

Rapport de présentation : Tome II

- Justifications des dispositions du PLU révisé
- Incidences des orientations du plan sur l'environnement
- Indicateurs pour l'évaluation des résultats du PLU
- Tableau des surfaces

SOMMAIRE

1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables	p 2
2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation	p 23
3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)	p 24
3-1 Différentes zones créées	p 24
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 24
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 29
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 37
4 - Evolution des règles	p 39
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 39
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 39
5 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement	p 40
6 - Indicateurs pour l'évaluation des résultats du Plan Local d'Urbanisme	p 54
Tableau des surfaces	p 58



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

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

La prise en compte du contexte législatif en pleine mutation (Lois ALUR, Grenelle de l'environnement, LAAAF, Macron, ...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.

1-1 Habitat et démographie

- Les perspectives : « Favoriser la croissance et la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée » (vers une croissance de 1,2% par an en moyenne pour les 10 prochaines années) :

... Supérieure à celle enregistrée depuis 1999 (0,5% par an), elle va permettre à la commune de relancer son développement et de favoriser la rotation démographique mais également le fonctionnement économique social et sociétal du secteur,

... Sans être excessive, elle intègre le positionnement stratégique de la commune (sur la RD 775 : axe Rennes/Angers avec deux échangeurs, à moins de dix minutes de Segré ville).

... Limitée, elle intègre le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements et le caractère rural du secteur. Les 240 habitants supplémentaires vont permettre à la commune déléguée de passer le cap des 2000 habitants et d'optimiser le fonctionnement des équipements.

- Concernant la recherche de la mixité de population :

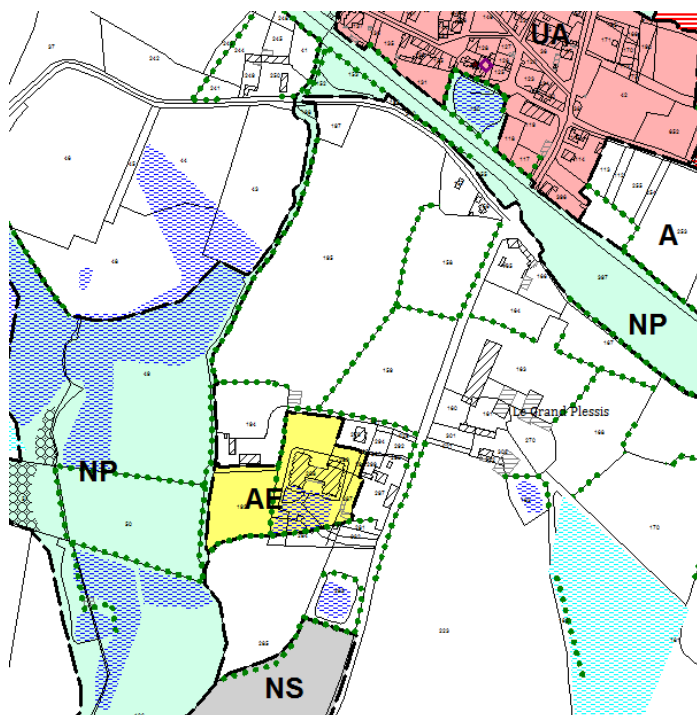
... elle est indispensable à l'équilibre social,

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

... En convenant d'accueillir à minima 20% de logement locatifs sociaux, la commune entend bien maintenir le niveau de son parc et respecter les dispositions du Scot de l'Anjou bleu révisé,

... La programmation de quelques logements dédiés aux séniors dans l'hypercentre, doit permettre de répondre à une demande, maintenir des habitants en perte d'autonomie progressive dans la commune et proposer une offre complémentaire de certaines communes à proximité (EHPAD de Segré, ...)

On notera que la commune dispose d'un ESAT sur son territoire, auquel est liée une structure d'hébergements au sud du bourg. Cette dernière, assez récente, et en plein espace rural, fait l'objet d'un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée afin de lui permettre les adaptations qui lui sont rendues nécessaires. Le STECAL ne couvre que les constructions et installations en place.



Extrait du PLU (le STECAL pour les hébergements de l'ESAT /AE)

• Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (12 logements nouveaux logements par an pour les 10 prochaines années), et la polarisation du développement en grande partie sur l'agglomération en tenant compte des gisements fonciers et immobiliers existants :

... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que le canton de Segré accueille 121 logements par an sur la période 2017/2030. La commune déléguée de Noyant la Gravoyère représente 10,7 % de la population de la commune nouvelle de Segré-en-Anjou Bleu ex canton (au total environ 1900 habitants et 17 603 à Segré en Anjou Bleu. Considérant une répartition « au poids démographique » des logements au sein de la commune nouvelle, le projet de Noyant la Gravoyère est cohérent avec le SCOT.

...une analyse de la pression foncière sur le territoire montre également que la commune enregistre de l'ordre de 5 à 6 permis de construire par an pour la réalisation de logements neufs. La projection proposée permettra donc de relancer la croissance afin de favoriser la rotation démographique,

...La polarisation forte du développement sur l'agglomération, tient compte de différents éléments : la cohérence avec les lois récentes, la présence d'équipements, de services, d'activités commerciales de proximité en nombre, de réseaux, l'offre foncière et immobilière existante (une quarantaine de lots viabilisés sont disponibles dans le quartier de l'Alexandrière,...) le fait que ce type de développement renforce les mobilités douces, ..., la présence d'une vaste enclave naturelle au cœur de l'espace urbain (secteur de la Guibesière).

• La recherche de la moindre consommation d'espace et les dispositifs pour y parvenir (règles de densité imposées, opérations de reconquête urbaine : le site du vélodrome, restriction importante faite sur le foncier ouvert à l'urbanisation, choix de travailler d'abord sur l'existant : commercialisation des quartiers déjà disponibles, assurer la mutation de l'immobilier ou du foncier lorsque cela est réalisable, limiter les possibilités d'évolution du tissu urbain au sein de l'espace rural, recentrer et restructurer l'agglomération, le comblement de dents creuses dans deux villages constitués et équipés de tous les réseaux de viabilité

...Ils traduisent un réel engagement collectif des élus locaux vers un développement durable et respectueux de l'environnement,

...Ils permettent de se conformer aux lois récentes (ALUR, Grenelle, LAAAF, ...),

...Ils invitent les concepteurs de projets à rechercher la meilleure optimisation de l'espace,

... Ils sont cohérents avec le Scot de l'Anjou Bleu (règles de densité, ...).

On notera :

- que les objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés par la collectivité sont définis de telle manière qu'ils ne constituent pas un frein ou un blocage au développement du territoire,
- que la politique générale d'aménagement et de développement met l'accent en priorité sur l'utilisation du foncier aménagé, sur la reconquête urbaine et sur le comblement de dents creuses. A long terme, la politique de développement apparaît également vertueuse, puisque les zones programmées se trouvent actuellement être des enclaves naturelles au cœur de l'espace urbanisé. Cette structuration pérennise également l'espace de production et les sites à enjeux environnementaux et écologiques.
- que le schéma d'aménagement communautaire et le plan d'action foncière de l'ancienne communauté de communes du canton de Segré identifie et localise les dents creuses potentielles (SAC-PAF en cours d'actualisation par ABC).

• Concernant la réserve foncière proposée pour l'accueil du développement urbain à vocation résidentielle (5 ha)

...Elle est suffisante dans la mesure où :

- *L'actuel quartier de l'Alexandriere (une quarantaine de lots disponibles) et le projet de rénovation urbaine sur le site du vélodrome vont permettre à eux seuls l'accueil d'une bonne cinquantaine de logements : soit 40 % du nombre total. Rappel : pour les communes « Pôles », le Scot demande à ce que 20% de la production des nouveaux logements soit faite dans l'enveloppe urbaine.*
- *Quelques divisions foncières sont réalisables dans l'enveloppe urbaine,*
- *Quelques dents creuses sont potentiellement comblables dans deux villages de la commune à conforter (Misengrain et la Gâtelière).*
-

• Concernant l'organisation spatiale de l'accueil

... Il permet de conforter la structuration du territoire,

...Il met un terme à l'étalement urbain et l'étirement de l'agglomération en partie Est. Le recentrage sur le secteur Sud de la Guibesière doit permettre de rapprocher les futurs habitants, du centre commerçant, de services et d'équipements, mais également de refaire le lien entre le vieux bourg (bourg historique plus au sud à proximité dans l'ancienne voie de chemin de fer) et le centre plus contemporain le long de la D 219),

...Il est compatible avec les Loi récentes (ALUR, Grenelle...) et le Scot révisé,

...Il permet de soutenir directement et indirectement le tissu socio économique présent, les équipements en place,

...il garantit moins de déplacements motorisés,

...Le choix de la reconversion du site du vélodrome en logements et activités compatibles, doit permettre d'appuyer une centralité existante (associant commerces, services et équipements) et de la développer,

...Le fait de combler quelques dents creuses au niveau des villages de la Gâtelière et de Misengrain, permet d'optimiser les réseaux sur ces secteurs, ne conduit pas à consommer des espaces naturels ou de production. Au regard du nombre de logements potentiellement réalisables (3/4 logements), les impacts sur les déplacements seront moindres.

- Concernant la diversité de l'offre en logements (formes, statuts) :

...Elle est indispensable pour garantir une bonne rotation démographique,

...Elle permet d'ouvrir le territoire à tous sans distinction,

...En garantissant une diversité de population, elle permet également un meilleur fonctionnement du tissu économique local, un usage optimal des différents équipements, d'apporter un soutien et le maintien des services de proximité,...

La diversification des formes d'habitat (logements individuels, intermédiaires, maisons de ville, ...):

...permet une meilleure optimisation de l'espace et favorise sa moindre consommation,

...améliore le lien social,

...favorise les déplacements non motorisés,

...permet parfois une meilleure insertion des formes d'urbanisation dans l'habitat ancien.

- Concernant la maîtrise dans le temps du développement urbain

Pour mener à terme son projet de développement, la collectivité a mis en œuvre un échancier d'aménagement et de développement du court au long terme traduit notamment au travers de site ouvert immédiatement à l'urbanisation et de sites réservés à l'urbanisation à long terme.

