

Commune de **Noyant-Villages**

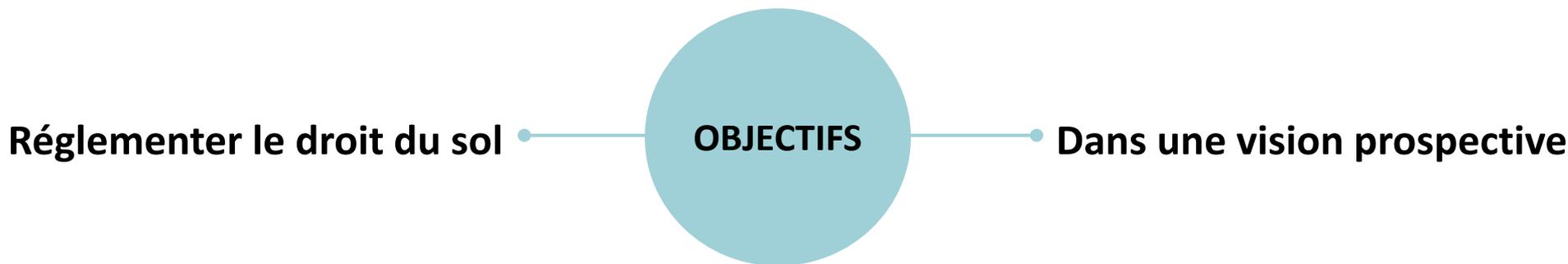
Réunion publique n°2

ELABORATION
PLU

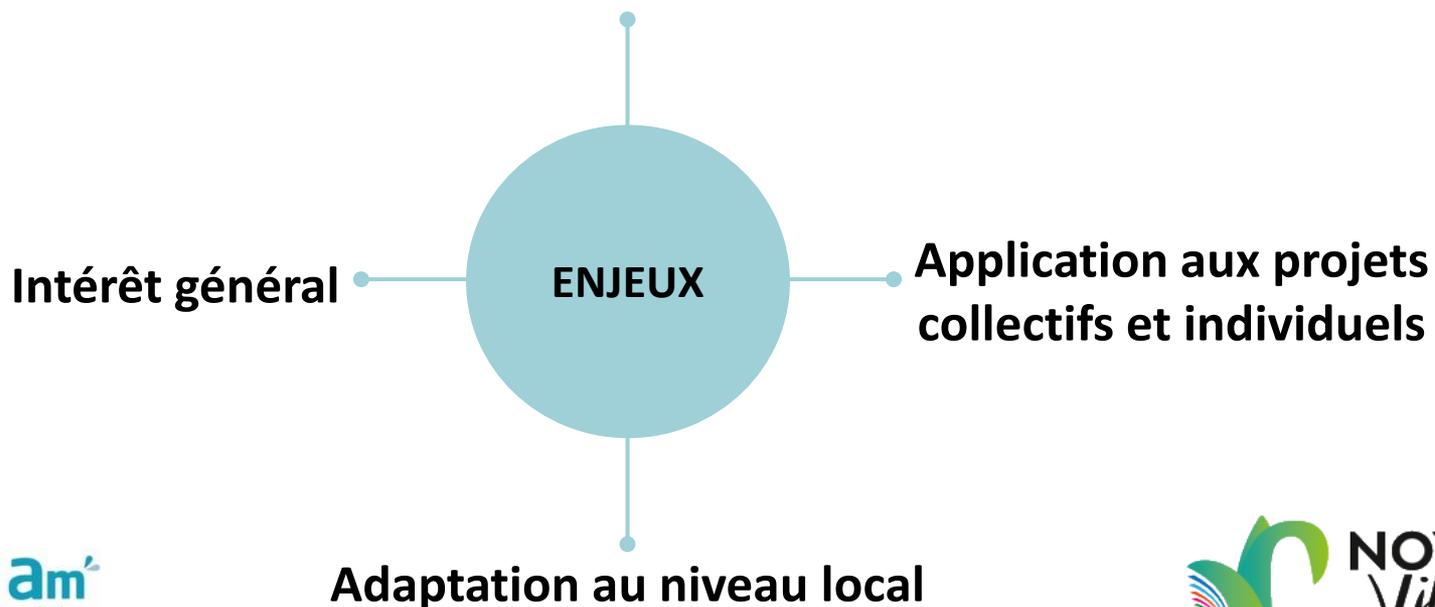
18 novembre 2021



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

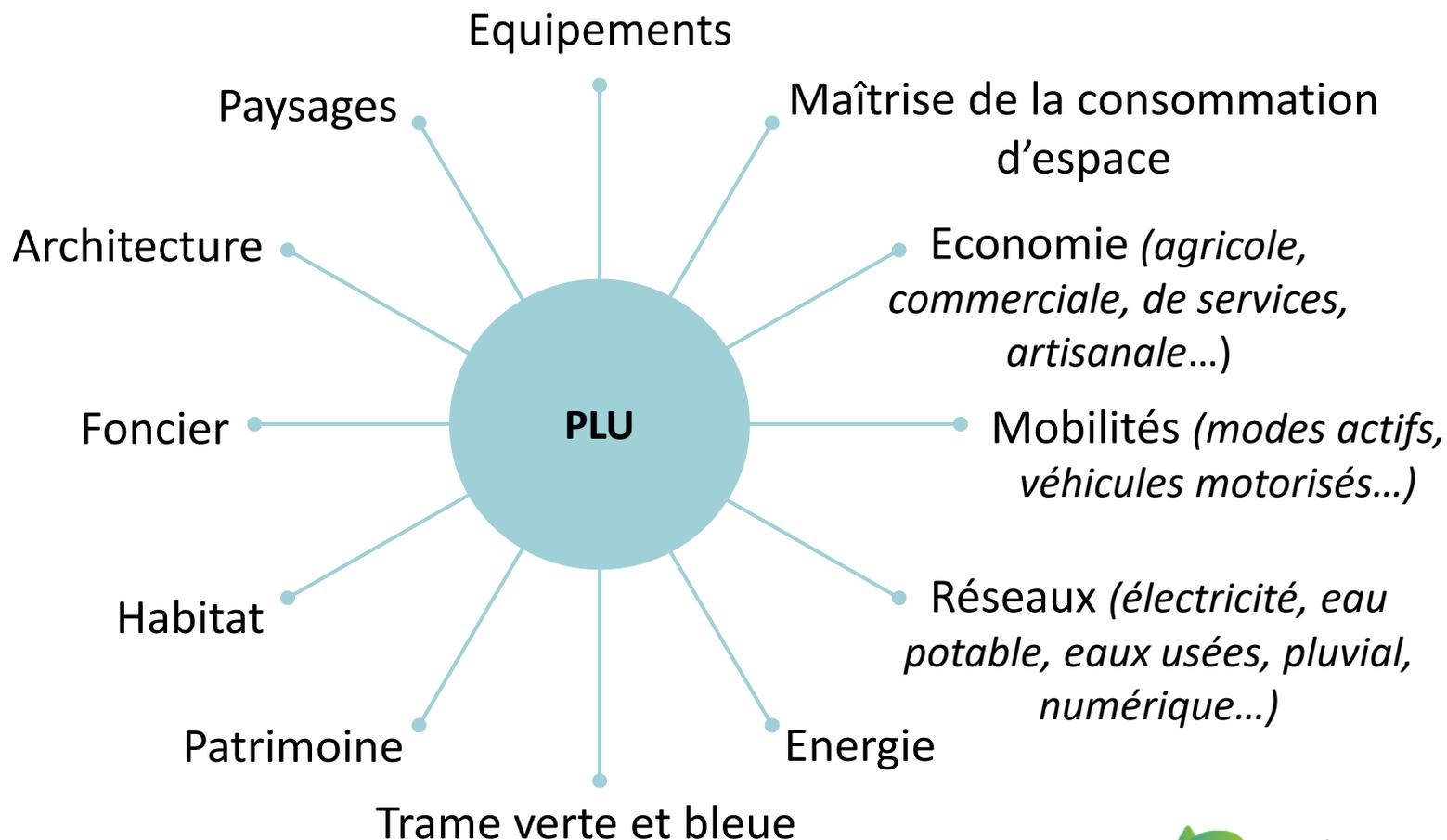


Inscription dans le cadre réglementaire
et législatif supra-communal



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Un document de planification établi à l'appui d'une réflexion pluri-thématique, d'un croisement d'approches



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Un document de planification qui s'inscrit dans un environnement juridique

Code de l'Urbanisme

Schéma Directeur
d'Aménagement et de
Gestion des Eaux...

Schéma Régional de
Cohérence Ecologique...

Compatibilité

Prise en compte

Programme Local de
l'Habitat

Schéma de Cohérence Territoriale
(document « intégrateur »)

Plan Climat-air-
énergie territorial

Compatibilité

Compatibilité

Prise en compte

Règlement

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Conformité

Compatibilité

Travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols...

CONFORMITE : Traduction conforme du plan, norme ou loi de portée supérieure.

COMPATIBILITE : Les dispositions du document ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions du document de portée supérieure.

PRISE EN COMPTE : Le document ne doit pas ignorer les objectifs généraux du document de portée supérieure.

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Composition d'un Plan Local d'Urbanisme

- **Rapport de présentation**

*Diagnostic et Etat initial de l'environnement
Explication des choix retenus
Evaluation environnementale
Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes
Indicateurs de suivi
Résumé non technique*

Exposé de la démarche et explication des choix au regard des enjeux locaux.



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Composition d'un Plan Local d'Urbanisme

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Document synthétique exposant la stratégie poursuivie sur la durée de vie du PLU : « *quelles perspectives pour le territoire sur la prochaine décennie ?* ».

Socle pour la définition des *Pièces réglementaires*.



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Composition d'un Plan Local d'Urbanisme

- Rapport de présentation
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Pièces réglementaires**
 - Règlement graphique (zonage)*
 - Règlement écrit*
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation = OAP*

Pièces opposables lors de toute demande au titre de l'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...).



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Composition d'un Plan Local d'Urbanisme

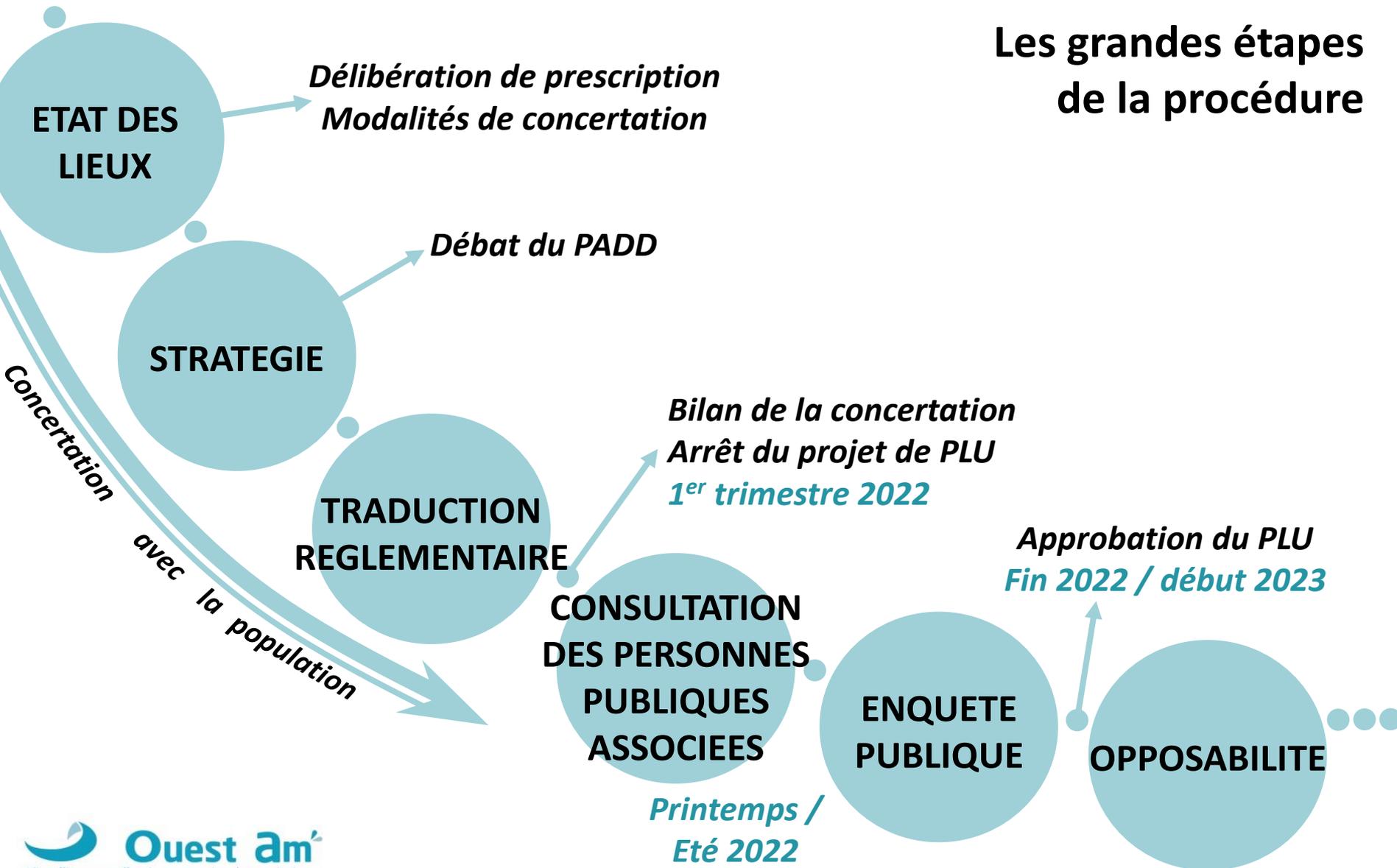
- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Pièces réglementaires
- Annexes
Servitudes d'Utilité Publique
Pièces relatives aux eaux usées, au pluvial, à l'eau potable...

Pièces opposables lors de toute demande au titre de l'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...)



