

PLU

Révision

P 3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : PADD

Révision du PLU - 1
Prescrite par délibérations du Conseil Municipal les 21/10/2011 et 30/11/2011
Arrêtée par délibérations du Conseil Communautaire le 25/09/2018 et le 23/10/2018
Enquête publique du 04/03/2019 au 05/04/2019 inclus
Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 28/05/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 28/05/2019
Le Président :

Parc d'activités des Estuaires - 1 allée du Rocheteur - 44590 DERIVAL
Tél. 02 40 55 48 57 - urbain@conseilborange.fr

L'existant :
Urbanisation Ensembles boisés Plan de Prévention des Risques Miniers (Risques d'effondrement moyens et forts)

Le développement du quartier de la Guibesièrre à moyen et long terme - entre mixité d'habitat et de population

Le prolongement de l'espace urbain à moyen et long termes (quartiers pouvant être le support d'habitat, d'activités et d'équipements compatibles)

Le comblement des dernières dents creuses dans les villages - une réponse complémentaire à la diversité de l'offre en logements

Réfléchir à une opération de "reconquête urbaine" sur certains îlots centraux

Îlots à recomposer - création de centralité/coeur de vie sociale associant : programmes de logements, activités, équipements, services compatibles

Garantir un niveau d'équipements suffisant, adapté à l'évolution de la commune - Compléter l'offre existante

- Création d'un terrain multi sports
- Mise en place d'une maison médicale

Soutenir la dynamique économique en place

- Assurer un confortement contenu de la ZA de la Petite Roche
- Favoriser le maintien et l'évolution des activités économiques sur les sites isolés

Améliorer la dynamique touristique et les loisirs

- Permettre une évolution, une diversification des installations existantes au niveau du parc Saint Blaise, de la Mine bleue et des installations annexes
- Permettre une évolution, une diversification des installations de l'Esat au niveau du village vacances de Misengrain (création de salles de réception de séminaires, ... de structures d'accueil autre que de l'hébergement)
- Création d'une voie verte (piétonne/cycliste) sur l'ancienne voie de chemin de fer

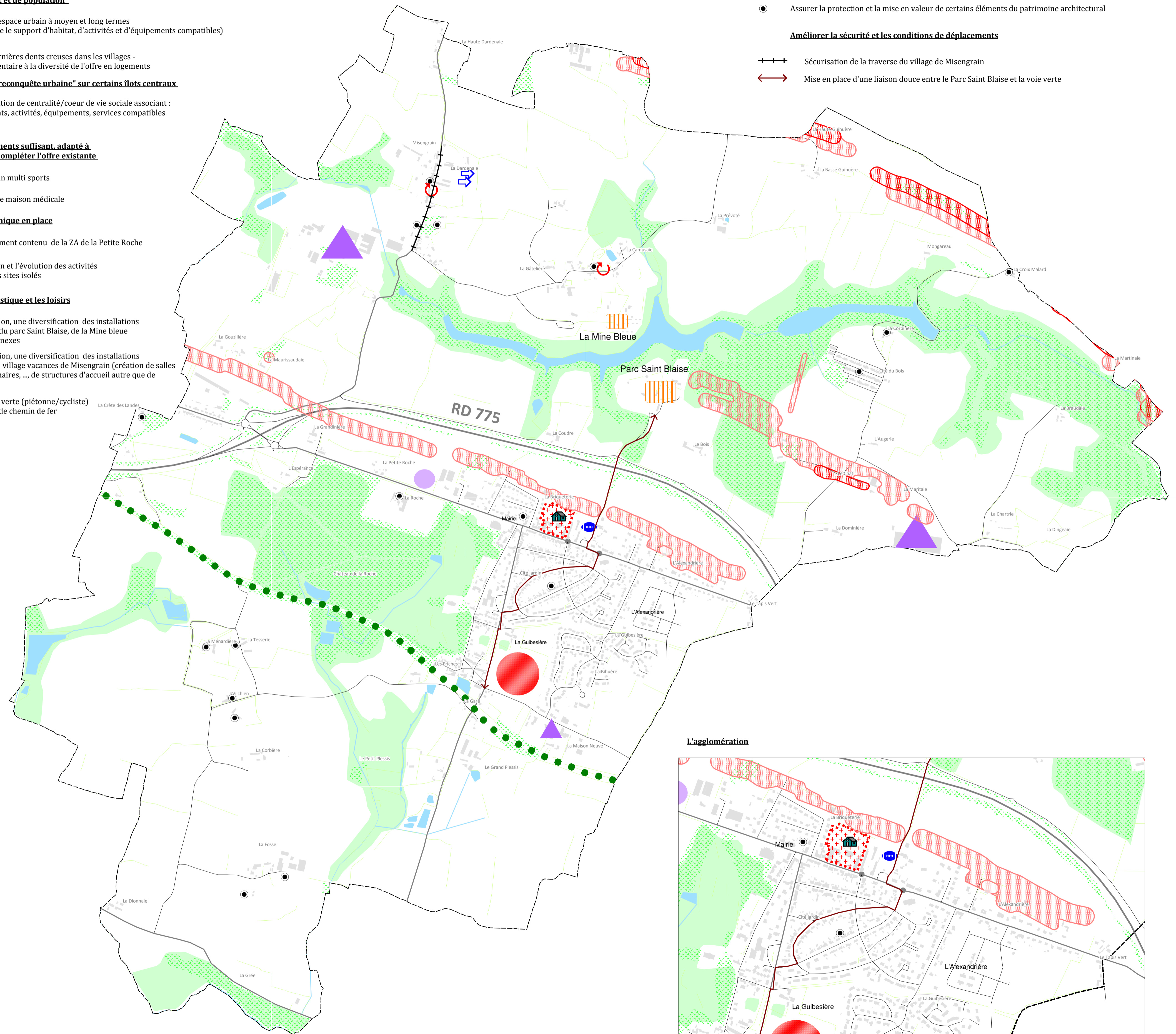
Préserver les paysages, l'environnement, mettre en valeur le cadre de vie

