

## PLAN DE LOCALISATION



### 1) CONTEXTE

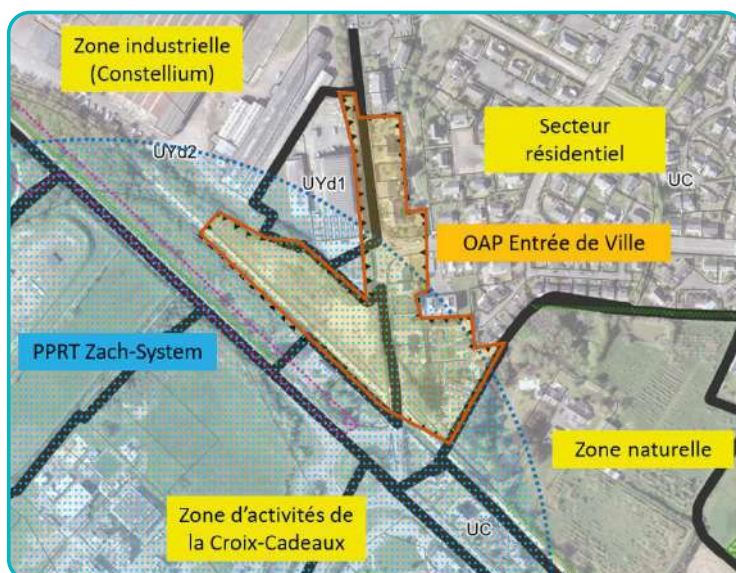
#### L'Entrée de ville de Montreuil-Juigné : un secteur de renouvellement urbain stratégique

Ces dernières années, la commune de Montreuil-Juigné a fait preuve d'un dynamisme démographique et économique. Dans un contexte de rareté foncière en centre-ville touchant à la fois les possibilités de développer de nouveaux logements et d'accueillir de nouvelles activités économiques, l'entrée de ville apparaît comme un site stratégique.

Il constitue le principal accès au centre-ville de Montreuil-Juigné par la rue Victor Hugo elle-même située dans le prolongement de la route départementale et du rond-point de la Croix-Cadeau. Cet axe nord-sud est structurant pour le quadrilatère nord-ouest de l'agglomération angevine.

Le site est accessible en modes doux et transports collectifs depuis le centre-ville de Montreuil-Juigné. Il est également relié au centre-ville d'Angers, d'une part par la voie verte d'Avrillé qui le traverse et d'autre part grâce à la ligne 7 du réseau de bus Irigo. La rue Victor Hugo a été remaniée (trottoir élargi, aménagements cyclables) ces dernières années pour faciliter les déplacements piétons et vélos.

A l'Est de la rue Victor Hugo, la construction d'une quarantaine de logements est prévue afin de qualifier et de densifier le front de rue.



Contexte du secteur d'Entrée de Ville (DADT)

Au Nord-Ouest du secteur, en continuité de la zone industrielle du Haut-Coudray, la présence d'une friche industrielle sous-utilisée offre une réserve foncière potentielle.

Enfin, le secteur fait l'objet de l'OAP locale «Entrée de ville» qui encadre ces évolutions territoriales.

### La friche Péchiney : un site à valoriser

Dans ce contexte, la commune de Montreuil-Juigné souhaite valoriser l'ancienne emprise industrielle en lien avec l'amélioration de l'entrée de ville.

Actuellement occupée par une salle de fitness dans sa partie sud, le bâtiment présente une surface totale d'environ 3 300m<sup>2</sup>. Après avoir étudié la possibilité de reconvertir le site pour accueillir des logements, le projet a dû être abandonné en raison de coûts de reconversion conséquents. L'option d'une requalification du bâtiment à des fins commerciales a finalement été retenue par la commune.



Sud du bâtiment, vu depuis la rue Victor Hugo. Une salle de sport occupe une partie du bâtiment (googlemaps, août 2021)



Nord du bâtiment, vu depuis la rue Victor Hugo (DADT, avril 2022) .