LA DEMARCHE D'ELABORATION

Les grandes étapes de la procédure



PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL



*Etat des
lieux*



*Stratégie
(PADD)*



*Traduction
réglementaire*

UN PADD DEFINI AUTOUR DE 3 AXES

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

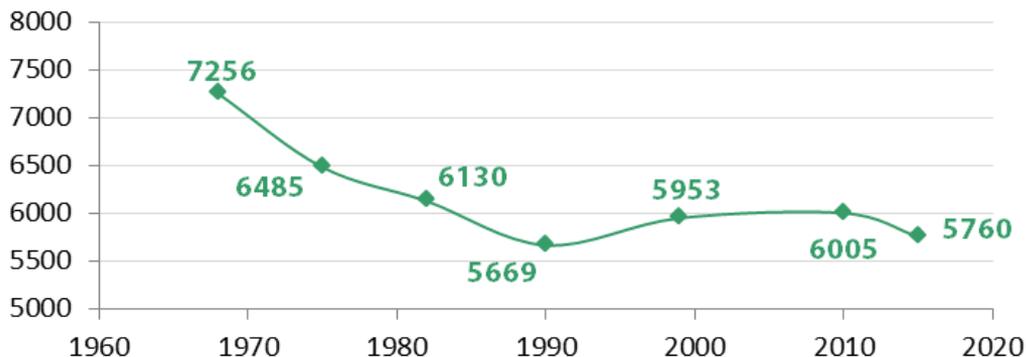
AXE 1

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE



Evolution de la population entre 1968 et 2015



5 760 habitants en 2015

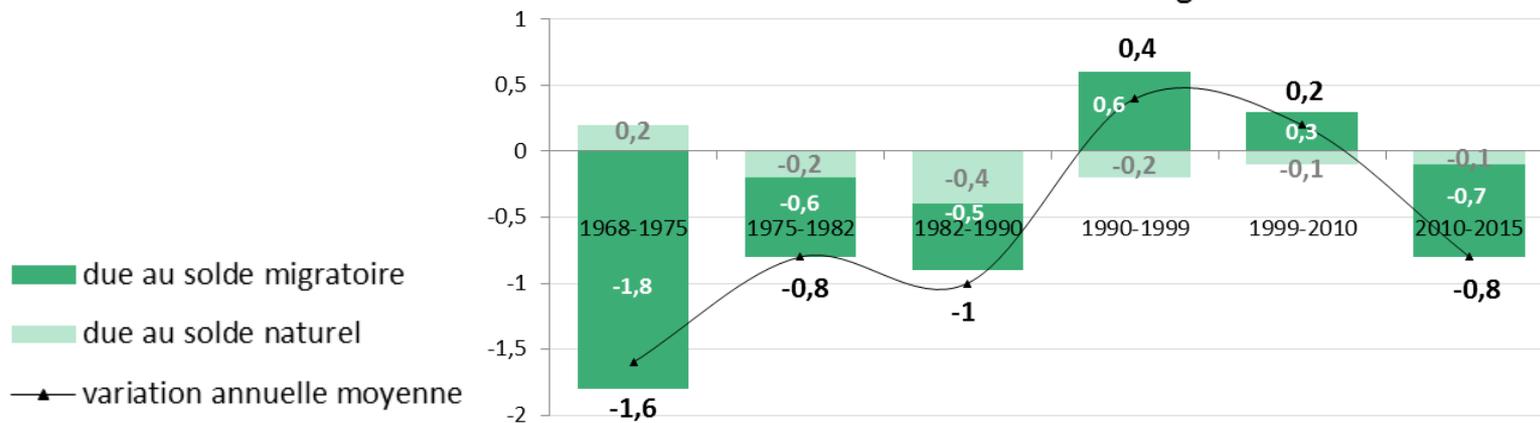
Un retour de la décroissance démographique sur la période récente

31% de la population sur Noyant

15% sur Parçay-les-Pins

7,5% sur Auverse

Variation annuelle moyenne de la population selon les soldes naturel et migratoire

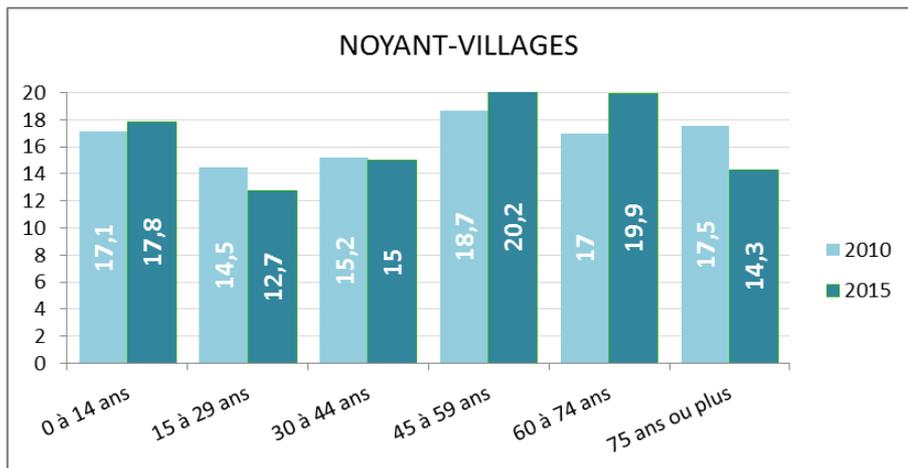
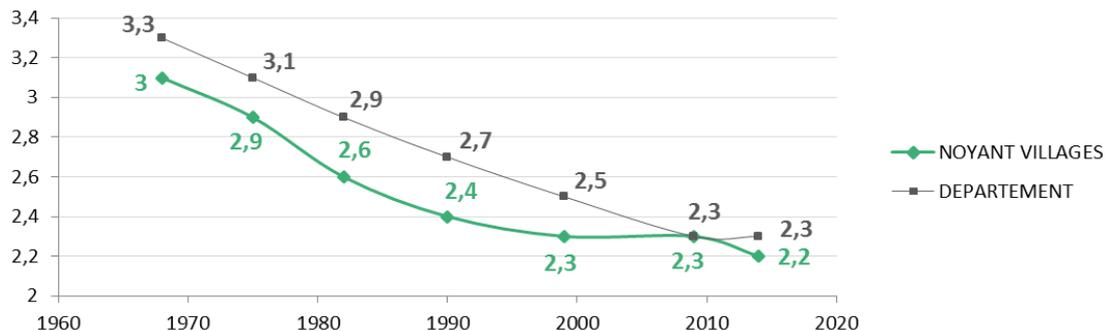


ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE



Le phénomène de desserrement démographique
 En 1968 et 2015, le nombre de personne par ménage est passé de 3 à 2,2

Evolution de la taille des ménages



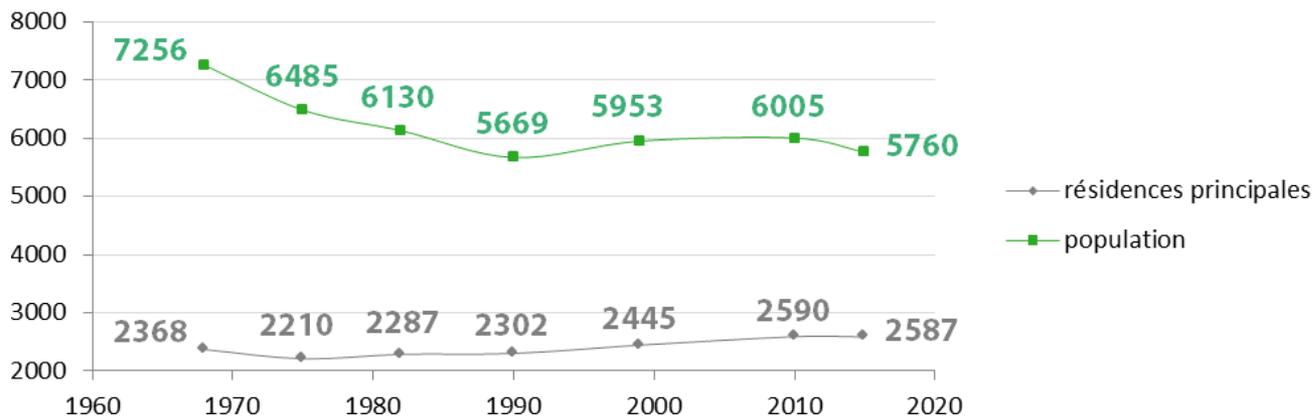
Une population vieillissante

Indice de jeunesse communal : 0,67
 Indice de jeunesse départemental : 1,1

ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE



Evolution des résidences principales et de la population depuis 1968



Une augmentation limitée du nombre de résidences principales depuis 1968 en lien avec les variations démographiques

Prescriptions du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou :

Le SCOT du Pays des Vallées d'Anjou fixe des objectifs de production de logements par type de pôle :

Pôle d'équilibre : Noyant

Pôles secondaires : Parçay-les-Pins et Auverse

Bourgs ruraux : les autres communes déléguées



1. DÉVELOPPER L'HABITAT EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS DES POPULATIONS

1.1. Engager un scénario dynamique pour le territoire

- Dynamique démographique : +0,2%/an
- Soit +120 habitants sur la prochaine décennie (dépasser 6000 habitants)
- +180 logements (neufs / changement de destination)



1. DÉVELOPPER L'HABITAT EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS DES POPULATIONS

1.2. S'inscrire dans une logique multipolaire dans le déploiement de l'offre de logements

NOYANT
(≈ 40%)

AUVERSE &
PARÇAY-LES-
PINS
(≈ 30%)

AUTRES
COMMUNES
HISTORIQUES
(≈ 30%)



Projet de zonage...

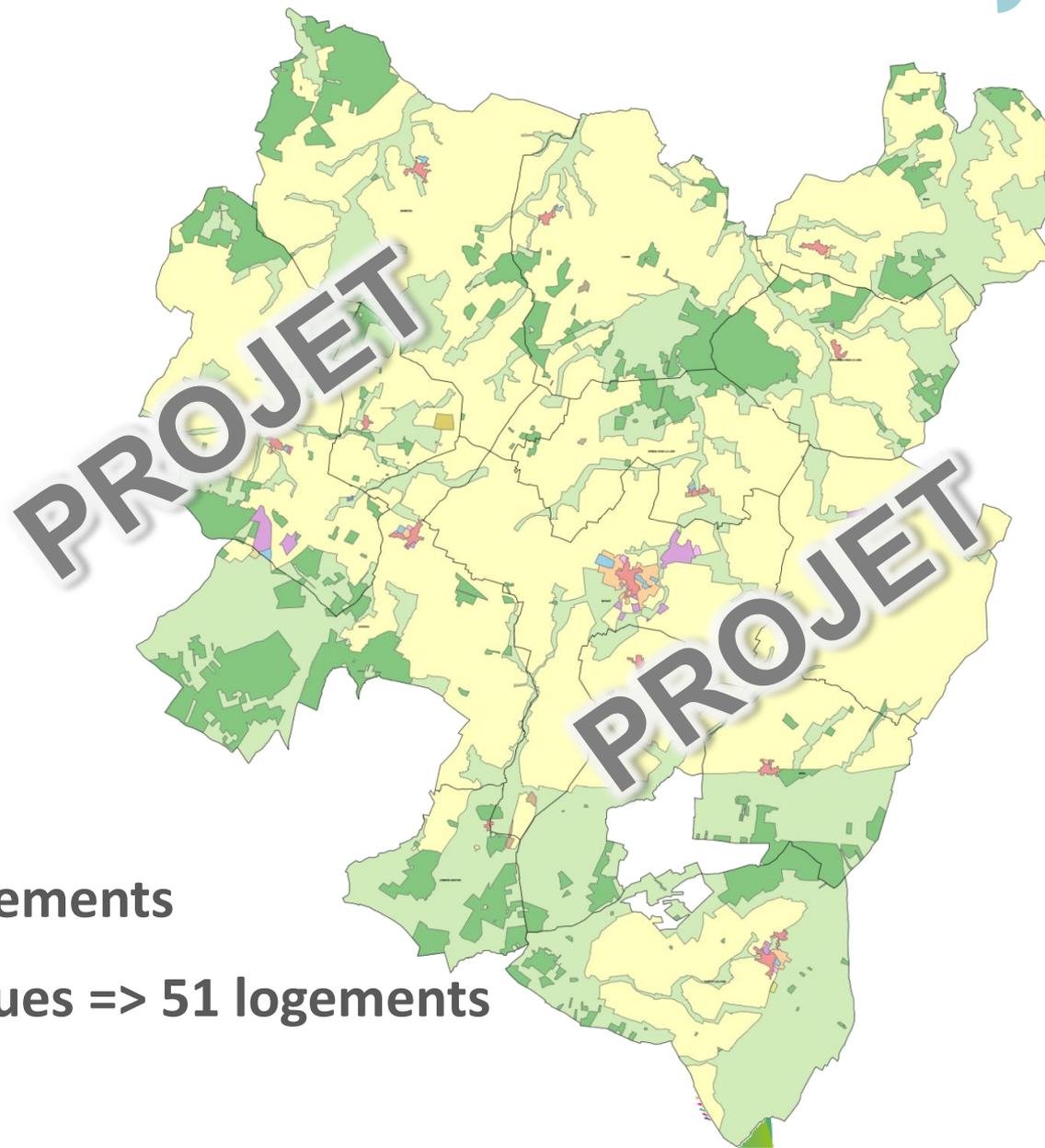
184 logements



Noyant => 75 logements

Parçay + Auverse => 58 logements

Autres communes historiques => 51 logements





Projet de zonage...

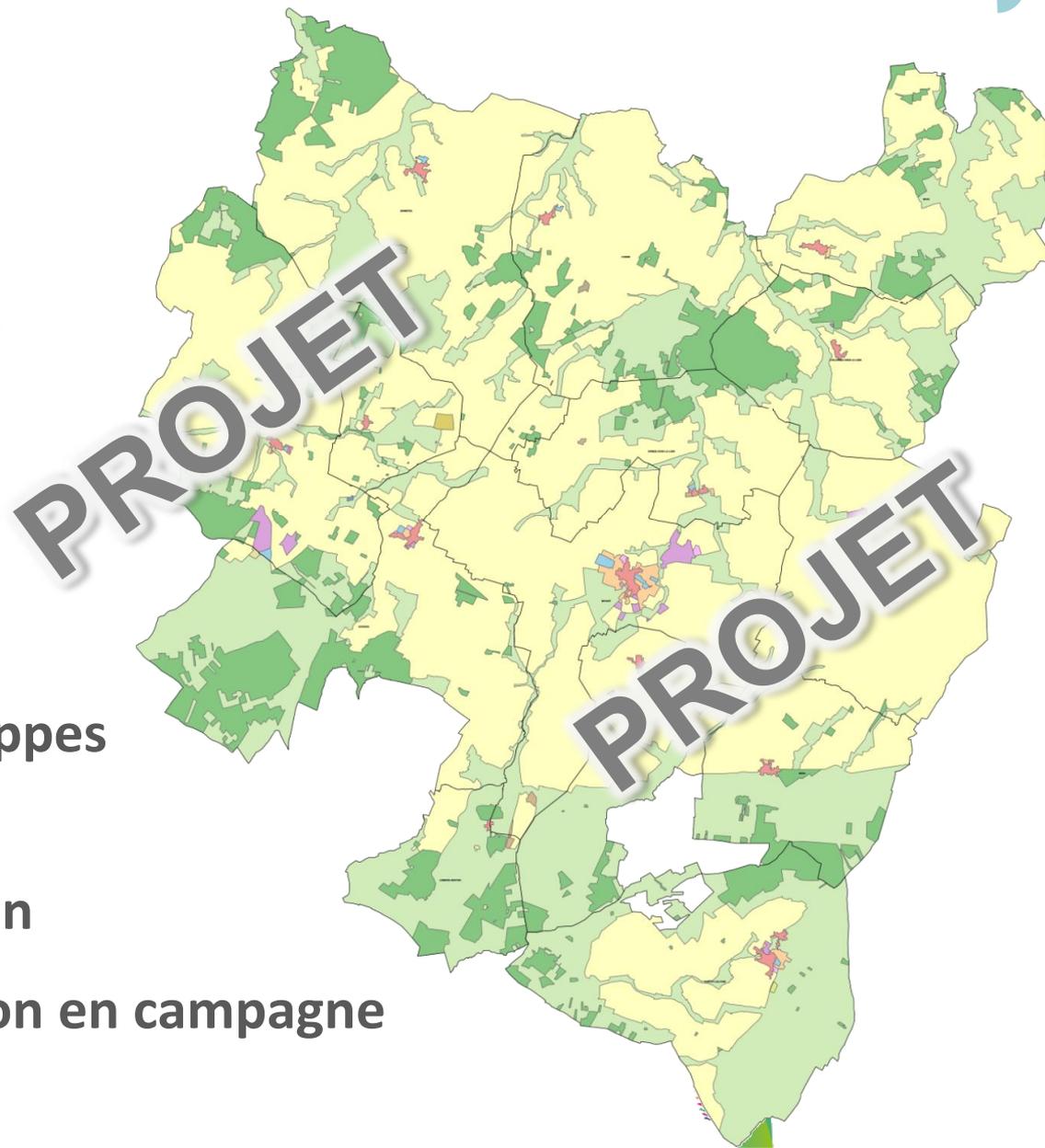
184 logements



**Gisements dans les enveloppes
existantes des bourgs**

Extensions de l'urbanisation

Changements de destination en campagne





Projet de zonage...