Cet échancier :

...Garantit la mise en place du projet initialement imaginé (la commercialisation du quartier de l'Alexandrière permet de travailler en parallèle le projet de rénovation urbaine sur le site du vélodrome),

...Favorise une meilleure gestion et une meilleure optimisation de l'espace (c'est un des outils participant à la modération de la consommation d'espace),

.... permet de mieux maîtriser la mise en place des équipements et aménagements découlant directement ou indirectement de la création des nouveaux quartiers qu'elle que soit leur vocation,

... permet une meilleure gestion des investissements financiers à réaliser,

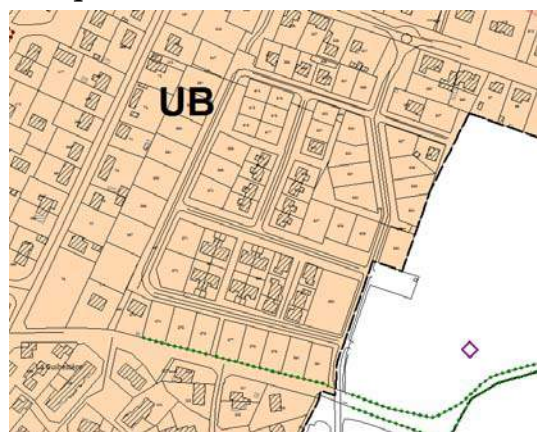
... permet également de ne pas subir ou de limiter les à-coups sur le fonctionnement des équipements publics (une alternance de phases de sous utilisation avec un sentiment d'être sur-équipé, et de phases de sous dimensionnement par rapport à un afflux ponctuel d'habitants).

LES SITES RETENUS POUR ACCUEILLIR LE PROGRAMME D'HABITAT ET LEURS JUSTIFICATIONS

On rappellera qu'une petite cinquantaine de logements pourra prendre place dans le quartier aménagé de l'Alexandrière, au sein de l'espace urbain et dans les deux villages de la Gâtelière et de Misengrain.

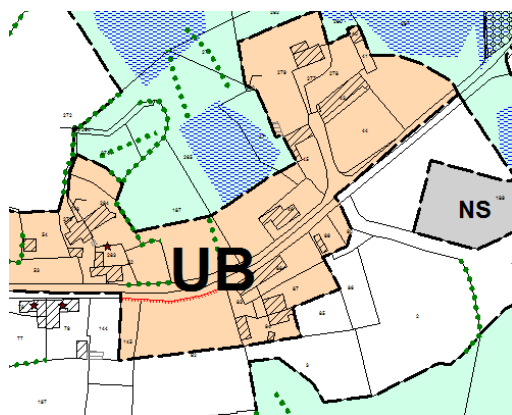
Considérant, le caractère aménagé du quartier de l'Alexandrière et sa desserte en réseau, il est directement classé en UB.

** Le quartier de l'Alexandrière*



Source : google maps

** La Gâtelière*

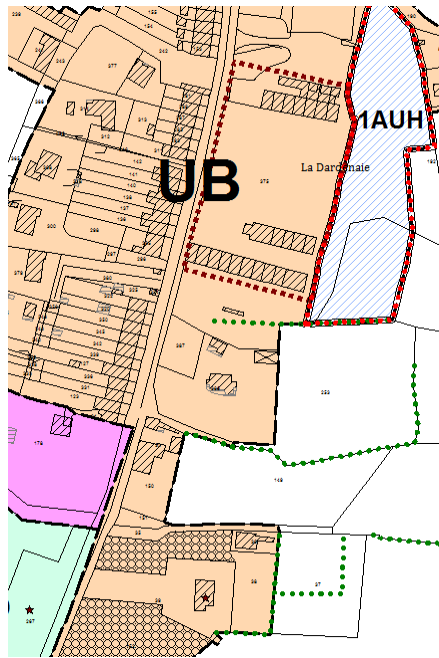


Source : google maps

Trois dents creuses sont potentiellement constructibles sur des enclaves dans le tissu urbanisé.

Elles n'ont pas de valeur agricole, ni naturelle, ne compromettent pas le fonctionnement de l'agriculture. Le village est desservi de tous les réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif qui peut supporter 3 nouvelles constructions.

*** Misengrain**



Une dent creuse est potentiellement constructible par division d'espace bâti. Elle n'a pas de valeur agricole, ni naturelle, ne compromet pas le fonctionnement de l'agriculture. Le village est desservi de tous les réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif qui peut supporter 1 nouvelle construction.

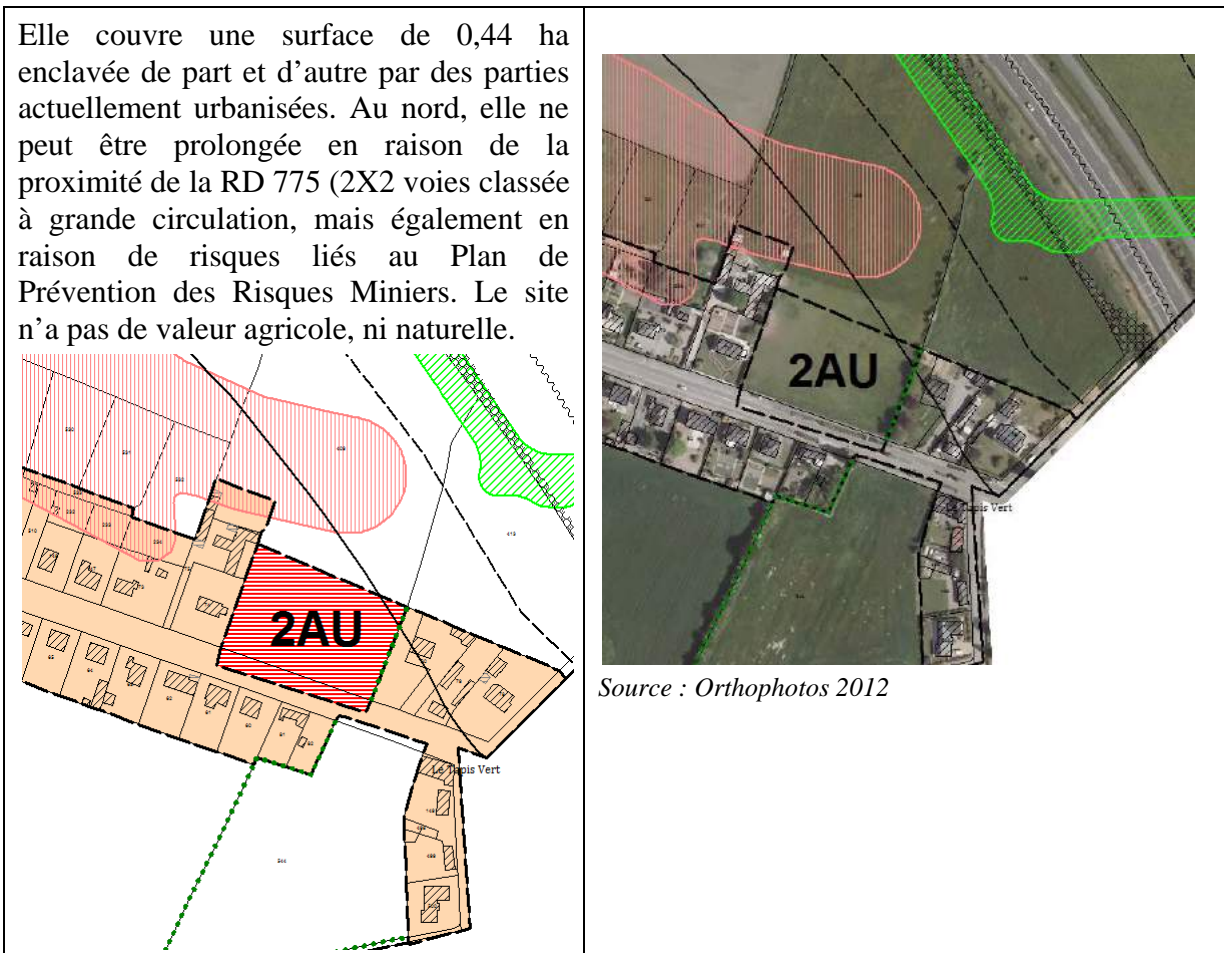


Source : google maps

Pour accueillir les 70 logements restants, 5,2 ha environ ont été identifiés en zones 2AU.

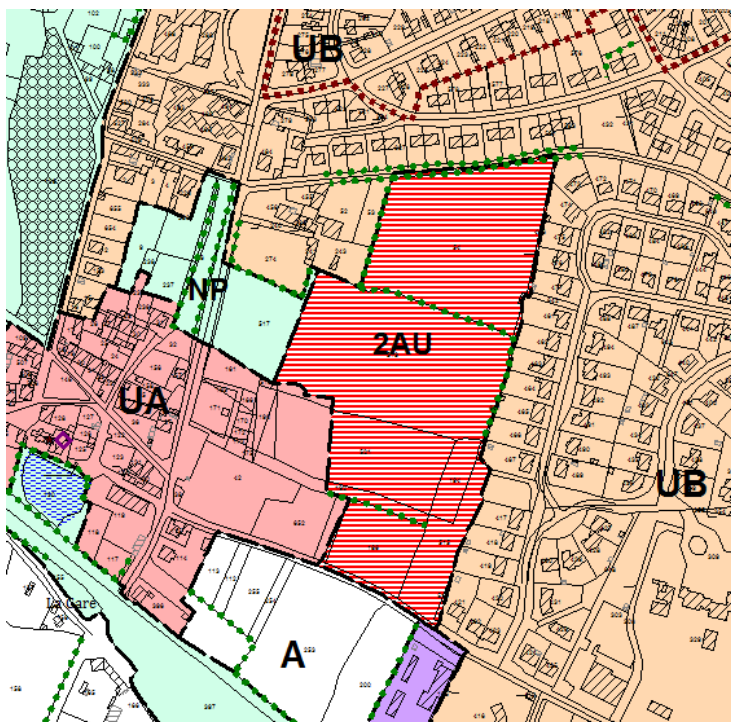
- La zone 2AU à l'est de l'agglomération :

Elle couvre une surface de 0,44 ha enclavée de part et d'autre par des parties actuellement urbanisées. Au nord, elle ne peut être prolongée en raison de la proximité de la RD 775 (2X2 voies classée à grande circulation, mais également en raison de risques liés au Plan de Prévention des Risques Miniers. Le site n'a pas de valeur agricole, ni naturelle.

