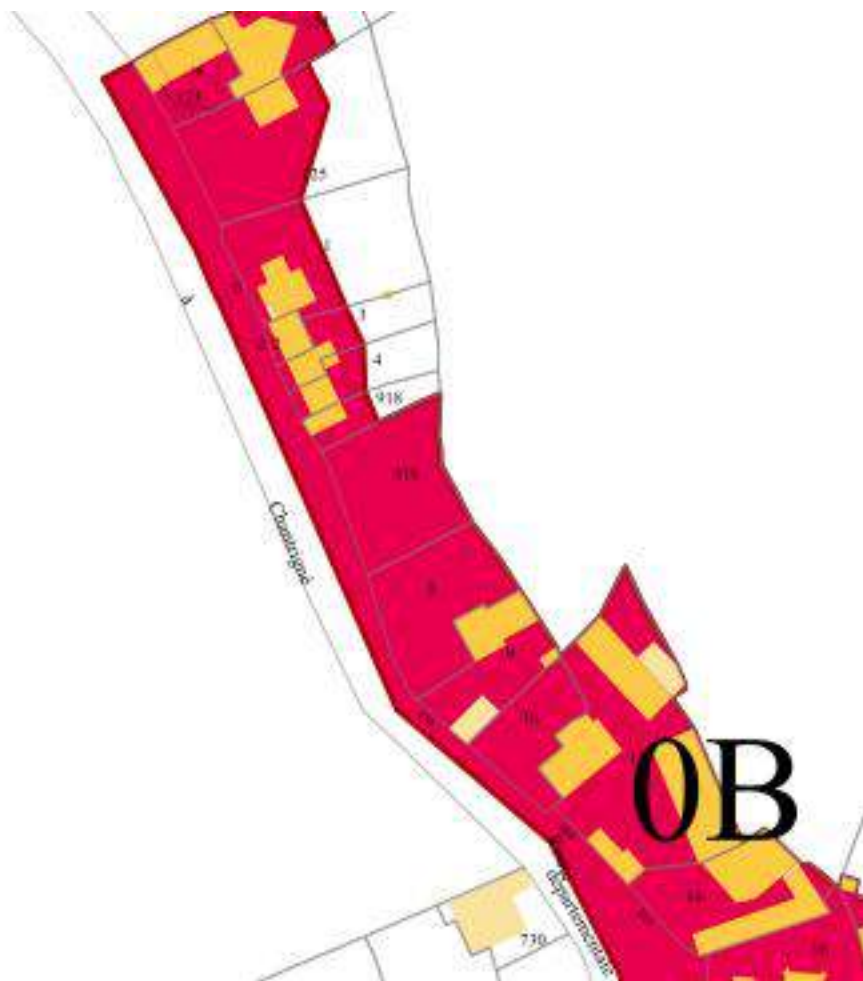


Échelle : 1 cm = 20 m.

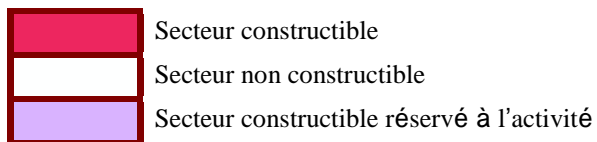


**c — Détail du secteur constructible du bourg du Poulay.**

Parcelle B 919 (593 m<sup>2</sup> constructibles sur une parcelle en densification, soit 1 logement).



Échelle : 1 cm = 15 m.



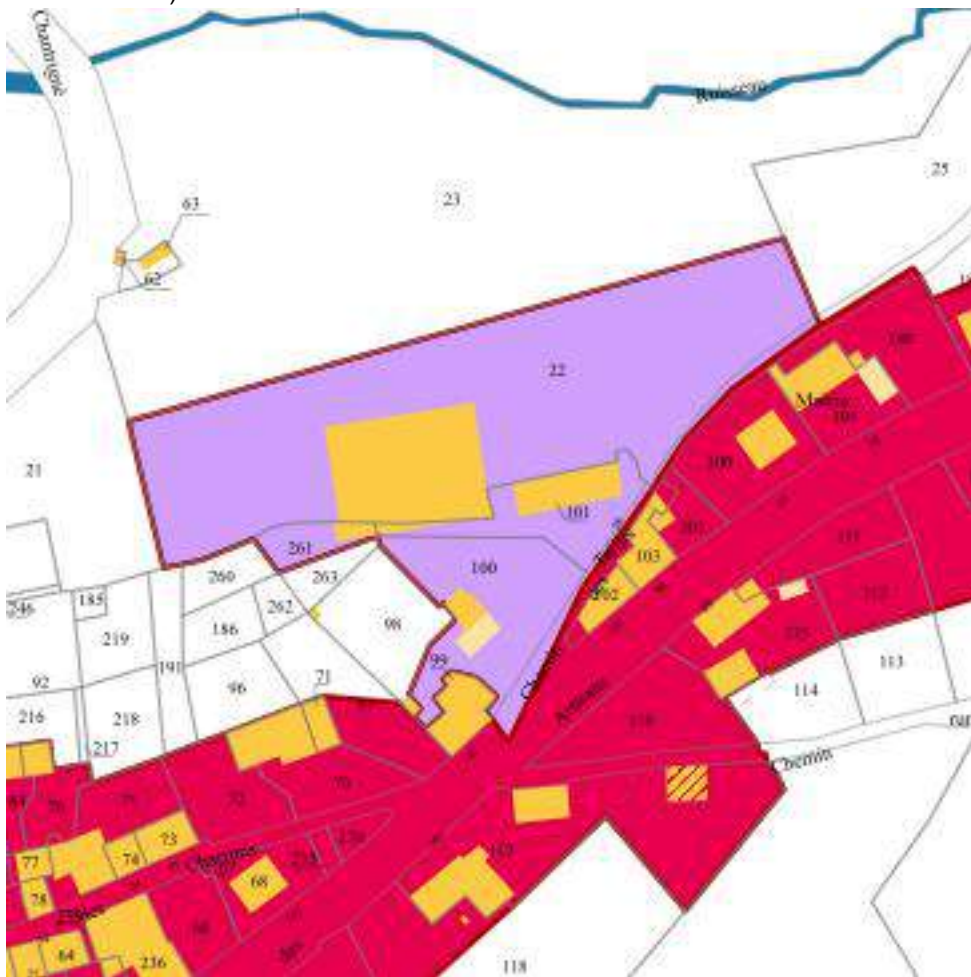
Cette parcelle a un usage agricole déclaré, mais peu de fonctionnalité agricole. Il s'agit d'une dent creuse au sein du bourg de Poulay.



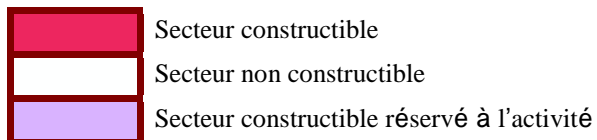
Échelle : 1 cm = 15 m.

### d — Détail des superficies réservées aux activités.

Parcelles B 100, B 101, B 261 et ZE 22 (494, 821, 144 et 4 160 m<sup>2</sup> constructibles).



Échelle : 1 cm = 15 m.

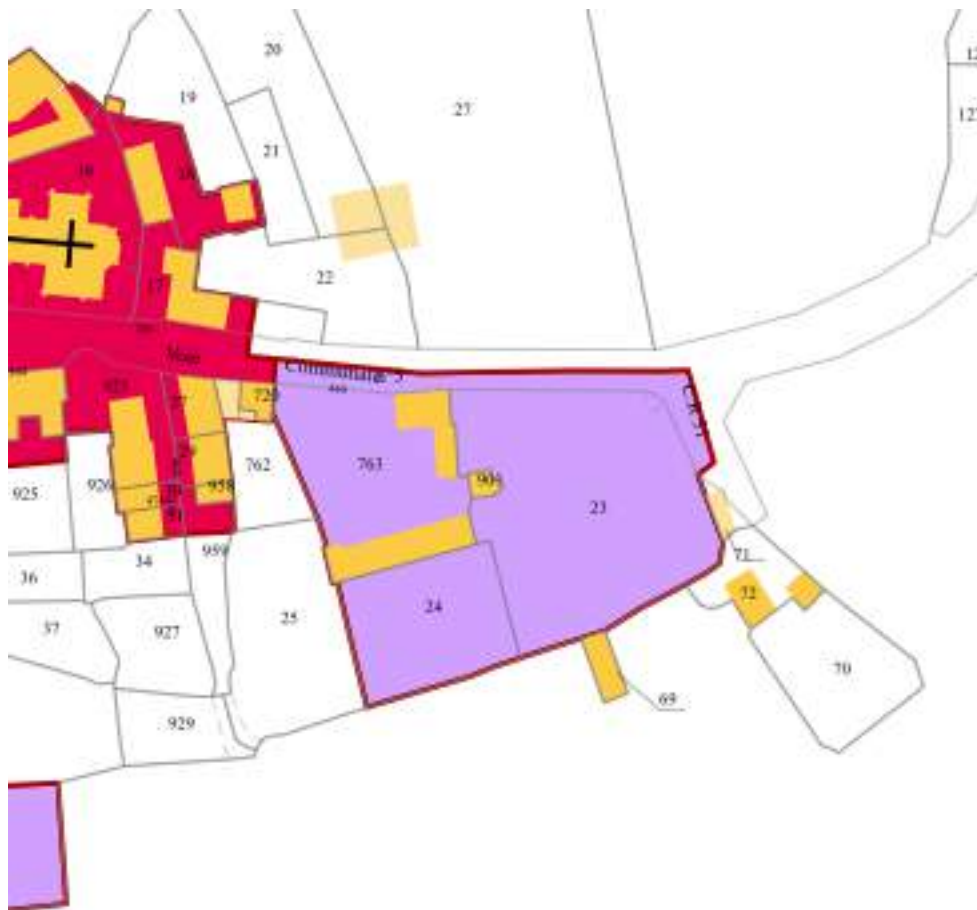


Échelle : 1 cm = 15 m.






Parcelles B 23, B 24, B 763 et B 901 (1 999, 787, 813 et 340 m<sup>2</sup> constructibles).

Il s'agit de l'Auberge de Poulay, restaurant gastronomique renommé.