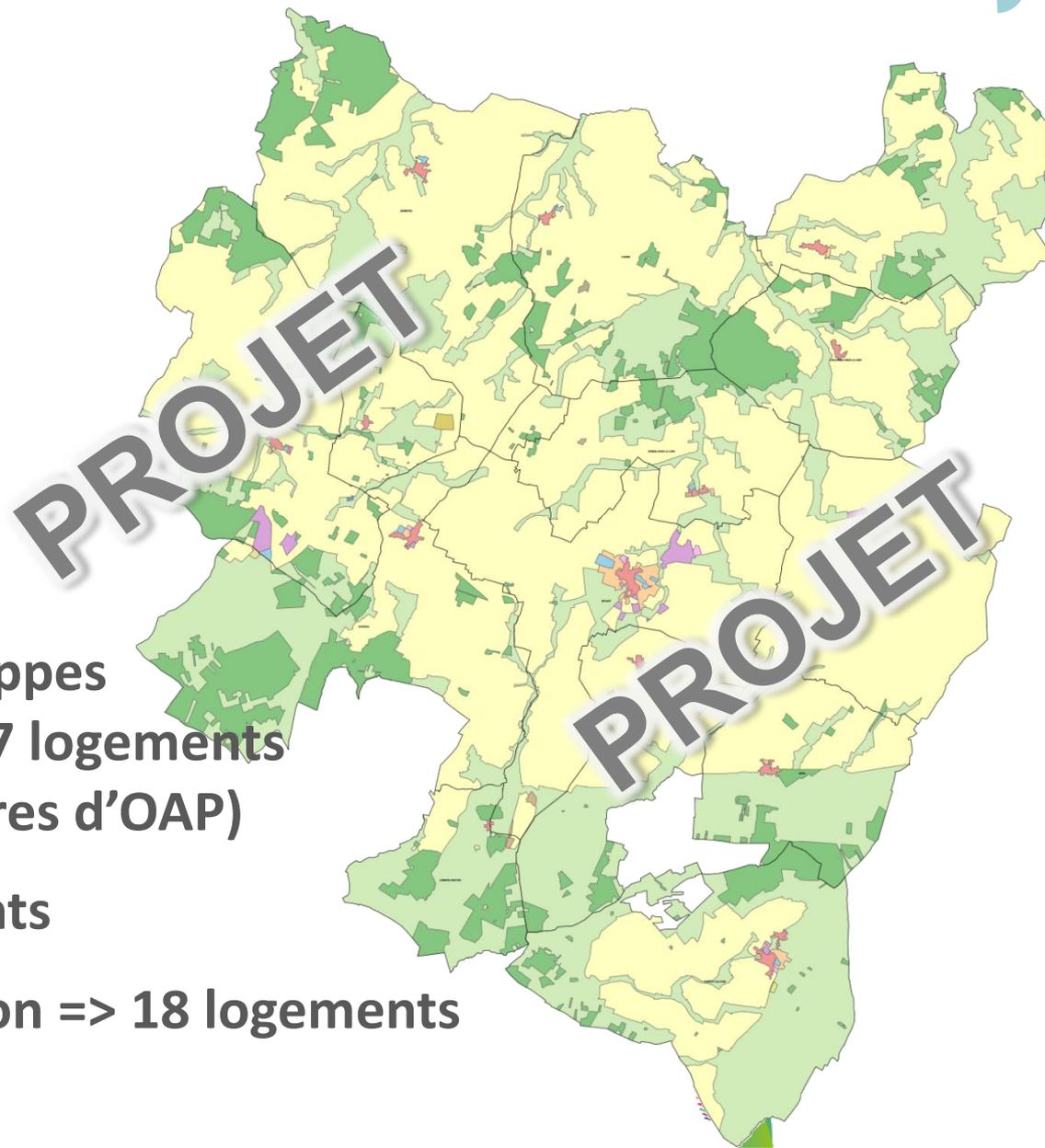
184 logements



**Gisements dans les enveloppes
existantes des bourgs => 57 logements
(dont 26 dans des périmètres d'OAP)**

Extensions => 109 logements

Changements de destination => 18 logements





2. RECHERCHER LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

2.1. Porter la vitalité des bourgs

- Réaménager les centres-bourgs
- Modérer la consommation d'espace
 - 15% des nouveaux logements dans les bourgs
 - Inscrire les autres logements en continuité des bourgs, selon les objectifs de densité du SCOT
- Favoriser les modes doux de déplacements
- Encourager la résorption de la vacance et la réhabilitation



2. RECHERCHER LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

2.2. Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux publics spécifiques

- Répondre aux enjeux autour du parcours résidentiel des ménages

Prescriptions du SCOT du Pays des Vallées d'Anjou :

Atteindre 10% de logements sociaux dans la production de logements neufs, soit une part de logements sociaux au sein du parc global de 9% en 2025.



Projet de zonage...

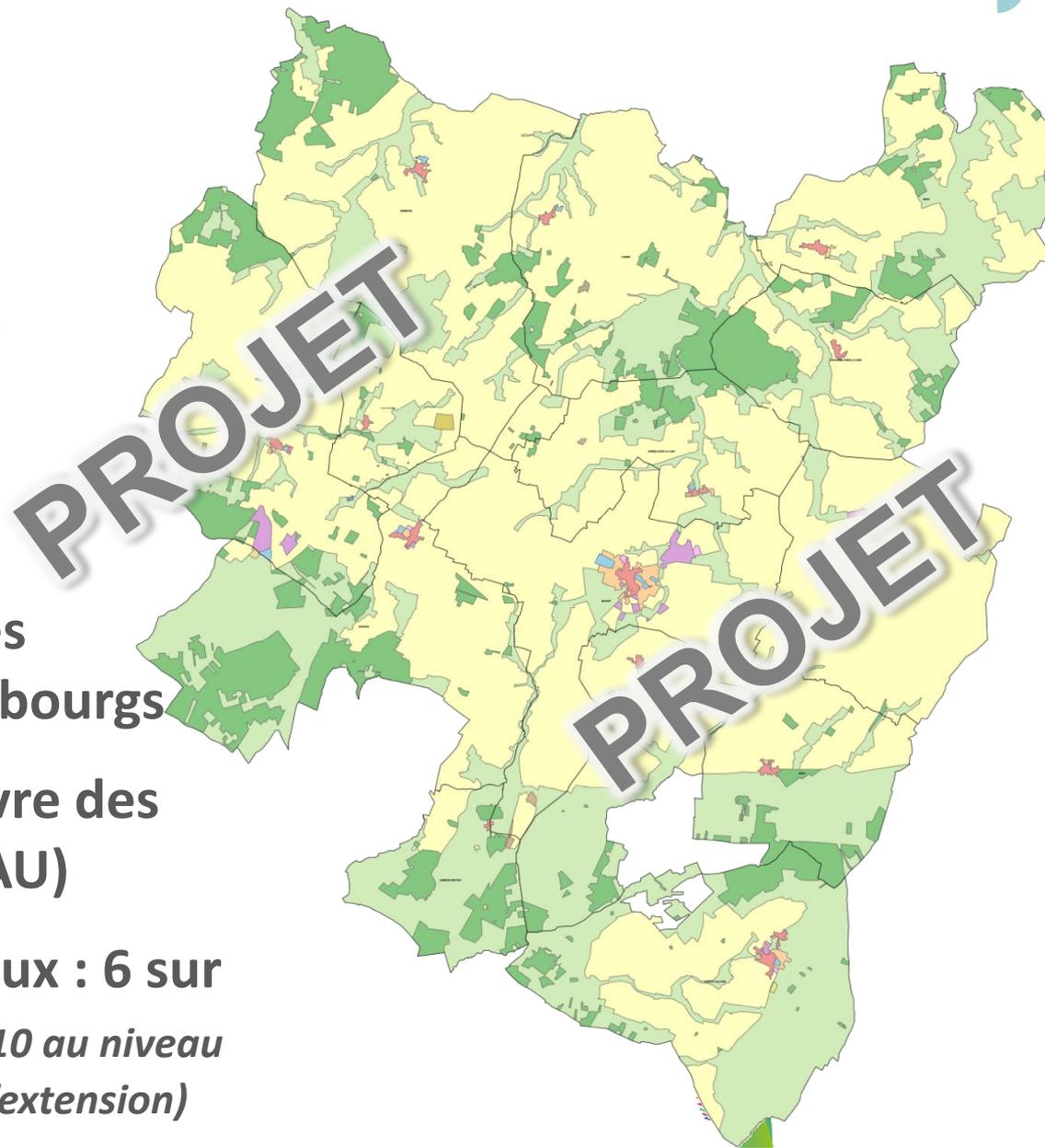
184 logements



30% des logements dans les enveloppes existantes des bourgs

Echéancier de mise en œuvre des opérations (zones 1AU / 2AU)

20 logements locatifs sociaux : 6 sur Auverse et 14 sur Noyant (10 au niveau du bd des Ecoles, 4 sur un secteur d'extension)



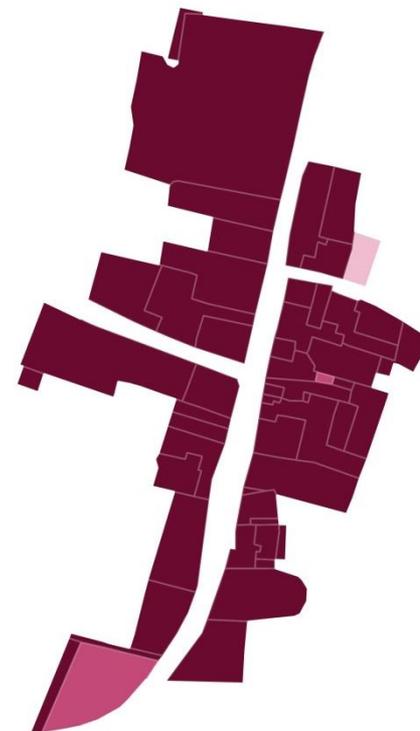


Les bourgs « rue »

DENEZE-SOUS-LE-LUDE



CHAVAIGNES



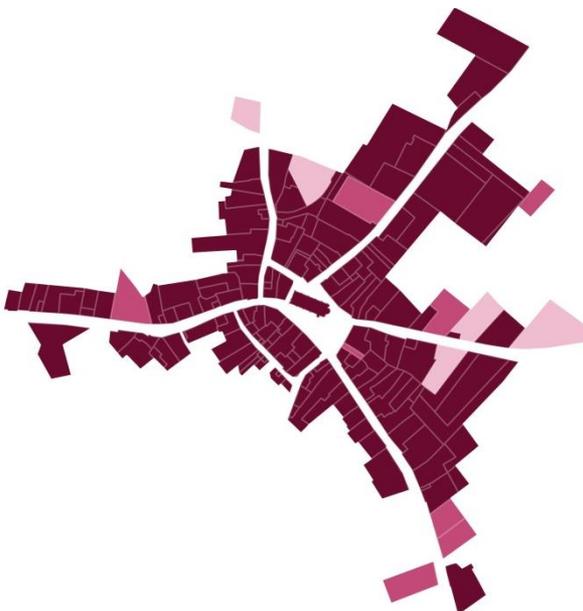
BROC





Les bourgs « en étoile »

GENNETEIL



NOYANT



PARCAY-LES-PINS



DENSITES



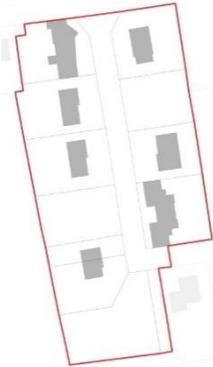
NOYANT
Rue de la Garenne
11,8 logements / hectare



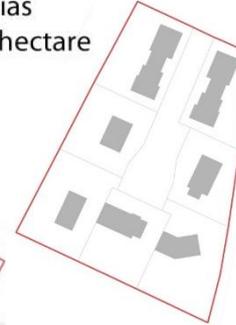
PARCAY LES PINS
Chemin des Landes
17,5 logements / hectare



DENEZE SOUS LE
Rue Jean Alluye
13,3 logements / hectare



LASSE
Impasse des Acacias
12,8 logements / hectare



AUVERSE
Impasse des Erables
16 logements / hectare



Des densités comprises entre 12 et 17 logements par hectare sur les dernières opérations

Le SCOT prescrit des densité moyennes recommandées par type de pôle :

Noyant (pôle d'équilibre) : 20 logements / ha (moyenne recommandée)

Auverse et Parçay-les-Pins (pôles secondaires) : 17 logements / ha (moyenne recommandée)

Autres communes déléguées (bourgs ruraux) : 15 logements / ha (moyenne recommandée)



2. RECHERCHER LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

2.3 Maîtriser le développement urbain

- Prioriser la densification et s'inscrire en continuité immédiate des enveloppes urbaines
- Respecter des objectifs de densité adaptés aux différentes « mailles » du territoire (à l'échelle de chaque « maille » comme à l'échelle de chaque opération)

Au total : 6,5 hectares maximum à vocation d'habitat

	Densité minimale*	Densité 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 »



OBJECTIF

Compléter le règlement écrit, à l'appui de principes qui ne peuvent trouver leur place directement dans ce dernier.

PRINCIPES

Zooms sur des secteurs à enjeux d'aménagement ou sur des thématiques particulières.

Définition de prescriptions et de recommandations.

OAP ≠ expropriation

DEMARCHE

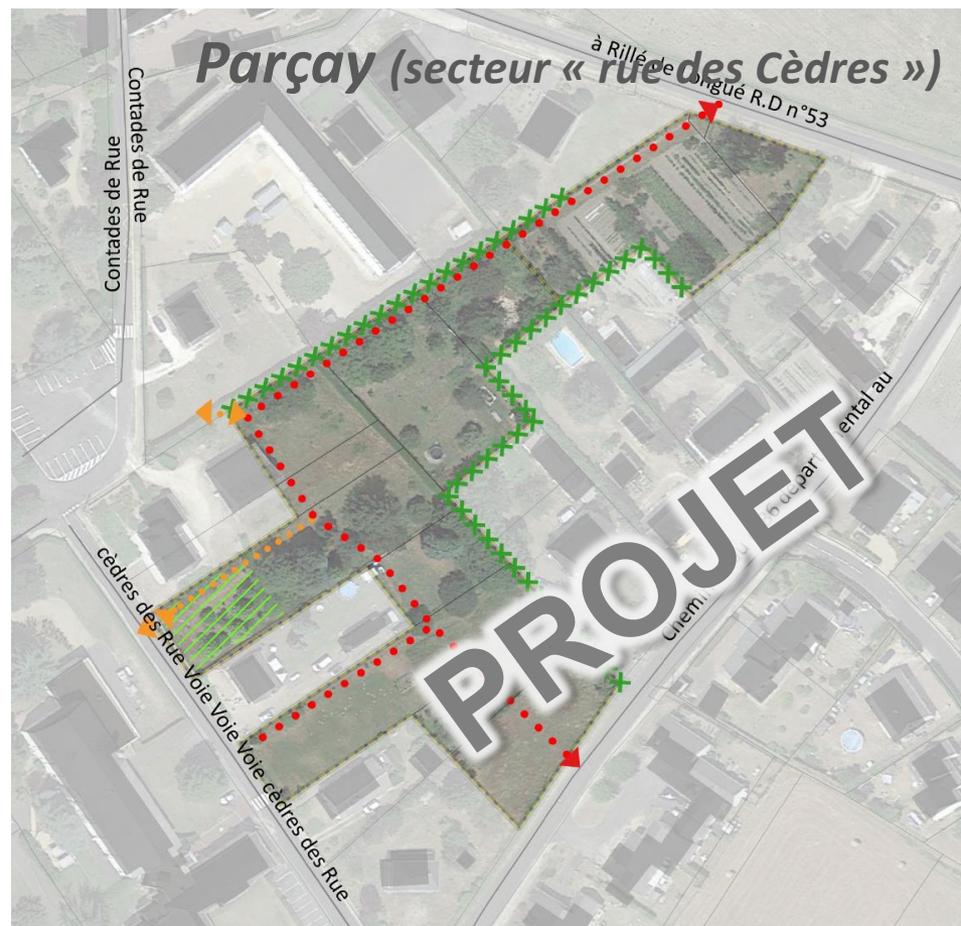
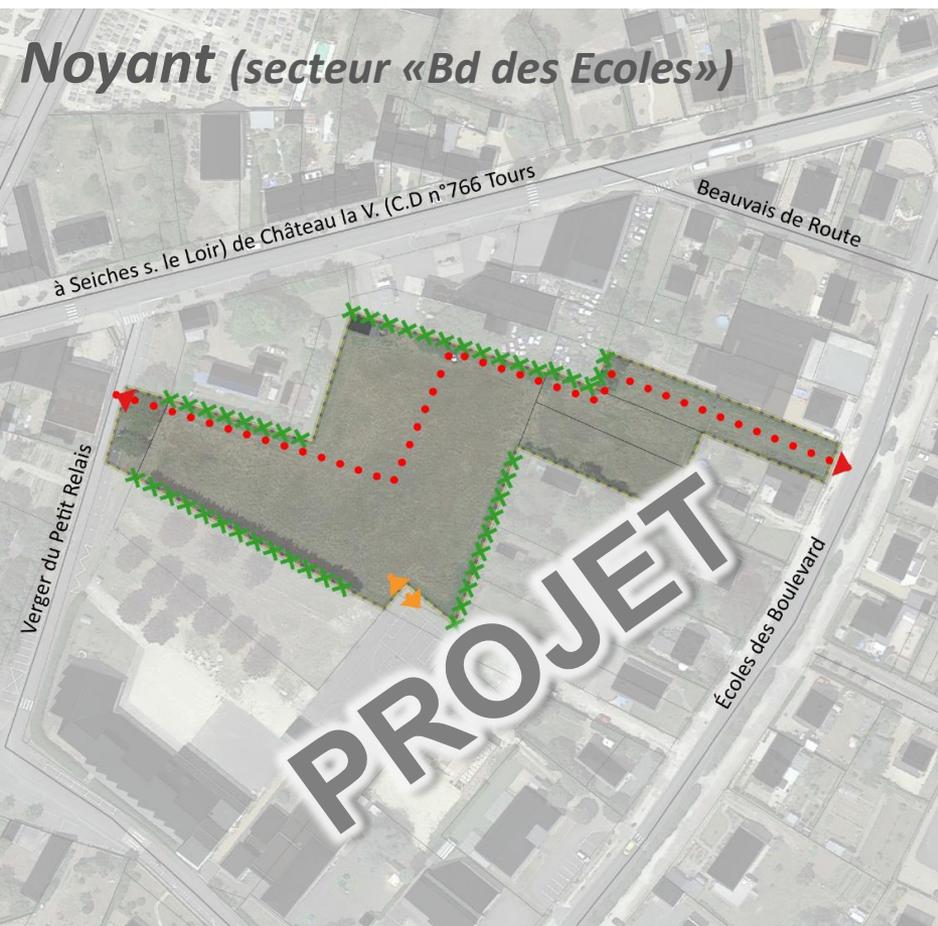
La mise en œuvre ou non des principes posés dans les OAP dépend, dans le temps, pleinement des propriétaires (avec pour contrepartie un respect de ces principes en cas de projet).