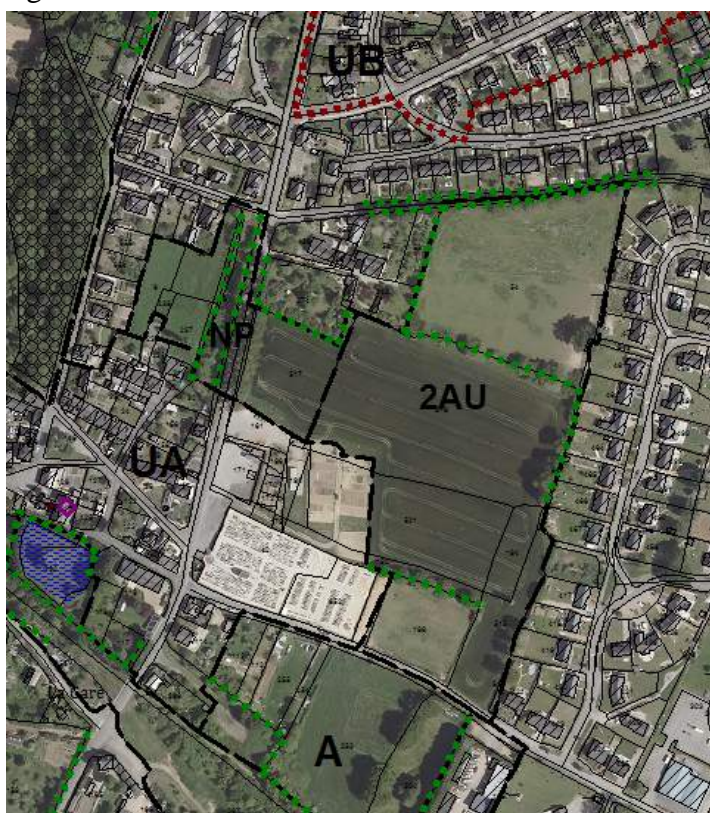


- Le site en 2AU au sud de l'agglomération – La Guibesière

Il couvre 4,7 ha et se trouve enclavé actuellement au cœur de l'espace urbains entre le quartier contemporain, les cités minières et le bourg historique de Noyant la Gravoyère. Il s'agit d'une enclave naturelle, qui au regard de sa situation n'est pas primordiale pour l'agriculture. Pour autant, elle reste utilisée par le monde agricole actuellement (pour son entretien : prairies, cultures)



L'intégralité du site (à l'exception de sa frange ouest (proximité de la route départementale, déclivité, ...) a été classée en zone 2AU. L'étendue actuelle proposée permet l'accueil de 70 logements.

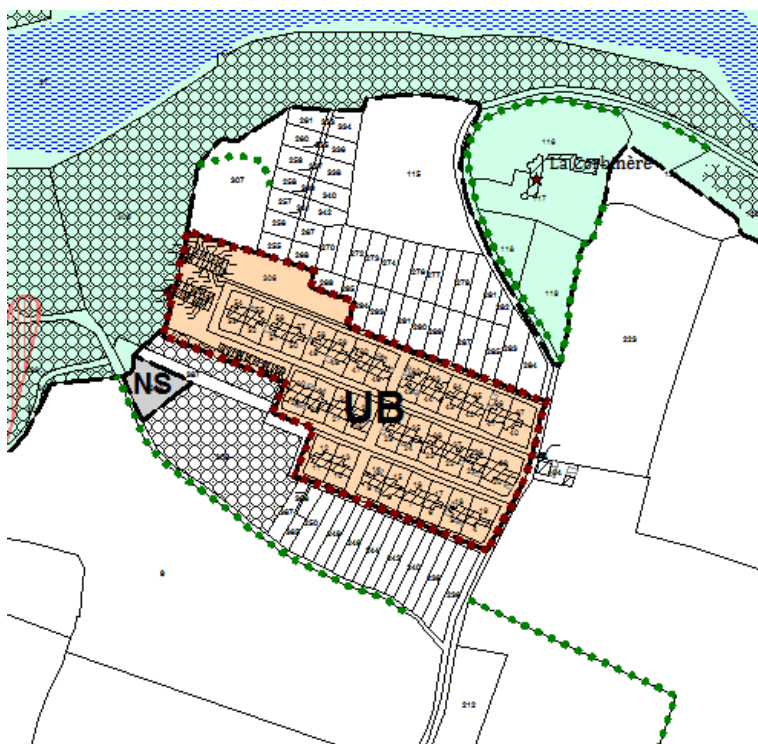


Source : Orthophotos 2012

A titre informel, on notera que la zone UA au sud-ouest n'offre pas de possibilité foncière puisque les terrains sont occupés par le cimetière, son parking et des jardins familiaux.

En conclusion sur ce thème, on soulignera qu'en dehors de l'agglomération et des 2 villages à conforter, les évolutions limitées des constructions existantes seront également autorisées (extensions et construction d'annexes sous conditions). Par la même, on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).

Egalement, on soulignera que la cité minière du Bois I au Nord Est du territoire à été classée en zone UB. Elle se trouve desservie de tous les réseaux de viabilité (y compris l'assainissement collectif), la densité bâtie y est importante, les possibilités de densification sont nulles.



Extrait du PLU – Le Bois I

1-2 Une politique économique pérennisant l'ossature locale

- Concernant la nécessité de maintenir l'emploi :

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

- Concernant le développement de la zone économique de la Petite Roche, à l'Ouest de l'agglomération :

Si la commune, au regard du Scot, n'est pas destinée à accueillir ni à développer des zones économiques stratégiques, pour autant elle dispose d'un tissu économique développé et des demandes d'installations ou d'extensions de celles en place sont actuellement en cours.

L'actuelle zone artisanale étant totalement occupée, la commune envisage son extension sur sa frange ouest.

Cette extension :

...va permettre, aux entreprises sur site de se développer, l'installation ponctuelle d'artisans locaux ou la relocalisation d'artisans de la commune actuellement en place au sein de l'espace rural,

...est cohérente avec le Scot de l'Anjou Bleu qui permet une évolution contenue des sites artisanaux locaux,

...permet de maintenir cette polarité économique,

...est cohérente au regard, du niveau d'équipements actuel du site (desserte par les différents réseaux), de son accessibilité aux axes structurants le territoire (RD 775, ...).

- Concernant l'emprise de site d'extension (1,3 ha environ) :

...elle est suffisante au regard des besoins actuels et projetés,

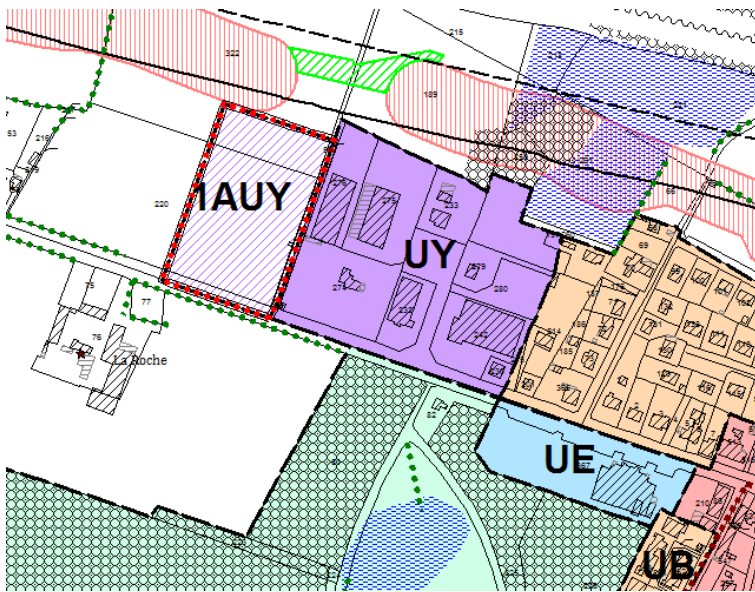
...elle est compatible avec les dispositions du Scot qui accorde jusqu'à 50 % d'extension pour les zones artisanales locales (La zone de la Petite Roche faisait à l'origine 2,6 ha).

- Concernant l'étendue du site :

...dans sa partie est et sud, elle prend appui sur la zone artisanale existante et la route départementale qui dessert l'agglomération depuis l'échangeur avec la RD 775,

...dans sa partie nord, elle est limitée au secteur concerné par le Plan de Prévention des Risques Miniers,

...En partie Ouest, la limite a été fixée en tenant compte des besoins de la commune et des possibilités offertes par le Scot de l'Anjou Bleu.

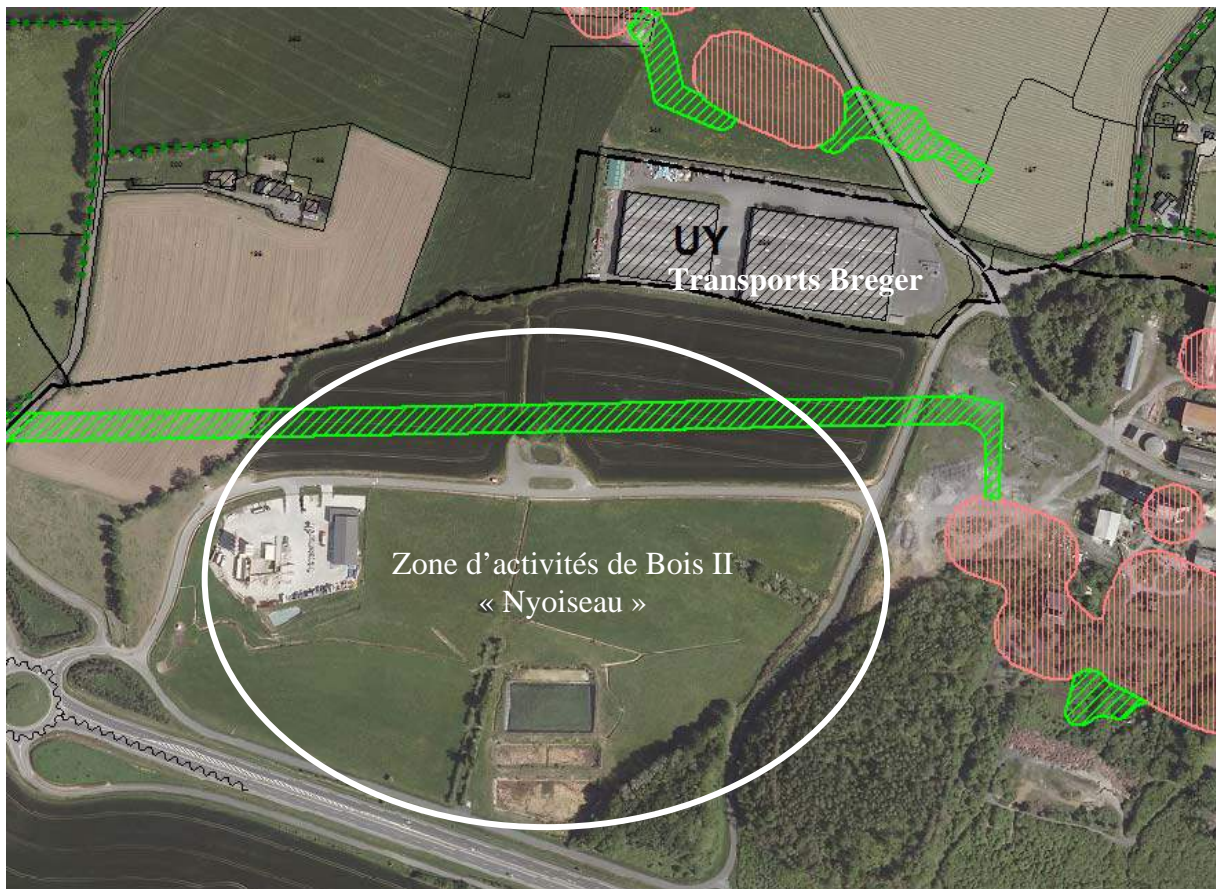


- Concernant l'ouverture immédiate à l'urbanisation du site :
...elle permettra de répondre rapidement aux besoins locaux.