Le projet de réhabilitation d'une friche industrielle pour un aménagement commercial présente de nombreux avantages pour le territoire :

- dans un contexte de dynamisme démographique et économique, ce site offre des possibilités de développement économique local alors que le centre-ville n'offre plus de locaux commerciaux disponibles pour l'accueil de nouvelles activités;
- dans une logique de limitation du développement urbain en extension, la réhabilitation d'une friche industrielle répond aux objectifs de lutte contre la consommation et l'artificialisation des sols dans le cadre des projets d'aménagements commerciaux. Ces objectifs se feront de plus en plus prégnants dans les années à venir en application de la Loi Résilience Climat et de la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN);
- l'accueil de nouvelles activités participera à la dynamisation de l'entrée de ville tout en permettant une plus grande mixité fonctionnelle.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Du fait du zonage UYd1 actuellement en vigueur, la réglementation d'urbanisme ne permet pas l'accueil d'activités commerciales sur l'ancienne emprise industrielle. Afin de rendre possible un projet d'aménagement commercial, la modification suivante est proposée :

- faire évoluer le plan de zonage de UYd1 à UC sur les deux parcelles concernées (AM 160 et 143) ;
- ajuster l'OAP locale «Entrée de Ville» pour y inclure le secteur et y indiquer une vocation commerciale.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Milieu naturel

Le secteur concerné par le projet de modification n'est pas situé dans un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...) ni concerné par la trame verte et bleue. La modification n'entraîne pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification permet l'accueil d'activités commerciales jusqu'ici non autorisées en zone UYd1 (artisanat et commerce de détail) et permet en théorie la construction de logements.

Toutefois, plusieurs éléments encadrent les projets qu'il sera possible de réaliser sur ce site :

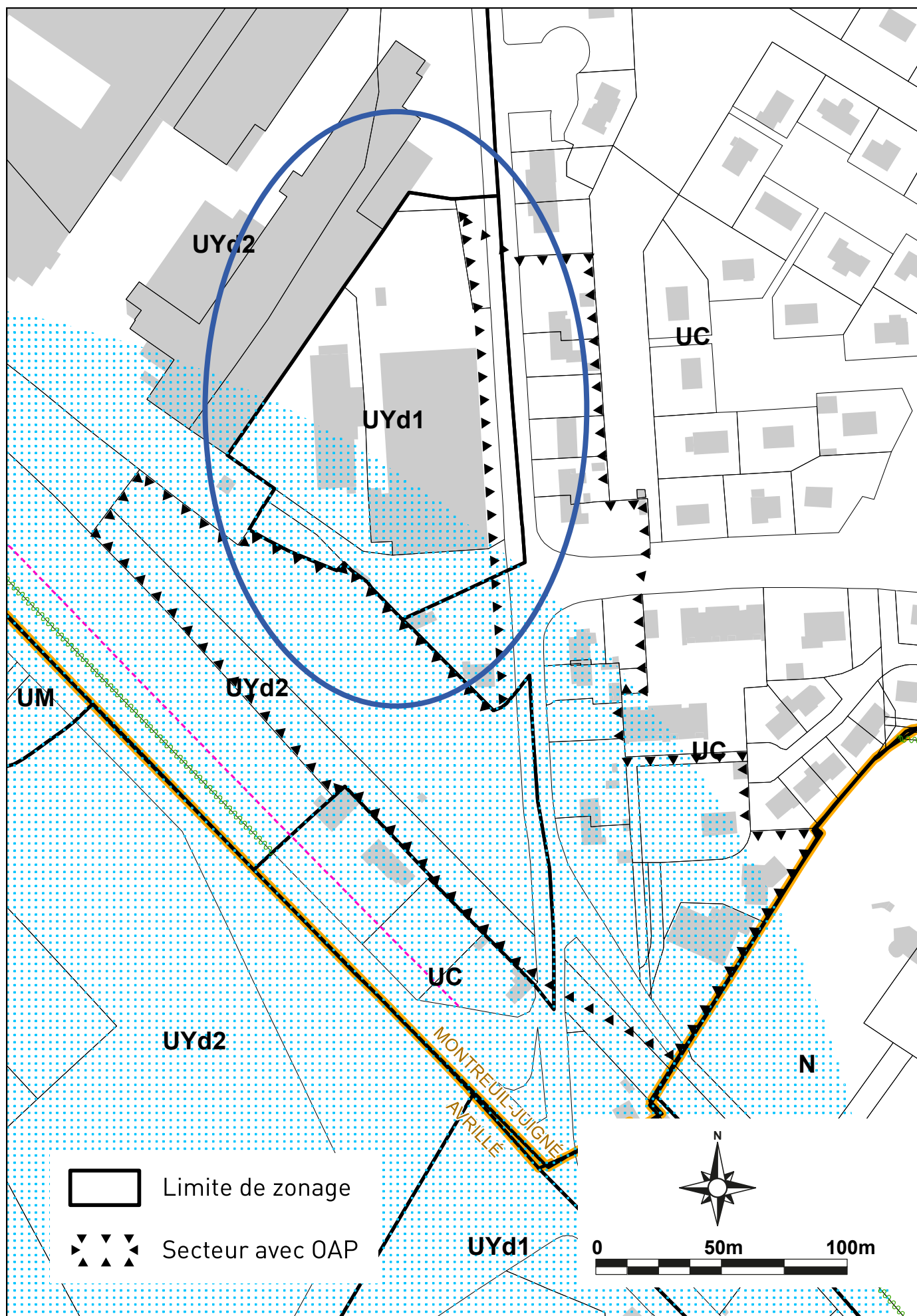
- Afin d'orienter les projets vers du commerce, l'OAP locale «Entrée de ville» signale qu'une vocation commerciale est à développer sur le secteur.
- De la même manière, l'OAP locale insiste sur la nécessité pour tout projet commercial de réhabiliter la friche industrielle afin de participer au réaménagement qualitatif de l'entrée de ville dans une logique de renouvellement urbain.
- Enfin, tout projet devra respecter le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'entreprise Zach-System, située sur la commune d'Avrillé, qui limite les possibilités de constructions et d'accueil du public sur les parties sud du site.