Vers une protection des grands sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, les zones humides, les corridors écologiques, ...

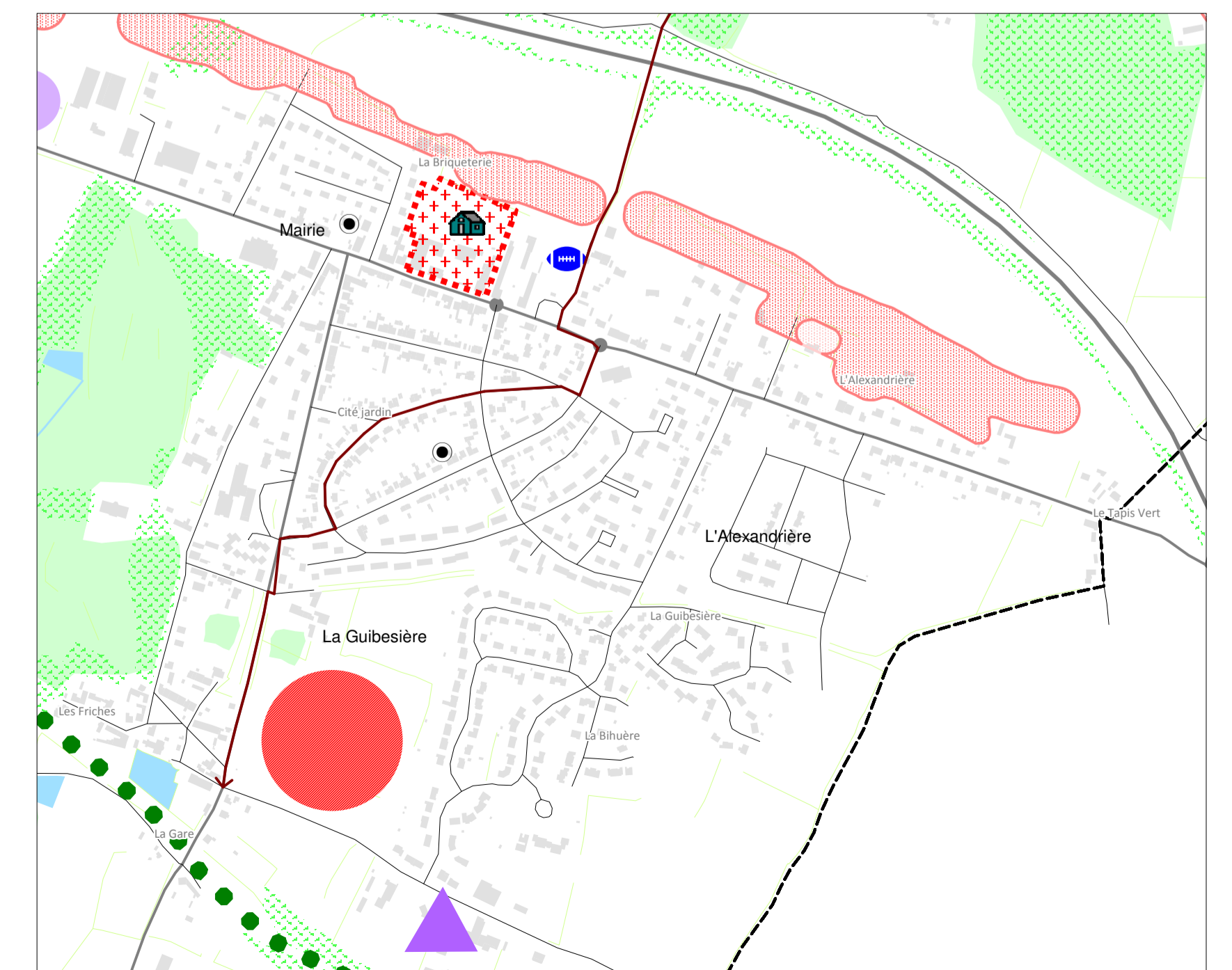
Assurer la protection et la mise en valeur de certains éléments du patrimoine architectural