- Concernant l'identification des sites économiques épars en zones d'activités :

Le site des transports Breger, en limite Est, de la commune s'inscrit dans la continuité de la zone industrielle et artisanale de Nyoiseau « Bois II » sur laquelle sont déjà en place quelques activités économiques.

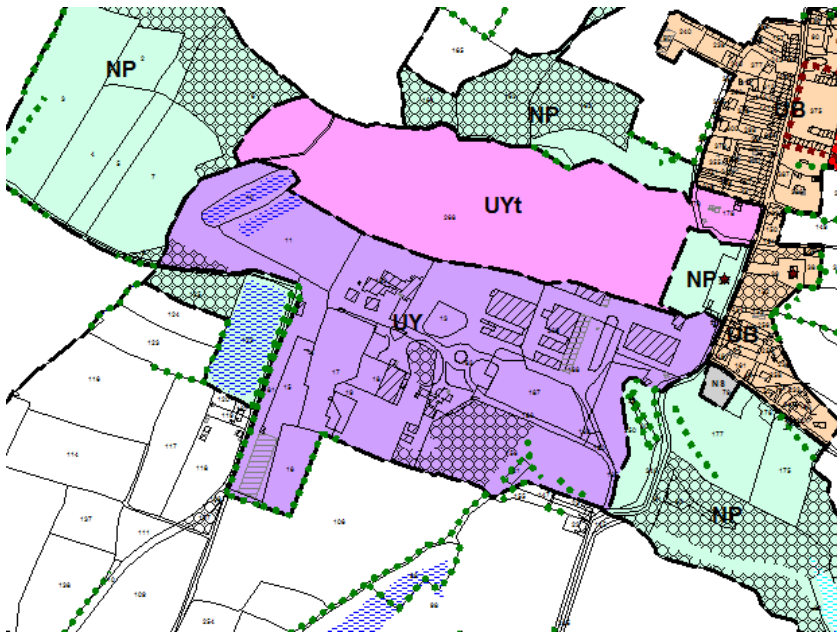
L'inscription en site économique apparaît cohérente dans le cadre d'une logique de territoire intercommunal, mais également parce que le site est équipé des réseaux de viabilité nécessaires.



Source : Orthophotos 2012

Le site de l'ancienne mine au nord ouest du territoire à proximité du village de Misengrain, accueille actuellement plusieurs entreprises (Occamat, Occamiante, 2B recyclage, ...) qui gèrent les démolitions, le recyclage de déchets,Une autre société encore, s'occupe du reconditionnement des terrils ardoisiers. Il s'agit d'un site industriel et artisanal qui est équipé des réseaux de viabilité nécessaires. En aucun cas il s'apparente à une activité économique installée ponctuellement dans l'espace rural, pouvant faire l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Afin d'éviter de nuire aux activités en place, sans pour autant favoriser un développement plus conséquent de la zone, il est convenu d'identifier le site en zone d'activités et de classer les terrils ardoisiers dans une zone spécifique ne permettant que leur exploitation.



Extrait du futur PLU (UYt : secteurs des terrils ardoisiers)



Vue sur le site : source Google maps

- Concernant la politique commerciale et à l'égard des services de proximité :

Les différents projets (reconquête du site du vélodrome, recentrage des développements urbains, concentration de l'habitat sur l'agglomération, renforcement des mobilités douces....) :

...permettent de maintenir un niveau commercial suffisant garant d'une meilleure attractivité locale,

*...apparaissent cohérents et complémentaires avec le reste du projet communal,
...sont indispensables au maintien d'une vie sociale au sein d'un territoire rural.*

- Garder une économie agricole forte :

*...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. 16 exploitations exploitent sur le territoire,
... apparaissait essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,
...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.*

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

D'une manière générale, la politique économique vise la modération de la consommation de l'espace, la préservation des espaces de production, la polarisation du territoire (combinant : emplois/habitat/équipements/services, la préservation de l'environnement naturel et écologique et moins de déplacements motorisés).

1-3 Optimiser les équipements existants

D'une manière générale, il est essentiel de rappeler que le territoire offre un niveau d'équipements très satisfaisant tous secteurs confondus (enfance, petite enfance, éducation, jeunesse, culture, loisirs, sports, divertissements, ...), apte à honorer les besoins actuels et ceux issus des développements.

- Concernant le projet de déplacement de la salle des fêtes :

...Il est essentiel dans la mesure où cet équipement compromet actuellement le projet de reconquête du site du vélodrome (la salle masque le site du vélodrome, le futur quartier associant habitat/activités compatibles, peut difficilement cohabiter avec une salle des fêtes,

... La relocalisation sur un site d'équipements sportifs (salle de sports, ...), permettra de mieux polariser les équipements et de la replacer sur un site adapté,

...Le projet garantit la moindre consommation d'espace puisqu'il ne va pas induire la définition d'une nouvelle zone à urbaniser sur des espaces agricoles et naturels

- Le fait de proposer une offre de logements adaptés aux seniors sur le site du vélodrome :

...cette offre est complémentaire de l'offre existante sur les territoires voisins s'adressant à des personnes plus âgées et dont la mobilité est plus réduite, ou dont les capacités d'autonomie sont plus faibles (maisons de retraite, EHPAD, ...),

...elle résulte d'une véritable demande,

...elle va aussi permettre de garder une certaine mixité de population sur le territoire, laquelle est indispensable à l'équilibre, au bon fonctionnement et au maintien, des commerces, services de proximité, équipements,

- La création d'un terrain multisports à côté du groupe scolaire :

...Cet équipement va répondre à un besoin,

...Le projet s'inscrit dans l'enveloppe urbaine à proximité de l'école. Il ne génère pas de consommation d'espace et permet de limiter les déplacements motorisés,

...Ce projet permet d'améliorer le niveau de services apporté à la population.

1-4 - La politique touristique : tirer profit des atouts de la commune...

La commune dispose de différents sites touristiques renommés et fréquentés qu'elle souhaite maintenir voir renforcer (La Mine Bleue, le Parc Saint Blaise, ...).

- L'identification des sites touristiques en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Parc Saint Blaise, la Mine Bleue) :

...doit permettre de soutenir un pan de l'économie locale,

...est cohérent avec la politique touristique et les loisirs développés à l'échelle du Pays,

...permet une évolution et une diversification des structures en place,

...favorise le développement d'activités complémentaires (tourisme à la ferme, chambres d'hôtes, ...),

L'étendue des sites, intègre les installations et constructions existantes (camping, espaces restauration, lieu de baignade, bâtiment d'accueil à la Mine Bleu, les parcs de stationnement, ...) et garantie également une évolution suffisante aux équipements, constructions et installations présentes sur les sites. Le règlement du PLU cadre également les possibilités d'évolution.

- La mise en place de la voie verte en lieu et place de l'ancienne voie de chemin de fer :

...permet de réaliser la continuité avec les territoires voisins,

...garantit plus de mobilités douces,

...facilite la découverte du territoire et l'accessibilité au bourg,

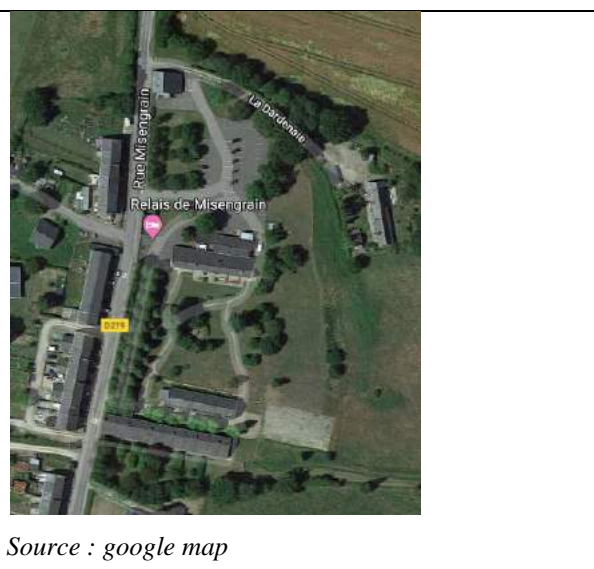
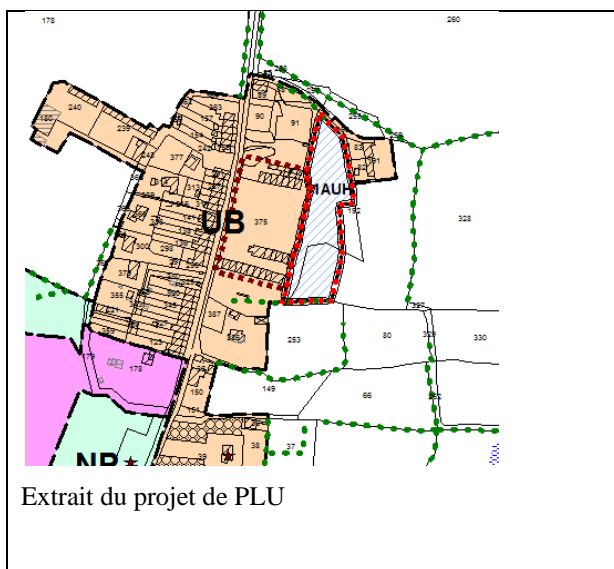
- L'évolution du village vacances de Misengrain avec ses hébergements et son activité de restauration :

...garantit son maintien,

...est complémentaire de la politique touristique et de loisirs locale,

...répond à une demande,

Afin de répondre aux besoins de développement et de diversification, une zone à urbaniser a été identifiée. Elle doit permettre l'accueil à terme de salles de réceptions, de séminaires, d'expositions, ...)



