ELABORATION DU PLU

Ingrandes - Le Fresne sur Loire

Réunion publique

02 . 12 . 19

Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Un document qui

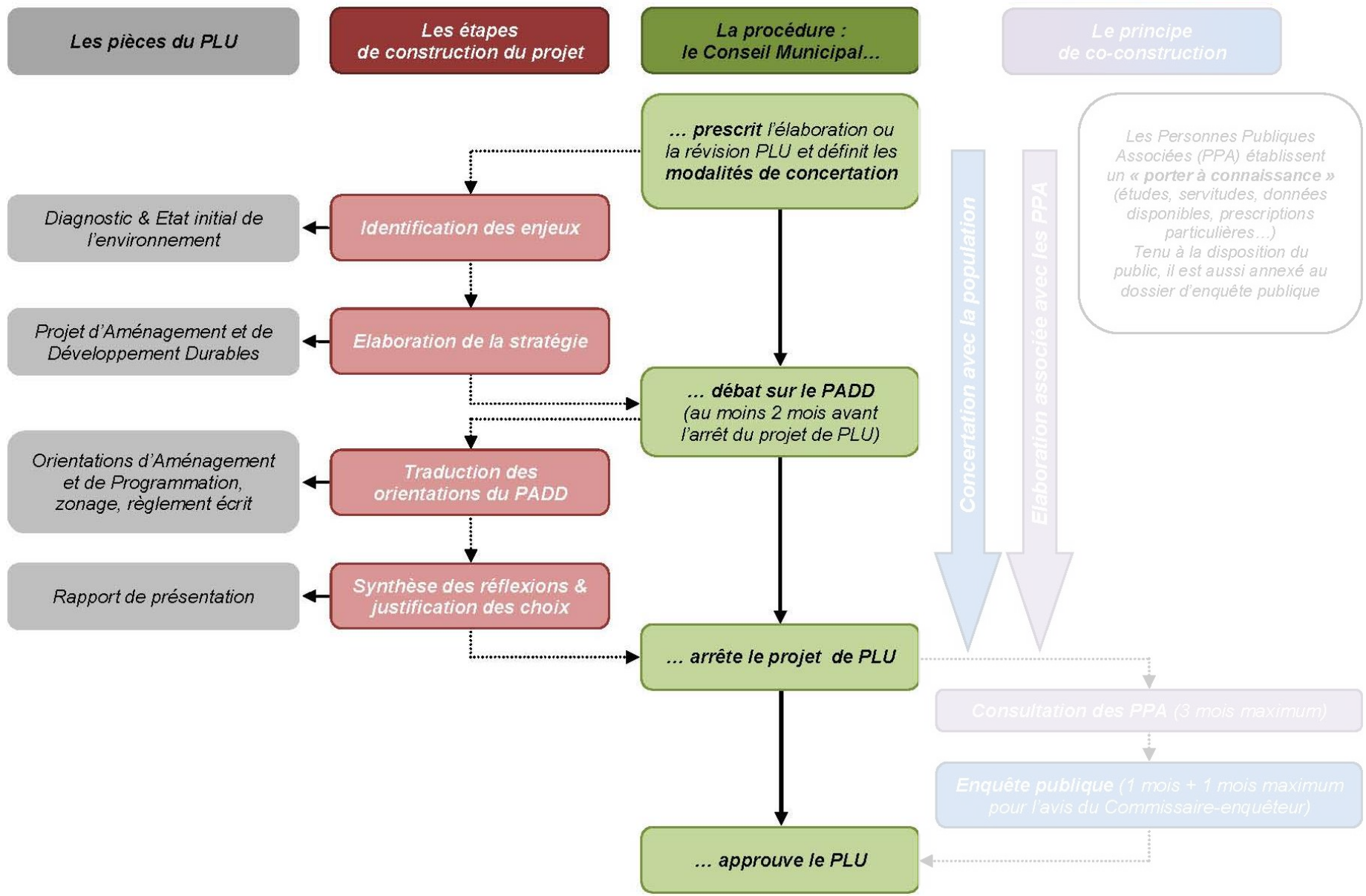
- Réglemente le droit des sols dans une vision prospective

- Permet de se projeter sur les 10 à 15 prochaines années :

- En prenant en compte les atouts et les sensibilités de votre territoire,
- En cohérence avec les perspectives de développement locales et en fonction des évolutions supra-communales,
- Dans une logique d'intérêt général,

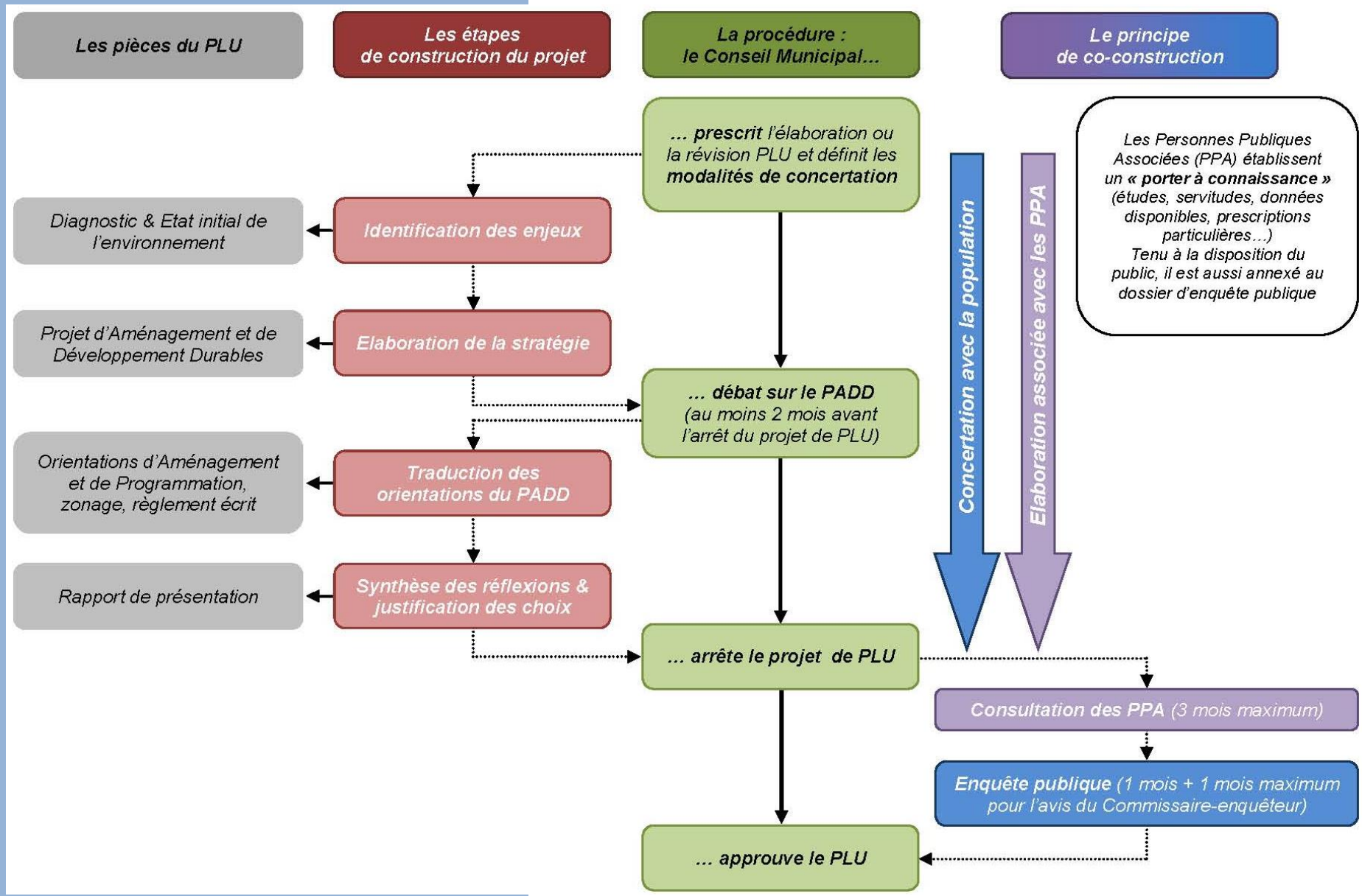
QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Ingrandes - Le Fresne sur Loire



QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Ingrandes - Le Fresne sur Loire



ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

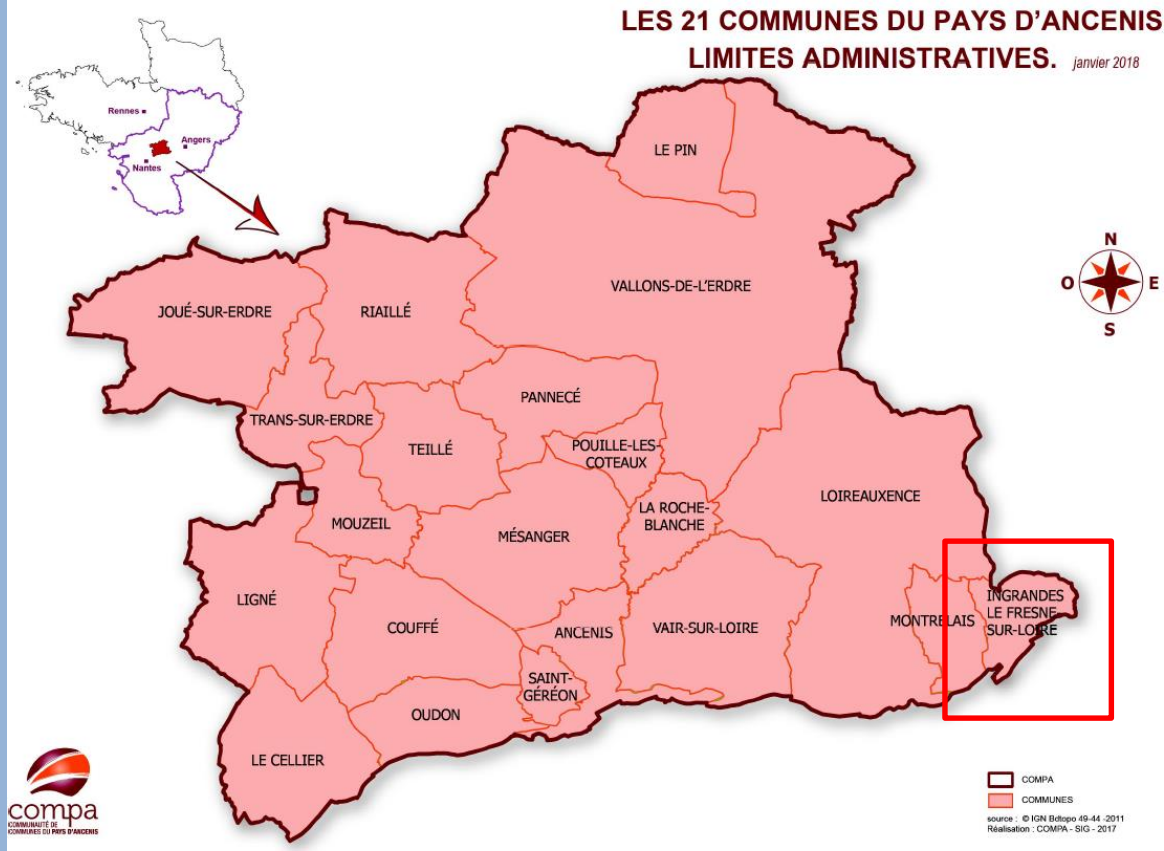
La commune est membre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis. Elle regroupe 20 communes, plus de 63 000 habitants.

La commune historique de Le Fresne sur Loire s'inscrit aussi dans le périmètre du SCoT du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014.

Révision du SCOT engagé pour 2020 pour intégrer la commune d'Ingrandes.

Ingrandes était couvert par le SCOT Loire Layon Lys Aubance.

Ingrandes - Le Fresne sur Loire



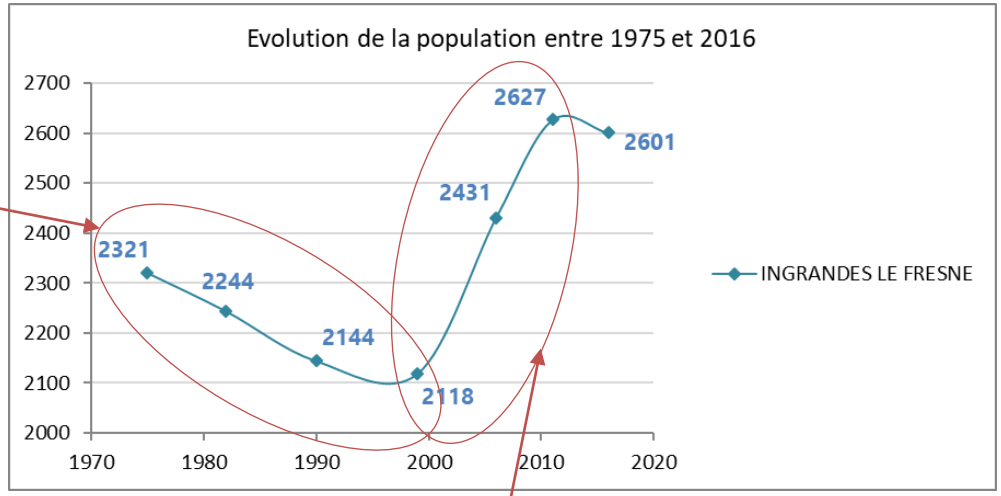
ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Décroissance démographique constante entre les années 1970 et 2000

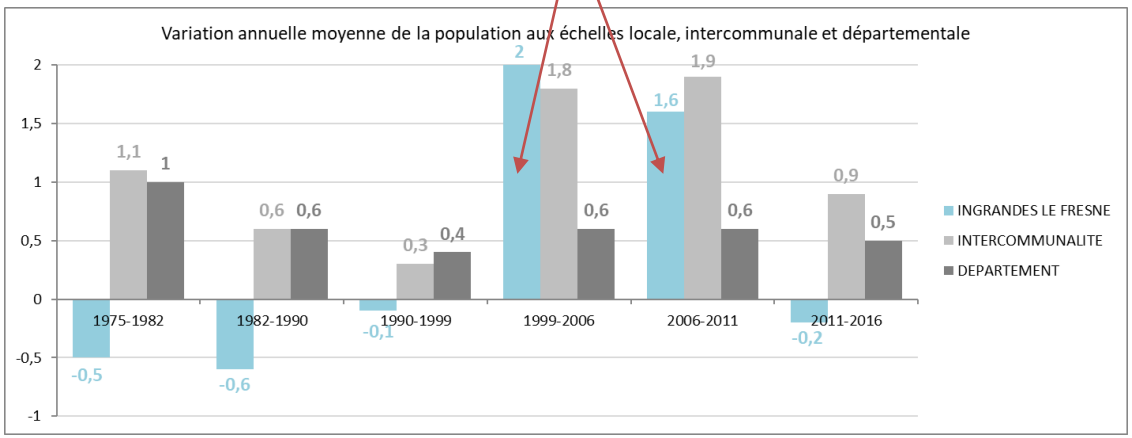
Augmentation de la population de l'ordre de +12% entre 1975 et 2016, soit 280 habitants supplémentaires.

En 2016, la commune représente 4% de la population intercommunale (COMPA).

1999-06 : +45 habs/an en moyenne
2006-11 : +39 habts / an en moyenne
2011-2016 : -5 habts /an en moyenne



les années 2000/2010 observent une forte augmentation de la population qui s'est atténuée sur la période plus récente (2011-2016).



ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

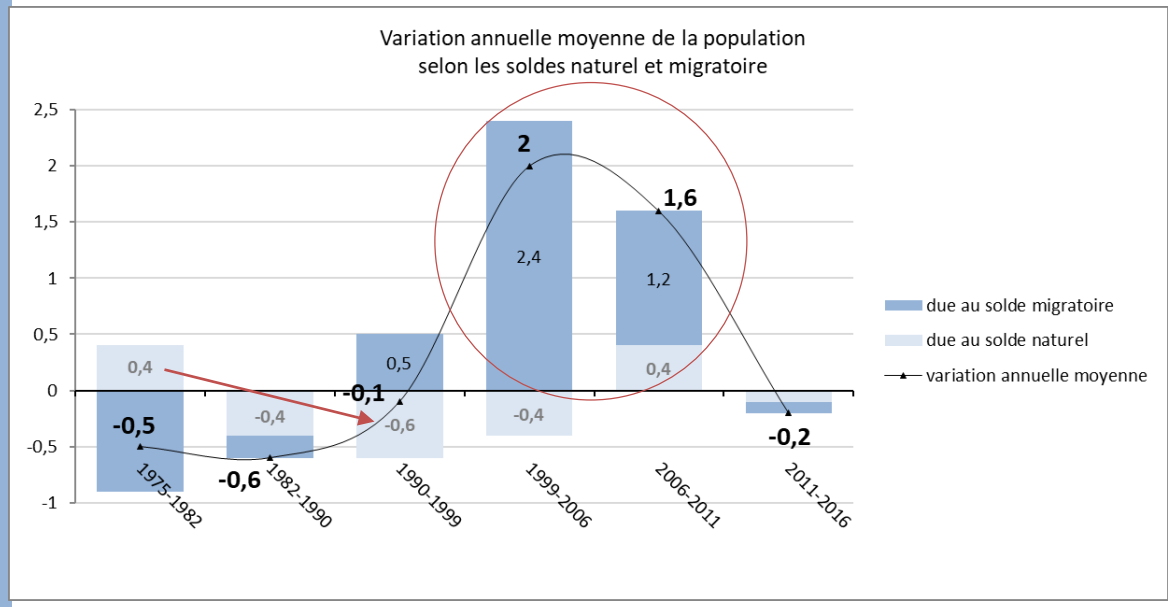
Une décroissance démographique jusque dans les années 2000 liée à un solde migratoire négatif ou faible et un solde naturel en baisse constante.

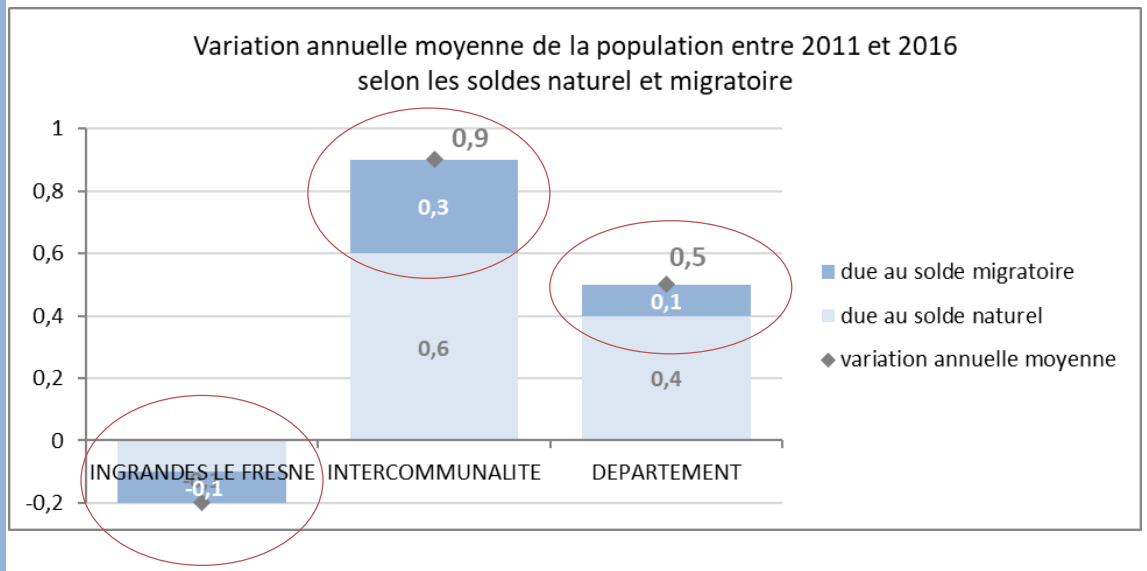
Entre 2000 et 2010, la population communale augmente fortement avec la hausse fulgurante du solde migratoire.

