



Département du
MAINE-ET-LOIRE
Commune de Noyant-Villages

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TRAVAIL

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 13/01/2019

Pièce 3

Code affaire : 18-0100

Resp. étude : GK



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

PROPOS INTRODUCTIF	4
1 AXE I : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	5
1.1 DEVELOPPER L'HABITAT EN COHERENCE AVEC LES BESOINS DES POPULATIONS.....	5
1.1.1 Engager un scénario dynamique pour le territoire	5
1.1.2 S'inscrire dans une logique multipolaire pour le déploiement de l'offre de logements.....	5
1.2 RECHERCHER LE MAINTIEN DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS	6
1.2.1 Porter la vitalité des bourgs	6
1.2.2 Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux publics spécifiques	7
1.2.3 Maîtriser le développement urbain.....	7
1.2.4 Adapter les équipements au profil démographique et aux ambitions du territoire	9
2 AXE II : SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POURVOYEUR D'EMPLOIS	10
2.1 PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES, ACTEURS ECONOMIQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE	10
2.1.1 Dans le contexte d'une agriculture en mutation : viser l'excellence rurale	10
2.1.2 Favoriser la diversification et les innovations	11
2.1.3 Encadrer la constructibilité en campagne.....	13
2.1.4 Identifier les espaces favorables à l'activité sylvicole	13
2.2 VISER LA CONFORTATION DU TISSU COMMERCIAL ET DE SERVICES AUX DIFFERENTES ECHELLES DE CENTRALITES	13
2.3 DEPLOYER LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES	14
2.3.1 Une structuration qui s'appuie sur les vocations des zones.....	14
2.3.2 Les enjeux de qualité des zones	15
2.4 PERMETTRE LES ACTIVITES ISOLEES EN CAMPAGNE, AU CAS PAR CAS	16
2.5 PRETER UNE ATTENTION PARTICULIERE A LA QUESTION DES FRICHES	16
3 AXE III : FAIRE DE L'IDENTITE RURALE UNE FORCE.....	17
3.1 IDENTIFIER ET PROTEGER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES	17
3.1.1 Le patrimoine humain, marqueur de l'histoire locale	17
3.1.2 La Trame verte et bleue : enjeux écologiques et paysages naturels.....	17
3.2 S'APPUYER SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES LOCALES POUR REVELER LES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE	18
3.2.1 Tirer parti de la localisation du territoire	18
3.2.2 « Capter » des visiteurs pour le territoire.....	19

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« 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. ».

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PROPOS INTRODUCTIF

La Commune nouvelle de Noyant-Villages est issue de la fusion de 14 communes historiques, opérée le 15 décembre 2016.

En se dotant d'un Plan Local d'Urbanisme, la Commune nouvelle entend **organiser l'espace communal en assurant un développement harmonieux de son territoire**, en cherchant à **articuler entre elles des approches thématiques** (habitat, agriculture, environnement, tourisme, économie locale, énergie, mobilités...) **et spatiales** (pour l'ensemble du Noyantais, selon les spécificités des communes historiques, à l'échelle des bourgs...).

Tout en s'inscrivant sur des tendances plus longues, le présent document définit les orientations pour la décennie à venir à partir de l'Approbation du PLU. Le PLU peut être susceptibles d'évolutions au cours de cette période, en fonction des réalités observées.

Trois axes structurent le projet :

- **Axe I : Organiser le développement urbain**
- **Axe II : Soutenir un développement économique pourvoyeur d'emplois**
- **Axe III : Faire de l'identité rurale une force**

A travers le développement de ces trois axes, **le Noyantais se définit et s'affirme comme un territoire rural, avec toute la richesse que cela implique :**

- **Un lieu de vie** : démographie, logements, équipements, mobilités (cf. Axe 1) ; commerces & services (cf. Partie 2.2) ; agriculteurs & tiers (cf. Section 2.1.3) ; patrimoine humain & naturel (cf. Partie 3.1) ;
- **Un lieu de production** : agriculture & sylviculture (cf. Sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.4) ; artisanat & industrie (cf. Parties 2.3 et 2.4) ;
- **Un lieu à vivre** : tourisme, loisirs (cf. Partie 3.2).

En cela, **le projet cherche essentiellement à mettre en valeur les composantes endogènes et à tirer parti des dynamiques exogènes, au service d'un territoire vivant, afin de favoriser son dynamisme et de renforcer son attractivité.**

1 AXE I : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

1.1 DEVELOPPER L'HABITAT EN COHERENCE AVEC LES BESOINS DES POPULATIONS

1.1.1 ENGAGER UN SCENARIO DYNAMIQUE POUR LE TERRITOIRE

Sur un plan démographique, la mise en œuvre du PLU à l'échelle de Noyant-Villages est l'occasion de **viser une inversion de la tendance**. A ce titre, il s'agit d'**affirmer un objectif ambitieux** (compte-tenu de la dynamique récente) et **pleinement assumé** : revenir vers une dynamique similaire à celle des années 2000 (c'est-à-dire autour de +0.2%/an de croissance démographique), correspondant à **l'accueil d'environ 120 habitants supplémentaires sur la prochaine décennie**. Au terme du PLU, le territoire dépassera donc les 6000 habitants.

Cette évolution impliquera **la production d'environ 180 nouveaux logements** (logements neufs et changements de destination), n'incluant pas la remise sur le marché de logements vacants ou à rénover, ni les logements de fonction agricoles.

1.1.2 S'INSCRIRE DANS UNE LOGIQUE MULTIPOLAIRE POUR LE DEPLOIEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le développement du territoire répondra à **un double enjeu** :

- La participation des communes historiques à la dynamique collective ;
- La nécessité de pérenniser l'appareil commercial et de services, d'autant plus en milieu rural.