Le site, en partie Est, est contiguë aux installations et constructions en place (restaurants, parking, hébergements), il fait partie de l'emprise du village vacances,

Son étendue (6200 m² environ) permet de répondre aisément aux évolutions projetées.

1-5 – La politique environnementale et paysagère : un environnement et des paysages à préserver

Le projet communal prévoit notamment de préserver la ressource en eau, de protéger et de valoriser les cœurs de biodiversité (Znieff, ENS du Misengrain, les grands sites sensibles au niveau environnemental, le parc du château de la Roche...), d'assurer et de développer la perméabilité écologique, de garantir la prise en compte et la valorisation de la trame verte et bleue, de protéger d'une manière souple le maillage bocager principal et les grands ensembles boisés. Il prévoit également (autant que faire se peut) de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, ...

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

... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, avec la nécessité de protéger la ressource en eau, avec le SAGE de l'Oudon,

... permet de préserver les corridors et continuités écologiques, les zones source de biodiversité patrimoniale et locale,

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

... garantit l'identité communale,

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

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

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

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

...est indispensable au maintien des richesses et de la biodiversité locale,

La protection souple du maillage bocager principal ...

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

... Participe à maintenir des continuités écologiques, la trame verte,

... Permet de maintenir une certaine biodiversité et un cadre paysagé,

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

La politique à l'égard du patrimoine naturel, permet également de confirmer et de préciser les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et d'assurer une meilleure prise en compte et préservation des particularismes communaux.

1-6 – La préservation du patrimoine et de l’histoire locale

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

... Préservent l’identité et l’histoire locale,

...Permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural,

...Est cohérente indirectement avec la valorisation touristique du territoire (le contexte patrimonial qu’il soit monumental ou vernaculaire, donne un point d’assise pour la valorisation touristique du territoire communal),

...Evite son abandon ou sa déprise.

La collectivité a également préservé les abords de certains grands monuments (Château de la Roche, manoir de la Corbinière,...), afin de garantir leur écrin de verdure qui participent indirectement à la qualité de ces sites.

En conclusion, le patrimoine architectural du Noyant la Gravoyère au regard notamment de l’histoire minière du secteur, est un élément d’attractivité touristique non négligeable.

1-7 – Se prémunir des risques

...Est indispensable dans une commune soumise à un PPRM notamment,

...garantit la préservation des personnes et des biens,

....

1-8 – Mobilité et déplacements : mieux se déplacer

- **Réduire les déplacements motorisés et favoriser les déplacements non polluants**

...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l’environnement, des lois récentes, elle permet notamment de limiter l’émission de gaz à effet de serre, les pollutions en tout genre,

...Elle est génératrice de vie sociale.

Nota, via de nouvelles liaisons douces, et notamment celle qui devrait être créé entre la voie verte et le Parc Saint Blaise, la commune va favoriser les déplacements doux et non polluants mais également les points d'attractivité touristique et de loisirs du territoire. Cette liaison permettra également la découverte de la cité minière de l'agglomération

- La sécurisation de la traverse du village de Misengrain :

...elle est indispensable au regard de problématique des déplacements rencontrée actuellement,

...favorise plus de déplacements non motorisés et répond donc à une logique de développement durable,

...est complémentaire des projets programmés sur le village (extension du village vacances, comblement d'une dent creuse).

1-9 – Favoriser l'accès aux communications numériques

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

...d'améliorer ses conditions de développement,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUY pour l'extension de la zone artisanale de la Petite Roche et 1 AUH pour l'évolution du village vacances de Misengrain).

Pour ces deux derniers sites, les projets sont en lien direct avec des activités économiques.

D'une manière générale les OAP :

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

Les OAP, au niveau de l'évolution du village vacances :

Elles doivent permettre ...

*...de mieux intégrer les constructions et installations au site,
...de mieux respecter l'organisation urbaine préexistante et de refermer l'espace sur une emprise intérieur,
...de garantir un accès au site via la structure existante (parking).*

Les OAP, au niveau de l'extension de la zone économique de la Petite Roche :

*...sont minimalistes pour faciliter le développement des activités présentes dans la première tranche de la zone artisanale, ou ne pas nuire à l'implantation d'une ou plusieurs nouvelles activités,
...Garantissent une accessibilité sécurisée,
...Favorisent l'intégration des constructions et installations à développer.*

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

3-1 Différentes zones créées

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

- **Les zones urbaines :**
Les zones UA, UB, UE, UY, UYt,
- **Les zones à urbaniser :**
Les zones 1AUY, 1AUH,
Les zones 2AU,
- **Les zones agricoles :**
Les zones A et le secteur AE,
- **Les zones naturelles :**
Les zones N et les secteurs, NP, NT, NS.

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

Les zones urbaines

- **La zone UA :**
Elle distingue les 2 « noyaux historiques » de l'agglomération.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, des services et/ou équipements (église, mairie, parcs de stationnement, ...), des activités économiques (boulangerie, bar/restaurant, pharmacie, banque, boulangerie, ...).

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

Elle est urbanisable immédiatement.

- **La zone UB :**

Elle correspond aux développements urbains contemporains qui se sont développés aux abords des 2 noyaux historiques, mais également aux deux villages dans lesquels sont programmés des comblements de dents creuses (Misengrain, la Gâtelière), et à la cité minière du Bois I.

Les sites mêlent à la fois une urbanisation contemporaine et des constructions anciennes. Des activités sont également présentes au niveau de Misengrain ou de l'agglomération ainsi que des équipements (un restaurant, des hébergements, la salle des fêtes, écoles....) mais le caractère résidentielle reste majoritaire.

L'urbanisation y a été réalisée sous forme d'opérations d'ensembles ou ponctuellement au gré des opportunités foncières.

Les différentes zones UB sont équipées de tous les réseaux de viabilité y compris l'assainissement collectif.

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

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

- **La zone UE :**

Elle regroupe une partie des équipements de la commune (salle de sports ...).

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

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

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

- **La zone UY et le secteur UYt :**

La zone UY englobe les différents sites économiques du territoire (la zone artisanale de la Petite Roche, le site d'Occamat/Occamiant/2 B Recyclage/ Hervé TP, les Transports Breger et une casse automobile au su de l'agglomération.

Ils sont destinés à être le support d'activités économiques non insérables dans des zones à dominante résidentielle. Ils sont équipés de tous les réseaux de viabilité à l'exception de l'assainissement collectif qui ne dessert pas tous les lieux.

La zone d'activités UY, comporte un secteur :

- UYt, il couvre les terrils ardoisiers et permet uniquement leur reconditionnement.

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

Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (1AU/2AU).

Certaines se trouvent au cœur de l'espace urbain (comblement d'enclaves naturelles), d'autres prolongent des quartiers existants et toutes ont été calibrées proportionnellement aux réels enjeux de chaque lieu et besoins réels de la collectivité pour son développement.

Ce développement permet notamment :

- *D'équilibrer l'espace urbain, de limiter l'étalement de l'espace aggloméré, et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *d'affirmer le souhait de rapprocher les nouveaux quartiers des centres de vie et d'intérêts de la collectivité, de mieux appuyer les différentes centralités, qu'elles soient d'équipements ou à vocation commerciale, de services, ...*
- *d'assurer une certaine continuité urbaine et fonctionnelle*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*
- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

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

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

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

Une grande partie des zones AU (1AU) est également soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **La zone 1 AUY :**

Elle est située dans le prolongement de la zone artisanale de la Petite Roche et doit permettre d'accueillir le développement économique du territoire communal à court et moyen terme.

Le site permettra le développement d'activités, de petite industrie, artisanales existantes, l'installation de nouvelles ou encore la décohabitation pour certaines (départ des espaces urbains à dominante résidentielle pour un positionnement adapté dans la zone économique).

Ce site sera équipé de tous les réseaux de viabilité.

- **La zone 1 AUH :**

Elle est située dans le prolongement du village vacances de Misengrain et doit permettre son développement ou la mise en place de constructions et installations nécessaires à sa diversification (salles de réceptions, ...).

Ce site sera équipé de tous les réseaux de viabilité.

- **La zone 2 AU :**

Elle a vocation à **terme** à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles. Les sites, doivent permettre de donner de la cohérence et de l'épaisseur à l'enveloppe d'urbanisation. Ils constituent des enclaves dans l'espace urbain. Ils ne seront aménagés et urbanisés que dès lors que l'intégralité des possibilités offertes dans les espaces urbanisés sera comblée.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, quelle que soit sa destination, nécessite une modification, ou une révision du PLU.

La zone agricole « A » et le secteur AE

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire en dehors des vallées souvent humides (le Misengrain, ...) de certaines zones humides (en partie), des massifs boisés importants (bois aux abords du Misengrain, les boisements du parc du Château, ...), des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (Znieff, espaces naturels sensibles, ...).

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

Au sein de cette zone A, est identifié un secteur permettant de limiter les occupations et utilisations du sol à celles existantes, ou en devenir :

« AE » : correspondant aux hébergements de l'ESAT,

Le tissu urbain potentiellement implantable tant dans la zone A que dans les différents secteurs (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, annexes, ...*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones « A », il n'est pas prévu l'évolution d'éléments du patrimoine architectural remarquable par changement de destination.

Les zones N et les secteurs NP, NT, NS

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

- **Les zones NP :**

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

- *Les zones de grand intérêt environnemental et paysagé recensées, Znieff, Espaces Naturels Sensibles (vallée du Misengrain),*
- *Les abords de certains grands monuments (Château de la Roche, le manoir de la Corbinière, ...)*
- *Les massifs boisés et notamment ceux en approche de certains monuments remarquables, ou de site remarquable (ENS du Misengrain),*
- *Les vallées, vallons, et principales zones humides,*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*
- *Une petite zone, route de Bourg d'Iré en contrebas de la voie, constituant un écrin naturel au cœur de l'agglomération*

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

- **Les secteurs NS :**

Ils couvrent les différents équipements épuratoires de la collectivité.