Améliorer la sécurité et les conditions de déplacements

- Sécurisation de la traverse du village de Misengrain
- Mise en place d'une liaison douce entre le Parc Saint Blaise et la voie verte



L'agglomération



Objectifs généraux :

Accueillir 120 nouveaux logements à l'horizon 2028 (en programme neuf)

Favoriser la mise en place d'une mixité d'habitat afin d'optimiser la mixité de population (Proposer une offre en location/accession et une offre adaptée aux séniors)

Concentrer le futur développement urbain de long terme majoritairement sur le site de la Guibesièrre - Permettre le comblement des quelques dents creuses résiduelles dans les villages de Misengrain et de la Gâtelière

Réfléchir à la reconquête urbaine de certains îlots au coeur de l'agglomération - S'interroger sur leur fonction en terme de centralité

Garantir le maintien du tissu économique en lui offrant la possibilité d'évoluer

Préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations, favoriser l'agri-tourisme

Compléter, améliorer et diversifier l'offre en équipements pré existante,

Soutenir l'offre touristique existante, la compléter

Se prémunir des risques (miniers notamment...)

Assurer la prise en compte, la valorisation et la protection des corridors écologiques, des zones humides et des trames vertes et bleues

Valoriser le cadre de vie au sens large et protéger les grands sites sensibles au niveau environnemental et paysager (vallée du Misengrain notamment...)

Protéger d'une manière souple le réseau bocager principal, les grands ensembles boisés

Notice PADD

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Source : legifrance

1

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) une « feuille de route » pour le projet politique de Noyant la Gravoyère



Documents supra communautaires, le SCOT, le PDH, le SRCE, ..., constituent de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local. Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

HABITAT ET DEMOGRAPHIE

Commune aux portes de Segré, bénéficiant d'une position géographique des plus favorables (sur la RD 775, avec deux échangeurs,) Noyant affichait 1894 habitants au recensement 2014, contre 1761 en 1999 (soit une croissance de + 0,5 % environ par an et + 9 habitants par an).

Cette croissance démographique faible, mais néanmoins continue s'explique en partie par le ralentissement de la pression foncière ces dernières années.

Pour la prochaine décennie, la commune, forte d'un niveau d'équipements intéressant et d'un cadre de vie de qualité, entend mettre l'accent sur une politique d'urbanisation plus soutenue, mais maîtrisée spatialement et dans le temps, lui garantissant une réelle relance démographique.

Axe 1 : Favoriser la croissance et la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée

Des objectifs démographiques visant à favoriser la croissance et la rotation démographique

La commune souhaite avant tout soutenir une croissance démographique par une politique de développement urbain adaptée.