Une chute très importante de la croissance depuis les années 2010 en lien avec une baisse brutale de l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

Une croissance démographique récente bien inférieure à celles enregistrées aux échelles supra communales.

On note des soldes migratoires faibles aussi sur l'intercommunalité et le département.



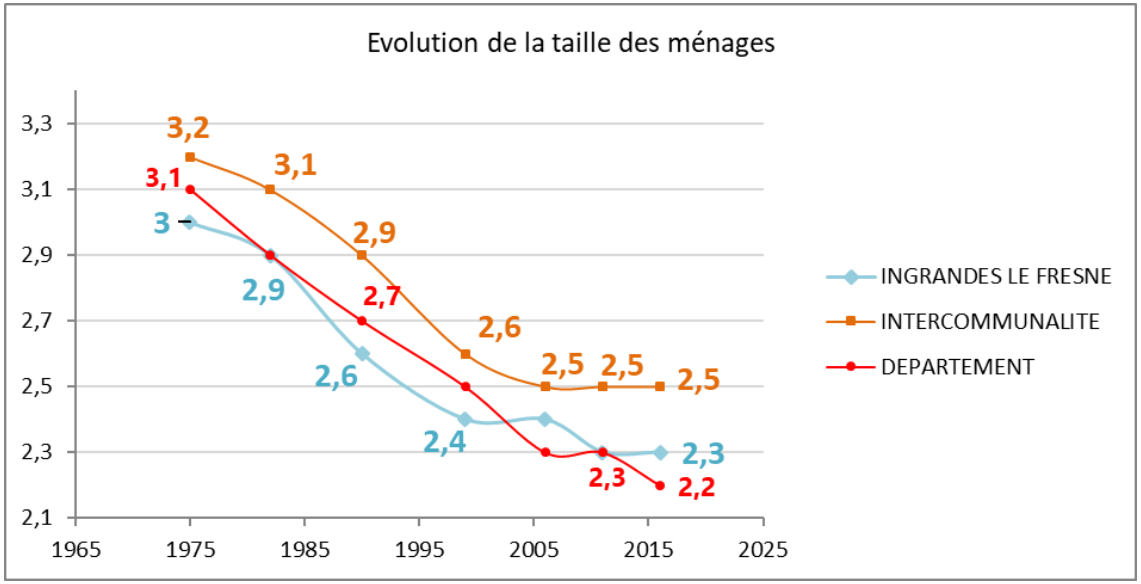


ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

La commune est concernée par le desserrement démographique (décohabitation).

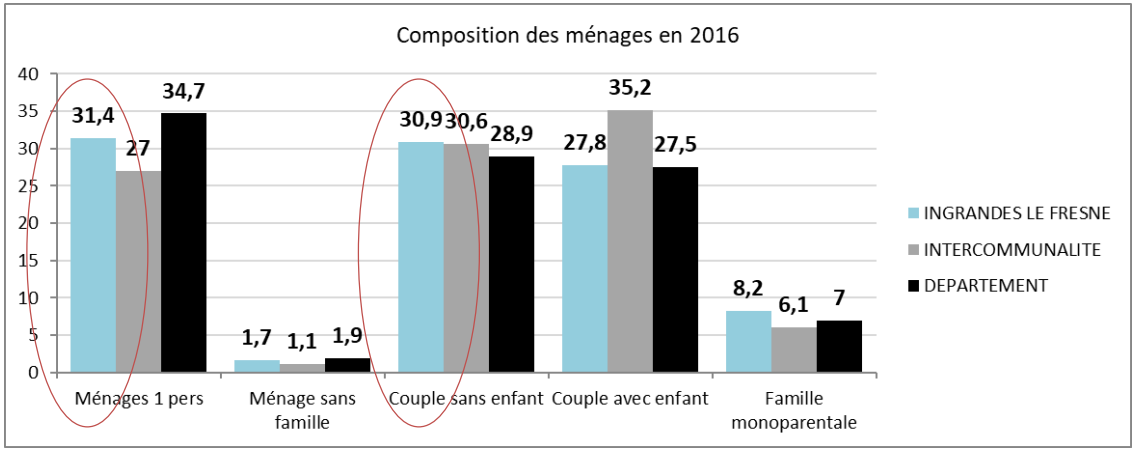
Le nombre de personnes par ménage est passé de 3 en 1975 à 2,3 en 2016.

Une taille des ménages semblable à celle du département et inférieure à celle de l'intercommunalité.



Forte part de ménages d'une seule personne et de couple sans enfant : plus de 62% de ménages de 2 personnes ou moins.

Une part de couple avec enfants relativement faible, notamment au regard des résultats de l'intercommunalité.



INGRANDES LE FRESNE

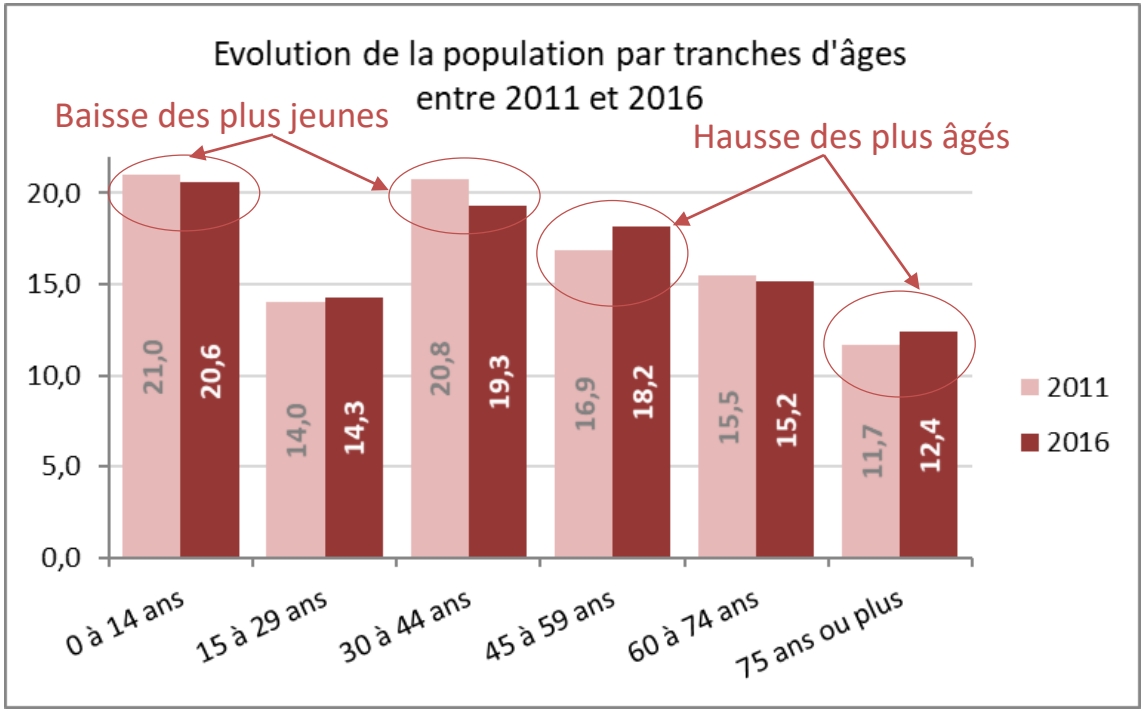
INTERCOMMUNALITE

DEPARTEMENT

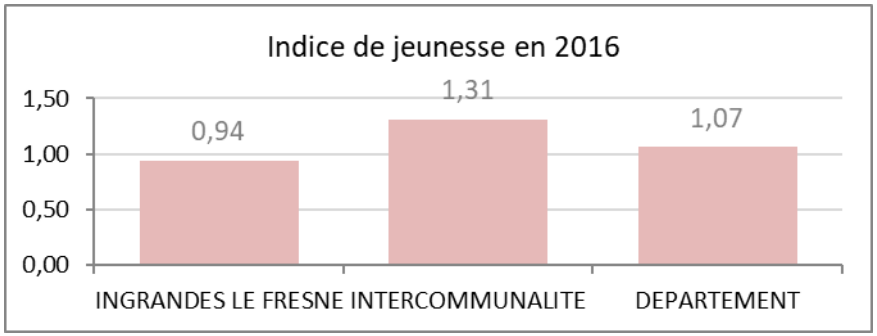
ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Une structure de la population vieillissante.

28% de la population a plus de 60 ans et 35% de la population a moins de 30 ans.