A cet égard, il apparaît fondamental **que le maillage territorial s'appuie sur des pôles principaux (ou « pôles d'équilibre » à l'échelle du SCOT) et secondaires**, de manière à parvenir à des « effets de seuil », à atteindre une « masse critique » pour maintenir (voire développer) les commerces et les services, **permettant ainsi d'asseoir un développement profitable à l'ensemble du territoire et pérenne dans le temps**.

La structuration de l'offre en logements s'inscrira dans cette logique :

- **La commune historique de Noyant constitue le pôle principal** du Noyantais. Elle concentrera **environ 40% de l'offre** en nouveaux logements (soit **environ 75 logements**) ;
- **Les communes historiques de Parçay-les-Pins et d'Auverse constituent les deux pôles secondaires** du territoire. A elles deux, elles accueilleront **autour de 30% de l'offre** en nouveaux logements (soit **environ 55 logements**) :
 - D'une part, il s'agira d'**affirmer la montée en puissance d'Auverse en tant que pôle secondaire** ;
 - D'autre part, **la répartition exacte de l'offre en nouveaux logements entre ces deux pôles devra intégrer les questions autour du poids démographique** (actuel et projeté) **et les conjuguer aux enjeux inhérents au développement économique** (notamment l'emploi, avec par exemple la proximité de La Salamandre pour Auverse) **et aux enjeux de biodiversité** (notamment la présence de Natura 2000 sur Parçay-les-Pins).

- Pour les 11 autres communes historiques, la répartition de l'offre en nouveaux logements devra tenir compte d'un croisement de facteurs à conforter : le poids démographique, la présence ou non d'équipements / commerces / services, ou encore l'inscription dans le périmètre d'influence immédiat de Noyant.

1.2 RECHERCHER LE MAINTIEN DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

1.2.1 PORTER LA VITALITE DES BOURGS

Quelle que soit leur « maille » territoriale (pôle principal, pôle secondaire, bourg rural), **les bourgs constituent une armature essentielle pour la vitalité du territoire et son dynamisme.**

S'ils ont tous une vocation résidentielle, certains présentent **une ou plusieurs vocations complémentaires**, offertes aux habitants de Noyant-Villages comme aux personnes venues de l'extérieur : commerces & services, éducation, santé, sport, loisirs, culture...

Ainsi, **la consolidation des bourgs est une des clés incontournables pour la réussite du projet porté par le territoire.** Celle-ci passe par plusieurs leviers d'action :

- **Le renforcement du poids démographique des bourgs**, proportionné au regard de leur statut et de leur vocation (cf. Partie 1.1) ;
- **La confortation de la fréquentation des commerces, services et équipements existants, autant que possible** : cela passe notamment par les modes d'implantation du développement urbain, en particulier **la proximité entre les futurs logements et les pôles générateurs de mobilité** (commerces / services / équipements). Ceci permettra en outre de favoriser :
 - **Le « vivre ensemble »**, dans une logique d'intégration des nouveaux venus dans le tissu relationnel local (quartiers, associations...);
 - **Le recours aux modes doux** (piétons, vélos) pour les petits déplacements du quotidien (avec des effets induits : limitation des gaz à effet de serre / impact positif sur la qualité de l'air) ;
 - **Une urbanisation qui se développe en continuité immédiate des bourgs**, en lien avec la préservation des espaces agricoles et naturels.
- **La poursuite du travail autour de la résorption de la vacance et en faveur de la réhabilitation du patrimoine bâti** ;
- **Le réaménagement des centres-bourgs** : à ce niveau, une réflexion devra être engagée dans une double perspective :
 - La **valorisation des paysages urbains** (en lien avec le caractère patrimonial des cœurs historiques, à la fois dans leur structuration et ponctuellement au niveau de certains bâtiments d'intérêt)
 - La **sécurisation des déplacements véhicules et modes doux** (RD766 notamment à Auverse et Noyant, RD 767 et boulevard des Ecoles à Noyant, questions autour du contournement de Noyant...), à connecter aux enjeux de qualité de l'air / nuisances sonores pour les zones d'habitat.
- **Les réflexions autour de la confortation et de la mise en œuvre de continuités douces entre les différents bourgs historiques**, à pondérer au regard des usages, de l'opportunité et de la distance/proximité entre ces derniers.

1.2.2 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Afin d'**accueillir une population diversifiée et de permettre son maintien sur le territoire**, il s'agira entre autres de développer une offre répondant au parcours résidentiel des ménages. Face au vieillissement actuel du Noyantais, l'objectif est double :

- **Viser l'accueil de jeunes ménages actifs ;**
- **Poursuivre l'anticipation du vieillissement.**

Ces éléments induisent notamment :

- La construction de **logements de tailles diversifiées et de différentes typologies** (logements de petites tailles, pour saisonniers, loyer modéré, appartements, logements seniors...);
- L'importance de la **proximité des commerces, services et équipements vis-à-vis des lieux d'habitat** (notamment pour les seniors).

Dans le respect des objectifs du SCOT, au moins 10% des nouveaux logements à réaliser seront des locatifs sociaux (c'est-à-dire une vingtaine de logements). Leur localisation se fera préférentiellement sur les pôles, notamment sur Noyant. Une attention particulière sera portée sur le parc social, afin d'y limiter la croissance du niveau de vacance.

Enfin, la question de l'hébergement se pose également pour les publics spécifiques (jeunes travailleurs, gens du voyage...). Concernant les gens du voyage, l'objectif sera à la fois de créer un accueil temporaire, mais aussi d'accompagner les processus de sédentarisation.