- **Les secteurs NT :**

Ils couvrent la base de loisirs, les sites touristiques de la commune et à pour objectif de leur permettre un développement ou une diversification (La mine Bleue, le Parc Saint Blaise).

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

Objectifs généraux du règlement

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

- **L'ensemble des zones**

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

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

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

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

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...)	3
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du fonciers	3
Proposer des dispositions réglementaires visant : <ul style="list-style-type: none"> - à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement, - à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones, - à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...), - ... Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.	4
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures en limites séparatives et sur le domaine public pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	4
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	6

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

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

•**L'espace à vocation d'activités : UY, UYt,**

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

•Les futurs espaces habités AU : 2 AU ou à vocation d'activités ou d'équipements touristiques de loisirs (1AUY, 1AUH)

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

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

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

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

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

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

Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme

Le réseau bocager (environ 55 Km / la totalité du maillage bocager existant), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

La quasi-totalité des bois également, a été aussi protégée au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. 153,95 ha au total (soit 97 % environ du couvert boisé),

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

Ce dispositif, permet de concilier plus aisément les enjeux environnementaux et la dynamique agricole.

La prise en compte du maillage bocager, des boisements, outre le fait qu'elle garantisse leur protection, permet :

- La sauvegarde et le maintien de la configuration générale du paysage communal (territoire de bocage et d'élevage),
- De préserver les zones sources de biodiversité, les continuités et corridors écologiques. Le maintien du bocage est aussi la garantie d'une meilleure perméabilité entre les espaces riches et sensibles au niveau environnemental,
- De préserver et mettre en valeur la trame verte,
 - La prise en compte des espaces naturels sensibles ou de certaines Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistique et Floristiques.

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

Seul le Château de la Roche est protégé au titre de la servitude AC1.

Pour autant, le territoire reste riche d'un patrimoine à la fois monumental ou plus vernaculaire à ce jour non protégé. On peut notamment noter l'existence du Manoir de la Corbinière, des cités minières, de petites maisons de mineurs,

Pour les éléments les plus probants et plus représentatifs, il est prévu d'instaurer dans le cadre du PLU une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette dernière permet notamment d'instaurer le permis de démolir pour ces différents éléments de patrimoine.

La protection s'appliquera à la fois à des ensembles bâtis (cités minières, ...), et du patrimoine identifié de manière ponctuelle.

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

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute nouvelle forme possible d'urbanisation (château de la Roche, manoir de la Corbinière, ...).

Extrait de l'article R.421.28 :

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

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

Le zonage fait aussi apparaître 5 emplacements réservés (voir liste en annexe du PLU).

Une très grande majorité (4) des emplacements réservés a été identifiée au sein de l'espace rural dans l'objectif d'assurer la continuité sur certains sentiers de randonnées existants ou à développer.

Un autre permettra de créer du stationnement aux abords de la voie verte.

Au total, ces emplacements réservés couvrent 20 000 m² environ.

Le zonage fait aussi apparaître des retraits d'implantation spécifiques ou des règles d'implantation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

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

Au niveau du village de la Gâtelière, afin de préserver la continuité et la cohérence urbaine, une implantation à l'alignement est imposée dans le cadre des comblements de dents creuses.

4 - EVOLUTION DES REGLES

4-1 Evolutions liées aux changements de la législation :

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

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

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

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

5- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



D'une manière générale, soulignons que le PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Par courrier en date du 23 juillet 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) a précisé que le dossier de PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Pour autant, le PLU de la commune déléguée de Noyant la Gravoyere va modifier le territoire sur différents aspects notamment en terme d'occupation et d'utilisation du sol.

Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :

- *des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement,*
- *et des actions visant au développement et à l'aménagement du territoire et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.*

La première série d'actions a de fait une incidence positive (ou non négative) sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement ne se réalisent pas sans effets sur le milieu naturel environnant.

Les risques et les incidences sont mesurés au regard du diagnostic réalisé, et sont réduits ou compensés par des précautions et des mesures auxquelles correspondent certaines actions du P.A.D.D.



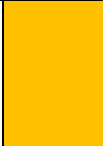
Incidences et mesures compensatoires

APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents Services de l'Etat, cette analyse des incidences du PLU sur l'environnement aborde notamment les grands thèmes suivants :

- Ressources naturelles et biodiversité
- Ressource en eau
- Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel
- Risques
- Déchets
- Bruit
- Energie et pollutions atmosphériques

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes. Pour simplifier la lecture du présent document, nous utiliserons un code couleur pour hiérarchiser les incidences.

Incidences positives	Le projet permet d'améliorer le contexte communal.	
Incidences Neutres	Le projet ne génère pas d'incidences notables...	
Incidences négatives	Le projet impacte l'environnement, et devra faire l'objet de corrections ou de compensation	

Incidences sur les territoires limitrophes (déplacements, paysage...) :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Noyant la Gravoyère (commune de Segré-en-Anjou Bleu) prévoit la réalisation de plusieurs projets sur son territoire.

Ces projets ont principalement pour vocation :

- De maintenir et de développer la population communale, en confortant et recentrant son agglomération,
- De favoriser le maintien de la dynamique locale (industrielle, commerciale, artisanale, agricole et touristique).
- De valoriser le patrimoine naturel communal (vallée du Misengrain, massifs boisés, ...)

Aucun de ces projets n'aura d'incidence sur la qualité paysagère des territoires limitrophes, puisqu'ils ne sont pas situés en périphérie du territoire de la commune, et ne génèrent donc pas de co-visibilité.

Les projets développés pour l'habitat et l'économie génèreront une augmentation légère du trafic sur les voies de déplacements existantes. L'extension du petit site économique de la Petite Roche dispose en partie Ouest d'un accès proche à l'échangeur avec la 2X2 voies (RD 775).

Le comblement des enclaves naturelles au cœur de l'espace urbain ainsi que le projet de reconquête du site de vélodrome, doivent favoriser moins de déplacements motorisés pour rejoindre les commerces, les activités de services, les équipements, Ils vont apporter un soutien indirect au fonctionnement de l'appareillage commercial, de services et aux équipements existants.

Au regard de ces éléments, nous pouvons conclure à l'absence d'incidences directes du PLU sur les territoires limitrophes.

**Incidences
neutres**

Incidences sur les équipements/transports

En matière de développement (économique, habitat, ...), le PLU concentre très fortement les projets sur l'agglomération de Noyant la Gravoyère. Les deux villages constructibles (Misengrain et la Gâtelière ne pourront accueillir que 3/4 constructions environ sur les deux sites).

Le bourg cumule emplois, habitat, commerces de proximité, équipements culturels, scolaires, ..., accessibilité aux transports collectifs, réseaux de liaisons douces développés, L'accent est donc mis sur moins de déplacements motorisés et plus de déplacements collectifs. La RD 775 (artère du territoire) dessert également, via deux échangeurs, l'agglomération.

Le bourg est assaini collectivement avec un système pouvant supporter jusqu'à 1750 EH. Ce dernier est en capacité de supporter les nouveaux projets du court au long terme (capacité résiduelle : environ 600/700 EH en charge hydraulique et en charge organique).

Au niveau du village de Misengrain, en plus de la dent creuse potentiellement constructible, a été identifiée une petite zone 1AUH destinée à la diversification du village vacances. Le site (6000 m² environ) ne permettra pas un développement conséquent des installations en place. Les projets éventuels (salles de réunions, d'expositions, ...) conduiront à une occupation ponctuelle au fil de l'année. Le village dispose d'un système collectif d'assainissement qui peut supporter ces deux nouveaux projets (Filtre à sable pour 200 EH/l'équipement serait à 40 % de sa capacité).

Les sites pouvant connaître une évolution même contenue (STECAL de la Mine Bleue, STECAL du parc Saint Blaise, comblement de 2/3 dents creuses au niveau du village de la Gâtelière) sont équipés d'un système collectif de traitement des eaux usées (la Gâtelière dispose d'un filtre à sable de 100 EH qui peut supporter 2/3 nouvelles constructions, La mine Bleue a un filtre à sable de 120 EH et le parc Saint Blaise a un filtre à sable de 600 EH).

La mise en place de la voie verte (sur l'ancienne voie de chemin de fer), va également servir de liaison douce et d'espace de détente.

Dans les zones de projets aucune zone humide n'a été recensée.

Au regard de ces éléments, nous pouvons conclure à une incidence limitée du PLU.

**Incidences
neutres**

Incidences sur la santé humaine

Les futures zones à urbaniser sont positionnées au cœur de l'enveloppe urbaine. Les secteurs d'habitat sont essentiellement relocalisés à proximité de l'hypercentre, avec une réelle volonté de connexions avec l'existant :

- Connexions aux infrastructures (écoles, commerces, activités sportives, sites administratifs...) par des cheminements doux pour faciliter les déplacements alternatifs à la voiture
- Connexions aux autres quartiers de l'agglomération, pour permettre une mixité sociale et favoriser l'insertion des nouveaux arrivants
- Connexions aux infrastructures de transports existants (voirie et transports en commun).

Grâce à ce positionnement stratégique des futures zones AU, le PLU va permettre de limiter les incidences sur la santé humaine liées à la thématique des transports (émissions de gaz à effets de serre).

Le positionnement de chacune des zones AU a également fait l'objet d'une analyse détaillée sur les possibilités de raccordement sur les ouvrages et infrastructures collectives pour :

- La gestion des eaux usées. La station de l'agglomération est en mesure de traiter les effluents des futurs quartiers.
- L'eau potable, l'électricité ..., afin que les futures habitations puissent être raccordées.
- Les eaux pluviales, pour que les futures zones urbaines n'aient pas d'incidence qualitative et quantitative sur les milieux récepteurs.

Les incidences du PLU sur la santé humaine, sur la qualité de l'eau (eaux usées) sont donc nulles, voire même positives.

**Incidence
neutre**

Incidences sur la consommation d'espace et sur les milieux naturels

Les espaces agricoles et leur fonctionnalité

Le PLU dans son ensemble conduit à une meilleure prise en compte de l'agriculture et des espaces de production, mais également à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel dans son ensemble par rapport à l'ancien PLU.