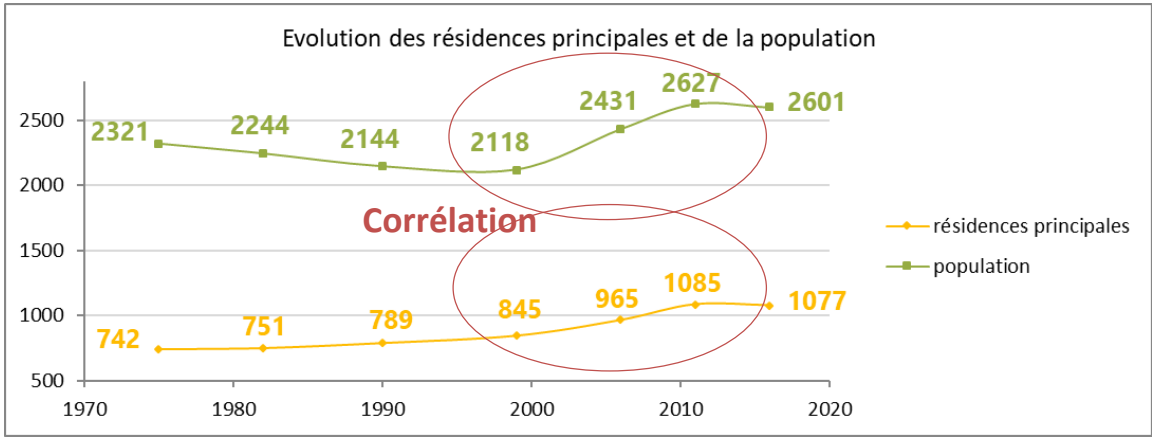


L'indice de jeunesse en 2016 est de 0,94, inférieur à 1 et aux indices de l'intercommunalité et du département.

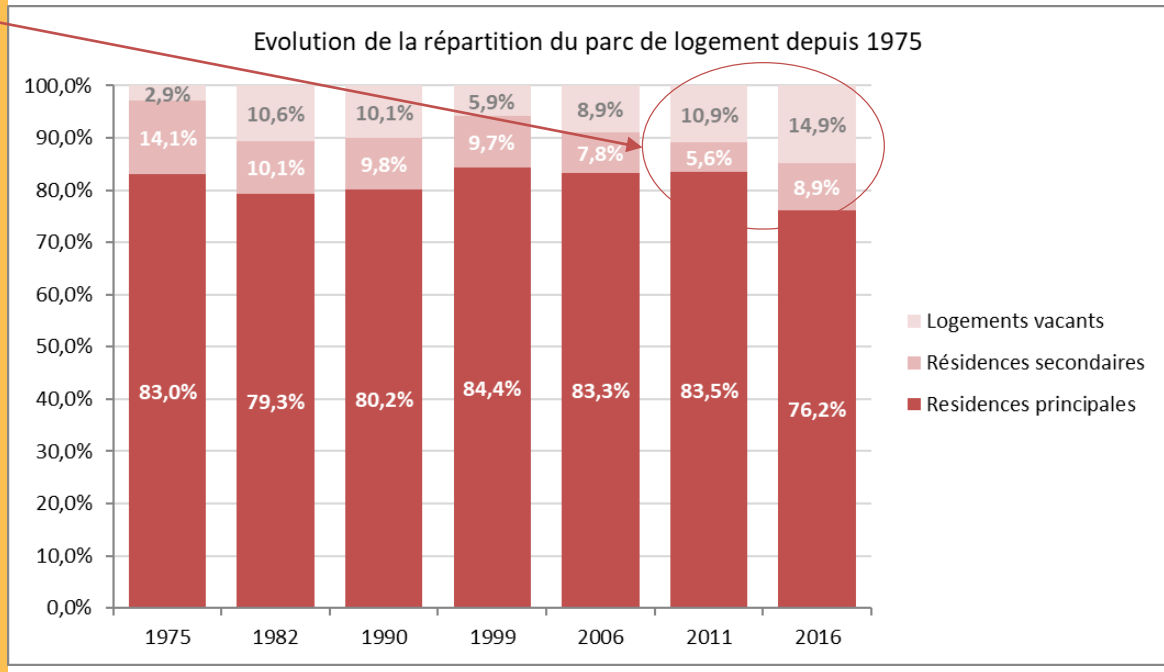


ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

Une croissance du nombre de résidences principales depuis 1975 (+335) accentuée dans les années 2000 en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants



Augmentation du nombre de RP entre 1975 et 2016 de +45% et -1% de RP entre 2011 et 2016 (contre +5% sur le département)



Un parc principalement constitué de résidences principales, en diminution en lien avec l'augmentation de la part de logements vacants et des résidences secondaires.

ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

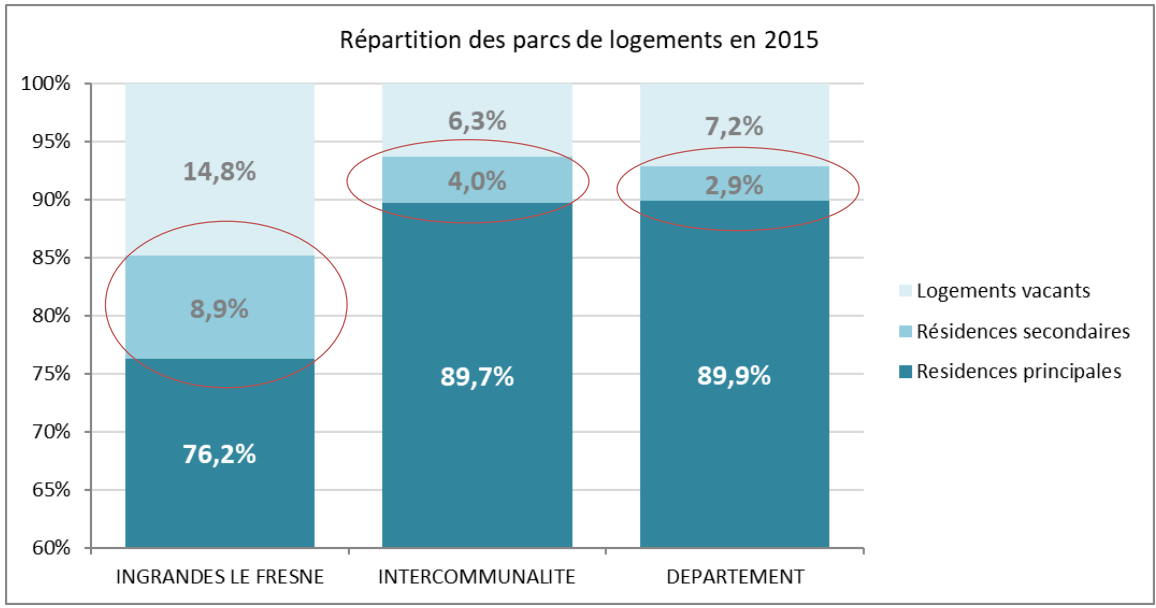
Ingrandes - Le Fresne sur Loire

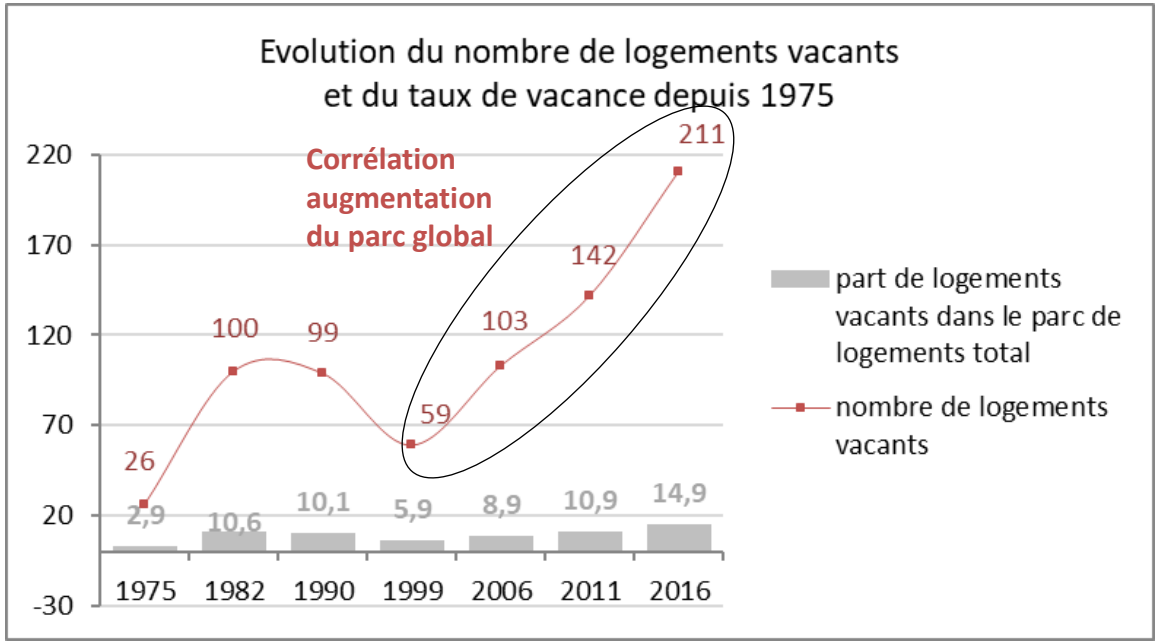
Une forte part de résidences secondaires par rapport aux échelles supra-communales en lien avec le cadre de vie et notamment la Loire, Les données INSEE indique 126 résidences secondaires sur la commune en 2016.

Une forte part de logements vacants sur le territoire communal (près de 15%) supérieure à l'intercommunalité et au département.

Un taux de vacance élevé en lien avec un parc de logements ancien.

Une hausse de logements vacants depuis les années 2000 en lien avec la hausse du parc de logement global.