1.2.3 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Une des richesses du territoire est constituée par son caractère rural : en ce sens, il est fondamental de préserver au maximum les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement urbain.

A cet égard, **les nouveaux logements seront réalisés en priorité en densification** (c'est-à-dire au sein des enveloppes urbaines actuelles) dans une logique de modération de la consommation d'espace. Dans la lignée de cet objectif, mais aussi pour des motifs paysagers et liés à l'économie rurale (limiter le mitage), **les autres logements devront s'inscrire en continuité immédiate des enveloppes urbaines¹.**

Afin de limiter l'étalement urbain et dans une logique d'optimisation du foncier, **les futures opérations à vocation d'habitat ou mixte (habitat / activités) devront respecter des objectifs de densité adaptés aux différentes « mailles » du territoire** (pôle principal, pôles secondaires, bourgs ruraux). L'atteinte de ces objectifs sera appréciée **en moyenne** pour l'ensemble des opérations concernées, et ceci au niveau de chaque « maille »².

Autant que possible, une marche vers les densités recommandées sera engagée.

¹ Hors changement de destination, qui constitue un cas particulier : cf. Axe II, Section 2.1.3.

² Dans l'ensemble du document, les densités affichées sont exprimées en densité brute (incluant les voiries, espaces publics...).

	Densité brute minimale*	Densité brute recommandée*
Pôle principal (Noyant)	17 logements / hectare	20 logements / hectare
Pôles secondaires (Parçay-les-Pins et Auverse)	15 logements / hectare	17 logements / hectare
Bourgs ruraux	15 logements / hectare	15 logements / hectare

* En moyenne à l'échelle de toutes les opérations d'ensemble, pour chaque « maille »

Complémentaire, il est précisé qu'à l'échelle de chaque opération, et sauf en cas de contraintes particulières (risques, topographie...), l'objectif de densité brute ne pourra être inférieur à :

- 15 logements/ha dans pour les « mailles » des pôles (principal et secondaires) ;
- 12 logements/ha dans pour la « maille » des bourgs ruraux.

Ces objectifs de densité, couplés aux objectifs de production de nouveaux logements, permettent d'avancer le tableau suivant à titre indicatif concernant la maîtrise de la consommation d'espace à vocation principale d'habitat :

	Nombre de logements...			Densités brutes ...		Superficie maximale en extension...	
	... Total	... En densification	... En extension	... Minimales	... Recommandées	... Sur la base des densités minimales	... Sur la base des densités recommandées
Pôle principal (Noyant)	72 lgmts	11 lgmts	61 lgmts	17 lgmts/ha	20 lgmts/ha	3.6 ha	3.1 ha
Pôles secondaires (Parçay-les-Pins et Auverse)	54 lgmts	8 lgmts	46 lgmts	15 lgmts/ha	17 lgmts/ha	3.1 ha	2.7 ha
Bourgs ruraux	54 lgmts	8 lgmts	46 lgmts	15 lgmts/ha	15 lgmts/ha	3.1 ha	3.1 ha
Total	180 lgmts	27 lgmts	153 lgmts	/	/	9.8 ha	8.9 ha

De ce tableau indicatif, on peut tirer un élément directeur : sur la prochaine décennie, **la consommation d'espace à vocation d'habitat sera de 10 hectares maximum en extension des enveloppes urbaines à l'échelle de l'ensemble de Noyant-Villages.**

Cet élément doit être mis en perspective avec la consommation d'espace constatée sur la période récente : entre 2007 et 2017, environ 14.6 ha ont été consommés en extension des enveloppes urbaines, alors même que la construction a été particulièrement faible sur cette même période (moins de 12 logements / an). Pour la prochaine décennie, la consommation d'espace maximale sera nettement inférieure, avec pourtant un objectif bien supérieur en rythme de construction (18 logements / an). **Ces données sont le signe que le territoire ancre ses objectifs dans une véritable dynamique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

1.2.4 ADAPTER LES EQUIPEMENTS AU PROFIL DEMOGRAPHIQUE ET AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE

Au regard du périmètre couvert par la Commune nouvelle, la question des équipements (typologie, niveau de rayonnement, accessibilité...) est cruciale. En lien avec les objectifs précédemment évoqués, le territoire se fixe les objectifs suivants :

- Au niveau local, il importe que les équipements accompagnent le quotidien :
 - Les sociétés de boules jouent aujourd'hui un rôle essentiel. Toutefois, le territoire **manque globalement de lieux de rencontre**, pourtant gages d'animation et vecteurs de lien social. A cet égard, avec le passage à la Commune nouvelle, la question du devenir des mairies historiques et de leurs usages potentiels pourrait s'inscrire dans cette perspective ;
 - Au niveau scolaire, il s'agit de **maintenir autant que possible les écoles dans les bourgs où elles sont présentes** en s'appuyant sur la dynamique démographique attendue ;
 - **Concernant l'assainissement des eaux usées, les différents bourgs disposent d'ouvrages** dont la capacité devra être mise en adéquation avec les évolutions envisagées (population, équipements, activités).
- A l'échelle de Noyant-Villages :
 - Le territoire dispose aujourd'hui d'**une offre de santé adéquate, qu'il est impératif de maintenir** (Maison médicale de Noyant) ;
 - **Les structures d'accompagnement des seniors sont aujourd'hui adaptées**, d'autant qu'elles se trouvent sur les pôles du territoire (EHPAD, foyers-logements, logements adaptés) ;
 - **Sur le plan de la culture, l'offre est à renforcer** (école de musique, cinéma, bibliothèques en réseau...). Une restructuration des équipements, notamment sur Noyant, pourrait être envisagée ;
 - **Au niveau sportif, l'amélioration et l'extension du complexe sportif est engagée** (en restant dans l'enveloppe urbaine) ; **un éventuel nouveau stade de football, sur Noyant, pourrait correspondre à un besoin sur les prochaines années ; la couverture de la piscine pourrait être également envisagée ;**
 - Le déploiement de la fibre est prévu à l'horizon 2022 : **un meilleur accès au numérique devrait favoriser l'attractivité du territoire par rapport à la situation actuelle, que ce soit vis-à-vis des particuliers ou des entreprises ;**
 - Dans une logique de renforcement du covoiturage (avec des impacts positifs en termes d'énergie, de qualité de l'air, de limitation des gaz à effet de serre... mais aussi de lien social), un meilleur balisage des points d'accueil pourrait être envisagé ;
 - Toujours sur le plan des mobilités, un développement des pistes cyclables pourrait avoir lieu, en particulier sur Noyant (circuit de tour de bourg).