L'idée est de favoriser un aménagement cohérent **si les propriétaires envisageaient un projet** (logique d'intérêt général)



Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation...

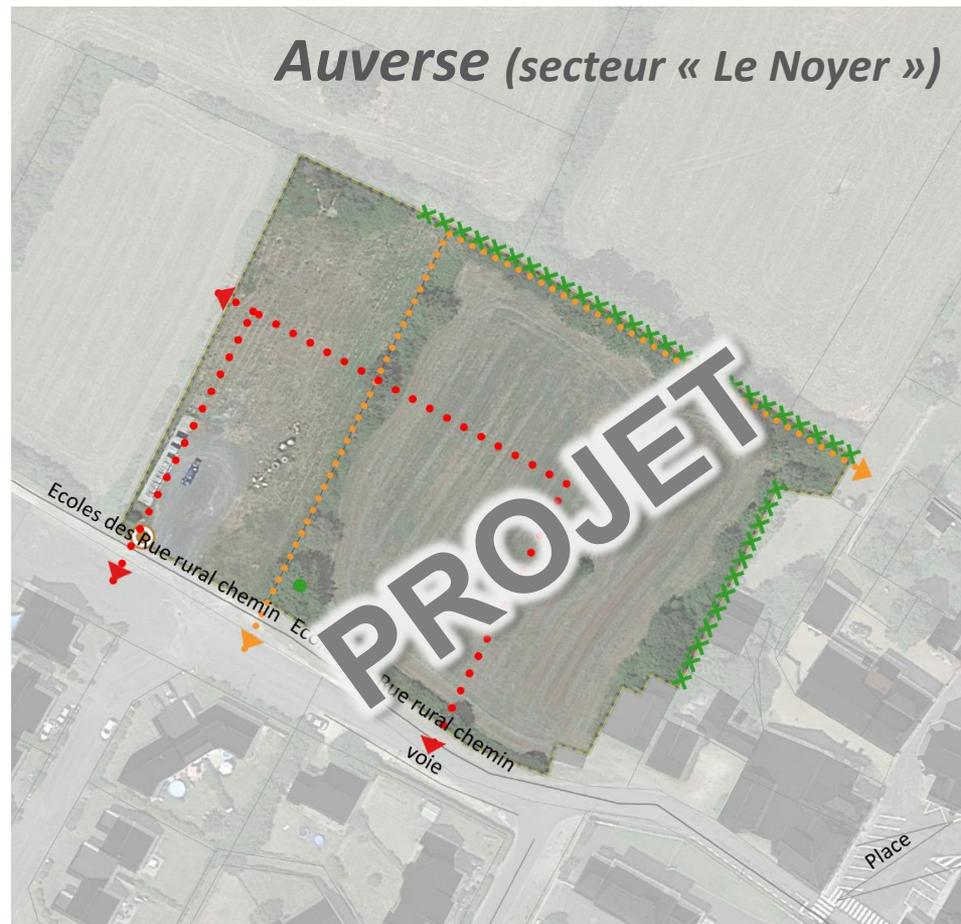
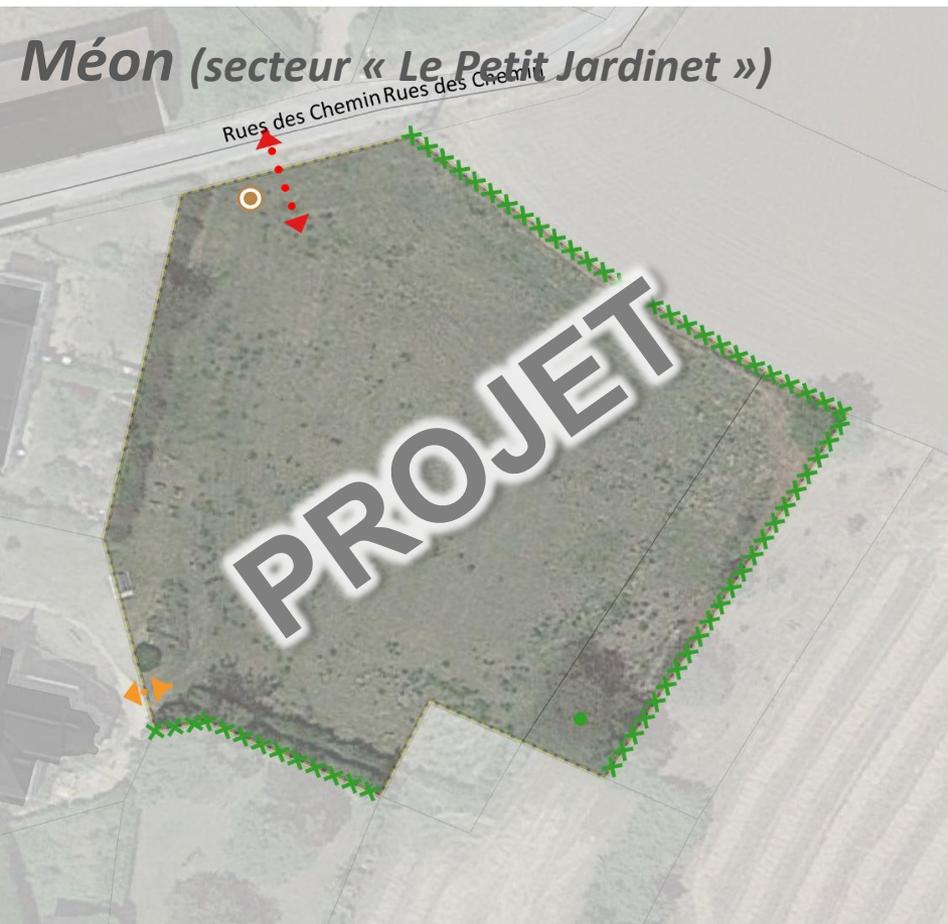
OAP en densification





Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation...

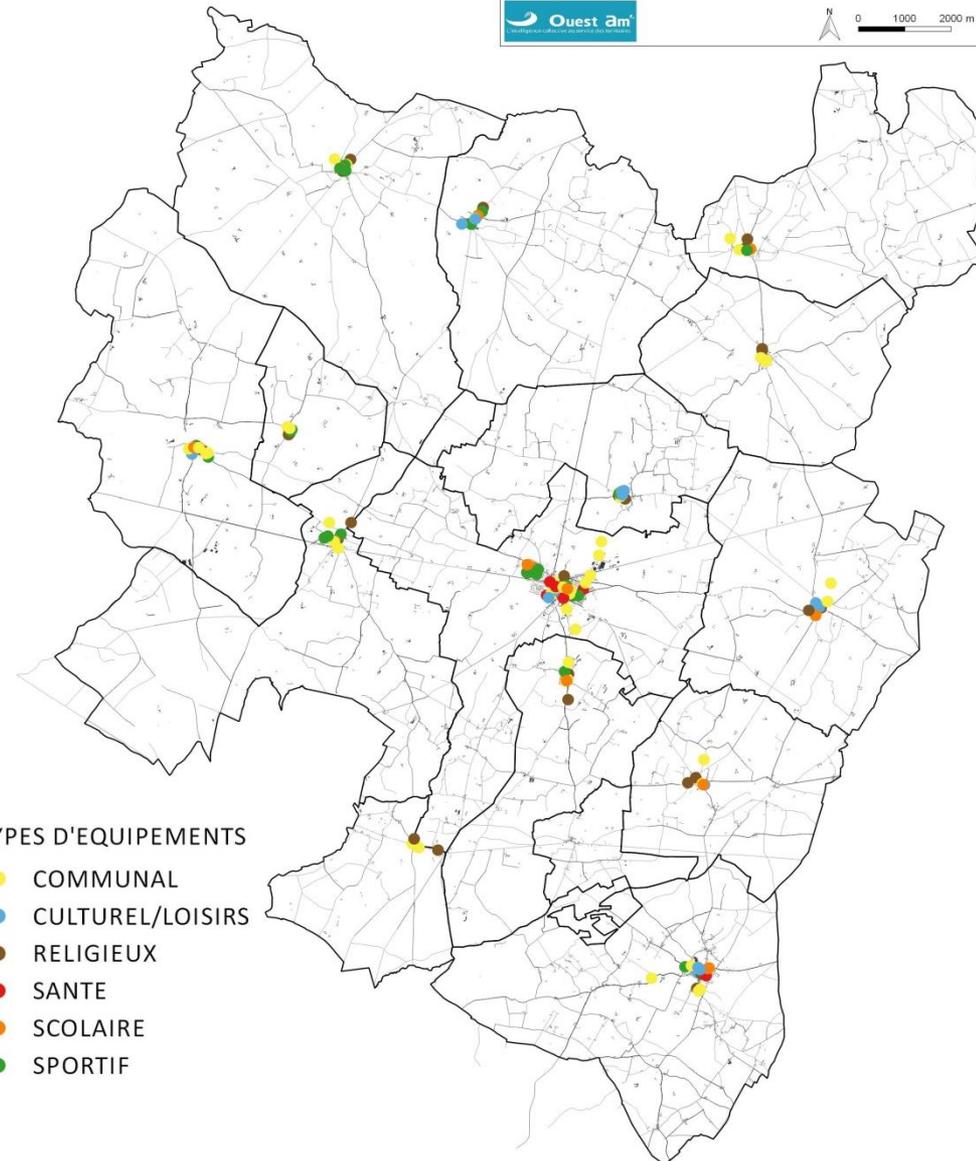
OAP en extension



EQUIPEMENTS



TYPES D'ÉQUIPEMENTS	NOYANT-VILLAGES
Communaux	Mairies, gendarmerie, salles des fêtes, agences postales, locaux techniques...
Sportifs	COSEC, stade Beaumont, boulodromes, city stade, plusieurs stades municipaux, terrains de tennis, salles de boule de fort, piscine...
Loisirs / culturels	3 bibliothèques, musée Jules Desbois, salle de spectacle et de cinéma, aires de jeux, camping, plan d'eau...
Scolaires et enfance	RAM, haltes garderie, accueil de loisirs, MFR, collège, écoles maternelle et primaire...
Santé	EHPAD, foyer logement, maison de santé, pharmacies...





2. RECHERCHER LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

2.4 Adapter les équipements au profil démographique et aux ambitions du territoire

- Engager une réflexion sur l'usage des équipements (avenir des mairies déléguées, enjeux de lieux de rencontre...)
- Maintenir les écoles
- Maintenir une offre de santé adéquate
- Disposer d'une offre adaptée aux seniors
- Renforcer l'offre culturelle, sportive et de loisirs

Au total : prévoir 2 à 3 hectares à vocation d'équipements

AXE 1

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Temps d'échanges

AXE 2

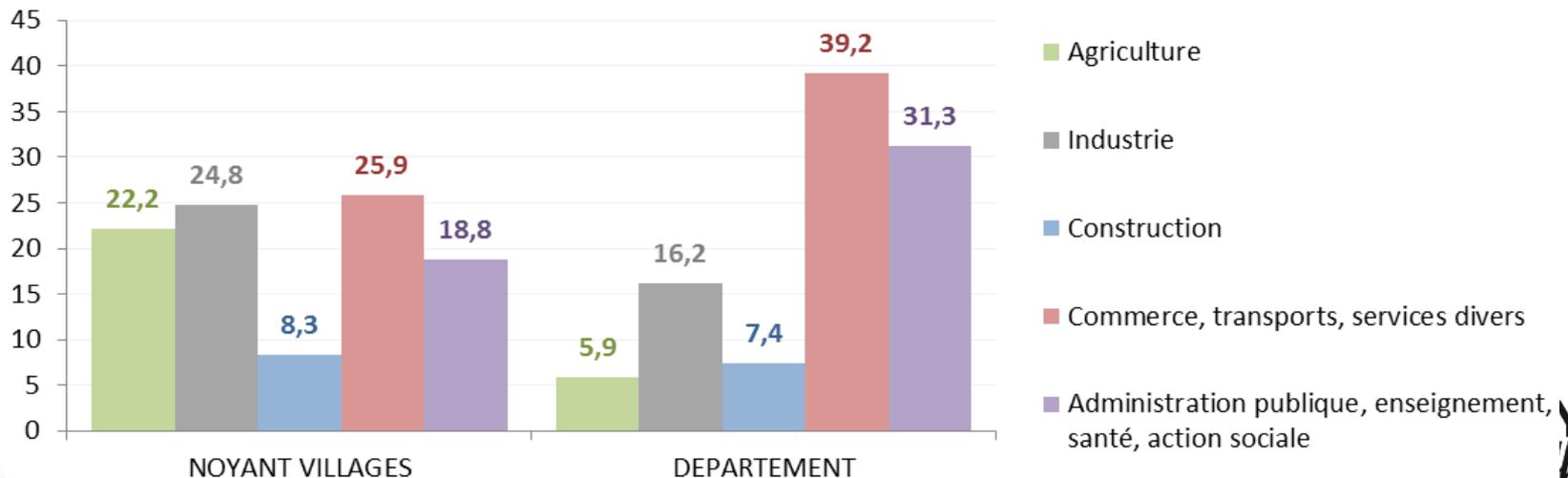
**SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
POURVOYEUR D'EMPLOIS**

AGRICULTURE



- Plus de 160 exploitants agricoles sur le territoire de Noyant-Villages
- Le secteur agricole particulièrement structurant sur la commune en termes d'emplois
- Une activité tournée vers la polyculture ainsi que l'arboriculture, dans la partie sud du territoire communal