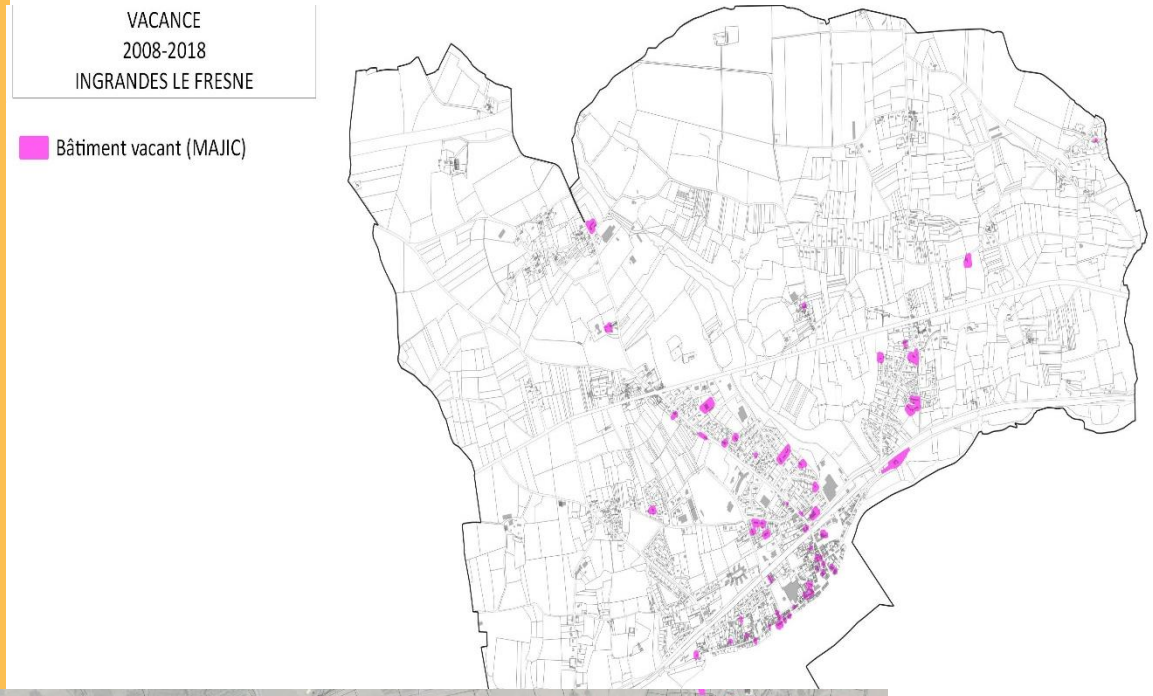
ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

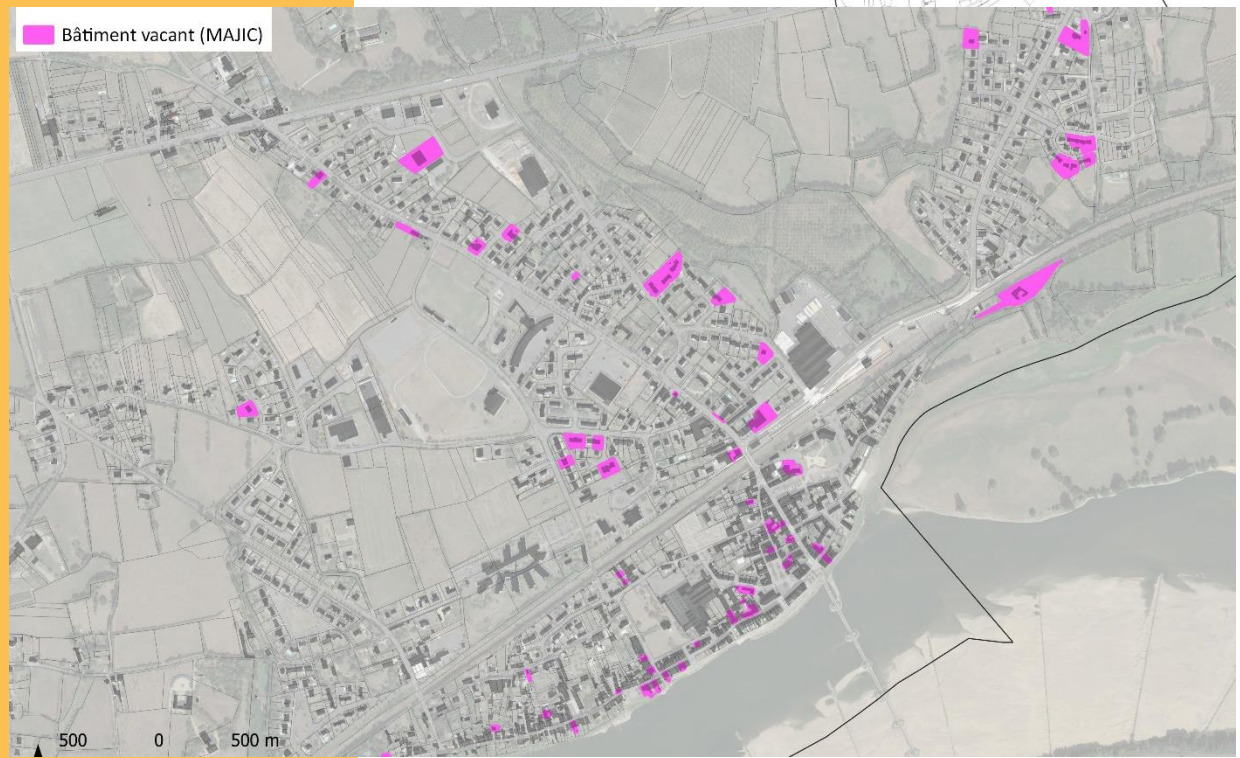
Les données MAJIC (issues de la Direction Générale des Finances Publiques) identifie environ 75 logements vacants sur Ingrandes Le Fresne (6% du parc).

Les données MAJIC sont donc en décalage avec les données INSEE.

La majorité des logements vacants sont identifiés sur le bourg.

Travail d'ajustement et de mise à jour des données en cours





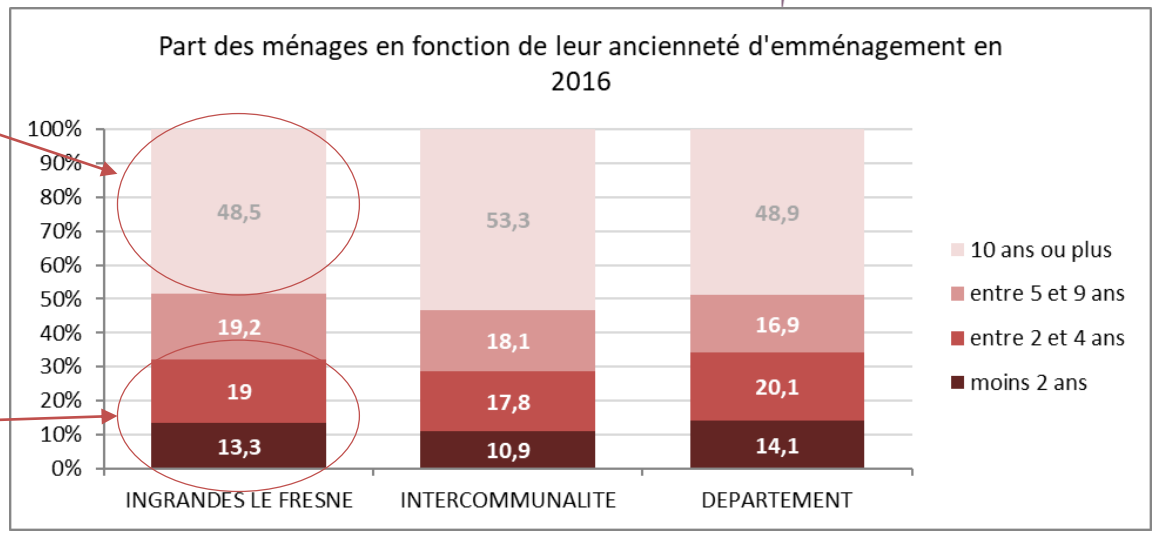
ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

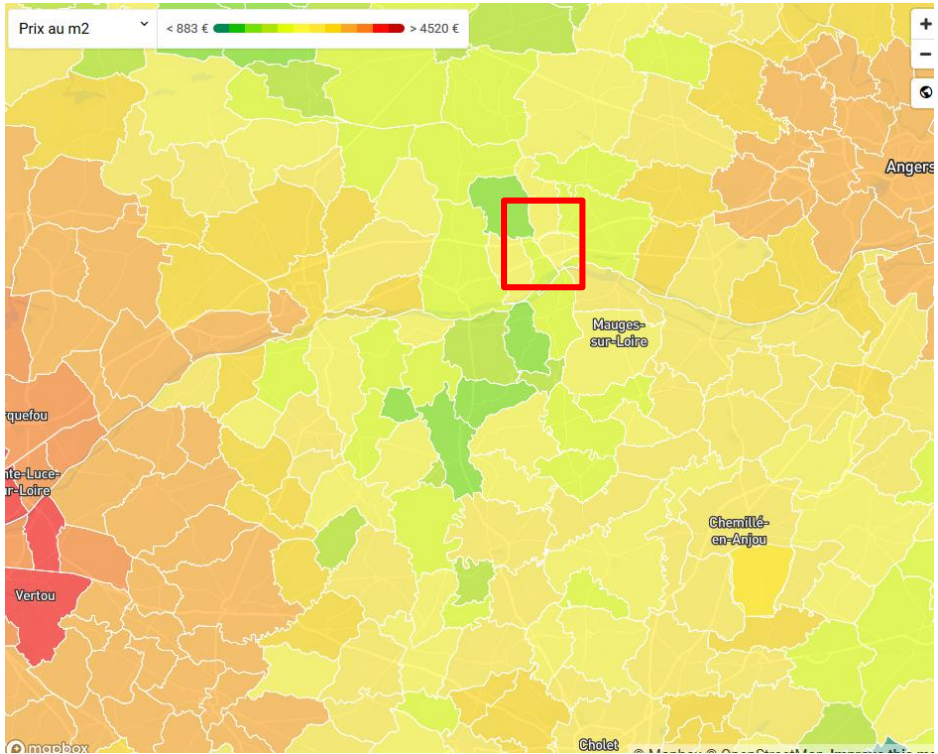
Près de la moitié des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune témoignant la stabilité des ménages.