Ainsi, les besoins pour la prochaine décennie consistent surtout à maintenir la situation actuelle (équipements scolaires, de santé...) et à privilégier une optimisation des équipements existants. De ce fait, il est envisagé d'inscrire **un maximum de 2 à 3 hectares à vocation d'équipements. Cette superficie reste modérée**, y compris au regard de la période récente lors de laquelle la consommation d'espace avait été de 2.3 hectares (2007-2017).

2 AXE II : SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POURVOYEUR D'EMPLOIS

2.1 PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES, ACTEURS ECONOMIQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE

2.1.1 DANS LE CONTEXTE D'UNE AGRICULTURE EN MUTATION : VISER L'EXCELLENCE RURALE

Sur le Noyantais, l'agriculture connaît une mutation progressive (augmentation de la taille des exploitations, renforcement de la monoculture au détriment de l'élevage), faisant craindre un appauvrissement des pratiques et une banalisation des paysages. **A contrepied de cette tendance, la perspective retenue est de maintenir la diversité du tissu agricole** (en termes de pratiques, de taille des exploitations...), **et autant que possible de la renforcer.**

En ce sens, plusieurs pistes sont engagées :

- Soutenir une pratique tournée vers **l'élevage** ;
- Conforter la place de **l'arboriculture** ;
- Accompagner le développement du **maraîchage** ;
- Rester ouvert quant aux opportunités de développement de **cultures spécialisées**.

Certains éléments pourront trouver une expression directe dans le Plan Local d'Urbanisme.

Concernant **l'élevage**, il faut relever que même si la diminution du nombre d'exploitations semble inévitable, les surfaces de prairie n'ont pas forcément diminué sur la période récente. Ce maintien de l'élevage est aujourd'hui rendu possible par l'augmentation de la taille des exploitations, mais aussi par le développement d'un **pâturage extensif (en lien avec les labels)**.

Cette situation doit être soutenue pour plusieurs motifs :

- L'intérêt, pour le territoire, de disposer d'**une agriculture ancrée dans son histoire** (territoire de bocage & terre d'élevage), en lien avec la mise en valeur des autres caractéristiques qui lui sont propres (cf. Axe III) ;
- La **contribution de ce type d'agriculture à la préservation du bocage** (et donc au cadre de vie et à l'image du territoire).

Bien qu'elle n'ait aujourd'hui pas de label, **l'arboriculture** est très présente sur plusieurs communes historiques. Elle constitue un élément fort à la fois au niveau économique, paysager et de l'image du territoire. A ce titre, il s'agit de conforter sa place dans le tissu local. Cela passe notamment par les enjeux autour du vivier de main-d'œuvre, pour lesquels la diversification des profils des ménages peut être une réponse partielle.

Accompagner le développement du **maraîchage** permettrait, pour des superficies relativement modestes, d'accueillir de nouvelles formes d'agriculture et de renforcer la diversité des productions locales. A cette ouverture, sont connectés un certain nombre d'éléments :

- L'élargissement du panel de produits pour les circuits-courts (en lien avec le « consommer local ») ;

- La synergie avec l'Usine de Valorisation d'Énergie (UVE), à La Salamandre (cf. Partie 2.2) ;
- La question de l'irrigation, qui devra être évaluée avec attention.

Enfin, certaines **cultures spécialisées** ont déjà été produites sur le Noyantais : ce créneau pourrait être davantage exploré, d'autant que ce type de culture présente une forte valeur ajoutée et pourrait contribuer au rayonnement du territoire.

L'ensemble de ces éléments, à lire conjointement avec les éléments présentés en section suivante (2.1.2), a pour objectif de s'appuyer sur la qualité du monde agricole local (tissu humain et productions) pour **viser une forme d'excellence rurale sur le Noyantais**, permettant ainsi au territoire de se démarquer dans un contexte agricole en mutation.

2.1.2 FAVORISER LA DIVERSIFICATION ET LES INNOVATIONS

La pérennisation du tissu agricole et sa « montée en gamme » passe nécessairement par la **diversification et les innovations**. A ce titre, trois grands enjeux peuvent être identifiés :

- Des enjeux d'**organisation** ;
- Des enjeux de **production-transformation** ;
- Des enjeux de **débouchés**.

Aucun de ces enjeux n'est secondaire : il faut les considérer de manière **systemique**, comme autant d'éléments complémentaires pour **consolider l'agriculture et mettre en valeur les ressources du territoire**. Là aussi, certaines pistes pourront explicitement trouver place dans le Plan Local d'Urbanisme.

De manière générale, la question de la **mise en réseau** et de la **collaboration des différents acteurs** est un élément essentiel pour la réussite des différentes démarches entreprises / à entreprendre.