L'accueil d'habitat pour 40 % se fera sur des espaces déjà viabilisés, à commercialiser (quartier de l'Alexandrière), sur des espaces de reconquête urbaine, ou dans les 3/4 dents creuses de 2 villages (Misengrain, la Gâtelière).

Environ 5 ha ont été planifiés en zone 2AU pour accueillir le reste de l'habitat. Ils constituent des enclaves naturelles au cœur de l'enveloppe urbaine. Ils ne sont pas considérés comme des espaces de production agricole à part entière.

Le PLU va rendre à l'agriculture 21,5 ha de zone AU et UB destinées au développement urbain dans le cadre du précédent PLU. Dans l'agglomération, route de Bourg d'Iré, le site en fond de vallon, difficile d'accès, intéressant dans le cadre de l'environnement paysager de l'agglomération, va être reclassé en zone naturelle (1,3 ha).

Au niveau économique, aucun grand site de développement n'est envisagé. Seul le confortement de la petite zone artisanale de la Petite Roche est prévu (1,3 ha). Ce projet conduit à restituer à l'agriculture 1,3 ha par rapport au PLU en vigueur.

Les espaces économiques épars existants (site de Occamat/Occamiant/2B recyclage et d'exploitation de terrils ardoisiers au Nord Ouest de la commune, le site des transports Breger en partie Est, les pôles touristiques et de loisirs : la mine bleue, le Parc Saint Blaise au nord de l'agglomération, ou encore les hébergements de l'Esat au sud du bourg) sont identifiés soit en zone économique ou en STECAL suivant les enjeux et leurs fonctionnements. Les emprises ont été circonscrites aux occupations et installations existantes. Ces sites n'ont aucun lien avec l'agriculture et les espaces de production.

<u>Le PLU vise la moindre consommation de l'espace et son optimisation. Il garantit un retour à l'agriculture de certains espaces réservés aux développements urbains par le passé</u>

<u>Incidence positive</u>

Les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux

Les espaces naturels et forestiers du territoire ont été identifiés et pris en compte sur le territoire communal :

- Identification de tous les grands boisements en zone Naturelle Préservée (NP) couplée à une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Loi Paysage.

Zones humides

Le SAGE de l'Oudon a fait un inventaire des zones humides sur la commune en 2009 qui a été validé par la CLE.

En 2011, le SBOS a réalisé un inventaire faune flore/flore de la zone humide située en val de l'étang de la Corbinière.

La DREAL met à disposition une prélocalisation des zones humides sur la commune.

Ces zones humides sont identifiées dans le PLU sous forme d'une trame, permettant de porter à la connaissance du public leur existence, et de les préserver.

Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé sur les futures zones AU, conformément aux prescriptions de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, et aux prescriptions des arrêtés de 2008 et 2009 relatifs à la définition d'une zone humide.

Les sites de projets ne sont pas concernés par des zones humides.

<u>Le PLU vise la préservation des zones humides</u>

<u>Incidence positive</u>

Ci après un extrait de l'inventaire zone humide effectué sur les zones de projets (source : DM'Eau 2016). Nota, un inventaire plus large que la zone AU avait été demandé par rapport à une valorisation des fonds aux abords de la route départementale.

3.5 SECTEUR A L'OUEST, AU SUD ET A L'EST DE LA GUIBESIERE

Cette zone d'environ 5,8 ha est principalement composée de cultures agricoles au centre, entourée de prairies au Nord, à l'Ouest et au Sud.

On ne trouve quasiment aucune espèce floristique hygrophile sur la zone, le critère botanique ne permet donc pas de conclure à la présence de zone humide sur ce secteur.

Les sondages pratiqués à la tarière ont permis de conclure à l'absence de zone humide.



Photo 7 : Centre de la zone d'étude



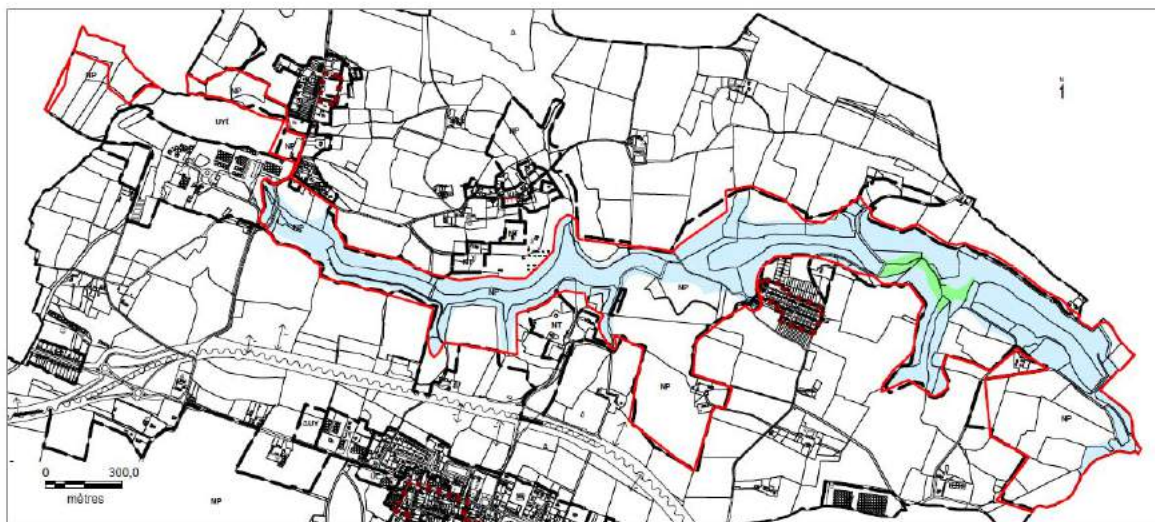
Espaces naturels





Le PLU tient intégralement compte des Zones Sources de Biodiversité Patrimoniales, que sont les ZNIEFF de type 1 et 2, les Espaces Naturels Sensibles... L'ensemble de ces habitats est identifié au PLU, et classé en Zone Naturelle assorti d'une préservation au titre de la Loi paysage pour les boisements.

Aucune zone à urbaniser (AU) ou de projet dans le cadre de STECAL ne se trouve sur les ZSB patrimoniales (ZNIEFF, ENS...).

Le PLU tient également compte des Zones Sources de Biodiversité Locales (ensemble boisé et naturel à l'Ouest du Château la Roche, autres vallées et vallons,, l'ancienne voie de chemin de fer).

Le PLU prévoit la préservation de cette ancienne voie de chemin de fer et sa transformation en voie verte. Le PLU prévoit également la protection de ces ZSB locales.



-  Limites de zones du projet de PLU
-  Périmètre de l'ENS "Vallée du Misegrain"
-  ZNIEFF de Type 2
-  ZNIEFF de Type 1

Carte superposant le PLU et les ENS/ZNIEFF

Le PLU n'affecte aucune zone naturelle sensible (ZSBI/ZSBp). Il garantit leur protection

Incidence positive

Bocage

le bocage a été préservé dans son ensemble au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

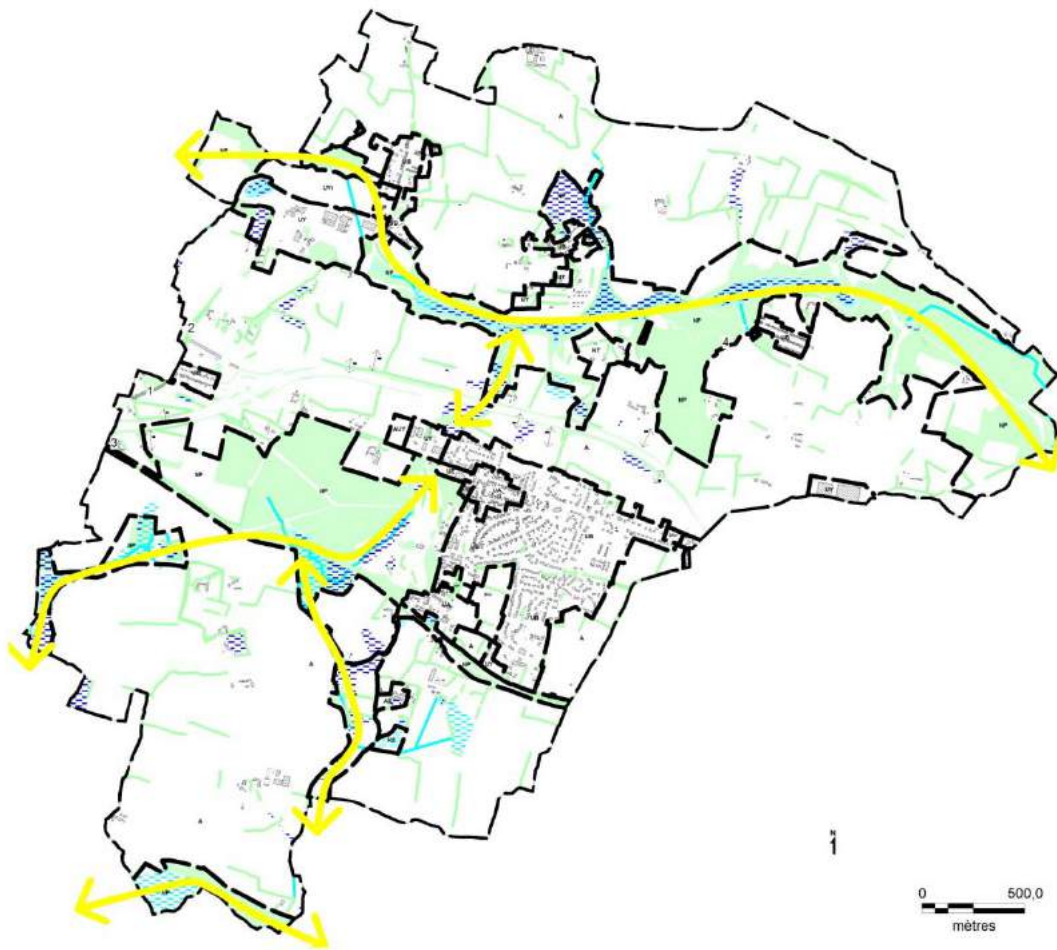
Le PLU permet donc la préservation des entités patrimoniales du bocage.







Incidence positive

La préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues)

Dans le cadre du PLU, la trame verte et bleue a fait l'objet d'une analyse spécifique, basée sur le terrain, permettant :

- De confirmer la présence de grands espaces naturels déjà identifiés : ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles...
- De déterminer les espaces naturels d'intérêt local, à préserver également, pour permettre le maintien de la biodiversité à l'échelle de la commune.
- De traduire les documents supra-communaux à une échelle locale. C'est pour cela qu'un travail de terrain a été réalisé au stade du diagnostic et du PADD.