L'attractivité du territoire est aussi visible à travers les 32% de ménages qui ont emménagé sur Ingrandes Le Fresne sur les 5 dernières années. Dont plus de 13% il y a moins de 2 ans.

Ces résultats sont supérieurs à ceux enregistrés sur l'intercommunalité.

Un prix de l'immobilier au m² de 1360€ en moyenne.
Plus on s'éloigne des métropoles nantaise et angevine, plus le prix de l'immobilier est bas. Un prix de l'immobilier plus élevé sur les biens côté Ingrandes.

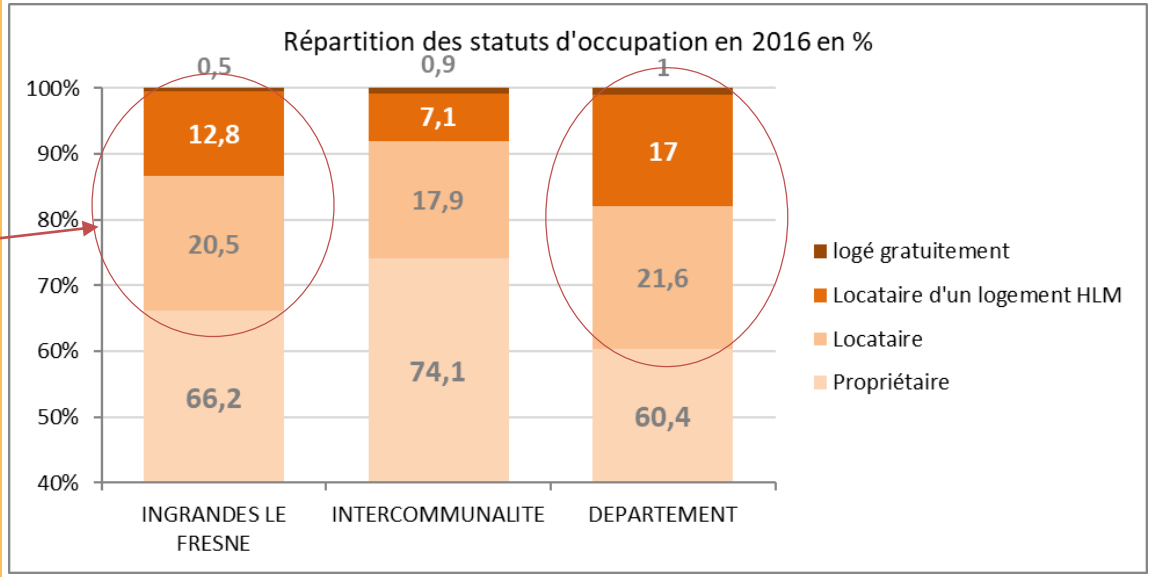




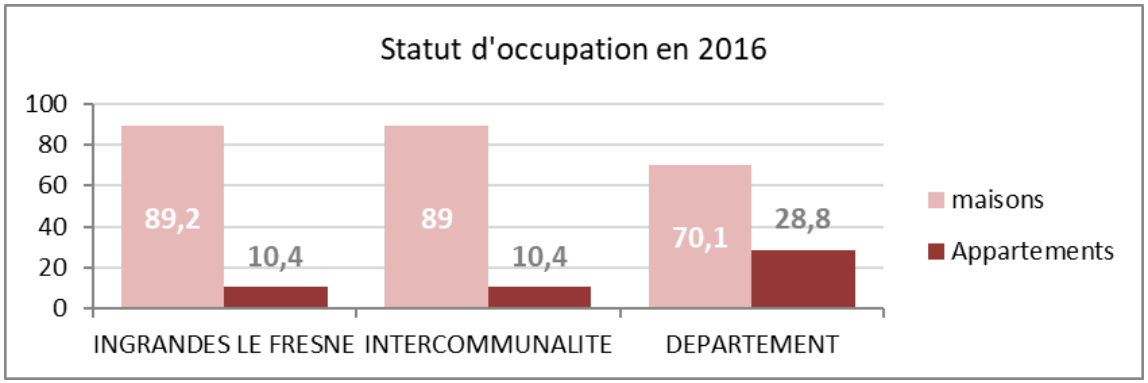
ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

66% des logements sont occupés par des propriétaires (74% sur l'intercommunalité et 60% sur le département)

Un tiers des logements sont occupés par des locataires, dont 13% concernent des logements sociaux. Un parc important par rapport à l'intercommunalité.



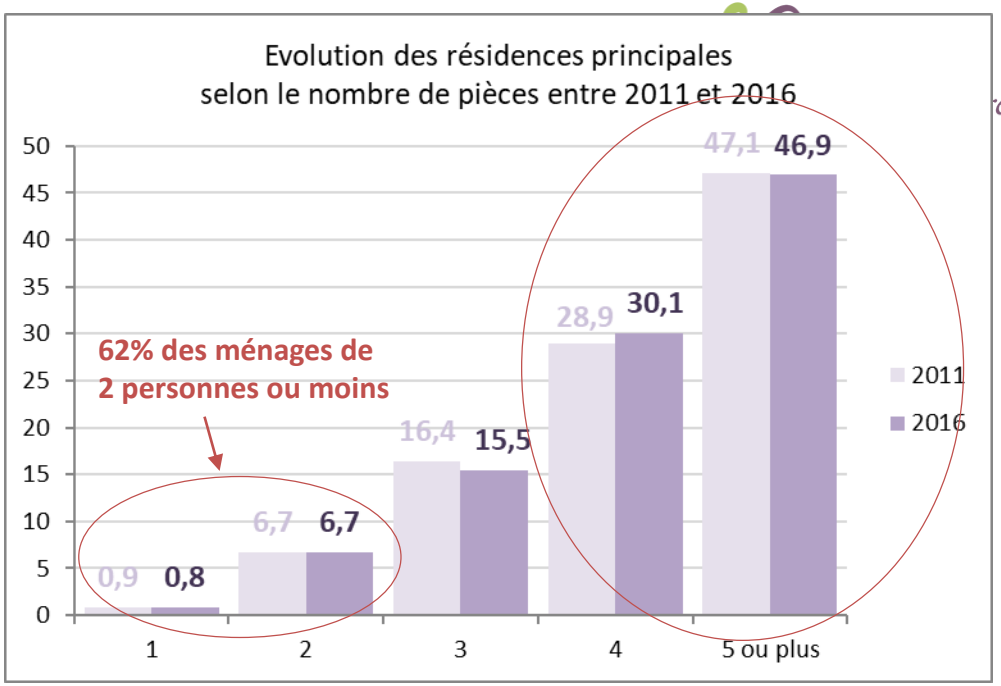
Le parc des résidences principales est composé à 89% de maisons (les appartements représentent tout de même 10% du parc de logements). Des résultats similaires à ceux de l'intercommunalité.



ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

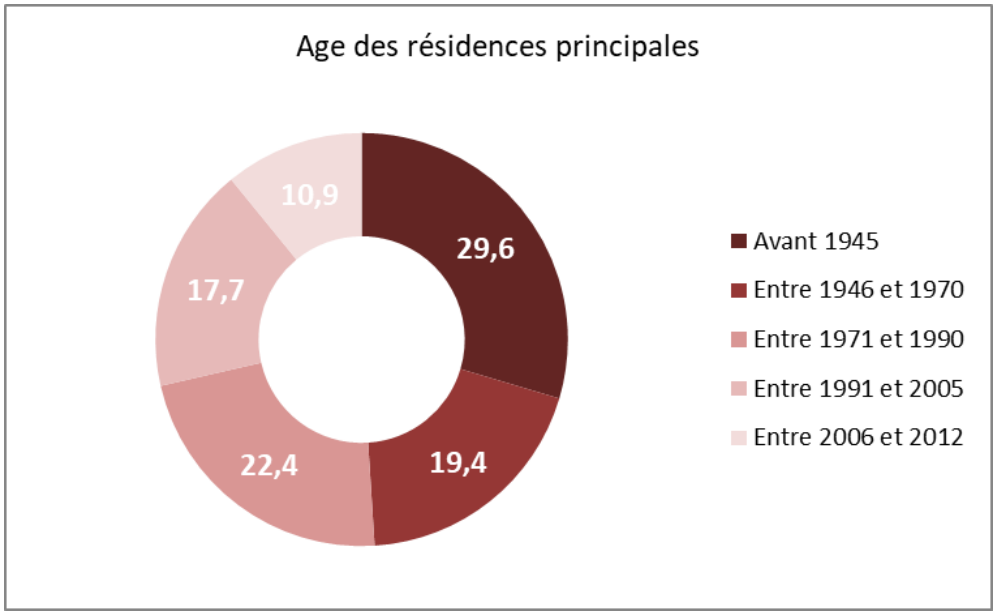
Homogénéité de la taille des logements : 77% de logements de 4 pièces ou plus.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) représente 7,5% des résidences principales d'Ingrandes Le Fresne, alors que 62% des ménages se composent de 2 personnes ou moins.



La moitié des résidences principales ont été construites avant 1970,

Un parc de logements ancien.