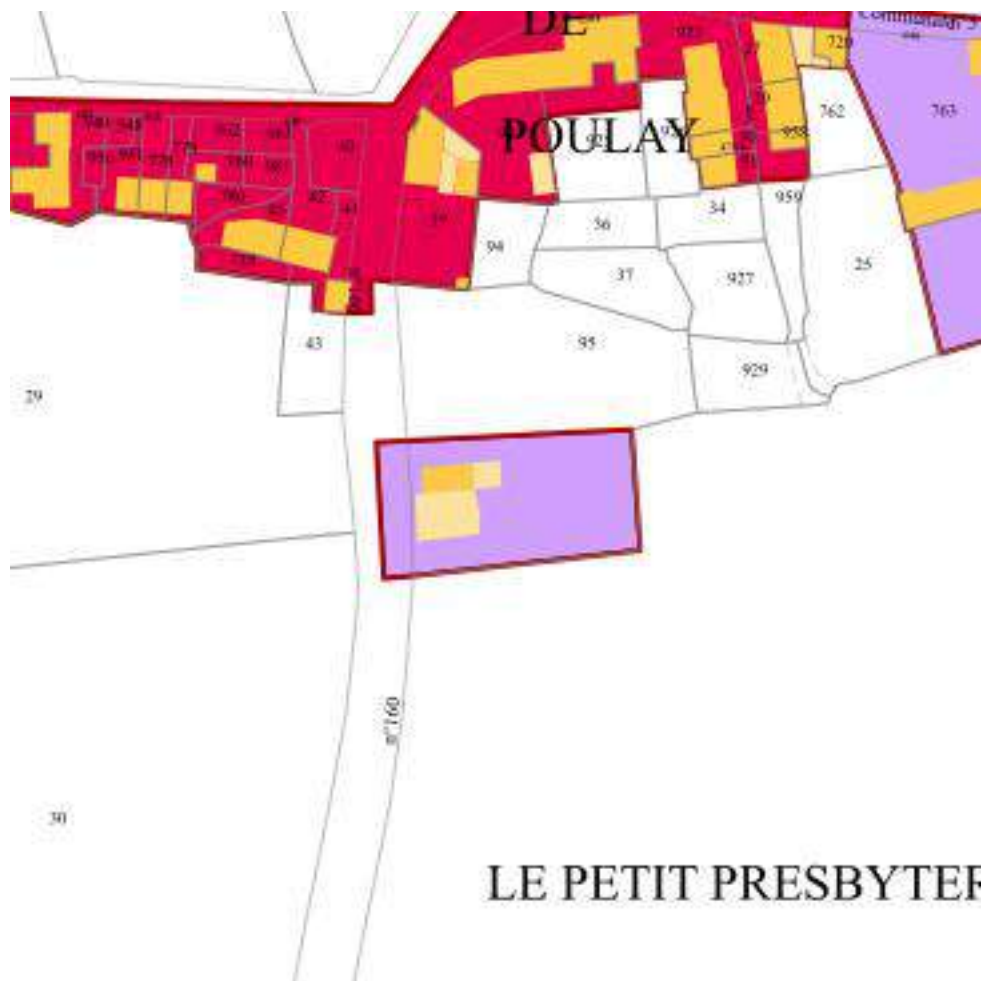
Échelle : 1 cm = 15 m.

-  Secteur constructible
-  Secteur non constructible
-  Secteur constructible réservé à l'activité



Échelle : 1 cm = 15 m.

Parcelle ZR 95 (2 654 m<sup>2</sup> dont 1 120 m<sup>2</sup> constructibles).



Échelle : 1 cm = 15 m.

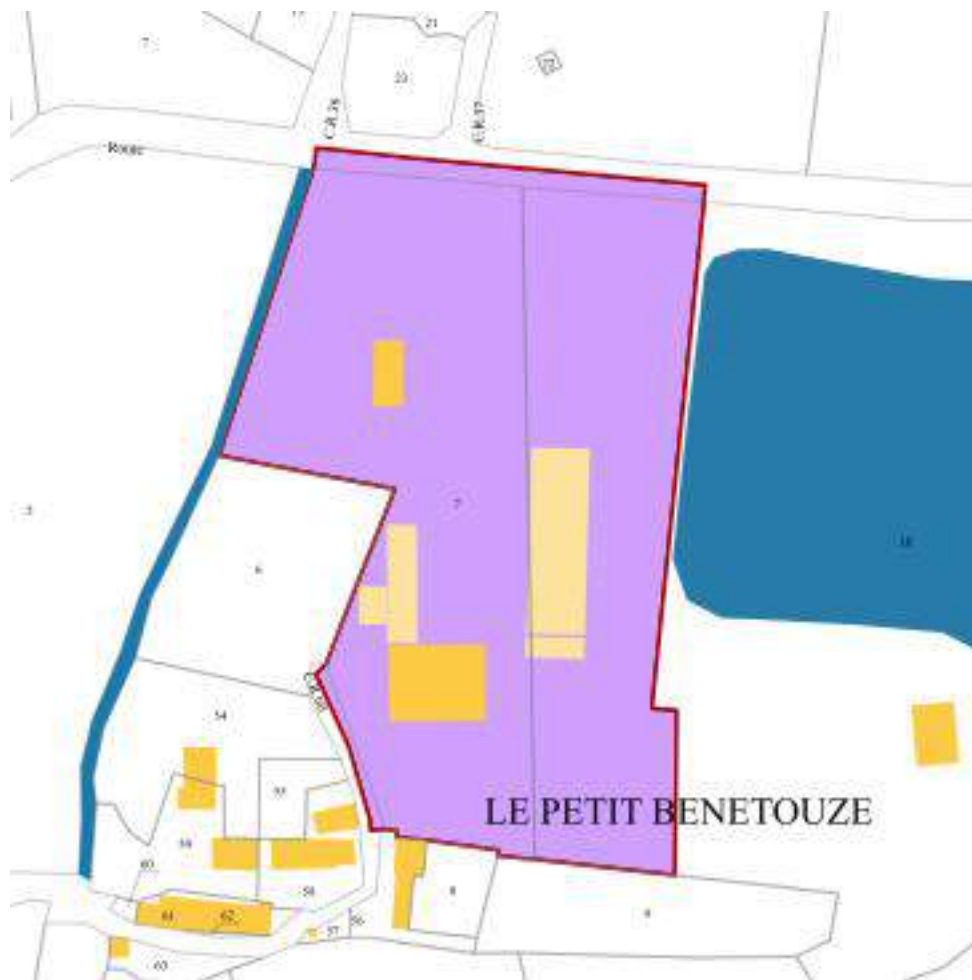
- Secteur constructible
- Secteur non constructible
- Secteur constructible réservé à l'activité






Échelle : 1 cm = 15 m.



Parcelles ZN 7 et ZN 10 (9 850 et 31 810 m<sup>2</sup> dont 6 970 m<sup>2</sup> constructibles).



Échelle : 1 cm = 20 m.

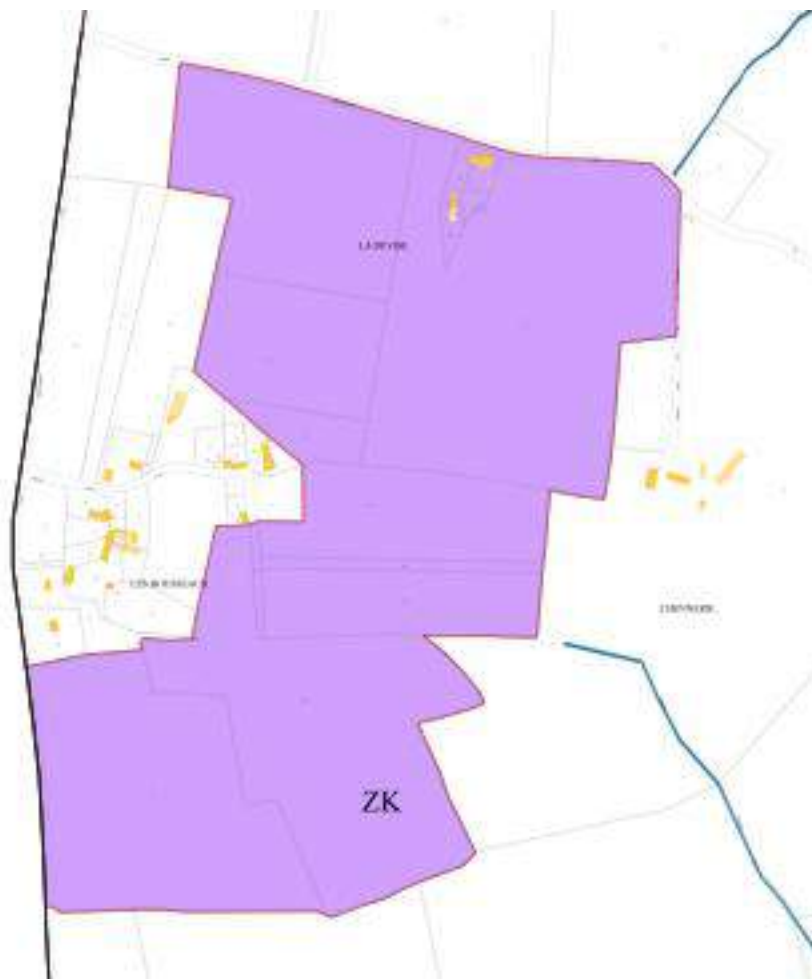
- |   |  |
|---|--|
|  | Secteur constructible                      |
|  | Secteur non constructible                  |
|  | Secteur constructible réservé à l'activité |






Échelle : 1 cm = 20 m.

Parcelles ZK 1, 2, 9 à 12, 15, 16, 19 à 24 et 50 (33,02 ha dont 30,18 ha constructibles).

Ce secteur correspond à la sablière des Housseaux exploitée par le Groupe Pigeon.



Échelle : 1 cm = 75 m.

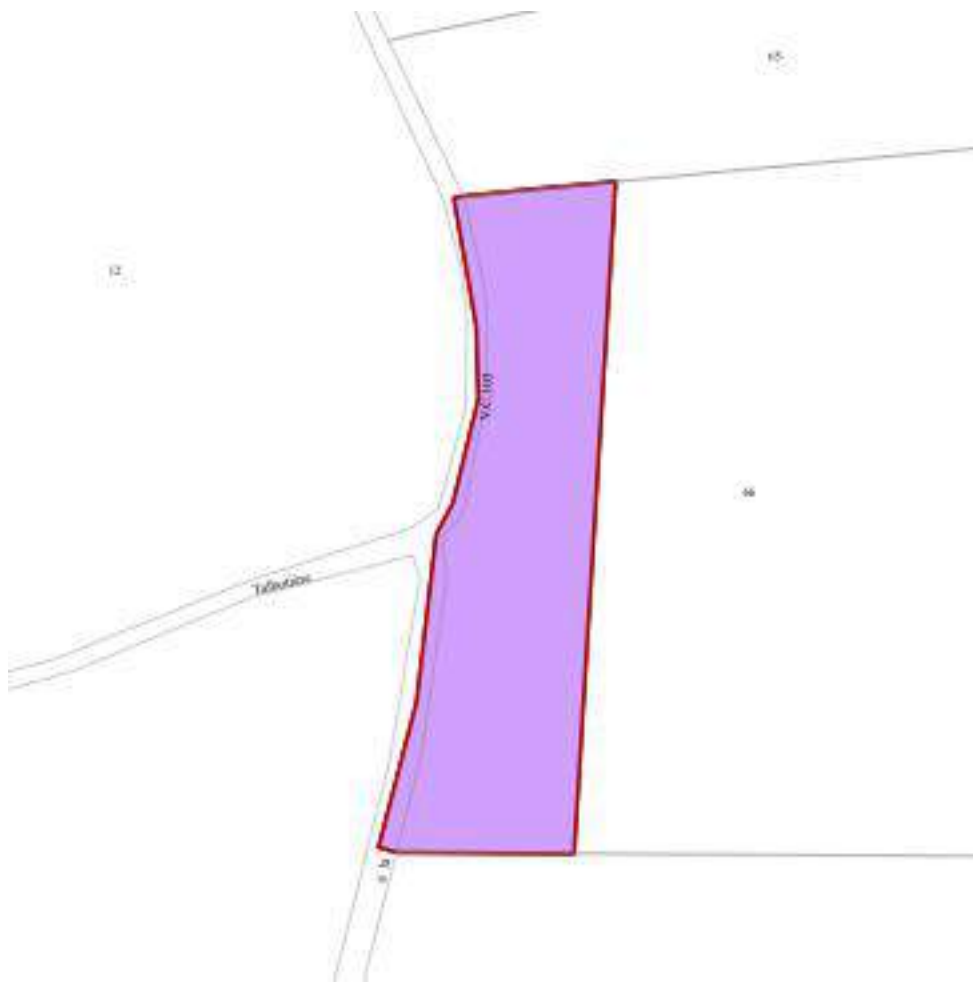
-  Secteur constructible
-  Secteur non constructible
-  Secteur constructible réservé à l'activité






Échelle : 1 cm = 75 m.