Emplois selon le secteur d'activité en 2014





1. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, ACTEURS ÉCONOMIQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE

1.1. Viser l'excellence rural

- Elevage (en lien avec les enjeux paysagers et de biodiversité)
- Arboriculture
- Maraîchage



1. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, ACTEURS ÉCONOMIQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE

1.2. Favoriser la diversification et les innovations

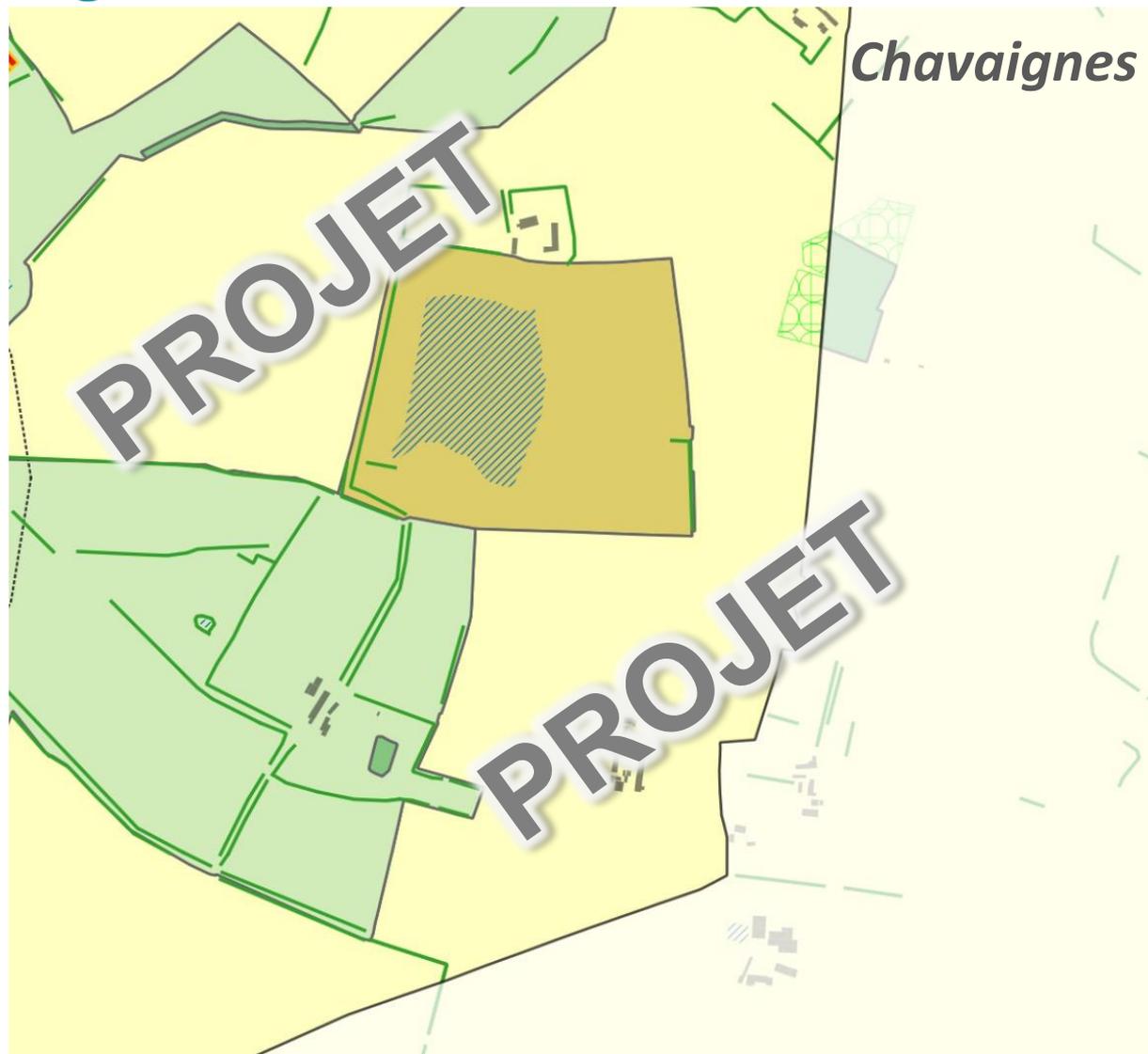
- Enjeux de filière (organisation et production-transformation)
- Enjeux de débouchés des productions agricoles
 - Méthanisation & autres énergies renouvelables
 - Circuits courts
 - Agrotourisme
- Valoriser les autres ressources du territoire (dont potentiel énergétique du territoire) en tenant compte des enjeux agricoles



Projet de zonage & de règlement écrit...

Zonage spécifique Ner
(centrale photovoltaïque)

Eolien et photovoltaïque :
OAP thématique (principes
directeurs en cas de projet)





1. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, ACTEURS ÉCONOMIQUES MAJEURS SUR LE TERRITOIRE

1.3. Encadrer la constructibilité en campagne

- Bâtiments agricoles
- Tiers en campagne (logements et activités isolées)



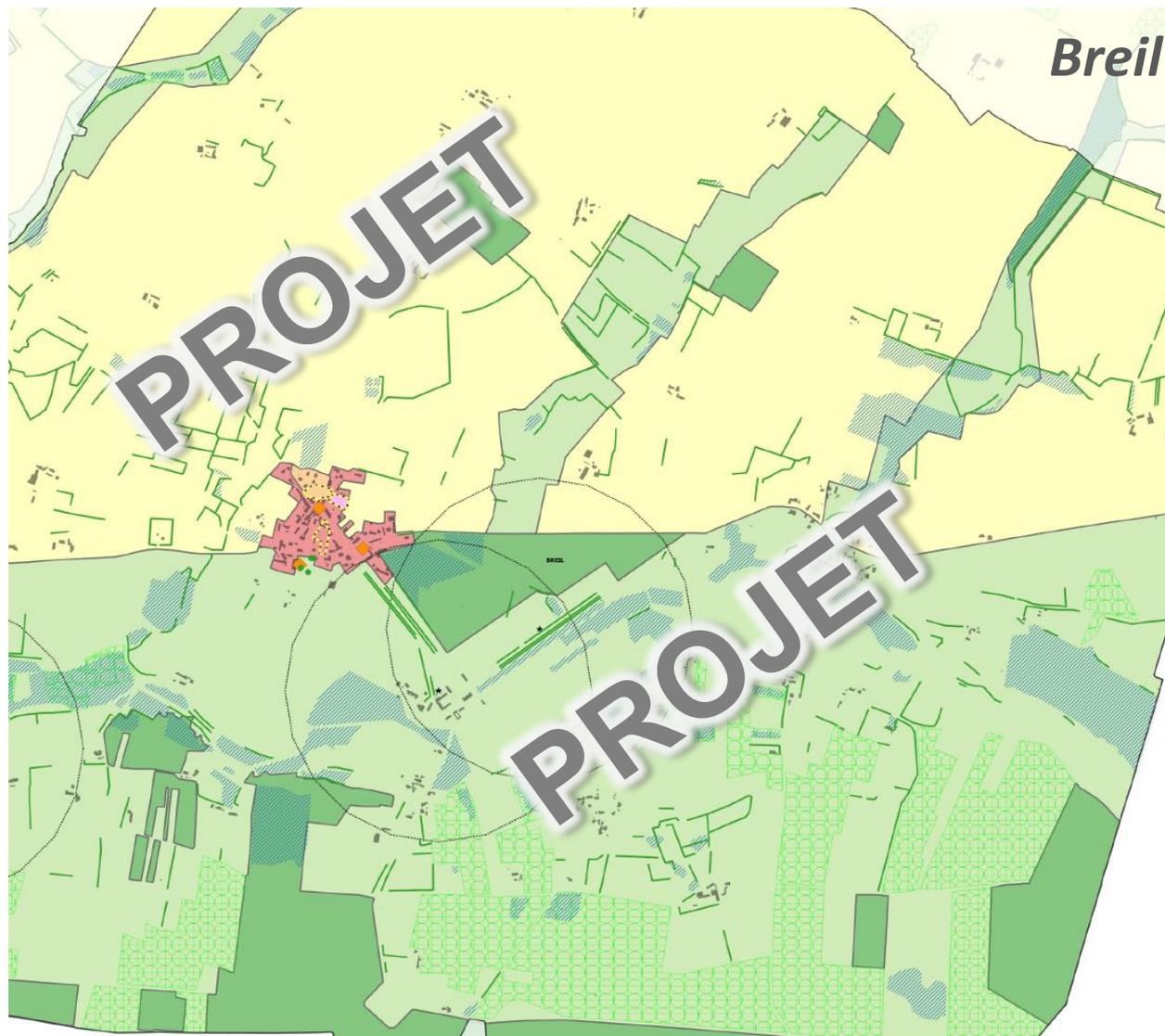
1.4. Identifier les espaces favorables à la sylviculture



Projet de zonage & de règlement écrit...

Agriculture :

Zonages A (constructions, nouveaux sites, logement de fonction de manière encadrée), zonage N (extension des sites existants en continuité)

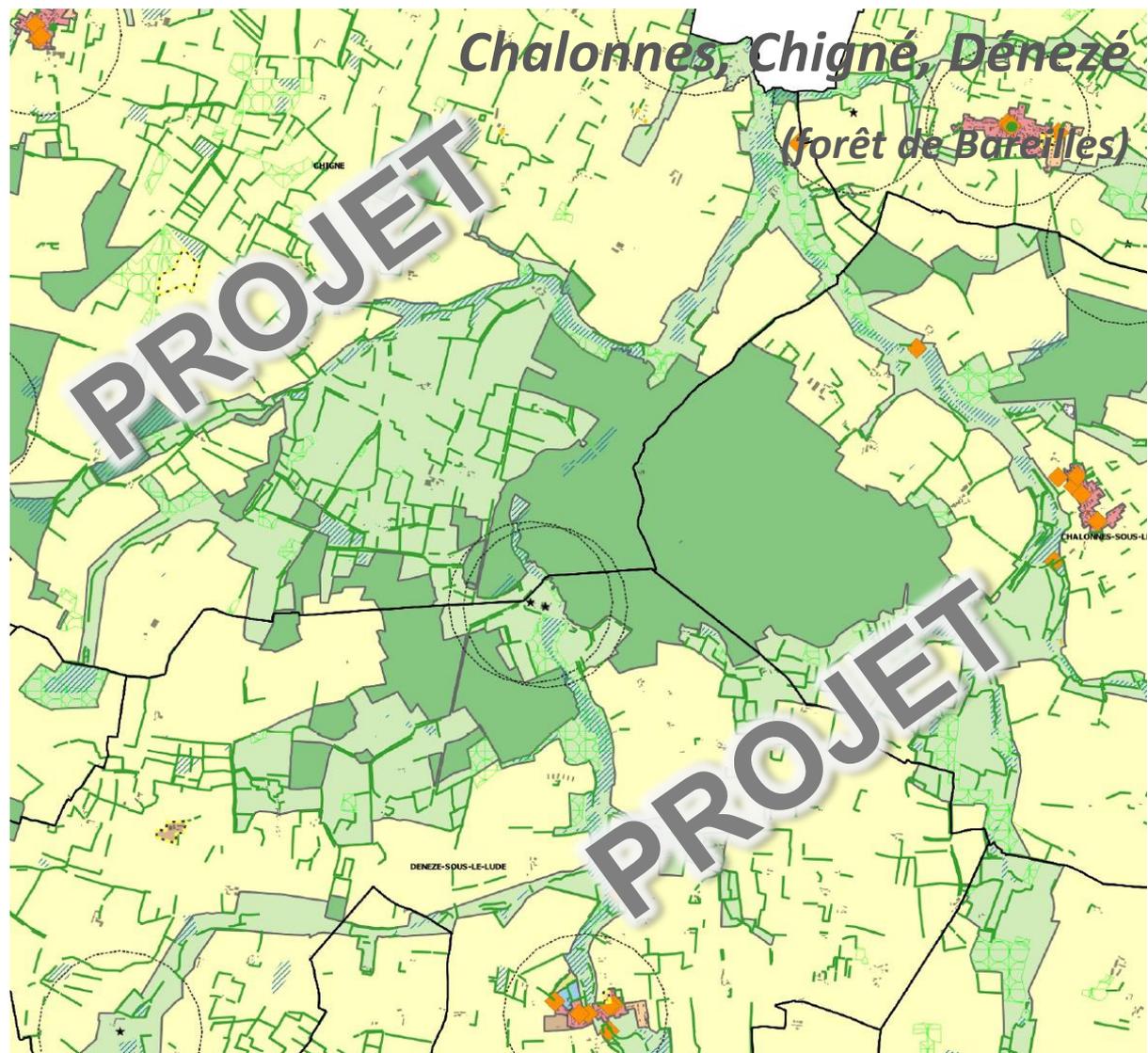




Projet de zonage & de règlement écrit...

Sylviculture :

Zonage Nf spécifiques,
pour les secteurs
concernés par un plan
Simple de Gestion





Projet de zonage & de règlement écrit...

Tiers en campagne :

Constructibilité limitée en zones A et N

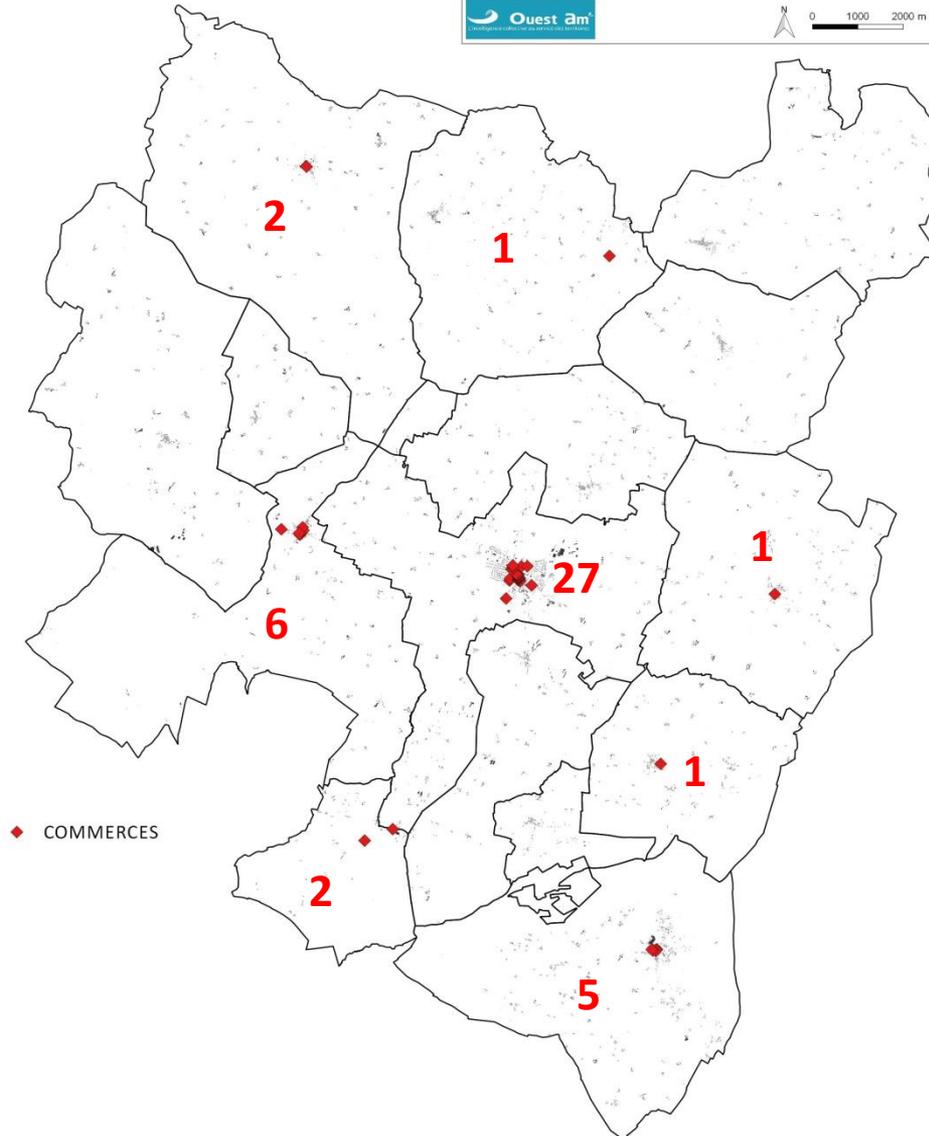
- *Interdiction de construire des logements neufs ou des constructions à vocation économique (sauf exception précisément détournée dans le zonage et précisément encadrée en droits à construire)*
- *Extension des habitations + annexes = forfait de 50 m² (dont 40 m² maximum utilisables pour les annexes) + distance maximale de 30 mètres entre habitation et annexe*
- *Changement de destination possible (critères précis et fléchage dans le PLU)*