-  Limites de zones du futur PLU
-  Zones humides SAGE OUDON
-  Zones humides Prélocalisation DREAL
-  Ensembles Boisés
-  Principales continuités et corridors écologiques
-  Cours d'eau

TVB/Continuités et Corridors écologiques

Identification de la trame verte et bleue du territoire et des corridors et continuités écologiques

Les éléments composant cette trame verte et bleue ont fait l'objet d'une insertion dans le PLU (zonage, règlement, ...)

Ainsi, les éléments de la trame verte sont préservés de deux manières :

- Les grandes incidences ont été évitées puisque les zones nouvelles de développement n'impactent pas la TVB ni les continuités écologiques,
- L'usage de la zone naturelle protégée, la prise en compte des zones humides, du couvert boisé (linéaire ou sous forme de massifs) via des dispositifs de protection permet leur préservation sans faire obstacle à leur mise en valeur.

Le PLU permet donc la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue.

Incidence positive

Les paysages, le patrimoine naturel et culturel

Le projet va dans le sens d'une préservation du "Paysage" et du patrimoine naturel au sens large : les sites sensibles ont été protégés en zones naturelles.

Les éléments de patrimoine bâti sont également identifiés spécifiquement dans le PLU en vue de leur préservation et ont fait l'objet d'une analyse spécifique.

Les espaces boisés ont été protégés tout comme une très grande partie des haies au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Une grande partie des projets prendra place dans les espaces urbanisés, limitant ainsi fortement l'impact sur le paysage.

Les entités paysagères, architecturales, environnementales de la commune ont fait l'objet d'inventaires spécifiques, et d'une identification dans les documents réglementaires du PLU (règlement et zonage).

Incidence positive

Les risques naturels et technologiques

On n'a pas réduit l'exposition aux risques des populations, ni la vulnérabilité du territoire néanmoins le projet de "développement" a cherché à ne pas accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques :

- *les zones de projets ne concernent pas :*

* *les zones pouvant être inondées,*

* *les secteurs concernés par le PPRm*

- *Les zones de projets sont concernées par un aléa faible au niveau du retrait et gonflement des argiles. Les pétitionnaires sont dans le cadre du PLU invités à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de leurs projets.*

- *Les projets de développement économique s'éloignent des quartiers à dominante résidentielle.*

- *Les autres risques de moindre importance sont portés à la connaissance du public.*

<u>Le PLU vise la limitation de l'exposition aux risques majeurs</u>

<u>Incidence neutre</u>

La prévention et la réduction des nuisances

On n'a pas réduit l'exposition "aux nuisances" des populations néanmoins le projet de "développement" a cherché à limiter l'exposition aux nuisances :

- A l'exception de la petite zone 2AU en limite Est de l'agglomération (qui permet le comblement d'une petite dent creuse) les futurs quartiers résidentiels sont suffisamment isolés de la RD 775 voie classée à grande circulation pour ne pas subir les nuisances. Pour cette zone des aménagements spécifiques permettront de réduire les nuisances.

- La zone de développement économique prévue à la Petite Roche s'éloigne des espaces à dominante d'habitat

- Une dent creuse seulement sera comblée au niveau du village de Misengrain, on intègre ainsi la proximité du site industriel (Occamat/Occamiant, ...) et les problématiques de nuisances,

- Les activités de loisirs, touristiques, ..., pouvant générer des nuisances (flux routiers, bruit, ...) sont isolées et sont développables de manière contenue.

- ...

<u>Le PLU intègre les problématiques de nuisances et vise à les minorer</u>
--

<u>Incidence neutre</u>

Les déplacements et la lutte contre l'émission des gaz à effets de serre

Le PLU n'a pas vocation à régler directement les problématiques de pollutions atmosphériques. Néanmoins, par divers aménagements, il va participer à les réduire :

- Améliorer et renforcer les aires de co-voiturage, pour faciliter la mutualisation des transports privés, et ainsi tendre vers une diminution des émissions atmosphériques qui leurs sont liées.
- Un développement résidentiel recentré en grande partie dans l'enveloppe urbaine, couplé à une amélioration des déplacements doux, pour limiter l'utilisation des véhicules motorisés dans les déplacements courts journaliers.
- Le renforcement du réseau de liaisons douces,

Le PLU va permettre, indirectement, une réduction des émissions polluantes liées au trafic routier, et permettre ainsi une amélioration de la qualité de l'air.

Incidence positive

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques (consommation énergétique, récupération des eaux pluviales...).

Le PLU va favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Incidence neutre

En conclusion, le site natura 2000 le plus proche de Noyant la Gravoyère (SIC : Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette) se trouve à une vingtaine de kilomètres à vol d'oiseau du territoire communal.

D'une manière générale, les incidences du PLU de la commune sur son environnement proche sont de « positives à neutres ». Les impacts ont été traités en amont et gérés de telle manière qu'ils n'amplifient pas les dysfonctionnements voir les réduisent.

Au regard de la zone natura 2000 la plus proche et de son éloignement relatif, les incidences du plan seront quasiment insignifiantes. Aucune destruction d'habitat, aucun désordre sur la fonctionnalité du site, aucune destruction d'espèce, ..., ne devraient être liés à la mise en œuvre du PLU de Noyant la Gravoyère.

6 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1 – Suivi des objectifs de production de logements :

Les quartiers en cours de commercialisation

PLU approuvé en 2019	T0 en 2019				2022					2025					
	Surface programmée	Densité minimum attendue à l'hectare	Nombre de logements minimum à créer sur le quartier/ R : réalisé (Nbre)	logements sociaux	Typologie d'habitat particulière	Surface utilisée	Nombre et type de logements réalisés	Densité Moyenne obtenue à l'hectare	Nombre de logements sociaux créés	Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial	Surface utilisée	Nombre et type de logements réalisés	Densité Moyenne obtenue à l'hectare	Nombre de logements sociaux créés	Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial
Programme d'aménagement															
Quartier de l'Alexandrière															

Nota la présente grille peut être prorogée de trois ans en trois ans

Les futurs quartiers à développer à moyen et long terme

PLU approuvé en 2019	T0 en 2019				2022					2025					
	Surface programmée	Densité minimum attendue à l'hectare	Nombre de logements minimum à créer sur le quartier	logements sociaux	Typologie d'habitat particulière	Surface utilisée	Nombre et type de logements réalisés	Densité Moyenne obtenue à l'hectare	Nombre de logements sociaux créés	Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial	Surface utilisée	Nombre et type de logements réalisés	Densité Moyenne obtenue à l'hectare	Nombre de logements sociaux créés	Objectifs (Réalisés : R, Non Réalisés : NR) / au projet initial
Zone 2AU en partie Est de l'agglomération	0,45 ha	15	7		/										
Zone 2AU de la Guibesière (Sud agglomération)	4,7 ha	15	70		/										

2 - Suivi des objectifs de protection du patrimoine naturel :

PLU approuvé en 2019	T0 en 2019	2022	2025	2028
Haies / talus identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme	55 Km	Nombre d'autorisations d'arrachage demandées : Nombre d'autorisations d'arrachage accordées : Nombre de ml concernés : Mesures compensatoires : ml	Nombre d'autorisations d'arrachage demandées : Nombre d'autorisations d'arrachage accordées : Nombre de ml concernés : Mesures compensatoires : ml	Nombre d'autorisations d'arrachage demandées : Nombre d'autorisations d'arrachage accordées : Nombre de ml concernés : Mesures compensatoires : ml
Espace boisés identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme	155 ha	Maintien des bois protégés : oui / non Surface détruite : Mesures compensatoires : ha	Maintien des bois protégés : oui / non Surface détruite : Mesures compensatoires : ha	Maintien des bois protégés : oui / non Surface détruite : Mesures compensatoires : ha

3 – Dynamique économique/Equipements :

Les zones d'activités à créer

PLU approuvé en 2019	T0 en 2019		2022			2025		
	Surface programmée	Principes d'aménagement à respecter	Surface utilisée	Nombre et type de constructions réalisés	Pourcentage occupé par les constructions et installations réalisées/site d'implantation	Surface utilisée	Nombre et type de constructions réalisés	Pourcentage occupé par les constructions et installations réalisées/site d'implantation
ZA la Petite Roche 1AUU	1,3 ha	Voir OAP						

Nota la présente grille peut être prorogée de trois ans en trois ans

Les zones de loisirs et tounristiques

PLU approuvé en 2019	T0 en 2019		2022			2025		
	Surface programmée	Principes d'aménagement à respecter	Surface utilisée	Nombre et type de constructions réalisés	Pourcentage occupé par les constructions et installations réalisées/site d'implantation	Surface utilisée	Nombre et type de constructions réalisés	Pourcentage occupé par les constructions et installations réalisées/site d'implantation
Zones 1AUH pour le village vacances de misengrain	0,62 ha	Voir OAP						

Nota la présente grille peut être prorogée de trois ans en trois ans

Tableau des surfaces :

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES				
	<i>PLU en vigueur</i>		<i>PLU Révisé</i>	
	ZONES	Surfaces	ZONES	Surfaces
<u>Zones Urbaines :</u>	UA	12,6 Ha	UA	9,4 ha
	UAa	1,5 Ha		
	UB	81,3 Ha	UB	74,8 ha
	UBa	6,5 Ha		
	UY	3,4 Ha	UY	24,2 ha
	UYa	32,7 Ha	UYt	9,2 ha
			UE	0,9 ha
Zones U		138 ha		118,5 ha
<u>Zones Naturelles</u>	AU	16,6 Ha		
	AUb	8 Ha	2AU	5,2 ha
	AUya	2,6 Ha	1AUy	1,3 ha
			1AUH	0,6 ha
	A	787,6 ha	A	767,7 ha
			AE	1,3 ha
	N	162 Ha	NP	288,4 ha
	Nd	23,6 Ha		
	Nf	7 Ha	NS	2 ha
	Na	2,5 Ha		
	Nb	11,7 Ha	NT	6 ha
	Nj	2,4 Ha		
	Nr	20,2 Ha		
	Nv	8,8 Ha		
Zones A et N		1025,8 ha		1065,4 ha
Total		1191 Ha		1191 Ha

ER	20 412 m ²
EBC	/

55,4 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

153,95 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.