Concernant les **enjeux d'organisation**, la question se pose à trois niveaux :

- **L'organisation collective de la filière existante** : mise en réseau / collaboration des exploitations (circuits-courts, méthanisation...), regroupement de petites structures pour renforcer leur impact dans le domaine commercial (en plus de la production et de la transformation), échanges parcellaires portés par le monde agricole (avec les avantages induits en termes de déplacements) ;
- **L'organisation du développement de la filière** : identification des exploitations pour lesquelles il y aura des départs (localisation, qualité des terres, propriété / fermage...) en vue d'une réflexion globale sur les questions de transmission et l'accueil de nouveaux exploitants (types de production...), échanges multi-parties (porteurs de projet, propriétaires, cédants, collectivité, partenaires institutionnels...), portage foncier (collectivité, partenaires institutionnels...) ;
- **L'organisation du travail** : réflexions autour du salariat et des parcours de salariat (temporaire, en pré-installation...).

Les **enjeux de production-transformation** portent sur :

- Les types de production : maraîchage, culture à forte valeur ajoutée...
- Les modes de production : bio, permaculture, agriculture raisonnée...

Ces enjeux sont étroitement connectés aux enjeux d'organisation de la filière puisque sur le Noyantais, la question de la diversification porte prioritairement sur des espaces de surface réduite (maraîchage, permaculture...). De plus, la question des types de production est éminemment stratégique, puisqu'elle a aussi un impact direct sur le nombre d'emplois induits (par exemple, les cultures à forte valeur ajoutée créent davantage d'emploi que la monoculture).

Les **enjeux de débouchés** concernent à la fois les **productions agricoles** et les **pistes complémentaires de diversification** que l'agriculture peut déployer :

- **La méthanisation** : alors qu'un projet fédérateur d'envergure est déjà engagé à l'initiative de plusieurs exploitations (avec un projet sur le site de La Salamandre), une poursuite des réflexions pourrait être engagée à une échelle plus large, considérant que la méthanisation est un véritable champ de développement (d'autant plus en terre d'élevage) ;
- **Le développement de la vente à la ferme et des circuits-courts** :
 - Vis-à-vis des particuliers : même si le débouché ne sera jamais suffisant du fait de plusieurs facteurs croisés (niveau de production particulièrement élevé sur le Noyantais au regard de son poids démographique, revenus modestes, territoire rural au sein duquel de très nombreux ménages assument une part de leur propre production *via* les jardins, distance par rapport aux grandes agglomérations...), cette perspective ne doit pas être négligée ;
 - Vis-à-vis des collectivités, entreprises et autres établissements (cantines, maisons de retraite...).
- **L'agro-tourisme** : de ce point de vue, il s'agit de considérer que l'agriculture a un rôle clé à jouer dans le développement touristique et la promotion du territoire :
 - En termes d'image du territoire, puisque les pratiques agricoles façonnent l'espace rural en une mosaïque de paysages et d'ambiances, offrant potentiellement un cadre et une diversité d'usages susceptibles d'attirer des visiteurs ;
 - En termes d'accueil des visiteurs (camping à la ferme, chambres d'hôtes, lien avec le monde de la restauration...).

Si d'autres pistes voyaient le jour et s'inscrivaient dans cette perspective, il va de soi que la collectivité les étudiera de manière attentive, pour éventuellement y donner suite.

Enfin, au-delà d'une dynamique portée par le monde agricole, la question de la **valorisation des ressources locales** peut intéresser d'autres acteurs, en particulier autour du **potentiel énergétique du territoire : éolien, solaire/photovoltaïque, etc.** Les enjeux agricoles devront systématiquement être intégrés.

De manière spécifique :

- L'éolien comme le solaire/photovoltaïque pourront être envisagés, dès lors que sont aussi pris en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux, ainsi que les enjeux de biodiversité (cf. Axe III) ;
- De plus, pour le solaire/photovoltaïque, les installations au sol au sein de l'espace rural seront interdites, sauf dans le cas de friches d'activités ou de carrières pour lesquelles le retour à l'agriculture est clairement compromis, ou encore après évaluation de la qualité des terres et de l'opportunité de développer ce type d'équipement.

2.1.3 ENCADRER LA CONSTRUCTIBILITE EN CAMPAGNE

Si l'espace rural est un lieu de production, il est également un lieu de vie.

Concernant le monde agricole, la construction de bâtiments agricoles sera autorisée en règle générale. Toutefois, dans une logique d'**exemplarité** en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi pour **tenir compte de la sensibilité de certains secteurs** (au niveau paysager et/ou environnemental, ou encore aux abords de bourgs), **des limitations pourront être édictées** pour la profession agricole, notamment concernant les logements de fonction.

La présence de non-exploitants en campagne (ou tiers) est à la fois une réalité physique et une contrainte potentielle pour les différentes formes d'agriculture (mitage, déplacements agricoles, limitation au développement de sites d'exploitation...). A ce niveau, il s'agit d'**articuler la présence de tiers avec les enjeux de limitation du mitage et de préservation de la vie et du patrimoine local**. La constructibilité sera ainsi encadrée de la manière suivante :

- Les créations de logements neufs sont interdites ;
- Au niveau des habitations existantes, les évolutions seront mesurées (extensions et annexes) ;
- Les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination seront précisément identifiés, à l'appui d'un panel de critères objectifs (dont les impacts sur l'agriculture et l'intérêt patrimonial) ; dans ce cadre, certains de ces bâtiments pourraient devenir de nouveaux logements ;
- Enfin, la question de l'évolution d'activités non agricoles isolées en campagne doit être traitée avec attention (cf. Partie 2.4).