Disparités entre les communes historiques en termes d'offre commerciale et de services
Tissu commercial plus dense sur Noyant mais en difficulté



OFFRE COMMERCIALE
Commune de Noyant-Villages (49)





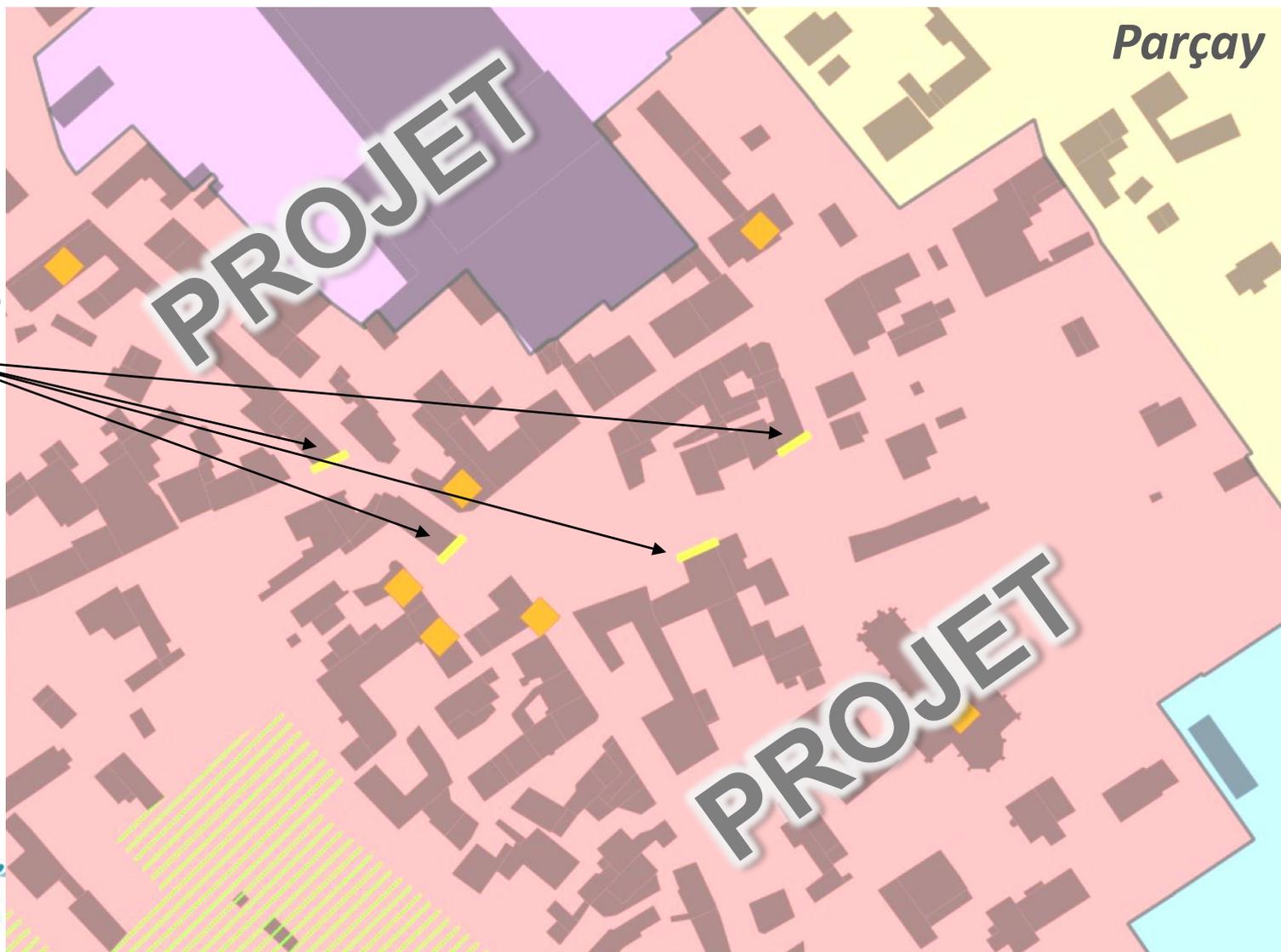
2. VISER LA CONFORTATION DU TISSU COMMERCIAL ET DE SERVICES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES DE CENTRALITÉ

- Élément-clé pour la dynamique locale (recherche du maintien des commerces)
- Enjeux spécifiques sur le pôle de Noyant (maintien & développement, changement de destination des locaux commerciaux)



Projet de zonage & de règlement écrit...

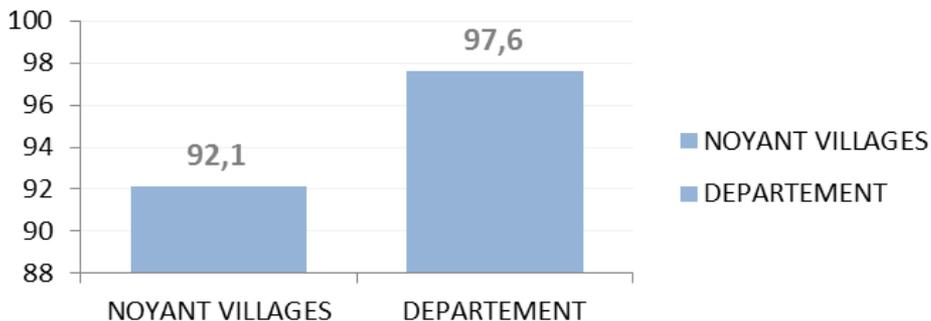
Protection des
façades
commerciales :
interdiction de
changement de
destination



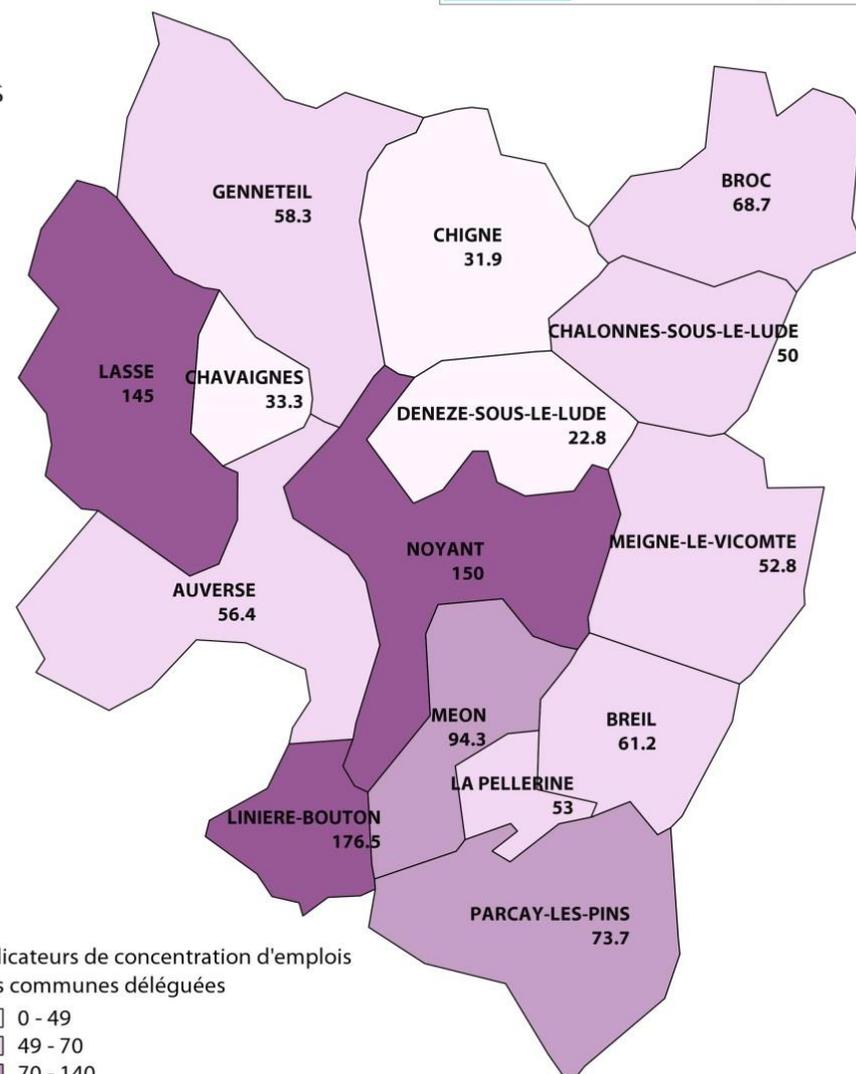
DYNAMIQUES ECONOMIQUES



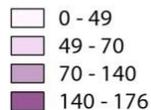
Indicateur de concentration d'emploi



Des ICE particulièrement élevés sur Noyant, Lasse et Linière-Bouton



Indicateurs de concentration d'emplois des communes déléguées



* ICE : L'indicateur de concentration d'emplois correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire





651 établissements recensés en 2014, dont 95% comptent moins de 10 salariés

2 établissements de plus de 50 salariés, appartenant au secteur de l'industrie (128 salariés) et au secteur « commerce, transport et service » (64 salariés)

Des activités regroupées sur les ZA de Noyant et Meigné-le-Vicomte, ou présentes au sein de l'espace rural



3. DÉPLOYER LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

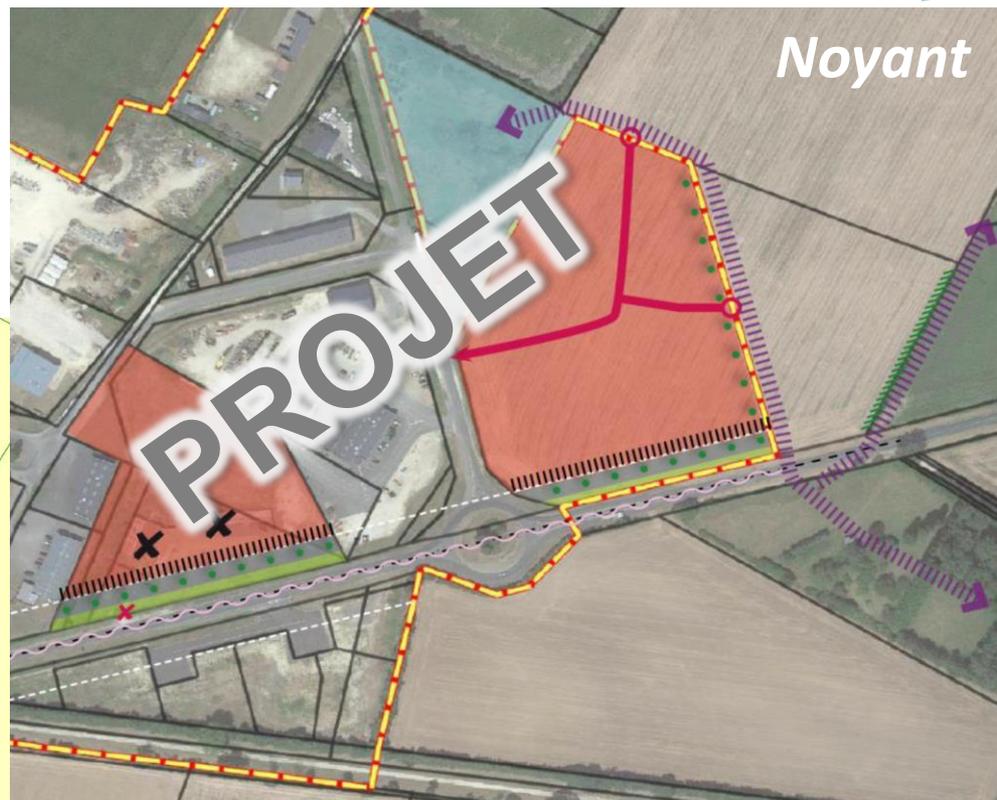
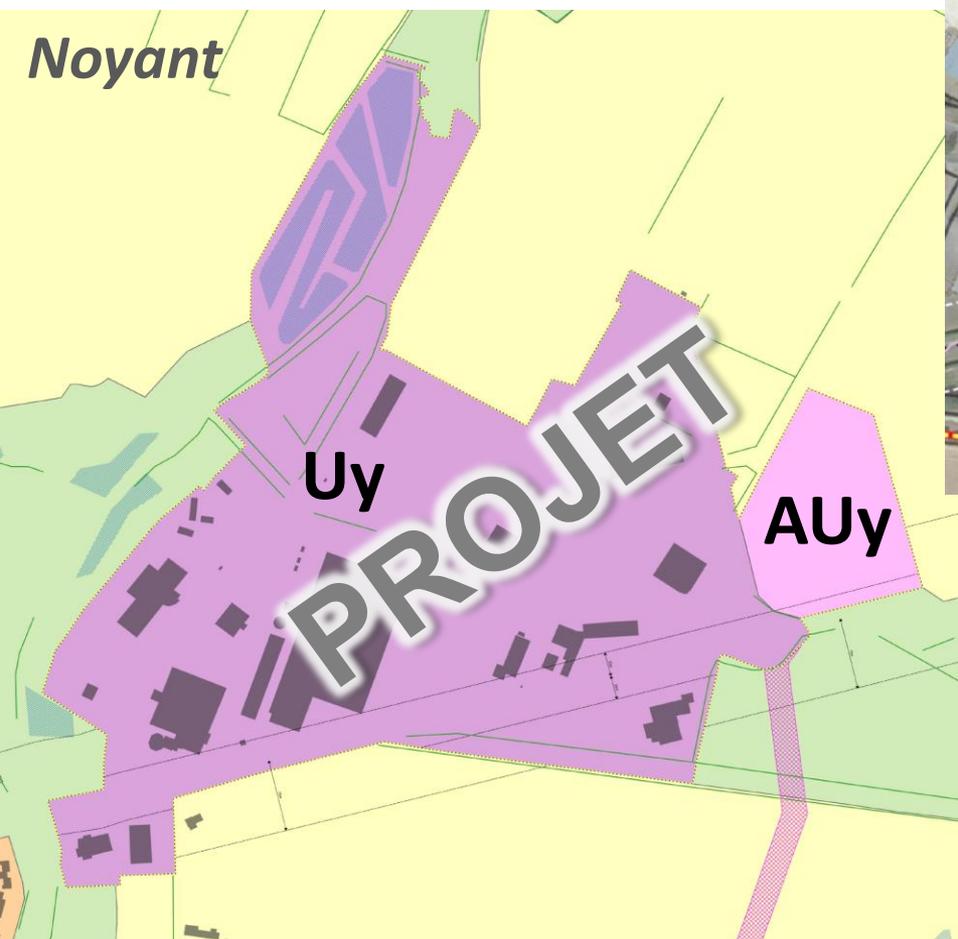
- S'appuyer sur la vocation des zones :
 - Zone d'Activités thématique de La Salamandre
 - Zone d'Activités de Noyant (concentration sur une zone de développement économique)
 - Zone d'Activités de Meigné (maintien)
- Artisanat de proximité dans les bourgs
- Confortation des activités isolées en campagne, en tenant compte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux
- Attention particulière portée aux friches

Au total : 28 hectares environ à vocation d'activités



Projet de zonage & d'OAP...