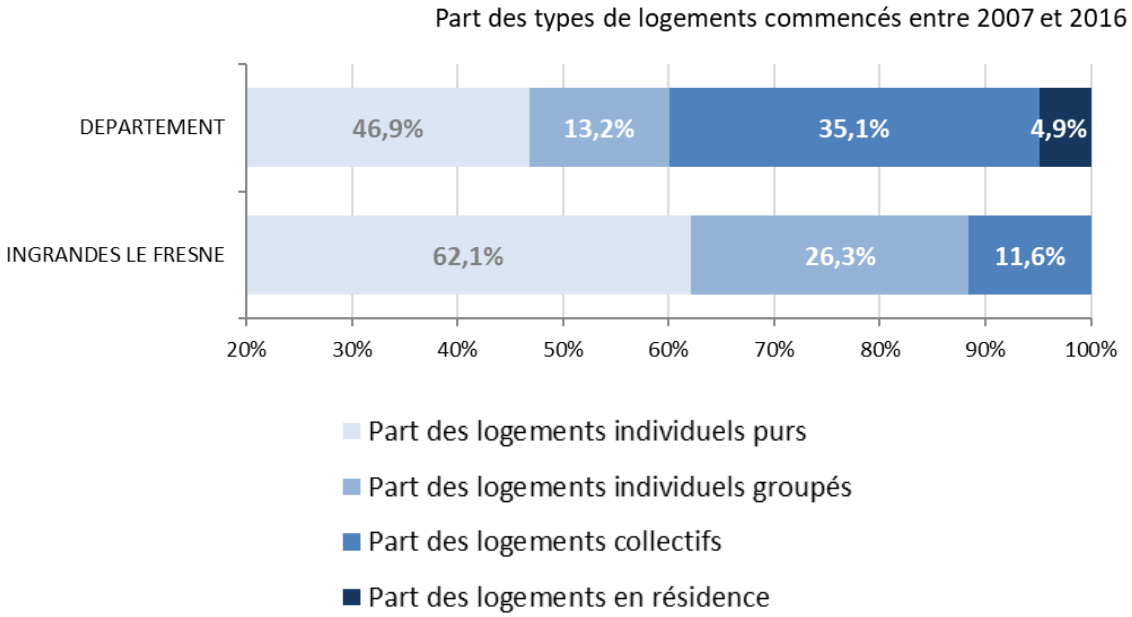


ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

Sur les 3 dernières années le nombre de logements correspond à 24 unités, soit en moyenne 8 logements par an (dont 16 en 2019).

ZAC de la Jubarderie en cours de réalisation

Sur les 10 dernières années, la grande majorité des logements construits correspondent à des maisons. On note tout de même une part de près de 12% de logements collectifs.



Ingrandes - Le Fresne sur Loire

E N J E U X

Attirer de nouvelles populations sur le territoire et notamment des couples avec enfants afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales,

Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des actuels et futurs habitants (petit ménage, grande famille, personnes âgées…).

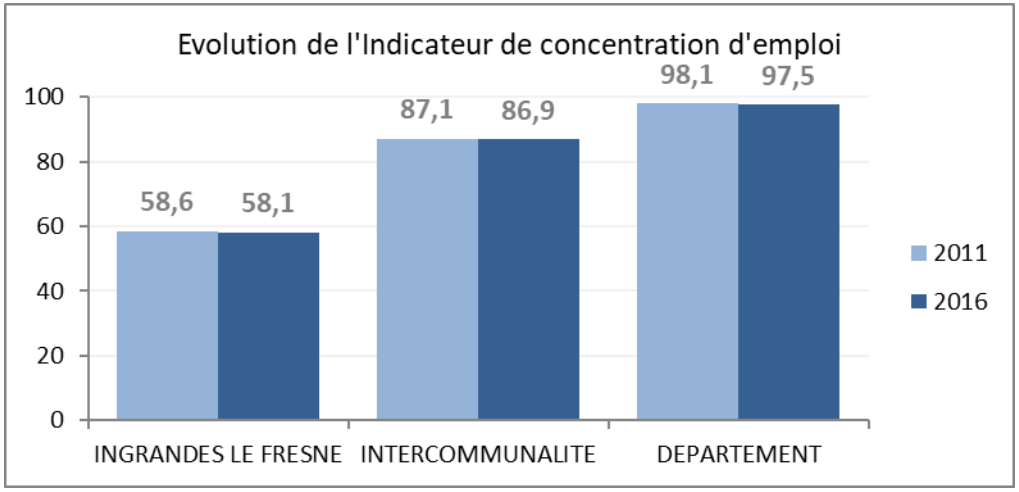
Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

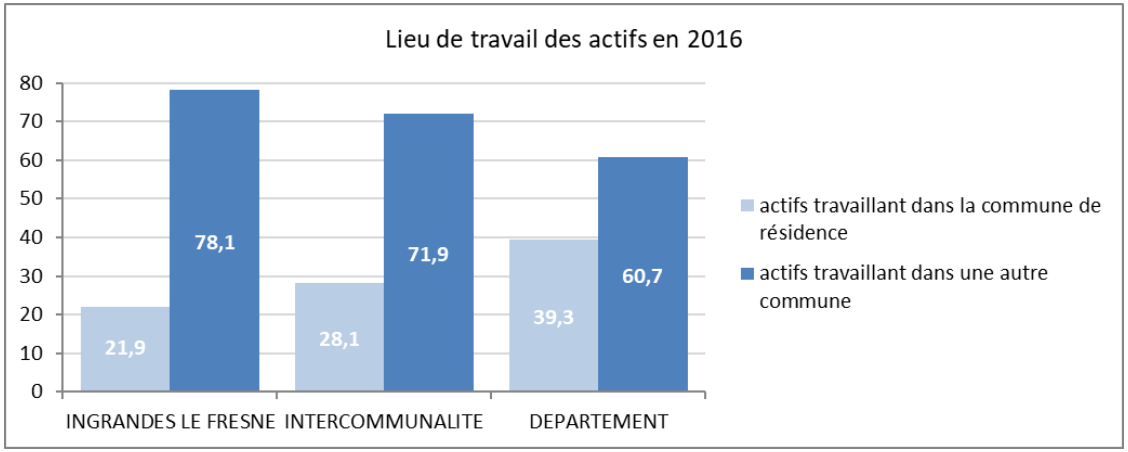
ANALYSE ECONOMIQUE

Un Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) stable sur les 5 dernières années, relativement élevé, en lien avec la présence de 2 zones d'activités.

Cet ICE reste inférieur à l'échelle départementale (98) et intercommunale (88).

Plus de 78% des actifs d'Ingrandes Le Fresne travaillent en dehors de la commune, soit une part importante et en hausse (76% en 2011) => Proximité pôle urbain.





ANALYSE ECONOMIQUE

192 établissements identifiés sur le territoire, employant 463 salariés.

57% des entreprises appartiennent au secteur « services, commerces et transport », soit 109 établissements.

Le second secteur qui compte le plus d'établissements est celui de la construction (14%).

La plus importante masse salariale appartient au secteur de l'administration publique, enseignement, santé (37%) répartis dans 23 entreprises.

Une économie locale principalement composée par les petites entreprises (93% d'établissement de moins de 10 salariés) et portée par quelques gros employeurs.

Le plus important établissement en termes de masse salariale appartient au secteur de administration publique, santé

Ingrandes - Le Fresne sur Loire

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	**192**	**100,0**	**144**	**35**	**5**	**7**	**1**
Agriculture, sylviculture et pêche	7	3,6	7	0	0	0	0
Industrie	26	13,5	16	6	1	3	0
Construction	27	14,1	16	11	0	0	0
Commerce, transports, services divers	109	56,8	92	13	1	3	0
dont commerce et réparation automobile	25	13,0	20	4	0	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	23	12,0	13	5	3	1	1

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	**463**	**100,0**	**115**	**67**	**206**	**75**	**0**
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0,0	0	0	0	0	0
Industrie	112	24,2	22	10	80	0	0
Construction	32	6,9	32	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	149	32,2	38	14	97	0	0
dont commerce et réparation automobile	30	6,5	9	0	21	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	170	36,7	23	43	29	75	0

EHPAD

Carrière

ANALYSE ECONOMIQUE

- 2 zones artisanales sur la commune (Moncellières, Lilas)
- Plusieurs commerces et services au croisement de la RD6 et RD5
- Une offre en restauration le long des quais et autour de l'église
- Ancienne activités : cave de la Bouvraie (friche)

Commerces de proximité

Offre de restauration

ANALYSE ECONOMIQUE

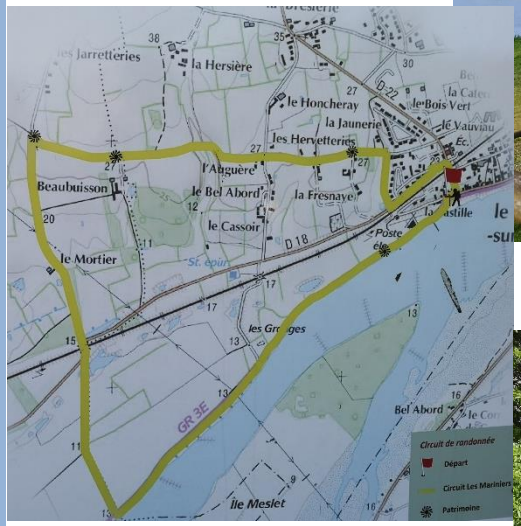
ECONOMIE TOURISTIQUE

Une dynamique touristique locale axée autour d'un tourisme vert et durable.

Plusieurs autres éléments participent de l'attractivité touristique :

- **Les sentiers de randonnées,**
- **La Loire à vélo,**
- **L'offre de restauration,**
- **La plage aménagée,**
- **Musée de l'horloge,**
- **Halte SNCF,**
- **Canaux / pêche…**

L'offre d'hébergements :
Chambres d'hôtes et gîtes (13 référencés), un hôtel ainsi que deux campings municipaux « Le Port de Loire » et « La Bastille ».