#### Nuisances et risques

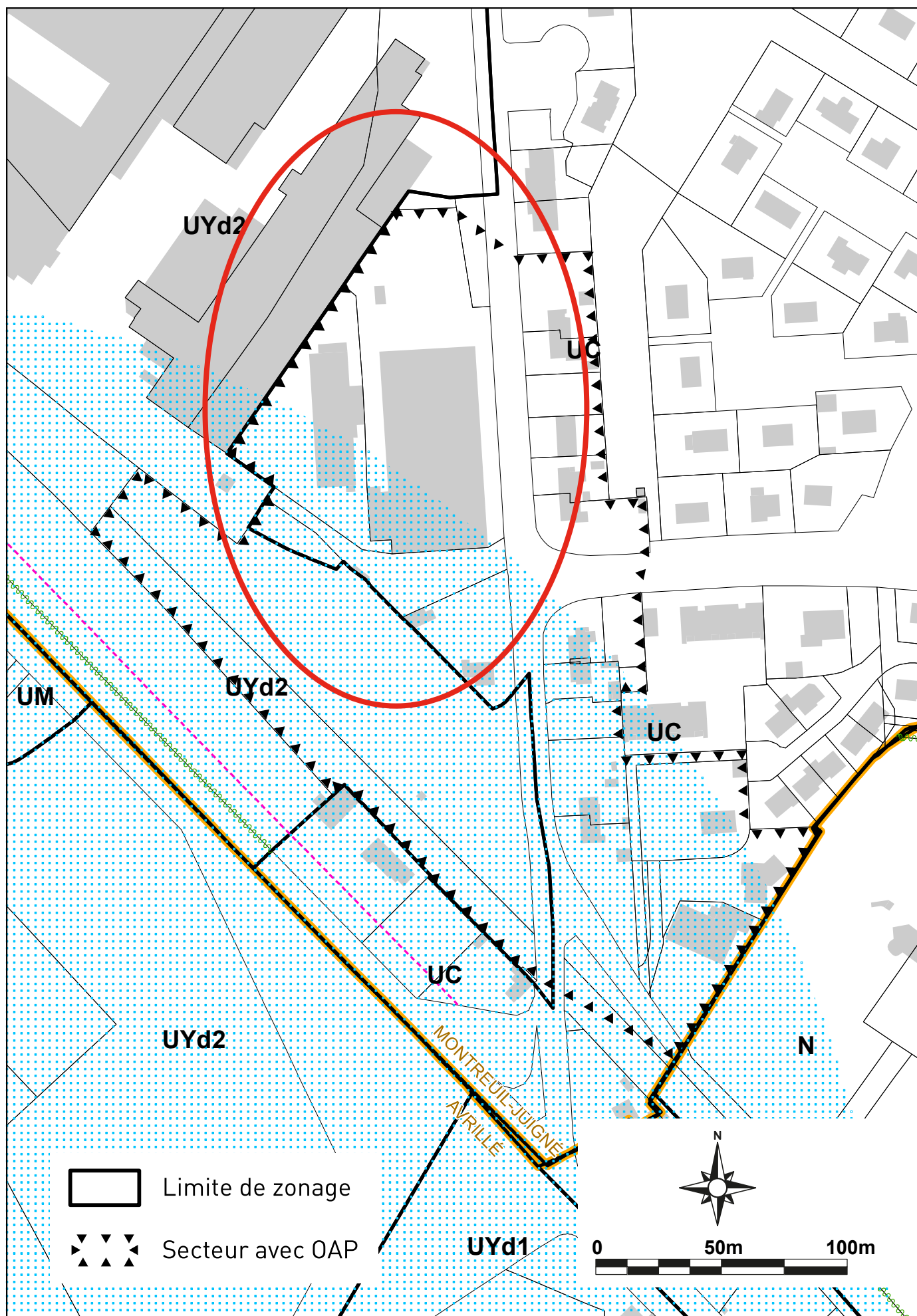
En permettant l'accueil d'activités jusqu'ici inexistantes, la modification est susceptible d'occasionner des nuisances sur le fonctionnement du secteur d'entrée de ville.