Parcelle ZP 66 (28 258 m<sup>2</sup> dont 7 100 m<sup>2</sup> constructibles).

Ce secteur correspond à la piste de karting « Circuit du Fouteau ».



Échelle : 1 cm = 20 m.

-  Secteur constructible
-  Secteur non constructible
-  Secteur constructible réservé à l'activité



Échelle : 1 cm = 20 m.

## B — La philosophie du projet communal.

Cette Carte Communale est orientée vers une politique de densification, mais doit aussi permettre la commercialisation du lotissement qui se situe Route Départementale n° 160.

L'objectif de la commune a été de trois ordres :

- Permettre d'intégrer les espaces déjà ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat dans le dispositif de la Carte Communale (lotissement).
- Permettre un bon fonctionnement de la carrière, de l'auberge, de l'entreprise de charpente.
- Identifier le potentiel de densification réel dont la commune dispose dans le centre-bourg et au village de Poulay.

Ceci reste en rapport avec la capacité de développement communale. Cette capacité sera d'autant plus importante, lorsque le projet de déviation nord de Mayenne sera réalisé.

La commune dispose d'une école qu'elle souhaite pérenniser, et pour cela, il est nécessaire que de nouvelles installations de personnes avec enfants puissent se réaliser dans la commune.

La collectivité a décliné les capacités d'urbanisation au plus proches du centre-bourg, en continuité de l'urbanisation déjà existante et très proche des équipements publics structurants, ce qui peut représenter un atout dans la décision de venir s'installer à Montreuil-Poulay. La projection démographique

soutenable que la commune souhaite mettre en œuvre est en rapport direct avec la sectorisation prévue au plan.

La protection de l'environnement naturel et agricole sous-tend l'ensemble des dispositions de la Carte Communale. Dans cette optique, les grandes continuités agricoles sont préservées de toutes nouvelles urbanisations, tout autour du bourg.

La consommation de terres agricoles est donc extrêmement limitée. Un périmètre de cent mètres est ainsi déterminé autour des bâtiments d'exploitations. Aucune nouvelle construction ne viendra impacter davantage une exploitation agricole présente sur le territoire.

La commune dispose d'une réserve foncière de neuf hectares, au sud du bourg, qu'elle ne peut, pour l'instant, ouvrir à l'urbanisation du fait d'une superficie beaucoup trop importante. Ces espaces sont aujourd'hui exploités.

Dans les espaces ruraux, l'urbanisation nouvelle sera inexistante et seule la réhabilitation de bâtiments anciens sera rendue possible avec le changement d'affectation, la restauration et l'agrandissement des logements actuels. Il y a toutefois une entreprise artisanale et la carrière qui ont été sectorisées de telle manière qu'elle puisse être exploitable.

La pérennité des exploitations agricoles est donc préservée.

Ainsi :

- Le développement urbain qui a été envisagé à Montreuil-Poulay est maîtrisé dans sa définition et son positionnement. Le projet est défini de telle manière que la collectivité soit en mesure de continuer à



commercialiser le lotissement après approbation de la Carte Communale, et que l'autre partie des logements prévus se fasse en réhabilitations de logements anciens au centre-bourg et en densification de ce dernier par comblement de dents creuses internes au bourg. Nous sommes donc en phase avec le principe de gestion économe des sols.

- Il est ressorti du travail d'analyse que cette commune a déjà autorisé deux lotissements, onze logements individuels et quinze réhabilitations entre 2001 et 2012, d'où son développement actuel qui, pour autant, reste très modeste, car la population est vieillissante.

- Aussi, au regard du travail d'analyse de la morphologie urbaine effectuée en amont, il a été considéré comme opportun de densifier le centre-bourg actuel pour lui donner davantage de présence, d'épaisseur urbaine, et de prévoir les extensions urbaines un peu moins denses en extension et en continuité de l'urbanisation déjà existante.

- Les traitements bâtis à proposer seraient de favoriser les implantations en recul de la voirie. Les clôtures sont à soigner de façon à ne pas générer des voiries occultes, des échappées visuelles vers les pénétrations de zones naturelles restant envisageables. Un bouclage routier devra être créé entre les deux parties actuelles à réunir.

## **C — Les zones.**

Le territoire de la commune de Montreuil-Poulay est partagé en trois zones :

- La zone constructible C.

- La zone constructible réservée aux activités Ca.

- La zone non constructible NC.

### **1 — La zone Constructible (C).**

La zone C correspond à la zone déjà bâtie de la commune et aux extensions très modérées de l'urbanisation en continuité du bourg, en profondeur et en densification de ce dernier.

Elle est définie comme urbanisée ou urbanisable.

Elle a été délimitée de la manière suivante :

- La zone constructible sur l'ensemble de l'enveloppe urbanisée actuelle du bourg.

- Elle comprend aussi les voiries, l'église et les places qui ne sont bien sûr pas densifiables.

- Elle comprend également les fonds de parcelles utilisées en espaces jardinés et ne représentant qu'un très faible potentiel de densification, notamment au vu de la problématique de desserte.

Les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

La zone C couvre la partie agglomérée des constructions de la commune, c'est-à-dire le centre-bourg, le lotissement situé proche de la salle des fêtes et de la cantine, mais aussi les constructions qui se trouvent au village de Poulay. Il s'agit de prendre en compte les autorisations d'urbanisme délivrées auparavant et non d'autoriser de nouveau des extensions urbaines.

Les espaces d'extension très limités choisis tiennent compte des servitudes et contraintes du territoire.

## **2 — La zone constructible réservée aux activités (Ca)**

L'objet de cette zone est la prise en compte de l'existence des entreprises de la commune, dont l'activité est le plus souvent incompatible avec le voisinage de l'habitat, sauf l'auberge-restaurant à Poulay. La carrière est également zonée en espace constructible à vocation d'activité. Seules des activités artisanales et industrielles légères peuvent y être implantées.

En ce qui concerne l'auberge, elle a été déclinée en zone à vocation d'activité, le parking attenant à cette auberge, qui est déjà équipé et n'est donc plus une zone agricole ou naturelle. Une extension de l'auberge pourrait éventuellement s'y réaliser.

Il faut remarquer que la collectivité a pour objectif de densifier et d'optimiser le fonctionnement des diverses entreprises présentes sur son sol. Les secteurs à vocation d'activité représentent 33,64 ha, sur des parcelles qui se trouvent en dehors des zones humides prélocalisées.

Une extension ou la construction d'un ou plusieurs bâtiments à vocation artisanale ou industrielle sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipements définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme).

## **3 — La zone Non Constructible (NC).**

Dans cette zone, sous réserve du respect des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-13, R.111-14-1 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

- 2) L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme). Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

La zone Non Constructible couvre, d'une part, les espaces naturels, de bois et de forêt et, d'autre part, les espaces agricoles. Elle joue un rôle important dans la pérennité des espaces agricoles qui ont un rôle économique et paysager dans la commune. Ces espaces sont situés tout autour du bourg.

## X — DONNÉES JURIDIQUES.

La prise en compte des dispositions des articles L.110, L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Faisant suite à l'exposé des grands principes du droit de l'urbanisme à mettre en œuvre dans l'ensemble des documents d'urbanisme, définis dans le diagnostic communal, les éléments suivants permettent de montrer comment la commune a pris en compte ces principes.

### A — Principe d'équilibre.

Le projet respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs de l'urbanisme durable.

En effet, la Carte Communale prévoit d'une part suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat, environ 9,56 ha dont le lotissement créé fin 2007 pour 1,675 ha et aucune extension pure nouvelle, ce qui est en rapport de proportion avec un projet durable, à raison d'une douzaine de logements par hectare, comme défini plus haut et d'autre part, elle préserve l'ensemble des espaces agricoles dans la mesure où les zones constructibles ont été trouvées dans les secteurs qui gênent le moins la pratique agricole. Il en est de même pour les superficies dédiées à l'activité avec environ 33,64 ha dédiés à l'activité sans aucune extension. Le secteur constructible ne représente que 0,59 % soit 9,56 ha du territoire communal. Il ne réduit pas

l'espace forestier et concerne des terres agricoles de faible valeur sur une superficie modeste qui ne remet pas en cause le bon fonctionnement des exploitations agricoles.

De plus, la sectorisation intègre les dispositions réglementaires (issue du Règlement Sanitaire Départemental et de la législation sur les installations classées) relatives aux distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat. Ainsi, une distance de cent mètres réciproque est respectée entre les bâtiments agricoles abritant des animaux et le bâti humain. Nous constatons à la lecture de la sectorisation que les bâtiments agricoles ne sont pas impactés par les zones constructibles. Cela implique que l'ensemble des hameaux agricoles n'est pas sectorisé à bâtir, sans possibilité de nouveaux logements.

### B — Principe de diversité et de mixité.

La Carte Communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut pas avoir d'impact direct sur le mode d'urbanisation au sein des zones constructibles, mais, chaque projet est soumis, via l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, au respect du principe de densité, de respect des formes urbaines et d'insertion paysagère du projet...

Les secteurs constructibles peuvent recevoir pratiquement tout type d'opération (logement social ou non, commerce, artisanat, etc.)

Au-delà de la capacité d'installation d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat au sein même du bourg et du village de Poulay : services, commerces de proximité, libéraux ; quatre espaces sont susceptibles de recevoir des activités



incompatibles avec le voisinage de l'habitat, en sachant que ces activités sont déjà existantes et que des extensions sont possibles, mais peu importantes.

La mise en œuvre de ce principe de mixité est difficile dans le cadre strict de la Carte Communale.

## **C — Principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace.**

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine.

Les dispositions législatives et réglementaires n'autorisent plus aujourd'hui l'urbanisation d'opportunité n'importe où dans la commune et il est nécessaire de promouvoir une urbanisation rationnelle et économe.

La sectorisation a été réalisée de telle sorte que la rétention foncière éventuelle a été prise en compte, d'où la volonté de définir le lotissement comme objectif de densification prioritaire, et de laisser aux autres propriétaires, dont la capacité de densification dépend entièrement de leur volonté de permettre cette densification ou non, en vendant à la construction, en construisant pour eux-mêmes, ou en conservant en jardin l'intégralité de leur parcelle.