2.1.4 IDENTIFIER LES ESPACES FAVORABLES A L'ACTIVITE SYLVICOLE

Le territoire présente d'importants espaces boisés (plus de 8000 hectares, soit plus du quart de sa superficie). Au-delà de l'intérêt économique qu'elle présente (exploitation du bois), cette ressource présente des avantages complémentaires :

- Social : cadre de vie, loisirs / tourisme (chasse, promenade...) ;
- Environnemental : réservoir de biodiversité, puits de carbone, ressource bois-énergie ;
- Paysager : cadre de vie.

Pour ces motifs, il s'agira d'**identifier spécifiquement les espaces de boisements**, et notamment **ceux qui sont les plus favorables à l'activité sylvicole**.

2.2 VISER LA CONFORTATION DU TISSU COMMERCIAL ET DE SERVICES AUX DIFFERENTES ECHELLES DE CENTRALITES

En lien avec le renforcement des centralités, et quelle que soit la « maille » considérée (pôle principal, pôles secondaires, bourgs ruraux), **la préservation des commerces et services de proximité constitue un élément-clé pour la dynamique locale**. C'est entre autres dans cette perspective que le développement de l'urbanisation (avec l'accueil de nouveaux habitants qui en découle) se fera **en continuité des bourgs**, et qu'on recherchera autant que possible à **« rapprocher » les futurs quartiers des commerces et services de proximité** (que ce soit par les choix d'implantation de ces quartiers, ou encore par le travail sur les cheminements doux permettant d'irriguer les tissus urbanisés).

De manière générale, il s'agit de **favoriser un étoffement de l'offre commerciale, tout particulièrement sur le pôle de Noyant** :

- Confortation / déploiement d'une offre spécifique à l'échelle du Noyantais ;
- Anticipation des besoins d'extension-restructuration du supermarché.

La confortation du tissu commercial et de services passe aussi par **une diversification de l'appareil commercial** : en complémentarité de l'offre sédentaire, et afin de favoriser la présence de commerces en-dehors des principales polarités, **les commerces ambulants sont encouragés**.

Enfin, **l'opportunité d'encadrer (ou non) les changements de destination des locaux commerciaux sera évaluée au cas par cas**. A cet égard, l'objectif est de trouver la bonne mesure :

- D'une part pour éviter des mutations quasi-irréversibles de locaux commerciaux bien situés (par exemple vers de l'habitat) ;
- D'autre part pour ne pas générer de friche sur le long terme, ce qui viendrait dégrader l'image des bourgs.

2.3 DEPLOYER LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES

2.3.1 UNE STRUCTURATION QUI S'APPUIE SUR LES VOCATIONS DES ZONES

De manière à **renforcer la lisibilité** de ses Zones d'Activités (et par là, des entreprises qui y sont implantées ou s'y installeront), le territoire entend mettre en œuvre deux principes :

- Un développement s'appuyant essentiellement sur **3 secteurs** ;
- Une identification claire des **vocations** de chacun de ces secteurs.

La **Zone d'Activités stratégique de La Salamandre (Anjou Actiparc)**, identifiée dans le SCOT, constitue la principale nouveauté en matière de déploiement des Zones d'Activités. Son émergence constitue **une formidable opportunité pour réaliser une mise en synergie d'un panel d'activités** autour de l'unité de traitement, de valorisation énergétique des déchets ou de valorisation du bois. **En ce sens, la vocation de cette zone sera essentiellement axée autour des questions énergétiques** avec en particulier :

- **Un projet directement connecté à l'Usine de Valorisation d'Energie (UVE)** déjà présente sur site : **approvisionnement en chaleur de serres**, permettant du même coup **une diversification locale des modes de production agricole** (cf. Partie 2.1) ;
- **La mise en œuvre d'un projet GNV**, permettant à la fois de **fournir des débouchés à l'agriculture (méthanisation)**, de **fournir un complément nécessaire dans l'approvisionnement calorifique des serres** (celui-ci devant être constant toute l'année) et **d'envisager un point d'alimentation GNV pour les poids-lourds** sur l'axe passant qu'est la RD766.

D'autres projets pourront être envisagés, dès lors qu'ils s'inscrivent dans cette logique de synergie.

Sur ce secteur, le SCOT prévoit l'identification d'environ 30 hectares sur sa période de référence (2016-2035). A cet égard, le PLU inscrit à son échelle et sur l'horizon qui est le sien, les surfaces nécessaires : **environ 30 hectares (surface brute)**.

Les zones proximité constituent le second pilier de la stratégie. Sur ce point, deux orientations distinctes sont envisagées pour les deux secteurs existants :

- Le **renforcement de la Zone d'Activités de Noyant**. Sa vocation est clairement identifiée **autour de l'industrie et de l'artisanat**, avec idéalement l'accueil d'entreprises dont le rayonnement porte au-delà du Noyantais. Au-delà des espaces actuellement aménagés, **un maximum de 3 hectares pourront être identifiés**, sachant que cette superficie ainsi que sa caractérisation dans la hiérarchisation des zones pourront être revus en cas d'évolution du SCOT, sachant également que des procédures d'évolution du PLU sont toujours envisageables pour tenir compte de projets économiques ;
- La **confortation de la Zone d'Activités de Meigné**, à périmètre constant. Sa vocation sera ciblée sur **l'artisanat**.

Le fait de concentrer prioritairement le développement sur la Zone d'Activités de Noyant relève d'un double objectif :

- Renforcer le poids et l'attractivité de cette zone, et par là l'image du Noyantais ;
- Eviter le saupoudrage sur plusieurs secteurs, ce qui conduirait à un impact globalement plus faible.