Depuis 1999, la population municipale croît au rythme moyen annuel de 0,5 %, soit un apport d'environ 9 habitants par an. Sur la période 2018/2028, ***la commune, tenant compte de la légère tendance à la relance de la pression foncière et de la croissance démographique, prévoit de remonter ses perspectives de croissance démographique autour de 1,2 % par an et dépasser les 2100 habitants, soit l'accueil de 240 nouveaux habitants environ sur la commune à l'horizon 2028 (environ 24 habitants par an en moyenne).***

Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du bourg, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, ***l'accueil de population sera très fortement concentré sur l'agglomération.***

Des objectifs démographiques permettant d'optimiser le fonctionnement des équipements existants :

La commune dispose de nombreux équipements épuratoires dont certains sont loin d'être à pleine capacité (agglomération, ...), d'un groupe scolaire, d'une base de loisirs, d'un plateau sportif, ..., en capacité de répondre aux besoins actuels de la population mais également ceux des nouveaux habitants, permettant ainsi une optimisation de ces derniers.

Vers plus de mixité de population :

La commune, au travers de son projet, ***souhaite indirectement impulser une mixité de population via notamment une diversification de l'offre en habitat.***

La part des logements locatifs dans le parc total des logements est déjà supérieure à 20 %. Pour autant la commune, au travers de son projet de PLU, entend bien maintenir cette part dans la production totale des logements à venir (soit environ 25 logements à créer).

Egalement, dans le cadre du projet de reconquête urbaine envisagé sur le secteur du vélodrome, la commune souhaite réaliser avec un bailleur social quelques logements adaptés aux séniors ayant conservé de la mobilité mais soucieux de se rapprocher de l'hypercentre.

Afin de s'assurer également d'une certaine mixité de population la commune va également proposer une typologie d'offre et une répartition diversifiée de l'accueil des logements :

- Une grande partie des nouveaux logements sera créée dans les quartiers en cours de commercialisation ou en devenir en périphérie d'agglomération,
- D'autres prendront place dans les espaces urbanisés de l'agglomération (via des divisions foncières par exemple), ou dans les dents creuses de l'agglomération ou des deux villages à conforter, ...
- Les logements restant seront réalisés dans le cadre d'une opération de reconquête urbaine visant le centre bourg.

Dans le cadre du PLU, il n'est pas prévu d'ouvrir la possibilité de réaliser dans l'espace rural des changements de bâtiments existants de caractère. Pour autant, il est prévu d'autoriser à l'habitat existant des possibilités d'évolution (extensions et réalisation d'annexes) laissant ainsi des possibilités d'installation dans la campagne.

Cette diversité d'offre dans l'accueil potentiel de logements garanti indirectement une mixité de population. Elle est couplée à ***la volonté de la commune de maintenir un parc locatif social autour de 20 %*** participant également à la mixité de population et à la rotation démographique. La production de locatifs privés, tout comme celle des logements en location/acquisition sera également favorisée.

Enfin, la commune souhaite également permettre les évolutions des hébergements de l'Esat situés au Petit Plessis route de Bourg d'Iré.

Axe 2 : Programmer un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé en tenant compte des disponibilités foncières et immobilières existantes

Sur la période 2018/2028, *il est prévu de réaliser une moyenne de 12 nouveaux logements par an, soit 120 logements au total.*

La production de logements sera majoritairement créée au sein de différentes opérations distinctes :

- **La commercialisation à court terme** du dernier quartier développé (en partie Est de l'agglomération a été mis en place récemment le quartier de l'Alexandrière qui compte encore à ce jour une quarantaine de lots disponibles (2018).
- **Une opération de rénovation urbaine** qui vise notamment la revitalisation de l'hypercentre de Noyant la Gravoyère (au niveau du site du vélodrome et de la salle des fêtes) via une petite opération associant habitat/services et commerces de proximité. Elle pourrait être à terme le support de 10 à 15 logements. *Elle sera réfléchie et réalisée du court au long terme*
- **Une opération de comblement de dents creuses au cœur de certains villages constitués** (uniquement sur les villages de Misengrain et de la Gâtelière, quelques logements seront réalisables).
- **Une opération de comblement d'une enclave naturelle au cœur de l'agglomération dans le long terme** (au niveau de la Guibesière, au sud du bourg, une enclave naturelle subsiste entre le bourg historique de Noyant la Gravoyère (en partie Ouest de la Gare) et des quartiers d'habitat plus contemporains. Un soixantaine de logements seront à réaliser.

4

Axe 3 : Lier étroitement la politique d'habitat, la modération de la consommation de l'espace et le moindre étalement urbain

Durant la décennie à venir, les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée intégrant les possibilités réelles de la ville à se « reconstruire sur elle-même ».