Zonage : ZA de Noyant & extension

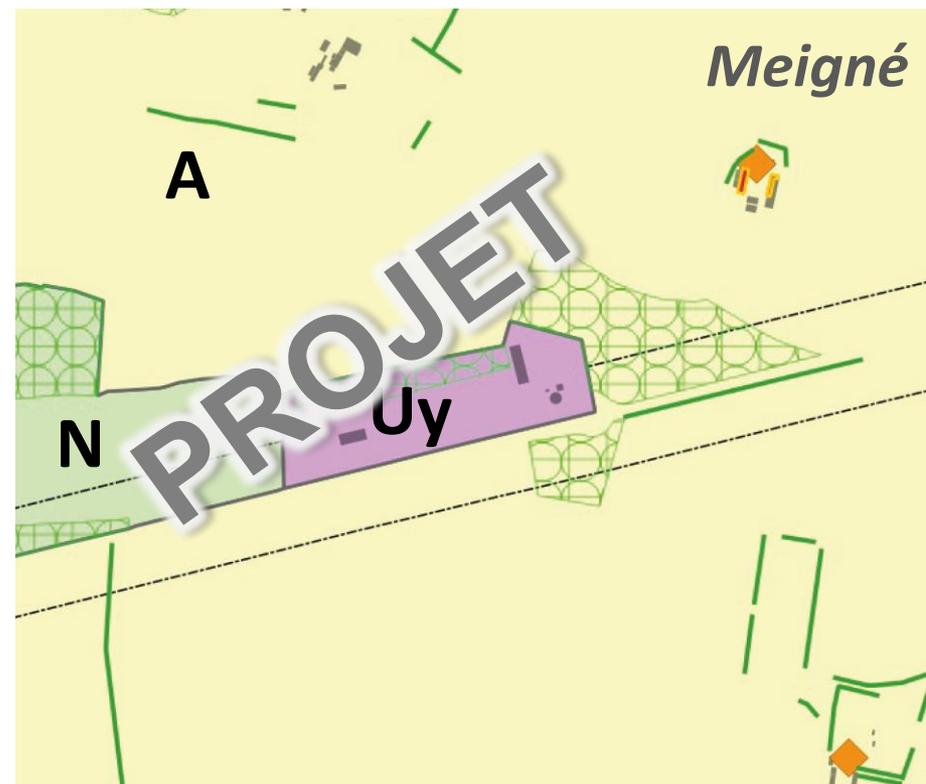
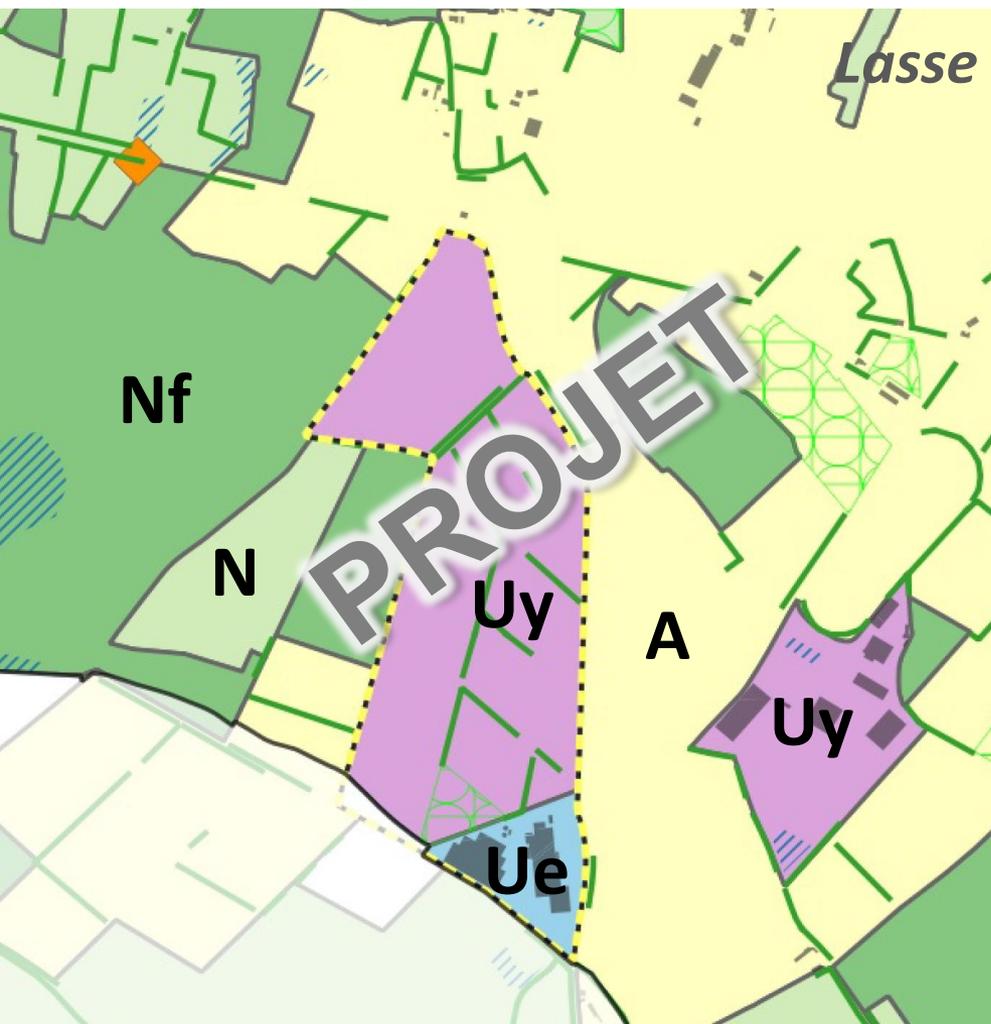


OAP : optimisation du foncier par réduction des marges de recul, prise en compte des enjeux écologiques, anticipation de l'avenir



Projet de zonage...

Identification de la ZA de la Salamandre

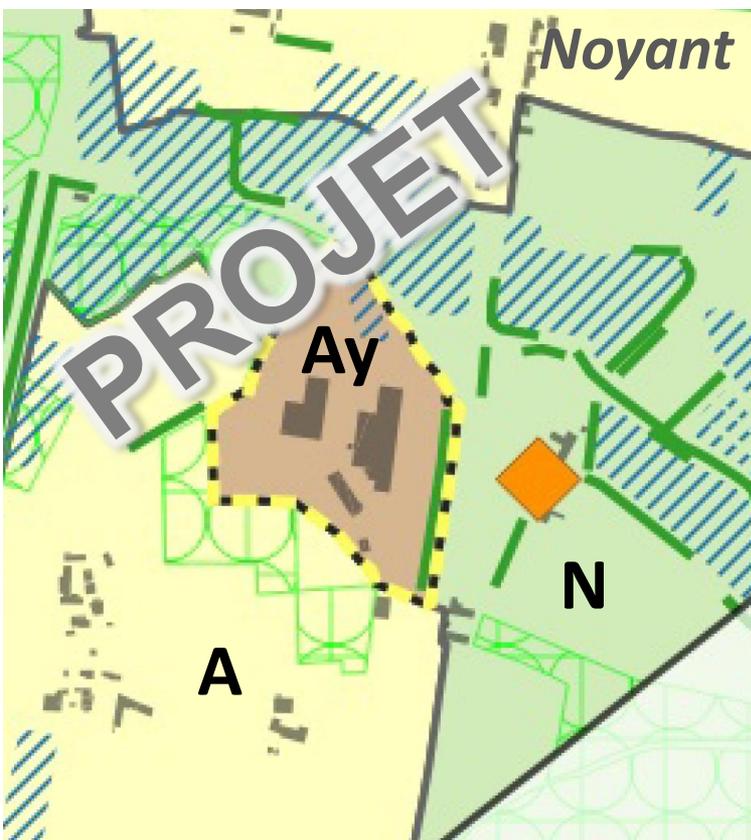


ZA de Meigné : à périmètre constant



Projet de zonage & d'OAP...

Zonage : identification d'un périmètre adapté aux projets



STECAL FAISANT L'OBJET D'OAP

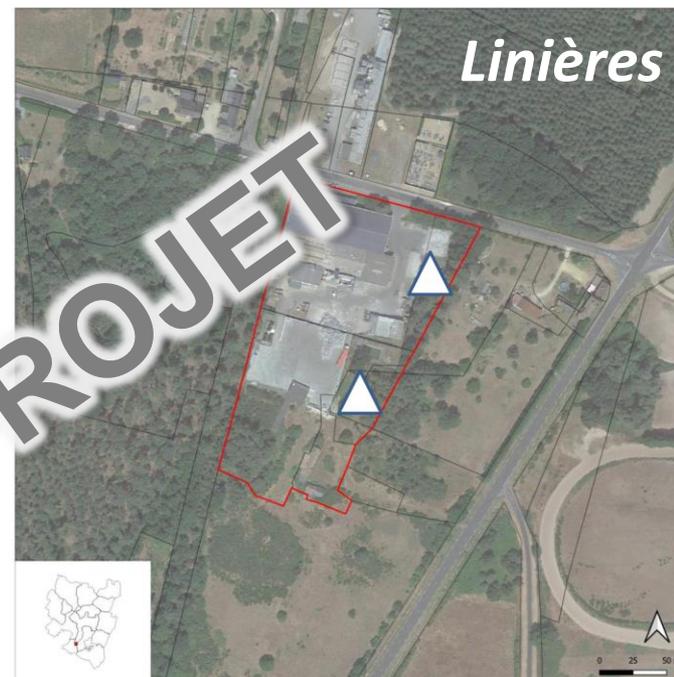
- Affinerie d'Anjou (Linières-Bouton)

PRESCRIPTIONS

/

PRECONISATIONS

- △ Localisation privilégiée des nouveaux bâtiments au sein du STECAL



OAP : conditions de mise en œuvre des droits à construire

AXE 2

**SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
POURVOYEUR D'EMPLOIS**

Temps d'échanges

AXE 3

FAIRE DE L'IDENTITE RURALE UNE FORCE



1. IDENTIFIER ET PROTEGER LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES

1.1 Le patrimoine humain, marqueur de l'histoire locale

- Préservation et mise en valeur des différents types de patrimoine (édifices remarquables, « petit patrimoine », jeu de boule de fort...)

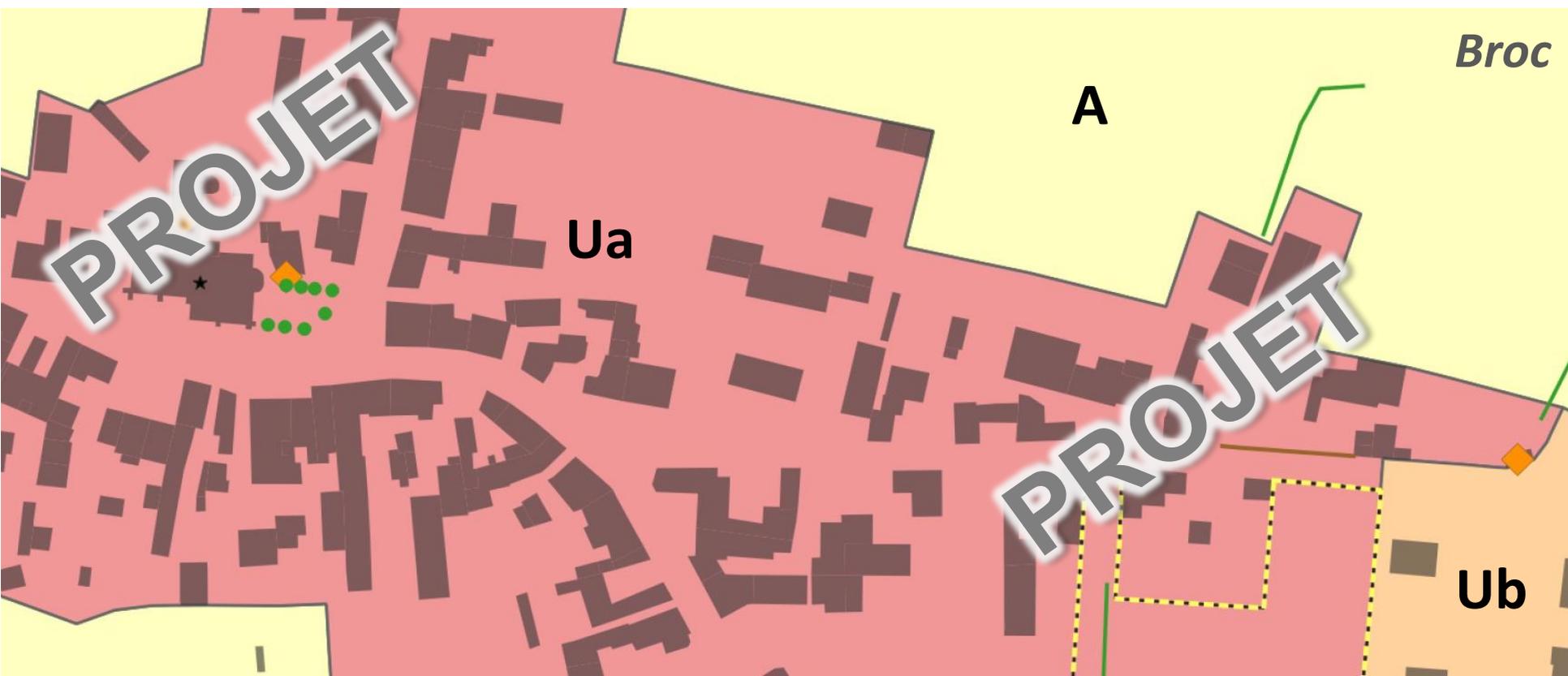


Projet de zonage & de règlement écrit...