Étant donné que le lotissement actuel en voie de commercialisation est suffisant pour absorber une très grande partie de la demande en nouveau logement, il n'a pas été considéré comme nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parcelles en extension de l'urbanisation déjà existante.

Ainsi, chaque partie de territoire déterminée comme urbanisable concourt au potentiel constructible communal. Il s'agit de prendre en compte la capacité d'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation, de telle sorte que le potentiel réel d'ouverture à l'urbanisation puisse être calculé plus efficacement, et ce dans le cadre de l'intérêt général. Le lotissement est en capacité immédiate, alors que les parcelles en densification ne sont pas contrôlées et pourront partir à l'urbanisation dans un délai non maîtrisé.

Le projet de la collectivité est de qualité et plausible et pourra se réaliser si la dynamique de construction actuelle continue sur la lancée de ces dernières années. Il s'agit donc d'un pari sur l'avenir, pari ambitieux, mais soutenable si le développement économique des pôles d'emplois locaux et de celui de Mayenne se confirme.

En outre, les possibilités réelles de densification du bourg et du village de Poulay permettront de leur donner de l'épaisseur, dans l'enveloppe déjà urbanisée. En terme de densification dans les dents creuses internes au bourg, ces terrains sont difficilement urbanisables, car la collectivité ne maîtrise pas le foncier privé et ne connaît pas forcément le potentiel exact d'ouverture à l'urbanisation, pas davantage que la volonté d'urbaniser des propriétaires actuels.

Il apparaît donc que la gestion économe des sols est entendue par la commune comme devant être analysé, non pas seulement au regard de la seule commune de Montreuil-Poulay, mais par rapport au possible développement de l'ensemble du bassin de vie et de donner un signal fort aux potentiels demandeurs d'autorisations d'urbanisme, que la commune est prête à les accueillir.

## **D — La prise en compte de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.**

L'article L.110 dispose que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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 déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

La sectorisation de la Carte Communale implique le respect de l'ensemble de ce dispositif à plusieurs titres :

- D'une part, les principaux espaces dédiés à l'urbanisation sont déjà connus puisqu'il s'agit d'un lotissement en commercialisation, en continuité du bâti existant du bourg.

- Les espaces naturels et agricoles sont préservés, ainsi que les zones humides prélocalisées et les mares, partout sur le territoire communal.

- Il est à noter qu'aucune zone de développement n'impacte de zones humides prélocalisées qui se trouvent proches du centre-bourg.

- Les zones humides et ces mares répertoriées sur le plan ne sont pas impactées par les zones à bâtir, ce qui permet de préserver les corridors écologiques, la Trame Verte et Bleue.

- Les espaces naturels et agricoles sont préservés de toute nouvelle urbanisation susceptible de venir perturber les grands systèmes écologiques. Les Trames Vertes et Bleues, ainsi que les continuités paysagères et environnementales ne sont pas impactées par les dispositions de la carte.

- Les haies, même si elles ne font pas l'objet d'une protection particulière, ne sont pas non plus impactées par l'urbanisation prévue.

- Ainsi, les zones humides, de remontées de nappes phréatiques ont intégralement été sorties de la zone à bâtir pour éviter que les habitations nouvelles soient exposées aux débordements du cours d'eau. La commune a choisi de mettre en œuvre le principe de prévention en interdisant les constructions dans ces espaces. Le bâti nouveau sera donc construit intégralement hors zone inondable et de remontées de nappes phréatiques.

## **E — La prise en compte de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.**

L'article L.121-1 dispose que « Les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° : L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

1° bis : La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

2° : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement

équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° : La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

En ce qui concerne l'article L.121-1-1 :

Le développement urbain est maîtrisé et il n'est pas prévu d'ouverture trop importante susceptible de présenter un déséquilibre par rapport à la projection démographique déclinée plus haut. L'ouverture à l'urbanisation représente environ deux hectares, soit 25 logements nouveaux. Elle peut sembler importante, mais elle est en rapport avec la projection démographique et avec le développement que la commune a pu connaître au cours de ces dix dernières années, le point bas étant celui du recensement de 1990. La superficie actuelle du bourg et du village de Poulay est proche de dix hectares (9,56 ha).

L'ouverture à l'urbanisation se situe directement en continuité des zones bâties actuelles. Aucune zone n'est urbanisable dans les écarts. En effet, aucun hameau de la commune n'est réellement constitué et l'urbanisation diffuse est importante. On respecte ainsi les dispositions du Grenelle de l'Environnement qui interdisent tout mitage nouveau dans les campagnes.

La commune a ainsi souhaité renforcer l'urbanisation des deux pôles majeurs de la commune pour lui donner davantage de consistances. Ils sont beaucoup plus importants que les différents hameaux et il n'y a donc pas besoin de les affirmer davantage, mais leurs places, centrales, sont légitimées.

Le dispositif du Grenelle de l'Environnement ne permet plus, actuellement de développer le mitage qui compromet gravement l'économie agricole des territoires. Le mitage est donc prohibé, conservant ainsi toute la plénitude des fonctions agricoles, les grandes continuités agricoles.

Les sièges d'exploitations agricoles ne sont pas impactés par l'urbanisation future, par la création de nouveaux lotissements, puisque le lotissement dont il reste encore 19 parcelles à vendre est déjà commercialisé. Toute la Carte Communale a été réalisée en fonction de la prise en compte des exploitations et bâtiments agricoles situés proche du centre-bourg et qui se trouvent dans le périmètre de cent mètres, ce qui implique que la collectivité n'a pas souhaité augmenter la pression qui s'exerce déjà sur ces exploitations. Elle a aussi été réalisée en tenant compte des capacités actuelles d'urbanisation, largement suffisante à ce jour.

L'urbanisation nouvelle permettra une extension de l'urbanisation d'environ 25 logements nouveaux à échéance de la Carte Communale.

Les espaces naturels ne sont pas touchés par le développement de l'urbanisation qui reste, comme nous l'avons signalé, en périphérie immédiate des zones déjà urbanisées.

Le paysage et l'environnement naturel sont ainsi préservés et mis en valeur.

En ce qui concerne l'article L.121-1-2 :

La diversité des fonctions urbaines est respectée. Aucun élément au sein de cette Carte Communale n'empêche la réalisation de logements intermédiaires, voire d'un petit collectif dans la partie vouée à la densification de l'urbanisation. En ce qui concerne le lotissement, il s'agira de maisons individuelles dont les lots à la vente sont déjà connus.

La superficie ouverte à l'urbanisation permet de répondre à la projection démographique souhaitée par la commune de l'ordre de 57 à 58 nouveaux habitants d'ici 2024, soit environ 25 logements.

La simple sectorisation sans règlement écrit, implique que des bâtiments collectifs ou intermédiaires peuvent être réalisés par les demandeurs d'autorisations d'urbanisme, si ces dernières respectent une bonne intégration paysagère et d'une manière générale, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Les fonctions urbaines sont respectées et notamment la capacité de préserver la densité d'urbanisation actuelle du bourg, l'implantation des bâtiments, leur volumétrie.

En ce qui concerne l'article L-121-1-3 :

La non-constructibilité des grandes continuités agricoles et naturelles concourt à la préservation de la biodiversité et à la préservation des corridors écologiques.



Les biotopes liés à la présence d'un tissu de cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal sont préservés.

La commune a souhaité avant toute chose préserver les corridors écologiques, les Trames Vertes et Bleues, avant de penser à l'expansion urbaine.

Une trame particulière a été définie clairement sur le plan de sectorisation pour situer les zones humides et de débordement de cours d'eau.

## XI — LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE.

### A — Incidences de la Carte Communale sur l'urbanisation.

D'une manière générale, la physionomie communale devrait évoluer de manière assez importante une fois que l'ensemble du lotissement sera commercialisé du fait de la possibilité donnée par la sectorisation de persévérer dans sa commercialisation.

Au-delà de cette extension, les espaces voués à l'activité ne devraient pas évoluer de manière importante, puis qu'aucune extension véritable n'a été permise, hormis l'extension ponctuelle du bâti déjà existant à vocation économique.

L'enveloppe urbanisée du bourg n'évoluera pas de manière flagrante. En effet, seules les dents creuses internes à cette enveloppe seront urbanisables. Les bâtiments déjà construits qui disposent de logements à rénover ou réhabiliter seront remis dans le parc de logements progressivement, avec une réelle volonté de faire diminuer le nombre de logements vacants, ce qui ne remet pas fondamentalement en cause l'armature urbaine. Toutefois, si la densification se réalise, les fronts bâtis seront aussi mieux marqués et plus lisibles, le long des rues.

Les zones urbaines à bâtir sont éclatées en deux entités, le bourg de Montreuil et le village de Poulay.

Dans les hameaux, l'urbanisation n'évoluera pas, car aucune capacité d'extension, ni même de densification n'est accordée, au sein de l'enveloppe urbanisée de chaque hameau. Le tissu bâti rural restera donc tel quel.

Le bâti isolé, les écarts resteront identiques à ce qu'ils sont aujourd'hui.

Ce paragraphe a pour seul bémol l'application du dispositif du Règlement National d'Urbanisme que nous avons vu plus haut concernant les possibilités offertes dans la zone NC, qui peut faire reculer, dans une certaine mesure, les périmètres d'épandage par exemple (extension du bâti existant, changement de destination, réhabilitation de logement).

Les extensions d'urbanisation se réaliseront donc sur les parcelles ZN 228 à 231, ZN 234 à 254 et ZN 256 exclusivement.

Pour les autres parcelles, il ne s'agit pas d'une extension, mais d'une densification, soit en dents creuses, soit en densification de parcelles importantes, déjà urbanisées partiellement, avec des fonds de jardin d'une superficie permettant un découpage foncier (division foncière).

La Carte Communale ne permet pas de réglementer le type d'architecture des constructions nouvelles. C'est donc uniquement l'absence d'intégration dans le bâti existant qui pourrait, le cas échéant, permettre un refus de permis de construire.

## **B — Incidences de la Carte Communale sur l'environnement.**

### **1 — Sur les eaux superficielles.**

#### **a — Incidences.**

L'incidence de l'urbanisation sur les eaux superficielles sera négligeable. D'une part, le rythme de croissance du parc immobilier est soutenable et dans les dix ans qui viennent, c'est seulement une capacité de 25 logements qui devraient être construits. Il s'agit là d'une possibilité et non de réalisations effectives, mais seulement un cinquième du potentiel se trouve sur des terrains privés que seuls les propriétaires pourront décider d'urbaniser ou de mettre à la vente en vue d'une urbanisation. D'autre part, le mode d'assainissement du bourg et du village de Poulay est en collectif et les deux stations d'épuration sont en capacité de recevoir de nouveaux effluents.

Seuls les hameaux sont en assainissement autonome et aucune nouvelle construction n'est prévue dans l'espace rural communal.

#### **b — Dispositions.**

Les zones prévues à l'urbanisation n'affectent pas une zone humide répertoriée par le biais de la prélocalisation faite par la DREAL des Pays de la Loire. La prélocalisation permet d'identifier des « zones humides probables » à l'échelle du 1 : 25 000e.