L'accueil des 120 logements, au regard des densités à atteindre (à minima 15 logements à l'hectare en prolongement d'agglomération et 20 logements à l'hectare en centre urbain) **nécessitera l'identification d'environ 5 à 6 ha de zones d'urbanisation future (le reste des logements devant prendre place au sein d'espaces déjà urbanisés ou aménagés).** Depuis le début des années 2000, il a été consommé à Noyant la Gravoyère 10 ha pour 130 logements environ, soit une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare (le PLU en vigueur, en 2018, fait encore apparaître un potentiel de 29 ha constructibles pour une vocation résidentielle (zones U et AU). **L'augmentation de la densité, devra permettre de modérer la consommation d'espace de l'ordre 20 à 25 % par rapport à celle comptabilisée depuis le début des années 2000** (soit un gain de 2 ha environ).

Pour également confirmer son souhait de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain :

L'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement) est redéfinie au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace. Par ailleurs, au minimum 20 % de la production des nouveaux logements sera réalisée au sein de cette enveloppe urbaine.

La moindre consommation d'espace et sa modération sera également assurée par :

Le développement limité de 2 villages constitués. Les villages de la Gâtelière et de Misengrain seront les deux seuls villages qui pourront accueillir au sein des dents creuses quelques constructions nouvelles en nombre très limité (de l'ordre de 5/6 nouvelles habitations). On notera que ces villages sont équipés tous deux d'un système épuratoire collectif pouvant supporter ponctuellement quelques constructions nouvelles. On notera que certains lieux dits constructibles dans le PLU en vigueur (Sud de la Crête des Landes, l'Espérance) perdront leur caractère constructible. La cité du Bois (cité minière densément bâtie) conservera un caractère urbain sans pour autant pouvoir accueillir de nouvelles constructions au regard de la densité bâtie préexistante.

Au sein du reste de l'espace rural, aucun changement de destination ne sera proposé. Également les possibilités d'évolution offertes à l'habitat existant seront contenues.

L'opération de reconquête urbaine prévue au niveau du site du vélodrome doit également permettre de limiter la consommation d'espace

5

Axe 4 : Faire du site du vélodrome et de ses abords une véritable centralité

Dans le cadre de la mise en œuvre de son futur PLU, la commune envisage de porter avec des partenaires publics et privés ***une véritable opération de rénovation urbaine sur le site du vélodrome et ses abords*** (incluant la salle des fêtes, le parking, les terrains de boules, ...).

La réflexion portera sur la création d'une véritable centralité (lieu de vie sociale et d'échanges, économique, culturelle, ...) incluant la nécessaire préservation du caractère historique du lieu (vélodrome construit par les mineurs).

Le site pourra également être le support de quelques logements dédiés aux seniors, d'une maison de santé (si nécessaire), ..., de logements adaptés à l'hypercentre (habitat intermédiaire, maisons de ville, ...).

La mise en œuvre de ce futur quartier nécessite une phase de concertation et d'échanges au delà des simples investigations techniques. Aussi, ces dernières seront progressivement menées sur la prochaine décennie.

Axe 5 : Programmer dans le temps le développement de l'habitat

A échéance 2028, il est prévu de travailler sur une politique de l'habitat échéancée.

La fin de la commercialisation du quartier de l'Alexandrière constitue la priorité de la commune.

Les espaces de reconquête urbaine et notamment le site du vélodrome, seront traités du court au long terme. Le comblement des dents creuses (au sein des deux villages à conforter, ou dans l'espace urbain existant) sera réalisé du court au long terme au gré des opportunités, des divisions foncières, des cessions, ...

Le futur quartier de la Guibesière, quant 'à lui, sera développé dans le long terme, dès lors que toutes les possibilités d'urbanisation seront nulles.

UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

Forte d'une vitrine agricole dynamique, développée, occupant l'espace géographique de manière homogène, d'un tissu industriel – artisanal dense, d'un tissu commercial polarisé, mais également d'axes routiers structurants vecteurs de dynamisme économique (la RD 775 Angers/Rennes), la collectivité souhaite avant tout soutenir son tissu économique et lui offrir les conditions d'un maintien sur place.

Elle souhaite accompagner les choix de développement urbain par une politique économique ciblée, polarisée et ainsi créer une synergie favorable à l'équilibre territorial, à son attractivité, au maintien et au développement des équipements et services offerts à la population.

Axe 1 : Maintenir l'emploi

La volonté de maintenir l'emploi, tous secteurs d'activité confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée.