L'accueil d'une clientèle nouvelle générera un besoin de stationnement et un trafic supplémentaire à l'échelle locale. Le PLUi prévoit la réalisation de stationnements et d'accès suffisants pour l'accueil de la clientèle dans les commerces. L'OAP locale «Entrée de ville» rappelle que tout projet prévoiera des stationnements assez nombreux et des accès conçus de manière à limiter au maximum l'impact sur la circulation de la rue Victor Hugo.

La modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.







## ENTRÉE DE VILLE

## MONTREUIL-JUIGNÉ

### Contexte et enjeux

Le site de renouvellement urbain de l'entrée de ville de Montreuil-Juigné marque la « porte » sud de la commune. En connexion immédiate avec la commune d'Avrillé, irrigué par deux voies structurantes que sont la rue Victor-Hugo et l'avenue de l'Europe.

Plus distinctement, le périmètre d'étude est encadré :

- au sud par un carrefour faisant lien avec la commune d'Avrillé et les zones d'activités de Croix Cadeau et du Haut-Coudray,
- à l'ouest par un site d'activité de grande ampleur occupé par l'entreprise Aviatube-Pechiney et par une activité de fitness,
- à l'est et au nord, par des quartiers d'habitat accueillant des formes urbaines mixtes (individuelles, collectives...),
- à l'extrême nord, se trouve le centre-ville de la commune, pôle de vie dynamique où sont regroupés les équipements, les commerces et les services.

Du fait de sa localisation à proximité de l'entreprise de composés chimiques Zach System (sur Avrillé), une partie du secteur est concerné par un périmètre de prudence générant entre autre des limitations de constructibilité.

Aujourd'hui, ce site d'entrée de ville d'environ 3ha nécessite d'être valorisé et requalifié.

### Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT



## ENTRÉE DE VILLE

## MONTREUIL-JUIGNÉ

Contexte et enjeux

Le site de renouvellement urbain de l'entrée de ville de Montreuil-Juigné marque la « porte » Sud de la commune. En connexion immédiate avec la commune d'Avrillé, irrigué par deux voies structurantes que sont la rue Victor-Hugo et l'avenue de l'Europe.

Plus distinctement, le périmètre d'étude est encadré :

- au Sud par un carrefour faisant lien avec la commune d'Avrillé et les zones d'activités de Croix Cadeau et du Haut-Coudray,
- à l'Ouest par le site de l'usine métallurgique Constellium et la zone industrielle du Haut-Coudray,
- à l'Est et au Nord, par des quartiers d'habitat accueillant des formes urbaines mixtes (individuelles, collectives...),
- à l'extrême Nord, se trouve le centre-ville de la commune, pôle de vie dynamique où sont regroupés les équipements, les commerces et les services.

Du fait de sa localisation à proximité de l'entreprise de composés chimiques Zach System (sur la commune d'Avrillé), une partie du secteur est concerné par un périmètre de prudence générant entre autre des limitations de constructibilité.