La prélocalisation n'a donc pas vocation à se substituer ou être assimilée aux

démarches d'inventaires, lesquelles s'appuient sur des reconnaissances de terrain systématiques.

Les nouvelles constructions ne viendront pas trop proche de la station d'épuration et respecteront le périmètre de recul de cent mètres nécessaire.

Le dispositif du SPANC sera mis à profit pour optimiser les capacités de traitement des eaux usées de chaque habitation dans les parties du territoire qui ne sont pas couvertes par le schéma directeur d'assainissement.

Il n'est pas nécessaire que la collectivité fasse augmenter les capacités d'assainissement de la station d'épuration actuelle.

Les 25 constructions prévues au bourg permettront la venue de 57 à 58 personnes environ soit seulement une partie de la charge maximale théorique que la station peut encore supporter.

### **2 — Sur les eaux souterraines.**

#### **a — Incidences.**

Le secteur constructible et ses abords ne sont touchés par aucun périmètre de protection de captage.

#### **b — Dispositions.**

La Carte Communale n'a donc aucune incidence sur les eaux souterraines.

### **3 — Le SDAGE et le SAGE.**

## **a — Le SDAGE Loire-Bretagne.**

Le SDAGE est celui de Loire-Bretagne approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009. Il est actuellement en révision pour élaborer le projet de SDAGE 2016-2021.

Il s'agit d'un document de planification décentralisé.

Le SDAGE Loire Bretagne définit sept objectifs vitaux pour le bassin :

- 1) Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable.
- 2) Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface.
- 3) Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer.
- 4) Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides.
- 5) Préserver et restaurer les écosystèmes.
- 6) Réussir la concertation notamment avec l'agriculture.
- 7) Savoir mieux vivre avec les crues.

Les SDAGE et les SAGE sont opposables à l'administration, dont les collectivités locales. Il ne crée par de droit, mais ses objectifs généraux sont opposables à l'administration.

L'opposabilité implique la notion de compatibilité, de prise en compte des prescriptions du document. Les documents d'urbanisme n'ont pas à être conformes avec les prescriptions du SAGE, mais ils doivent les prendre en compte.

## **b — Le SAGE de la Mayenne.**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la Mayenne a été approuvé le 28 juin 2007.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Mayenne a retenu pour orientation une gestion raisonnée et diversifiée des ressources en eau et met en avant l'économie de l'eau, la diversification des ressources et l'amélioration de la qualité des eaux et des milieux naturels.

Ce schéma constitue un cadre pour toutes les actions menées sur le bassin pour la préservation de l'eau et des milieux aquatiques.

Cette orientation constitue la clé de voûte du programme d'actions du SAGE qui fixe les mesures et recommandations pour la préservation et la gestion des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux aquatiques du bassin de la Mayenne.

Le programme d'action est réparti en dix leviers d'action.

- 1) Économiser l'eau.
- 2) Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau.
- 3) Mieux gérer l'étiage.
- 4) Optimiser le fonctionnement de la retenue de Saint-Fraimbault-de-Prières.
- 5) Améliorer la qualité de l'eau.
- 6) Préserver et restaurer les milieux naturels.
- 7) Restaurer le patrimoine piscicole.
- 8) Bien gérer les crues.
- 9) Valoriser les activités liées à l'eau.
- 10) Faire vivre le SAGE.



Les orientations des futurs documents d'urbanisme devront être conformes aux enjeux fixés par le SAGE Mayenne.

Le SAGE Mayenne préconise, dans son programme d'actions n° 6.3, la mise en œuvre d'un inventaire des zones humides sur les territoires communaux afin de les intégrer, en vue de leur préservation, dans les documents d'urbanisme.

Il ne crée par de droit, mais ses objectifs généraux sont opposables à l'Administration.

L'opposabilité implique la notion de compatibilité, de prise en compte des prescriptions du document. Les documents d'urbanisme n'ont pas à être conformes avec les prescriptions du SAGE, mais ils doivent être compatibles.

La Carte Communale de Montreuil-Poulay intégrera la prélocalisation de ces zones humides.

## **4 — Sur les types de milieux.**

### **a — Incidences.**

Le projet n'impacte pas les espaces bocagers, les mares et plan d'eau, ainsi que les zones humides, assez nombreuses, notamment en bord de cours d'eau.

### **b — Dispositions.**

Comme déjà indiqué, les zones de débordement, zones humides sont exclues de la zone à bâtir.

Il est apparu nécessaire de privilégier la protection de la nature et de la ressource en eau, plutôt que l'urbanisation à outrance qui aurait pu engager la qualité des milieux.

## **5 — Sur la faune et la flore.**

### **a — Incidences.**

La sectorisation montre que les zones prévues à l'urbanisation n'affectent pas les haies susceptibles d'héberger la biodiversité des haies et talus plantés qui ont un rôle hydraulique ou climacique.

Le secteur constructible concerne des espaces proches du centre du village urbanisé ; la faune et la flore inféodées au cours d'eau ne doivent pas être impactées par l'urbanisation nouvelle et par conséquent les incidences du projet dans ce domaine doivent être très réduites.

### **b — Dispositions.**

Comme déjà indiqué, les zones de débordement, zones humides sont exclues de la zone à bâtir.

Il est nécessaire de penser à une urbanisation durable qui prenne en compte la présence de l'arbre et du bocage en périphérie du bourg et oblige à les conserver, du moins pour les plus intéressants à préserver.

## **6 — Sur les paysages.**

### **a — Incidences.**

Le projet n'aura pratiquement pas d'incidence sur les grandes unités paysagères, dans la mesure où l'occupation du sol ne sera pas modifiée dans l'ensemble des espaces inconstructibles du territoire communal.

Seul le remplissage progressif du lotissement en cours de commercialisation aura un impact, à moyen et long terme, sur le paysage. Celui-ci est, en effet, positionné de telle façon qu'il est visible à flanc de coteau.

Par contre, localement, le projet induira quelques incidences sur les paysages naturels et urbains, à savoir :

- Impact sur les espaces agricoles, très minime.
- Extensions urbaines en continuité du bâti existant 1,675 hectares environ.

#### **b — Dispositions.**

En dehors de la limitation de l'étendue du secteur constructible, « l'outil » Carte Communale offre peu de moyens pour limiter les incidences sur le paysage.

Les mares et les bois situés sur le territoire de la commune sont préservés de toute urbanisation pouvant mettre en péril leur rôle écologique et agricole.

Un découpage fin de la partie urbanisable de la parcelle permet de définir l'emplacement où sera réalisé le bâti, sans que cela empêche de créer un jardin d'agrément sur une partie non constructible de la parcelle achetée ou redécoupée après acquisition.

## **7 — Sur le patrimoine bâti.**

### **a — Incidences.**

La construction sera gérée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), dont les règles sont très permissives. Ces incidences seront toutefois assez faibles.

### **b — Dispositions.**

La Carte Communale n'a pas les moyens « réglementaires » pour prescrire des dispositions relatives à l'implantation ou à la forme du bâti à cause de l'absence de règlement.

Néanmoins, le positionnement de la zone à bâtir induit nécessairement une zone d'épannelage dans laquelle les constructions devront se réaliser. Les nouveaux espaces constructibles sont définis le long de voies nouvelles à créer ou, pour le lotissement, de voies déjà créées. Les espaces constructibles sont définis sur des zones déjà ouvertes à l'urbanisation, soit pour éviter d'empiéter sur les espaces agricoles, soit pour éviter l'urbanisation de zones inondables ou humides.

## XII — INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE.

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune de Montreuil-Poulay se situe sur la commune de Javron-les-Chapelles. Il s'agit du Site d'Intérêt Communautaire « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles » (Natura 2000) et ce dernier se situe à près de quinze kilomètres de la commune de Montreuil-Poulay.

Ce site Natura 2000 se caractérise par un bocage d'une qualité et d'une densité remarquables. Il constitue un habitat privilégié pour tout un cortège d'espèces et en particulier pour le Pique-prune.

Le pique-prune est un coléoptère de la famille des cétoines. Cette espèce rare, strictement protégée par la directive « Habitats », est généralement présente au sein de bocages denses abritant un nombre important de vieux feuillus. On le rencontre notamment dans les arbres âgés à cavités, essentiellement les chênes exploités en têtards.

La vulnérabilité du site est donc liée au risque de fragmentation et de morcellement du réseau bocager (habitat du Pique-prune).

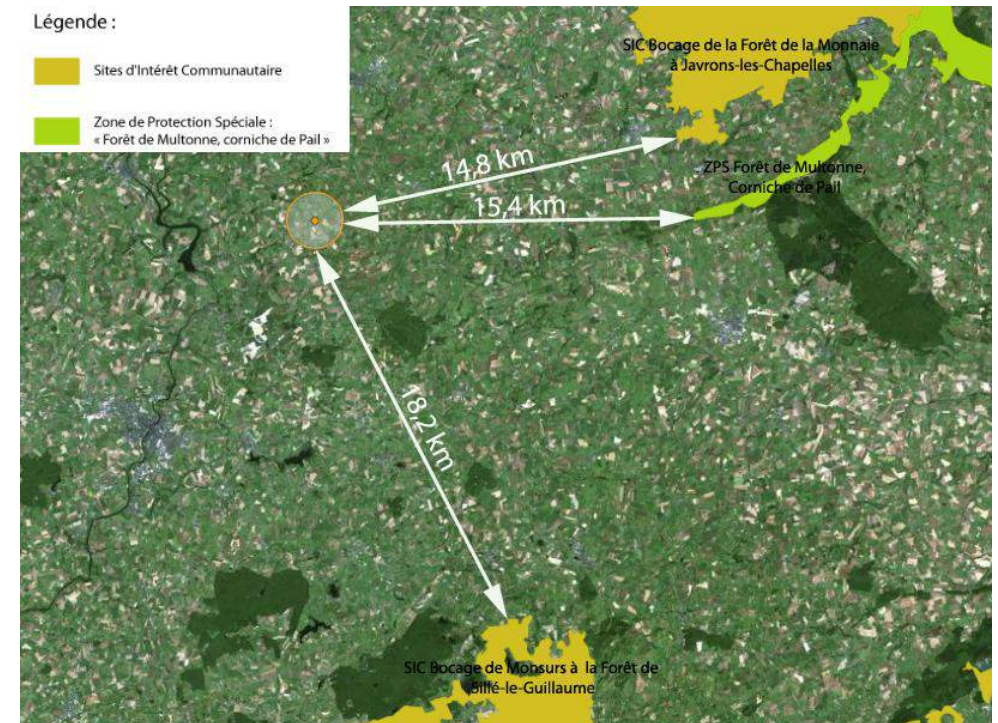
La commune se trouve également à quinze à vingt kilomètres de trois autres sites Natura 2000 (cf. carte ci-dessous) :

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Forêt de Multonne, corniche de Pail » à 15,4 km.

- Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Forêt de Multonne, corniche de Pail », qui occupe une partie de la ZPS portant le même nom, également à 15,4 km.

- Le Site d'Intérêt Communautaire « Bocage de Montsurs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume » distant de 18,2 km.

Ainsi, les espaces potentiellement impactés par une ouverture à l'urbanisation sont très éloignés des quatre sites Natura 2000 les plus proches de la commune.