Axe 2 : Etre à l'écoute du monde industriel et artisanal - Anticiper l'accueil de nouvelles unités de production - S'assurer d'une parfaite complémentarité et continuité avec la politique économique développée à l'échelle communautaire

Le léger développement de la zone économique de la Petite Roche en partie Ouest de l'agglomération

L'actuelle zone est en totalité occupée et les activités en place n'ont plus l'opportunité de se développer. Elle ne permet plus non plus la décohabitation d'artisans implantés dans l'espace rural ou dans l'agglomération et soucieux de se développer sur des sites appropriés.

La commune projette de réserver dans le prolongement Ouest du site, des terrains afin d'assurer le confortement des entreprises en place et de permettre ponctuellement l'installation de nouvelles activités. Environ, 1,3 ha sont prévus pour cette évolution.

L'identification des sites économiques épars en zones d'activités

La commune prévoit également d'identifier en zone économique deux grands sites d'activités qui se sont développés au sein de l'espace rural (les transports Breger en partie Est de la commune en limite de Nyoiseau et à proximité de la zone industrielle du Bois II, l'entreprise Occamat démolition et ses filiales de recyclage qui occupent près de 30 ha en partie Nord Ouest du territoire), mais également la casse automobile au sud de l'agglomération.

Dans le même état d'esprit, la casse automobile, au sud du bourg, sera également identifiée en zone d'activités.

Axe 3 : Soutenir les commerces et services de proximité présents, favoriser l'implantation de nouveaux

Aux portes de Segré et de son environnement commercial, Noyant la Gravoyère dispose d'un appareillage commercial et de services intéressants mais limité et centré à proximité du site du Vélodrome.

Dans le cadre de son projet politique, la commune **souhaite mettre en œuvre une réelle politique de soutien à cet 'appareillage commercial et de services et créer toutes les conditions pour sa dynamisation**. Un panel d'actions directes et indirectes est proposé :

- En premier lieu, **une opération de reconquête urbaine sur le secteur du vélodrome et de ses abords** avec un travail portant sur le développement d'habitat, commerces et services de proximité. Cette dernière va venir en appui des activités et services déjà présents,
- **Faciliter le développement, la mise aux normes**, et la reprise des activités présentes dans l'espace urbain,
- **Eviter le glissement de la centralité commerciale vers des sites économiques** localisés en bordure d'axes lourds structurants,
- **Mettre en place une politique de développement urbain et d'aménagement spécifique**, déclinée sous les axes suivants, et apportant un soutien indirect à l'appareillage commercial existant mais également à celui en devenir :

- * Recentrer les futurs quartiers d'habitat autant que possible sur l'agglomération ou des secteurs géographiques favorisant la fréquentation du centre ville et la mise en contact du consommateur et des espaces de consommation,

- * Valoriser et sécuriser au maximum les emprises publiques et espaces de convivialité,

- * Organiser le stationnement (de toute nature : automobile, cycles et autres deux roues) à proximité immédiate de lieux de vie commerciale existants et en devenir. Favoriser une bonne articulation avec les moyens de transport collectifs,

- * Articuler, via des modes de déplacements doux, les quartiers existants, en devenir avec les centralités commerciales, de services, lieux de vie principaux de la collectivité,

Axe 4 : Modération de la consommation de l'espace et maintien de la dynamique économique

La politique économique dans son ensemble vise la modération de la consommation de l'espace :

- Le site prévu pour l'extension de la zone artisanale de la Petite Roche sera ramené de 2,6 ha à 1,3 ha,

- Les sites d'Occamat et des transports Berger ne seront pas étendus et contenus à l'existant,
- Des dispositions réglementaires seront édictées afin de favoriser l'optimisation de l'espace au niveau des sites économiques.

Axe 5 : Garder une économie agricole forte

Vitrine de l'économie locale, elle est une locomotive de la dynamique territoriale et se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, la céréaliculture, ...).

Sa préservation, mise en valeur, diversification, son développement tous secteurs confondus constituent un axe fort de la politique économique de Noyant la Gravoyère, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects. Aujourd'hui, moins d'une vingtaine d'exploitations agricoles occupe l'espace géographique d'une manière relativement homogène.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme. Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

2 – Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles. Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement de l'agglomération pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts. L'activité vente directe, via des magasins de producteurs, l'agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

4 – Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unités de méthanisation, ...)

5 – Ne pas compromettre l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...). En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans reprendre (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra être proposé.