Complémentairement, troisième pilier de la stratégie, **l'artisanat de proximité pourra continuer à trouver sa place sur les bourgs**, dès lors que les enjeux de réciprocité avec l'habitat ou les équipements sont intégrés. Par contre, le développement de zones dédiées n'est pas spécifiquement envisagé, les activités devant s'inscrire dans le tissu urbain. En ce sens, **aucune surface spécifique à vocation d'activités n'est identifiée en extension des enveloppes urbaines**.

2.3.2 LES ENJEUX DE QUALITE DES ZONES

Au-delà des questions de vocations des zones, la mise en œuvre des éléments suivants permettra de renforcer la qualité des zones, que ce soit en termes d'attractivité ou dans leurs impacts :

- **La recherche d'une optimisation du foncier**, passant par :
 - Les **modalités spatiales d'organisation** (réseau viaire, taille des parcelles...), au sein de ces zones comme en extension ;
 - La **remobilisation des friches**, voire la mise en œuvre de processus de **déconstruction – dépollution - remise sur le marché** ;
- **La limitation de l'artificialisation des terres agricoles, notamment à travers des objectifs clairement identifiés** : ainsi, entre la Zone d'Activités stratégique de la Salamandre et les Zones d'Activités de proximité, la surface identifiée sera de l'ordre de 33 hectares. Sachant que la grande majorité des surfaces de la Zone d'Activités stratégique de La Salamandre devraient être intimement liées à l'activité agricole (environ 23 hectares pour le maraîchage, auquel il faut ajouter le fait que l'unité de méthanisation est une infrastructure d'origine agricole), **la consommation d'espace à vocation d'activités sera plutôt de l'ordre de l'ordre de 10 hectares maximum**, ce qui est **raisonnable par rapport à la tendance passée** (5.6 hectares sur la période 2007-2017) **compte-tenu de la reprise économique actuelle**. En ce sens, **le territoire se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace**.
- **Le soin apporté au traitement paysager des Zones d'Activités** :
 - **A l'intérieur des espaces** à vocation d'activité ;
 - **Au niveau des lisières**, que ce soit dans la **transition avec les bourgs et les espaces urbanisés**, ou encore dans la **transition avec l'espace rural**.
- **Le déploiement des capacités en matière de communications numériques** (arrivée de la fibre à l'horizon 2022), qui viendra renforcer l'attractivité des Zones d'Activités.

2.4 PERMETTRE LES ACTIVITES ISOLEES EN CAMPAGNE, AU CAS PAR CAS

Un certain nombre d'activités d'importance se trouvent aujourd'hui en campagne, en-dehors des bourgs et Zones d'Activités existantes (Affinerie d'Anjou, Rivers, Bioprox...). **Le maintien de ces activités sur le territoire est un enjeu majeur**, en particulier en termes d'emplois.

Les entreprises concernées pourront bien évidemment poursuivre leur activité là où elles se trouvent aujourd'hui ; toutefois, **la possibilité de leur confortation sur place sera évaluée au cas par cas, en tenant compte des enjeux en termes d'emplois et de localisation.**

Dans la mesure où il s'agira de prendre en compte les spécificités des sites qui seraient concernés, il n'est pas possible de prévoir les éventuels impacts que cela pourrait engendrer (consommation d'espace, environnement, agriculture, paysages...) ; néanmoins, **toute perspective d'évolution devra être évaluée et dûment justifiée au regard d'un croisement des enjeux non seulement économiques, mais aussi sociaux et environnementaux.**

Par ailleurs, l'opportunité d'identifier des bâtiments pouvant accueillir des activités économiques *via* le changement de destination sera étudiée avec soin.

2.5 PRETER UNE ATTENTION PARTICULIERE A LA QUESTION DES FRICHES

Que ce soit sur les bourgs, dans les zones d'activités ou en campagne, la collectivité sera particulièrement vigilante au traitement des éventuelles friches économiques : possibilités de reconversion, renouvellement urbain (démolition-reconstruction pour une même vocation ou une vocation différente), enjeux de dépollution, impacts paysagers, etc.

3 AXE III : FAIRE DE L'IDENTITE RURALE UNE FORCE

Le Noyantais est incontestablement un territoire rural. Mais plutôt que d'assimiler la ruralité à un positionnement « en marge » des dynamiques territoriales, il s'agit au contraire d'affirmer cette ruralité dans toute sa richesse, et d'en faire un levier en faveur de la vie et de la visibilité du territoire.

3.1 IDENTIFIER ET PROTEGER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES

3.1.1 LE PATRIMOINE HUMAIN, MARQUEUR DE L'HISTOIRE LOCALE

Le patrimoine humain est des éléments forts dans l'identité du Noyantais, témoin du passé et richesse pour aujourd'hui :

- De manière générale, les bourgs présentent à la fois **une structuration historique claire et un patrimoine bâti de qualité**, qui leur donnent un charme certain ;
- Que ce soit au niveau des bourgs ou dans l'espaces rural, **les édifices remarquables** (Monuments inscrits et classés, châteaux...) **viennent renforcer la qualité paysagère d'ensemble** ;
- Enfin, les éléments du « **petit patrimoine** » (murs, croix, calvaires, puits...) sont autant **d'indices révélateurs de l'histoire des lieux**.

De manière particulière, **le jeu traditionnel de boule de fort** est inscrit à l'inventaire du patrimoine culturel immatériel au niveau national. Même si tous n'y participent pas directement, **sa pratique marque le territoire par les réseaux humains qui gravitent autour** (associations) **et par un patrimoine bâti spécifique** (nombreuses salles dédiées sur tout le territoire).

A l'appui de ce constat, il s'agit de **confirmer l'enjeux de préservation et de mise en valeur de ces éléments**.