Bâti (*bâtiment remarquable, jeux de boules...*) : préservation des caractéristiques du bâti

Petit patrimoine (*croix, puits, four, murs...*) : protection

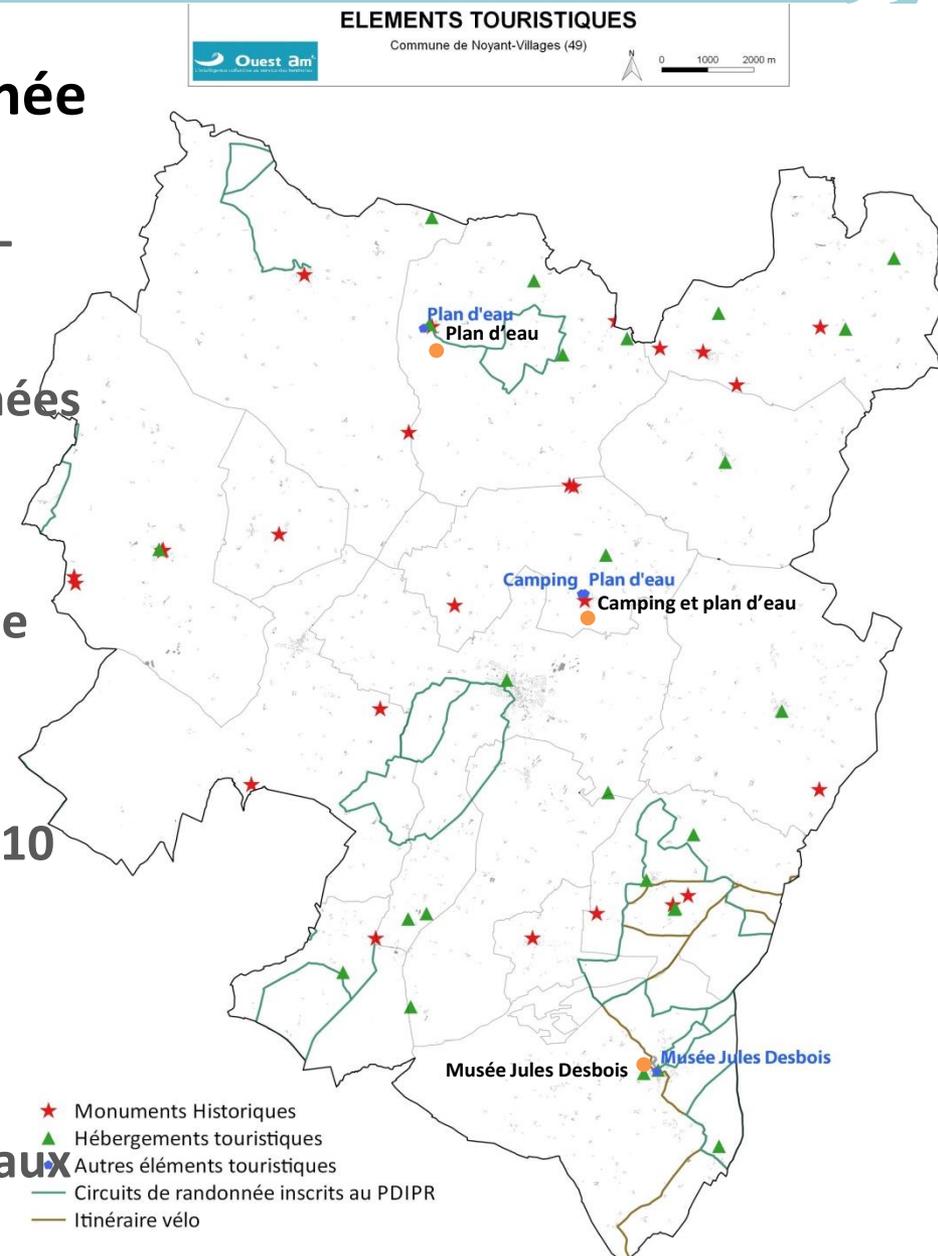
Arbres remarquables, jardins protégés : protection





Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale

- Musée Jules Desbois à Parçay-les-Pins,
- De nombreux circuits de randonnées qui permettent de découvrir le patrimoine local
- Plans d'eau à Dénezé-sous-le-Lude (aire de pique-nique et jeux pour enfants) et Chigné
- Camping à Dénezé-sous-le-Lude (10 emplacements),
- Un grand nombre de gîtes sur le territoire
- Les nombreux édifices patrimoniaux





2. S'APPUYER SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES LOCALES POUR RÉVÉLER LES ATOUS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

2.1. Tirer parti de la localisation du territoire

- La Flèche, Saumur, Le Lude, vallée de la Loire, Angers, Tours, lac de Rillé...
- Profiter de l'influence de ces points pour se positionner non seulement comme point de départ vers ces destinations ou comme territoire d'étape entre ces destinations...



2. S'APPUYER SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES LOCALES POUR RÉVÉLER LES ATOUS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

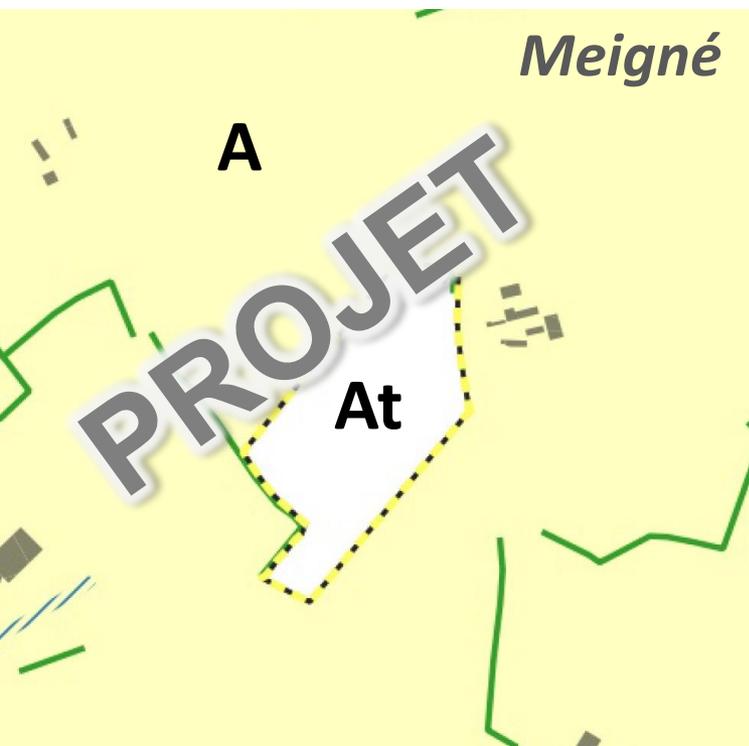
2.2. « Capter » des visiteurs pour le territoire

- Améliorer la lisibilité du territoire et de son offre touristique
- Encourager le développement d'initiatives (privées ou publiques) contribuant à son rayonnement



Projet de zonage & d'OAP...

Zonage : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique



STECAL FAISANT L'OBJET D'OAP

- Lodges (Meigné-le-Vicomte)

PRESCRIPTIONS

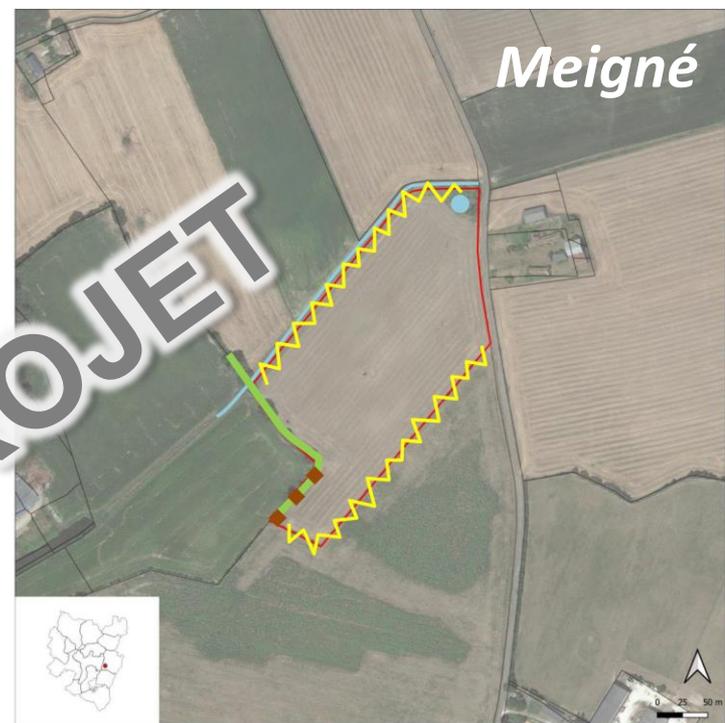
- Préservation de la haie multistrata continue
- Préservation des chênes à Grand Capricorne
- Préservation du fossé, de la mare et de leurs abords
- Insertion paysagère travail qualitatif franges

Réalisation d'unités de petite superficie (maximum 100 m^2)

PRECONISATIONS

Les constructions seront réalisées en bois.

OAP : conditions de mise en œuvre du projet touristique



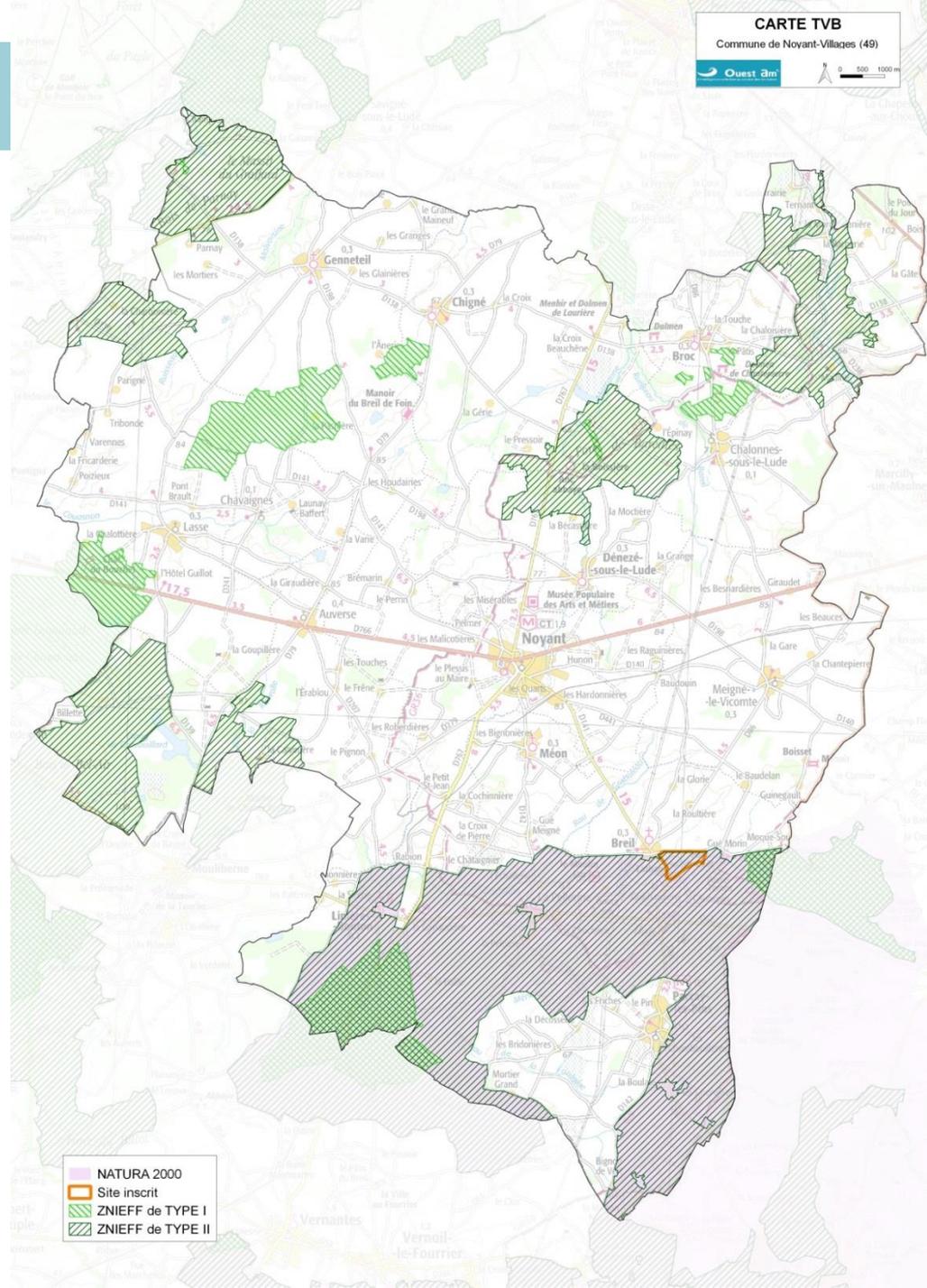


Site Natura 2000 « Lac de Rillé et forêt voisines d'Anjou et de Touraine » dans la partie sud du territoire communal:

- **Linières-Bouton, Méon, Noyant, Parçay-les-Pins, La Pellerine et Breil**

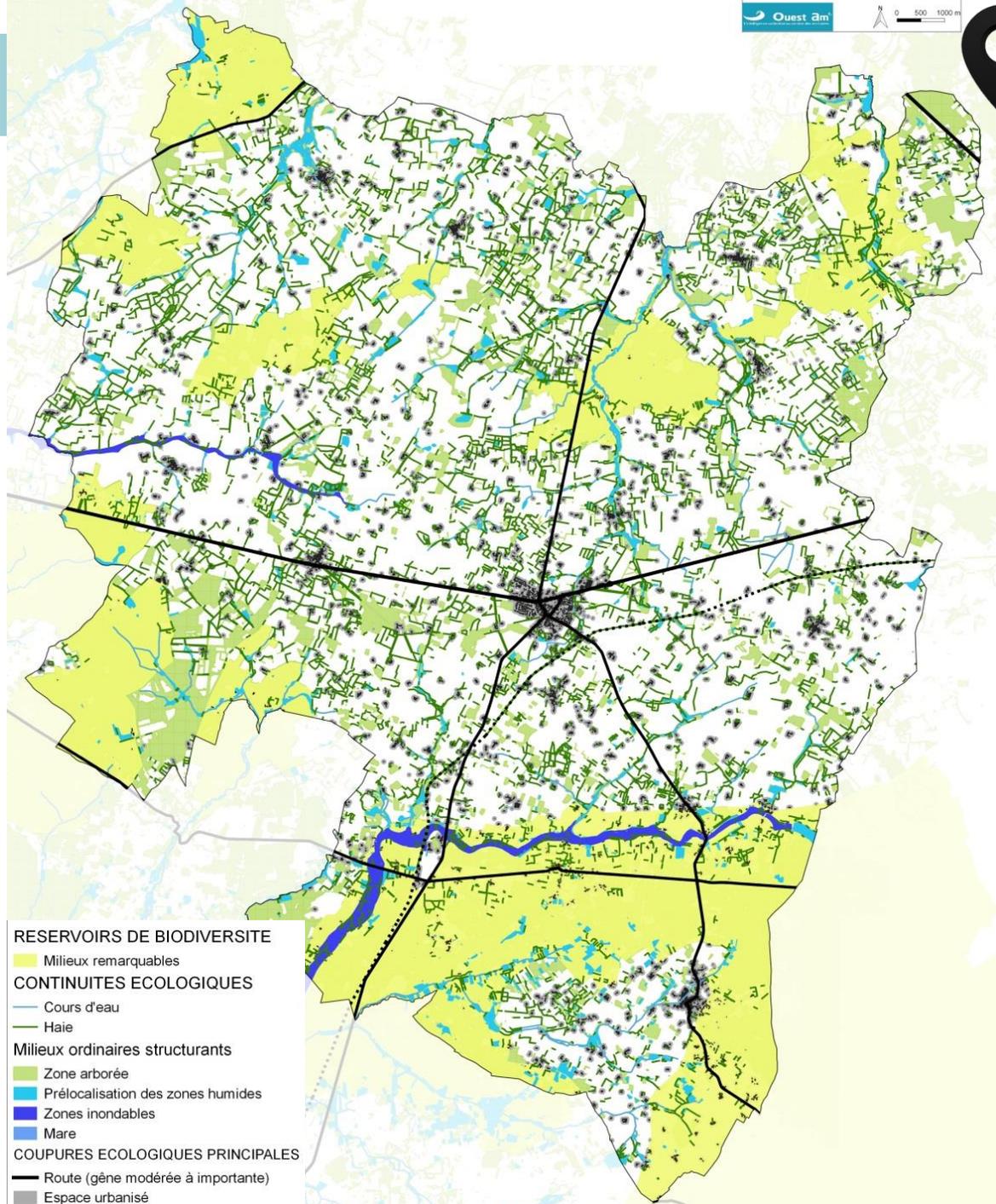
ZNIEFF de type 1 et 2

Espaces Naturels Sensibles





MILIEUX NATURELS



RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Milieux remarquables

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Cours d'eau

Haie

Milieux ordinaires structurants

Zone arborée

Prélocalisation des zones humides

Zones inondables

Mare

COUPURES ECOLOGIQUES PRINCIPALES

Route (gêne modérée à importante)

Espace urbanisé



3. LA TRAME VERTE ET BLEUE : ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGES NATURELS

- Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue
- Travailler les enjeux d'interconnexion trame urbaine / trame verte et bleue (interface, imbrication...)
- Permettre un développement éolien prenant en compte les enjeux écologiques et paysagers
- Prendre en compte les risques (inondation, feu de forêt, Transport de Matières Dangereuses...)



Projet de zonage, de règlement écrit & d'OAP...

Natura 2000 (protection stricte par un classement en zone naturelle N)

Zones humides (protection stricte)

Espaces Boisés Classés (protection stricte)

Haies (protection + possibilité d'abattage avec Déclaration préalable pour des motifs sanitaires ou agricoles précis + obligation de replantation + OAP thématique « gestion du bocage »)

Cours d'eau (zone naturelle + protection des abords sur une distance de 10 mètres en zones U et AU, et de 20 mètres en zones A et N)