6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire. Sur la base des travaux d'identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole. Des actions concertées, de reconstitution de certains liens écologiques (via des plantations, ...), pourraient également être étudiées dans le futur document d'urbanisme via des outils adaptés.

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi :

7 – Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.

8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l'espace.

VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : TIRER PROFIT DES ATOUTS DE LA COMMUNE – VALORISER L'ARMATURE TOURISTIQUE EN PLACE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS

De part son contexte physique, géographique, les installations existantes (parc Saint Blaise, camping, base de Loisirs, sentiers de randonnées, vallée du Misengrain, la mine bleue, le village vacance ...), le contexte architectural (les cités minières, fours à chaux ...), la commune dispose d'atouts touristiques importants qu'elle a su parfaitement valoriser et diversifier autour d'activités de loisirs notamment.

Dans le cadre de son PLU elle souhaite soutenir directement et indirectement la vie touristique et les loisirs et travailler à la mise en place d'actions complémentaires.

Axe 1 : Identifier les sites touristiques et de loisirs en tant que tel afin de leur favoriser des évolutions

Il est notamment prévu :

- ***L'identification des sites de la Mine Bleu, du Parc Saint Blaise (camping, espaces de loisirs – baignade, ...) en espaces naturels touristiques.*** L'objectif poursuivi étant l'évolution des installations, constructions et équipements existants, voir une diversification.

Axe 2 : Mettre en place des actions complémentaires

Il est prévu :

- ***De permettre une évolution et une diversification du village vacance au niveau de Misengrain.*** La mise en place de salles de réceptions, de séminaires, ou d'autres structures complémentaires des hébergements actuellement existants et du restaurant pourraient s'envisager,
- ***De favoriser la mise en place de la voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer*** en continuité des actions engagées sur le territoire voisin d'Ombrée d'anjou, le segréen au sens large. Parallèlement, il est prévu d'aménager des espaces aux abords de cette dernière dédiés au stationnement, aux piques niques, à la mise en place de signalétiques et panneaux informatifs.
- ***De mettre en place une liaison douce attractive entre les deux principales centralités touristique de la commune*** (le site de Saint Blaise, la vallée du Misengrain, .../ et la future voie verte). Cette liaison sera établie de manière à assure la découverte de certains particularismes de l'agglomération et notamment l'ancienne cité minière (la cité jardin).

OPTIMISER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Le niveau d'équipements actuel de la commune permet à la fois de répondre aux attentes locales, mais également à l'accueil d'une population complémentaire.

La commune porte ses actions uniquement sur quelques réflexions.

Dans le cadre de la réflexion portant sur la reconquête urbaine du site du vélodrome et de ses abords en vue de la mise en place d'une véritable centralité commerciale et de services associées à de l'habitat, va être également étudié l'avenir de l'actuelle salle des fêtes (évolution de sa configuration, repositionnement, déplacement, ...).

Le projet prévoit également la mise en place d'un terrain multisports à proximité du groupe scolaire.

Ces deux projets, envisageables au sein de l'enveloppe urbaine, ne généreront pas de consommation particulière d'espaces naturels ou agricoles.

MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

Proche de Segré notamment, lieu de forte concentration d'emplois et de dynamique sociale et sociétale, **le territoire communal connaît de multiples déplacements quotidiens liés à l'emploi et aux habitudes de consommation.**

Si il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers moins de déplacements motorisés et vers moins de déplacements individualisés afin notamment de limiter notre empreinte écologique.

La commune dispose déjà actuellement d'une desserte en transport en commun et d'équipement permettant la mutualisation des déplacements (ligne bus, aire de co voiturage)

Axe 1 : Réduire les déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

13

Pour les années à venir, il est prévu de mettre en place une politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements collectifs ou à plus de déplacements doux :

- **Les programmes d'habitat, de développement économique, l'opération de reconquête urbaine vont se polariser sur l'agglomération.** Ainsi, on garantira une meilleure proximité entre le lieu d'emploi/de résidence/de consommation/ de loisirs,...
- **Les développements urbains seront recentrés (autant que possible) et connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces et sécurisées.** Les déplacements piétonniers seront ainsi favorisés,
- **Le réseau cyclable et piétonnier sera complété en certains endroits (entre le vieux bourg et le parc Saint Blaise, ...).**

Axe 2 : Sécuriser la traverse du village de Misengrain

En complémentarité de l'aménagement et de la sécurisation de la traverse d'agglomération réalisée, il est également prévu de travailler la traverse du village de Misengrain

UN ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES A PRESERVER

Le territoire communal de Noyant la Gravoyere se distingue à la fois par environnement naturel et paysager remarquable, et par un caractère agricole marqué.