Dans ce cadre, nous pouvons conclure que le projet de Carte Communale n'aura pas d'impact direct ou indirect sur les sites Natura 2000 les plus proches, notamment le Site d'Intérêt Communautaire « Bocage de la forêt de la Monnaie à Javron-les-Chapelles ».

Les zones d'urbanisation nouvelles de la Carte Communale de Montreuil-Poulay n'impactent pas les continuités écologiques présentes sur le territoire de la commune et, en conclusion, cette Carte Communale ne porte pas atteinte à ces continuités écologiques.

## XIII — ANNEXES



# Communes de Chantrigné Montreuil Poulay St Loup du Gast

## Cartes Communales

### Servitudes d'Utilité Publique



**AC1** - Servitudes de protection des monuments historiques



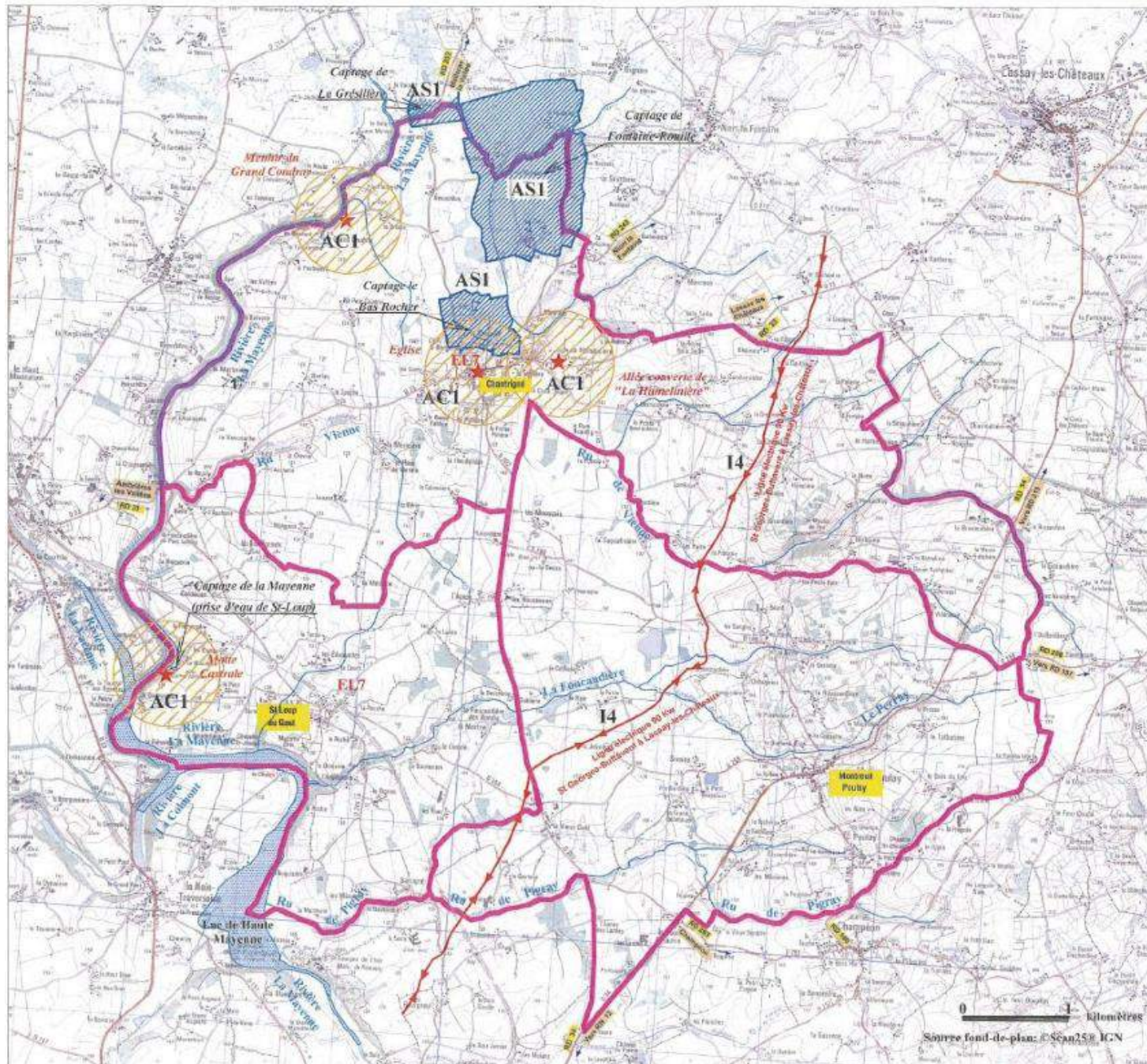
**ASI** - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

**EL7**

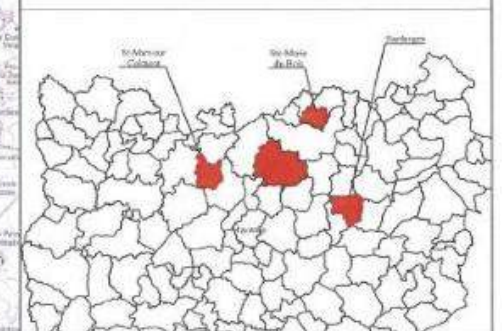
EL7 - Servitudes d'alignement



**I4** - Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques



Source fond de plan: © Scan250 ICN





# Communes de Chantrigné Montreuil Poulay St Loup du Gast

## Cartes Communales

### Environnement

### Ecosystèmes

### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- ZNIEFF Type I  
Montreuil-Poulay  
- Ruisseau du Frocno
- ZNIEFF Type II

### Energies renouvelables

- Zone de développement éolien (ZDE)  
du "synclinal de Pall"