3.1.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE : ENJEUX ECOLOGIQUES ET PAYSAGES NATURELS

En lien avec des pratiques agricoles et sylvicoles diverses, l'espace rural présente **un environnement naturel de grande qualité** : un bocage relativement dense, de nombreux boisements et vergers, un réseau hydrographique abondant. Ces éléments constituent **le socle de la Trame verte et bleue** au niveau local, qu'il convient de préserver en fonction des enjeux.

La Trame verte et bleue est une notion connexe, qui concerne à la fois :

- La **biodiversité**, avec les **enjeux de préservation des cœurs de biodiversité** (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF) **et des continuités écologiques** (maillage bocager, voie verte, réseau hydrographique et ses abords) ;
- L'**agriculture** (avec le rôle pluriel des haies : coupe-vent, anti-érosion, abri naturel pour l'élevage, support pour les continuités pédestres, support pour la biodiversité en termes de déplacements / d'alimentation / de zone de refuge, ressource bois-énergie...) et la **sylviculture** (avec le rôle pluriel de la forêt : intérêt économique, loisirs, puits de carbone...)
- Les **paysages** (cadre de vie, attractivité du territoire pour les habitants actuels et futurs, loisirs, tourisme...)

- Les **risques** et les **enjeux hydrauliques** (rôle anti-érosion des haies d'autant plus au vu du relief parfois prononcé, protection des périmètres de captage, vigilance sur la ressource en eau).

De manière générale, il s'agira de **préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques), de manière proportionnée aux enjeux**. A cet égard, l'objectif est de **viser une multiplicité des usages de l'espace rural**, dès lors que se trouvent garanties la préservation des équilibres et la mise en valeur des richesses des milieux naturels et des paysages (exemple : permettre un développement éolien prenant en compte les enjeux écologiques et paysagers).

De manière plus ciblée, **les enjeux d'interconnexion entre les trames urbaines et la Trame verte et bleue** seront travaillés sur deux plans : la question de **l'interface** (rapport espace urbanisé / espace rural) et celle de **l'imbrication** (place de la nature en ville).

3.2 S'APPUYER SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES LOCALES POUR REVELER LES ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

3.2.1 TIRER PARTI DE LA LOCALISATION DU TERRITOIRE

De par son positionnement géographique, le Noyantais s'inscrit dans **un environnement touristique particulièrement riche** :

- **Au sud, la vallée de la Loire entre Angers et Tours, en passant par Saumur** : Loire à Vélo, Terra Botanica, vignobles du Val de Loire, tourisme patrimonial et religieux (châteaux de la Loire, abbaye de Fontevraud...), musées, etc.
- **Au nord, la vallée du Loir et La Flèche** : tourisme « nature », zoo de La Flèche, etc.
- **Aux abords immédiats du territoire** : Baugé (vers l'ouest), le Lac de Rillé (vers l'est)

Cette situation de carrefour constitue un premier atout pour le territoire, qui pourrait **profiter de l'influence de ces points pour se positionner** sur deux plans :

- **Comme point de départ** vers ces destinations, en particulier vis-à-vis d'un tourisme qui chercherait à « rayonner » vers une offre diversifiée tout en bénéficiant d'un pied-à-terre apaisant ;
- **Comme territoire d'étape** entre ces destinations, un lieu de transition bénéficiant d'un environnement patrimonial et naturel de qualité (cf. Partie 3.1).

3.2.2 « CAPTER » DES VISITEURS POUR LE TERRITOIRE

Complémentairement, la **valorisation des singularités locales** (boule de fort, musée Jules Desbois, patrimoine naturel...) constitue un levier certain pour « **capter** » **des visiteurs pour le territoire**, c'est-à-dire au-delà des deux cas de figure précédemment mentionnés. A cet égard, deux orientations sont retenues.

Premièrement, **l'amélioration de la lisibilité du territoire et de son offre touristique** est un préalable nécessaire :

- La promotion du territoire doit passer par **son identification**, en particulier à travers **un produit d'appel, ou encore un ensemble de produits groupés autour d'un axe commun**.
 - De ce point de vue, la mise en avant d'un territoire **marqué du sceau de l'authenticité et de l'excellence rurale** (qualité et spécificité des produits agricoles, nature & loisirs, patrimoine & culture...) doit être étudiée en associant les différents acteurs ;
 - Quelle que soit la direction retenue, **le monde agricole joue un rôle clé** par ce qu'il offrira sur un plan **productif**, par **l'image** qu'il donnera du territoire, ou encore par les **usages** qu'il permettra ou soutiendra.
- Par ailleurs, l'identification du territoire doit passer par **une démarche active et cohérente en termes de communication** concernant l'offre d'hébergement, les loisirs, la culture, la restauration... Ce qui implique de **définir clairement la structure porteuse de cette communication** et de **susciter l'adhésion** des acteurs.

Deuxièmement, il s'agit d'**encourager le développement d'initiatives (privées ou publiques) contribuant au rayonnement du Noyantais**, par exemple :

- La formalisation des circuits de randonnée et connexions à l'échelle de Noyant-Villages et vers les territoires limitrophes ;
- Le maintien de l'emprise de la voie ferrée Château-du-Loir – Saumur ;
- L'ouverture au public des édifices patrimoniaux, contribuant à faire connaître la richesse patrimoniale et l'histoire du territoire ;
- Le renforcement de l'offre en matière d'hébergement (notamment l'hôtellerie) et de restauration (horaires d'ouverture, lien avec l'agriculture locale, recherche d'une offre complémentaire de « montée en gamme »...) afin de « fixer » une part plus importante de visiteurs ;
- Le développement de coopérations avec des sites extérieurs au territoire, visant à inscrire l'offre spécifique dans un réseau élargi : le Musée Jules Desbois pourrait jouer un rôle pivot sur ce plan.