Dans la partie Nord, l'histoire minière, le Misengrain viennent structurer le paysage. Cette dernière vallée riche d'activités touristiques, présente des caractéristiques environnementales recensées (ZNIEFF, Espace naturel sensible, ...).

Au sud, le Château de la Roche et l'étendue boisée qui le jouxte, la vallée de la Verzée en extrémité sud et ses boisements proches, ..., viennent rythmer le paysage agricole.

Sur l'intégralité du territoire, subsiste également un grand nombre de zones humides, de boisements plus ponctuels, une trame bocagère intéressante venant participer aux richesses environnementales et paysagères générales et contribuant également à l'identification de corridors et continuités écologiques.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles.

Noyant la Gravoyère souhaite donc affirmer, au travers de son PLU la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire.

14

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage :

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal (espaces de production/vallées-vallons relativement naturels, ...), dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, vallons, grands ensembles boisés, ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver d'une manière stricte.

Axe 2 : Préserver certains espaces plus singuliers au niveau local :

Il est notamment prévu au niveau de l'agglomération, route de Bourg d'Iré ***de préserver*** de toute forme d'urbanisation ***un secteur de point bas au niveau de la Guibesière.***

Ces derniers espaces, dont l'un présente une petite partie humide, outre leur intérêt pour la qualité du cadre de vie, constituent autant de lieux permettant d'assurer une certaine continuité écologique, ou un lien écologique entre les espaces périphériques.

Axe 3 : Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif **constituent un des objectifs majeurs** de la stratégie de protection de l'environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), **plusieurs types d'actions vont être menées** (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- **Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.** Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,
- **Maintenir et reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole** et ainsi assurer la continuité des actions engagées par le passé,
- **Maintenir et permettre le développement de pratiques agricoles favorables à l'amélioration de la qualité de l'eau,**
- **Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques.**

Axe 4 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques- Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

15

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

- **Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité patrimoniales.** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les grands réservoirs de bio diversité (les ZNIEFF, les espaces naturels sensibles, les grands massifs boisés),
- **De préserver également d'une manière stricte l'intégralité des vallées**, marquant des cours d'eaux corridors et indispensables à la prise en compte de la trame bleue et des continuités écologiques,
- **De trouver un juste équilibre entre préservation et mise en valeur touristique de certains sites sensibles sur le plan écologique : vallée du Misengrain .**

Axe 5 : Faire du bocage et du vaste couvert boisé un élément patrimonial

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de ***protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme*** :

- Le réseau bocager structurant (compris ou non dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),
- Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides (jouant un rôle dans la biologie des amphibiens notamment) et anti-érosives,
- Le réseau bocager participant à l'insertion de certaines formes d'urbanisation (bâtiments supports d'activités, quartiers, ...) ou venant en appui de certains sentiers de randonnées, cheminements assurant la découverte du territoire,
- Les massifs boisés et boisements intéressants.

Axe 6 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue

Les éléments structurants de la trame verte et bleue (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. Ils seront préservés, mis en valeur autant que de possible dans le cadre du PLU.

PRESERVER LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE LOCALE

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *De préserver les cités minières (Jardin, du Bois, de Misengrain, ...) et le patrimoine minier existant sur le territoire au titre du permis de démolir,*
- *De préserver également au titre du permis de démolir le centre historique* (partie non concernée par la servitude AC 1), certains éléments plus ponctuels du patrimoine (fours à chaux, certaines fermes typiques du segréen, manoirs, ...),
- *De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables (château La Roche, Manoir de la Corbinière, ...).*

SE PREMUNIR DES RISQUES

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, inondations, effondrements qualifiés sous un Plan de Prévention des Risques Miniers ...).

17

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,*
- *De se conformer strictement aux dispositions du PPRM,*
- *D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.*

FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION

NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques intéressant géographiquement.

Dans le cadre du PLU, *il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire*, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

Axe 1 : Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit.

Axe 2 : Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir

Concernant, *les secteurs destinés à la mise en place des projets* (économiques, habitat, ...), ils *seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré équipés pour accueillir ces derniers.*

En conclusion,

- Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.