### Sites naturels

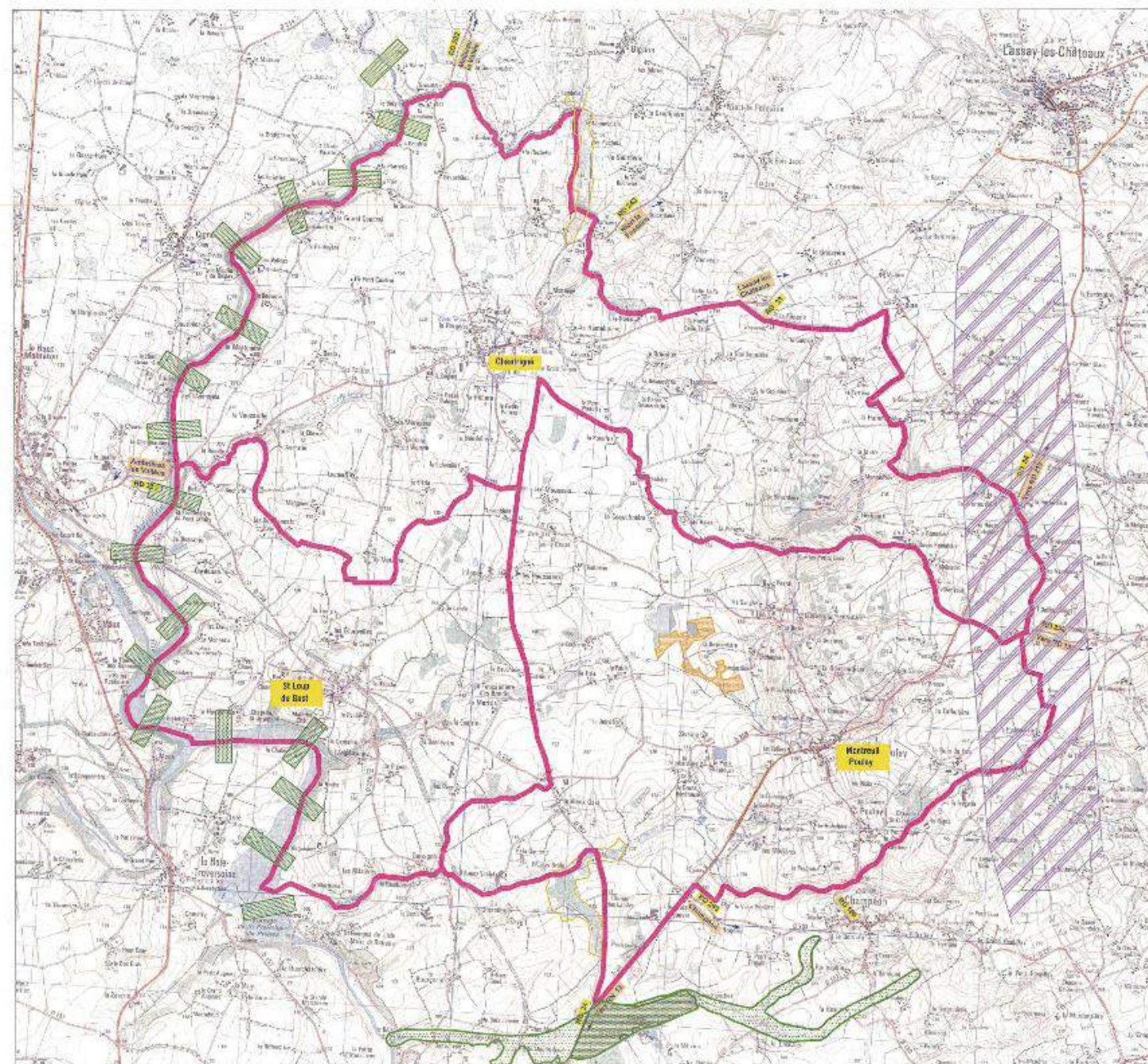
### Chantrigné - St Loup du Gast

- Vallée de la Mayenne et iso de Hauts Mayenne

### Boisements financés

### Montreuil - Poulay

- Parcelles ZI 8 et 9  
ZH 2, 3, 4, 22 et 23





**Communes de  
Chantrigné  
Montreuil Poulay  
St Loup du Gast**

—  
**Cartes Communales**

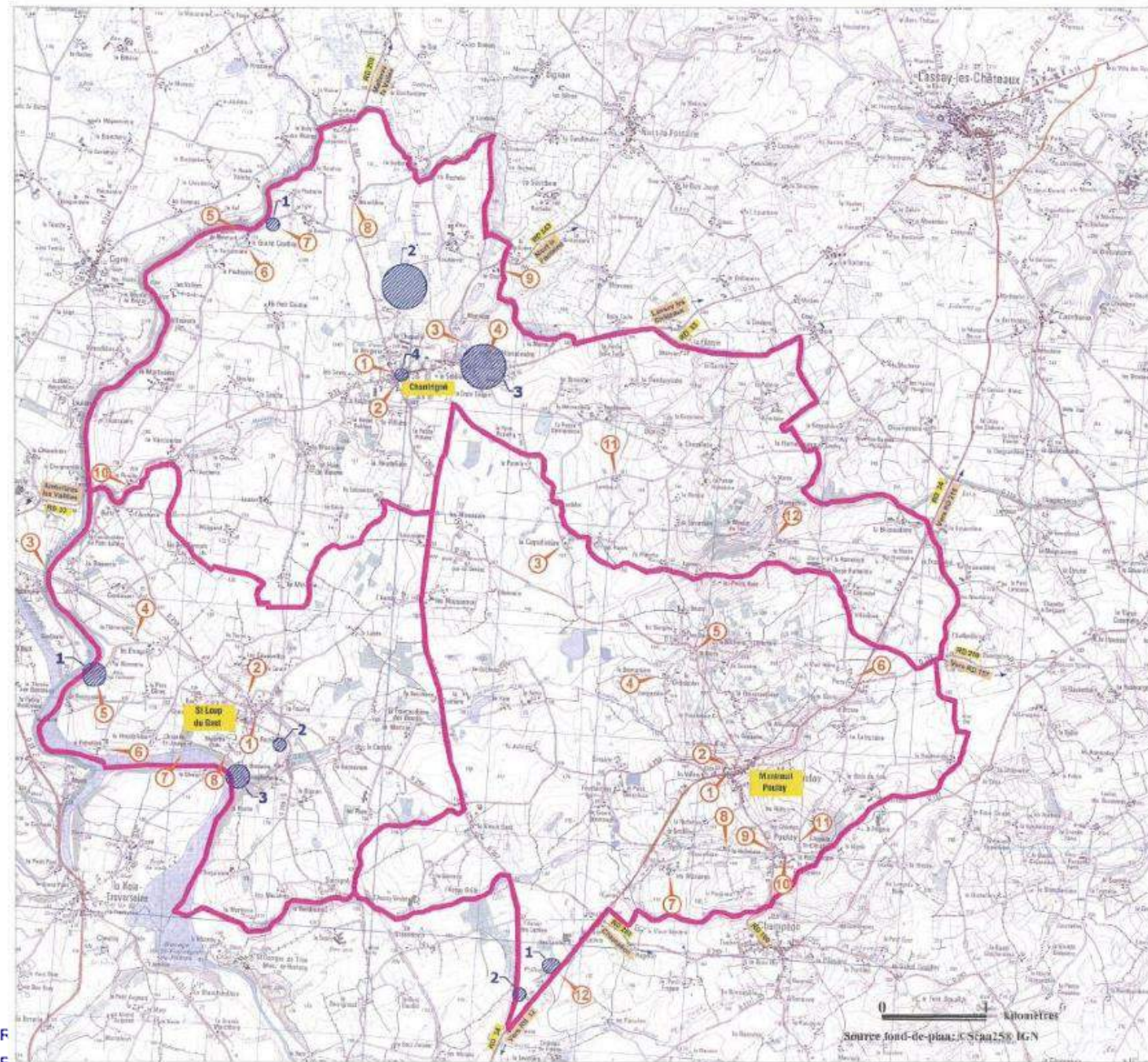
—  
**Patrimoine**

—

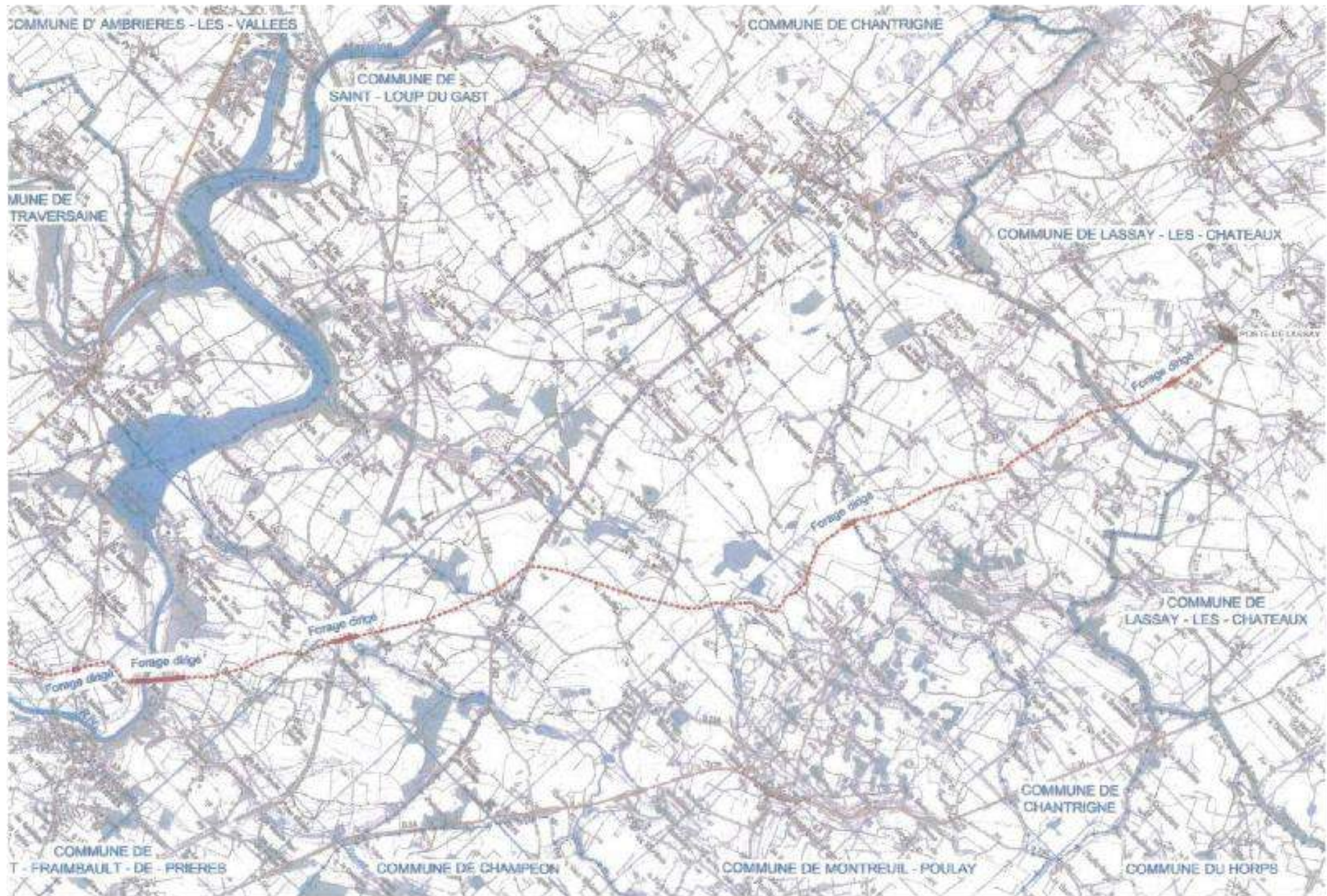
**Edifices Chantrigné, Montreuil-Poulay  
et St Loup du Gast**  
Voir liste au chapitre 7.5 Protection des sites,  
paysages urbains, du patrimoine bâti,  
historique et archéologique.

**Zonage archéologique**

 Zones de sensibilité archéologique  
N°

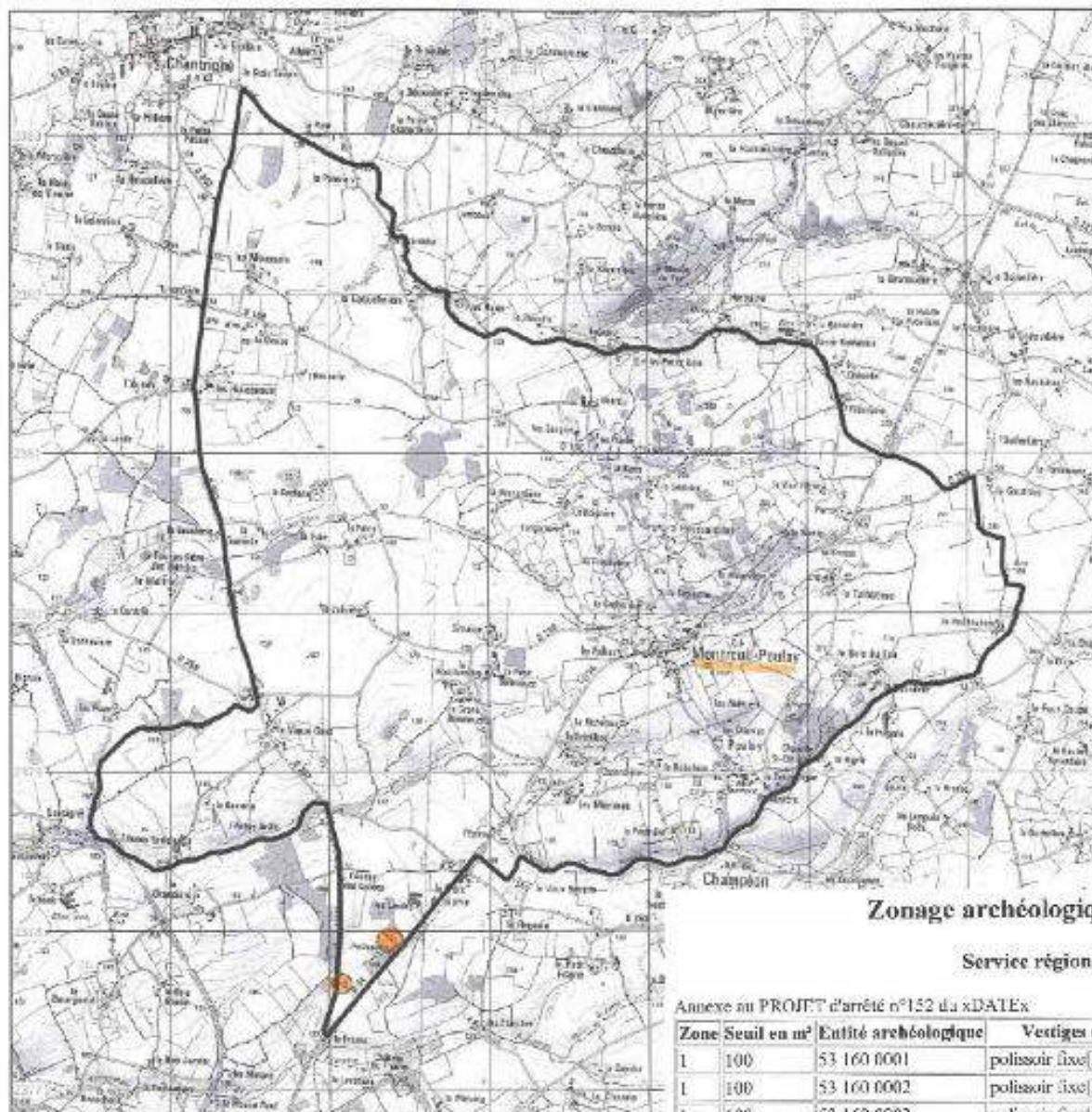








Annexe au PROJET d'arrêté n°153 du xDATEx



### Zonage archéologique de la commune MONTREUIL-POULAY

Service régional de l'archéologie, DRAC des Pays de la Loire

Annexe au PROJET d'arrêté n°152 du xDATEx

Zone	Seuil en m <sup>2</sup>	Entité archéologique	Vestiges connus
1	100	53 160 0001	polissoir fixe[IND]
1	100	53 160 0002	polissoir fixe[IND]
1	100	53 160 0003	polissoir fixe[IND]
1	100	53 160 0004	polissoir fixe[IND]
2	10000	53 160 0005	mobilier en surface[IND]