Aujourd'hui, ce site d'entrée de ville d'environ 4,5ha nécessite d'être valorisé et requalifié.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

© ALM - Service DADT

## Orientations et principes d'aménagement

---

### Densifier l'entrée de ville pour structurer l'avenue en tenant compte des contraintes inhérentes au site

- Les futures constructions le long de la rue Victor Hugo feront l'objet d'un soin particulier afin de participer à la qualité urbaine de l'entrée de ville.
- Une densité de construction plus importante sera recherchée sur le front de rue dans la limite de la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- La réalisation d'espaces de stationnement sera à prévoir afin de répondre aux besoins des futurs habitants tout en proposant un aménagement qualitatif des espaces publics.

### Qualifier le linéaire urbain par le paysage

- La prolongation de l'espace vert paysager en continuité de l'existant sera recherchée de part et d'autre de la rue Victor Hugo afin de qualifier l'axe et de prolonger les perspectives visuelles. Une qualité urbaine sera particulièrement recherchée de part et d'autre de la rue Victor Hugo.

### Ouvrir le secteur au reste de la commune et travailler les connexions avec la commune d'Avrillé

- Un aménagement de l'ancienne emprise de chemin de fer en espace vert et de stationnement sera réalisé. Cette dernière sera le support d'une voie verte permettant de relier d'une part les communes d'Angers et d'Avrillé, et d'autre part les bords de la Mayenne.
- Un désenclavement des parcelles sud, via l'allée de Vienne, sera recherché.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

## Programmation

---

- La vocation principale du site sera résidentielle. Le potentiel de construction est d'environ 40 logements. Tout projet devra être cohérent avec les objectifs de renouvellement urbain de la commune et devra être conforme au Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération, ainsi qu'une compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.



## Orientations et principes d'aménagement

### Densifier l'entrée de ville pour structurer l'avenue en tenant compte des contraintes inhérentes au site

- Les futures constructions le long de la rue Victor Hugo feront l'objet d'un soin particulier afin de participer à la qualité urbaine de l'entrée de ville.
- Une densité de construction plus importante sera recherchée sur le front de rue dans la limite de la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- La réalisation d'espaces de stationnement sera à prévoir afin de répondre aux besoins des futurs habitants tout en proposant un aménagement qualitatif des espaces publics.

### Favoriser la mixité fonctionnelle du quartier en développant une vocation commerciale sur le site de l'ancienne usine Constellium

- Tout projet commercial visera à réhabiliter la friche industrielle existante dans une logique de renouvellement urbain et d'embellissement de l'entrée de ville.
- En accord avec l'OAP Centralités, la nouvelle offre commerciale sera complémentaire aux commerces de centre-ville afin de préserver les commerces de proximité.
- Le projet veillera à ménager suffisamment de stationnements et des accès adéquats au commerce afin de s'insérer au mieux dans le fonctionnement du quartier existant. L'impact sur la circulation de la rue Victor Hugo, accès principal au centre-ville de Montreuil-Juigné, devra être limité au maximum.
- Tout projet devra respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine Zach-System.

### Qualifier le linéaire urbain par le paysage

- La prolongation de l'espace vert paysager en continuité de l'existant sera recherchée de part et d'autre de la rue Victor Hugo afin de qualifier l'axe et de prolonger les perspectives visuelles. Une qualité urbaine sera particulièrement recherchée de part et d'autre de la rue Victor Hugo.

### Ouvrir le secteur au reste de la commune et travailler les connexions avec la commune d'Avrillé

- Un aménagement de l'ancienne emprise de chemin de fer en espace vert et de stationnement sera réalisé. Cette dernière sera le support d'une voie verte permettant de relier d'une part les communes d'Angers et d'Avrillé, et d'autre part les bords de la Mayenne.
- Un désenclavement des parcelles sud, via l'allée de Vienne, sera recherché.

Le projet développé sur ce secteur sera en cohérence avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

## Programmation

- La vocation du site sera mixte, commerciale au nord-ouest de la rue Victor Hugo, à l'emplacement de la friche industrielle actuelle, et résidentielle sur la partie est de la rue Victor Hugo. Le potentiel de construction est d'environ 40 logements. Tout projet devra être cohérent avec les objectifs de renouvellement urbain de la commune et devra être conforme au Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération, ainsi qu'une compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.