# Le retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la MAYENNE



## Un phénomène naturel bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.

En période de sécheresse, ces variations de volume se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

## Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Quelques chiffres clés :

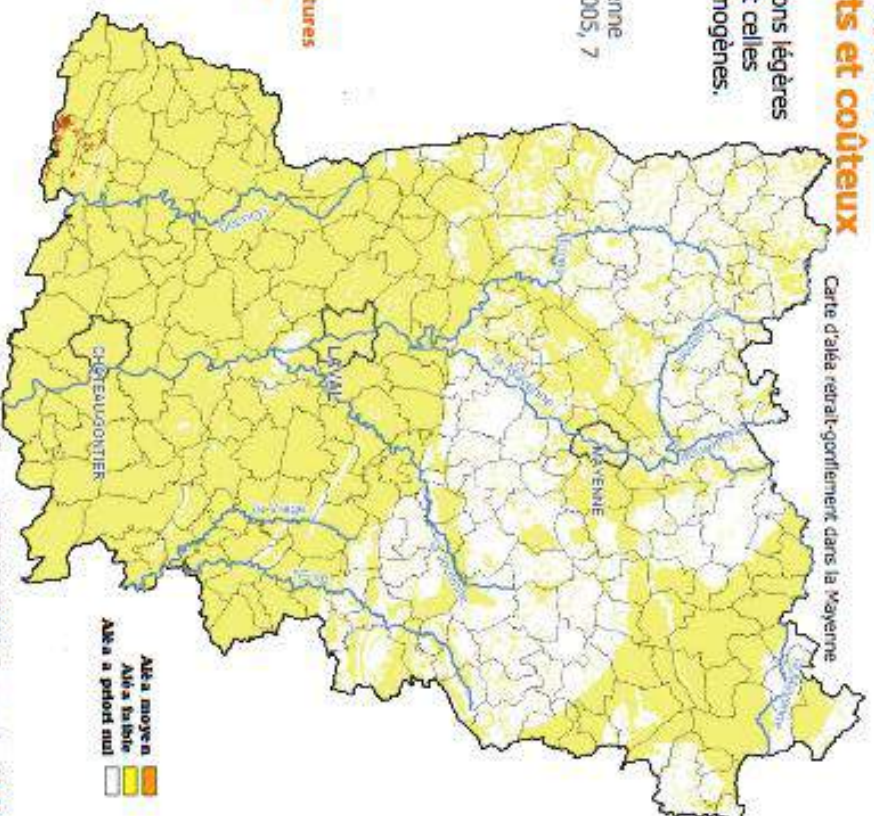
- 24 sinistres localisés dans la Mayenne (dont 2 survenus en 2004, 5 en 2005, 7 en 2006, 1 en 2007)
- Aléa moyen : 6 km<sup>2</sup>
- soit 0,1 % du département
- Aléa faible : 3 531 km<sup>2</sup>
- soit 67,7 % du département
- Aléa a priori nul : 1678 km<sup>2</sup>
- soit 32,2 % du département



- Fissuration des structures
- Distorsion de portes et fenêtres



- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes



## Identification des zones sensibles carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000 :



pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.



# Comment construire sur sols argileux ?

## Mature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11\*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 €.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3\*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction) ;

\* Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géotechniques.

## Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

*Veillez au respect des règles des Documents Techniques Unifiés D.T.U.)*

Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol



Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)

Éviter les sous-sols partiel, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein

Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs



Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables

## Éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations

Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples)



Éviter les pompes à usage domestique

Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trotoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...)

En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs



Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines

Procéder à un élagage régulier des plantations existantes

Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché

### Pour en savoir plus :

- Retrouver les cartes d'aléa et des préconisations techniques sur le site dédié du BRGM : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : [www.cdmn.net](http://www.cdmn.net)
- Demandez conseil à votre architecte ou maître créateur ou renseignez-vous auprès de votre maître, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau études géotechnique auprès de l'ISGC ([www.us-9.org](http://www.us-9.org)), de Syntec-Ingenierie ([www.syntec-ingenierie.fr](http://www.syntec-ingenierie.fr)), ...

Direction Départementale des Territoires de la Mayenne  
rue Nic Donard, BP 23009  
53063 LAVAL, Cedex 9  
[www.applications.meyenne.developpement-durable.gouv.fr](http://www.applications.meyenne.developpement-durable.gouv.fr)

Préfecture de la Mayenne  
46, rue Mazogran, BP 1507  
53015 LAVAL, Cedex  
[www.mayenne.gouv.fr](http://www.mayenne.gouv.fr)

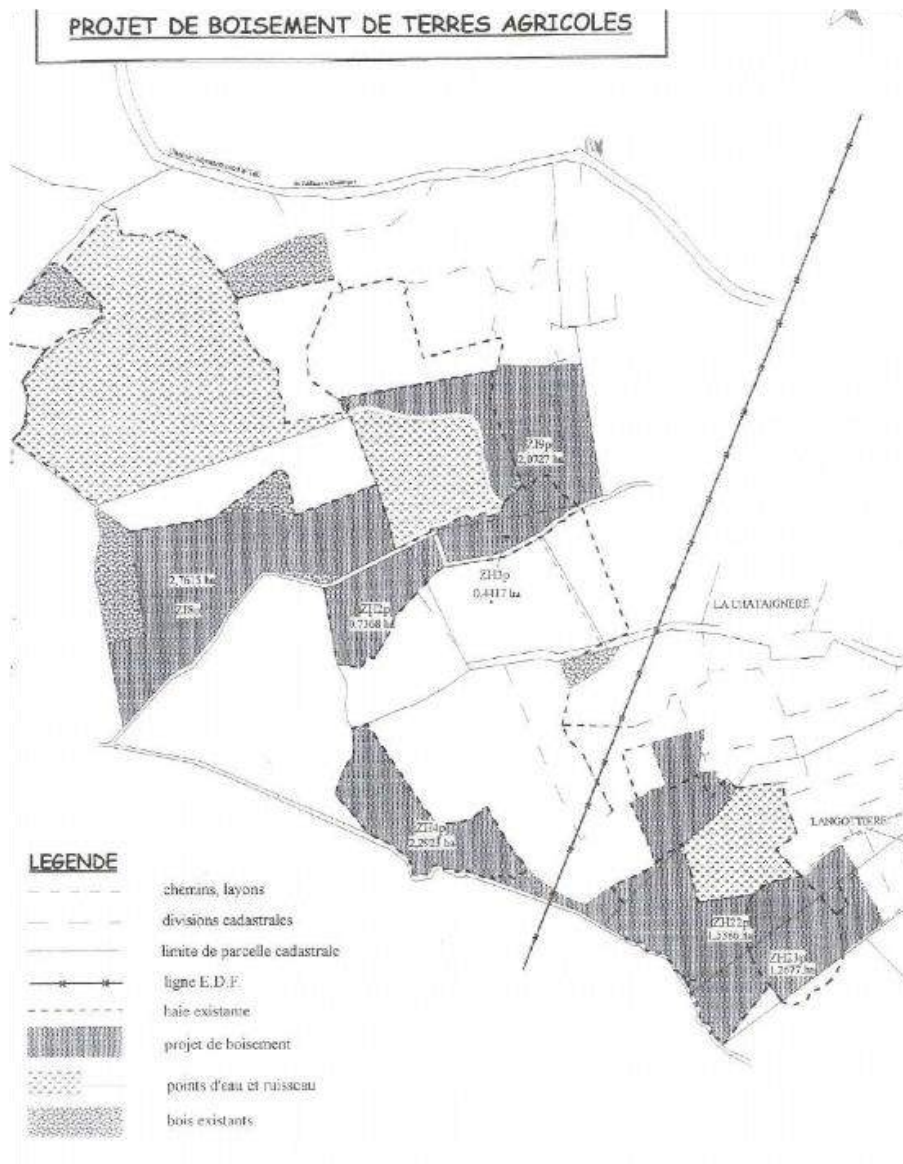
BRGM - Service Géologique Régional Pays de la Loire  
1, rue des Saumonniers, BP 92342  
44323 NANTES, Cedex 3  
[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)



**Autres liens utiles :**  
Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement, durable et de la mer  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr) - [www.ppr-net](http://www.ppr-net)  
Agence Qualité Construction  
[www.aqualiteconstruction.com](http://www.aqualiteconstruction.com)  
Caisse Centrale de Réassurance  
[www.ccr.fr](http://www.ccr.fr)

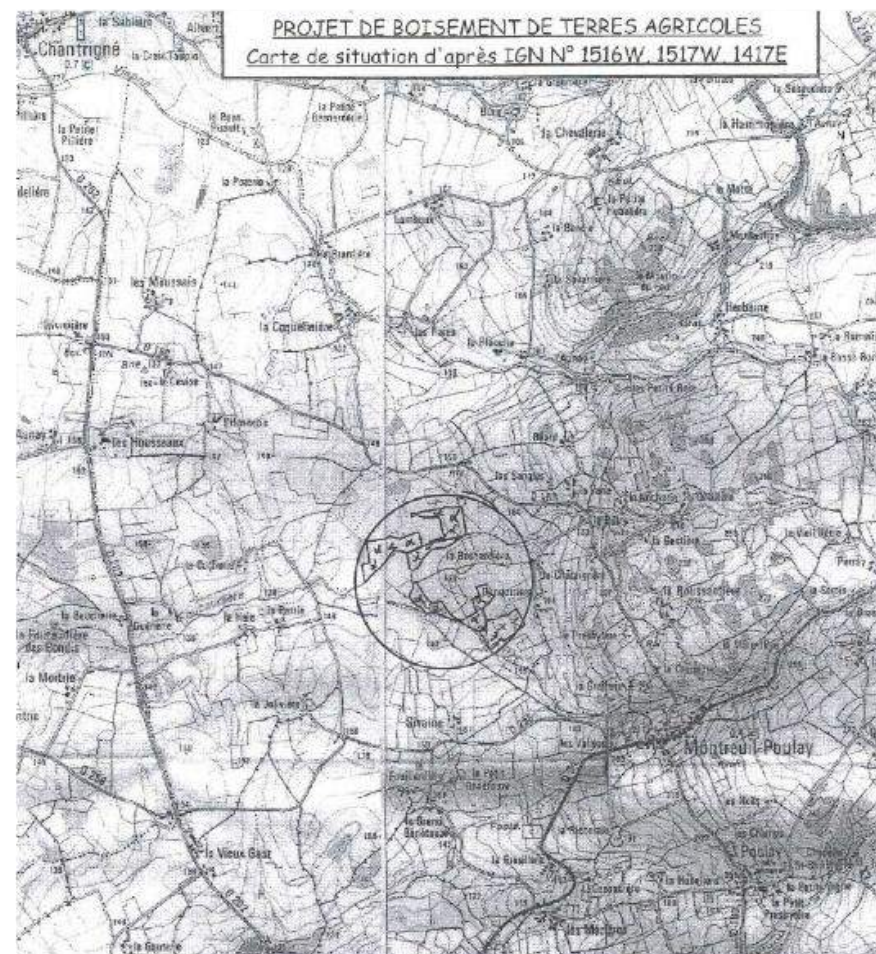






161

### Boisements financés Commune de Montreuil-Poulay



160