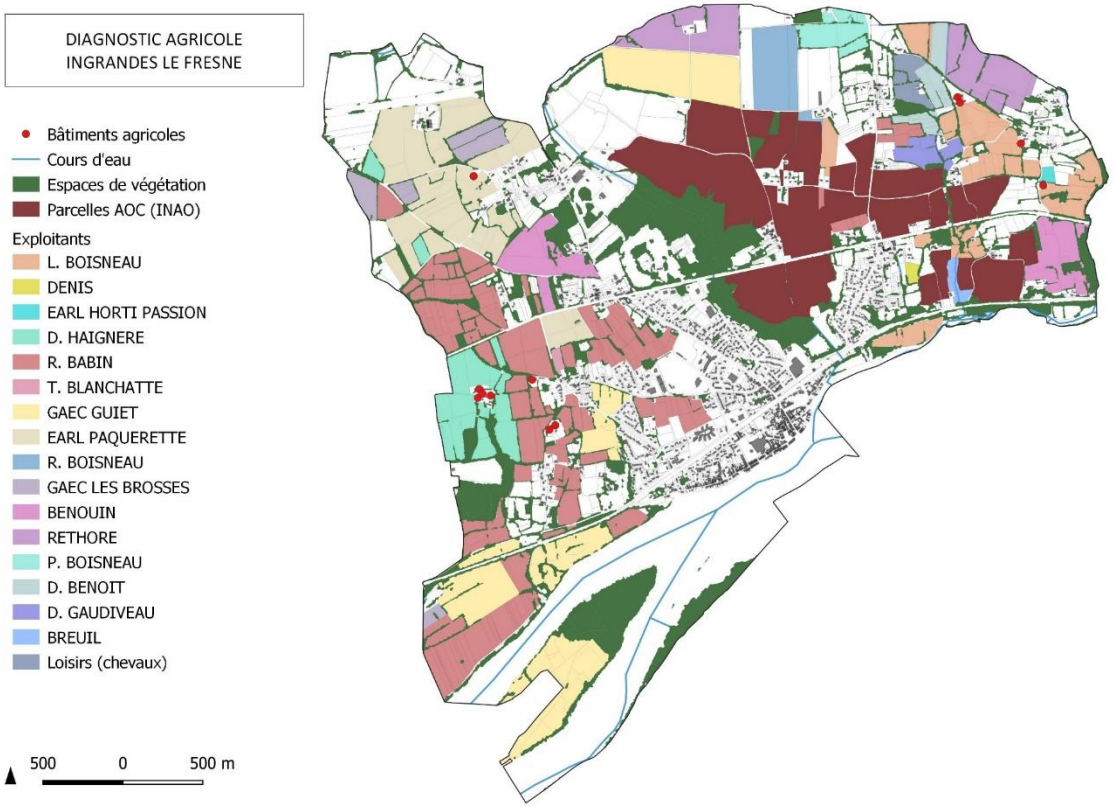
ANALYSE ECONOMIQUE

DIAGNOSTIC AGRICOLE

En 2010, l'activité agricole représentait une surface agricole utile de 531 hectares, soit environ 41% de la surface de la commune nouvelle.
Selon le recensement actualisé : 494 hectares exploités par l'activité agricole : 38% du territoire.

En 2000, 26 exploitations, 13 en 2010 et 2019 : une dizaine de sièges sur le territoire.

Une activité viticole structurante : plusieurs périmètres AOC sur le territoire : 135,5 hectares de périmètre AOC sur le territoire communal.



Ingrandes - Le Fresne sur Loire

E N J E U X

Permettre le développement économique du territoire, par l'accueil de nouvelles entreprises (artisanat) sur des secteurs spécifiques dédiés,

Réfléchir sur le devenir des bâtiments du site de la Cave de La Bouvraie,

Protéger l'offre commerciale de proximité,

Renforcer le dynamisme touristique de la commune (hébergements, valorisation circuits de randonnée…),

Pérenniser et valoriser l'activité agricole et viticole (évènements, espaces dédiés, prise en compte des périmètres AOC…),

Limiter la consommation d'espaces agricoles.

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

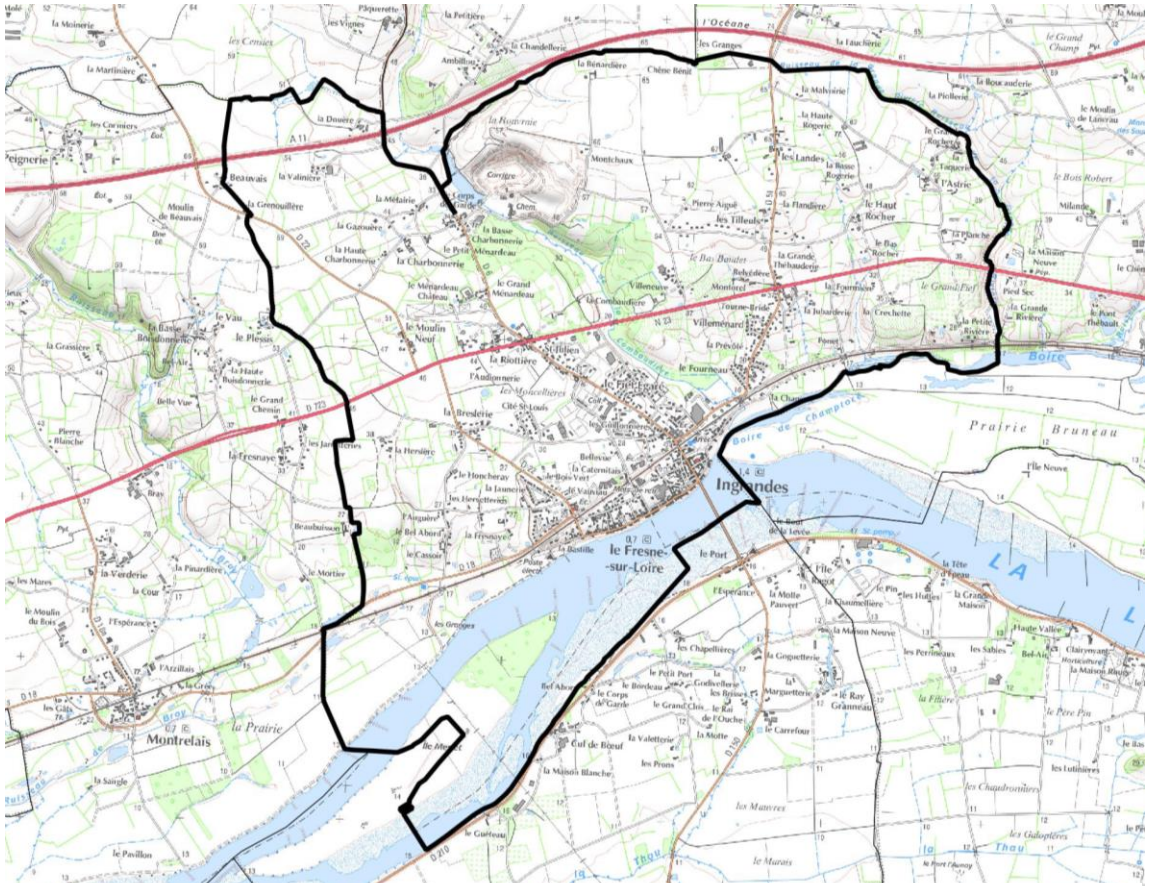
TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

Deux axes structurants :

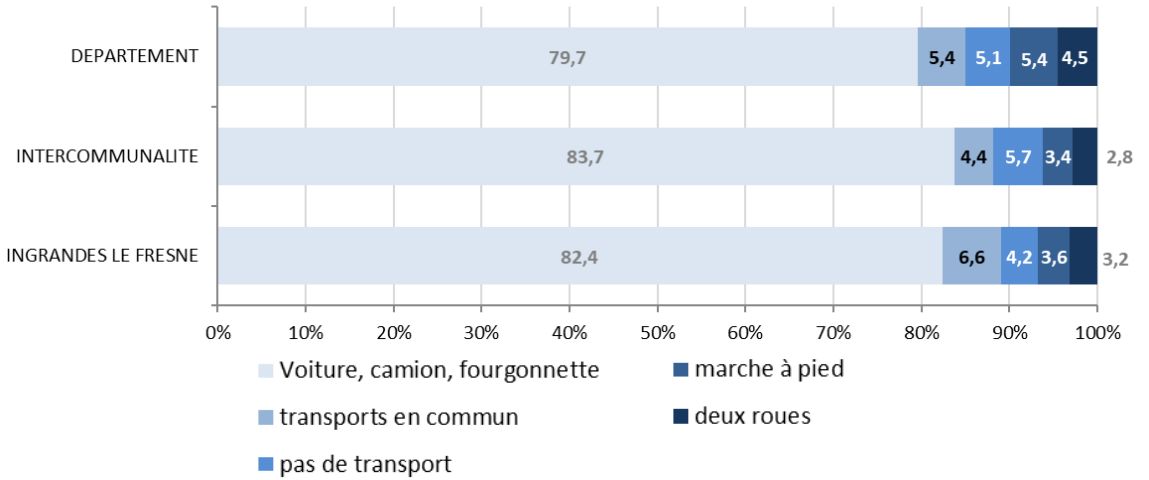
- **RD723 Varades - Champtocé,**
- **A11 Angers - Nantes**

Plus de 82% des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture *(en lien avec la proximité de pôles urbains importants et de la densité du réseau routier),*

Près de 7% des déplacements domicile-travail en mode doux => témoignant d'un bon réseau de cheminement ainsi qu'une proximité des quartiers d'habitat avec commerces, zones d'activités.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016

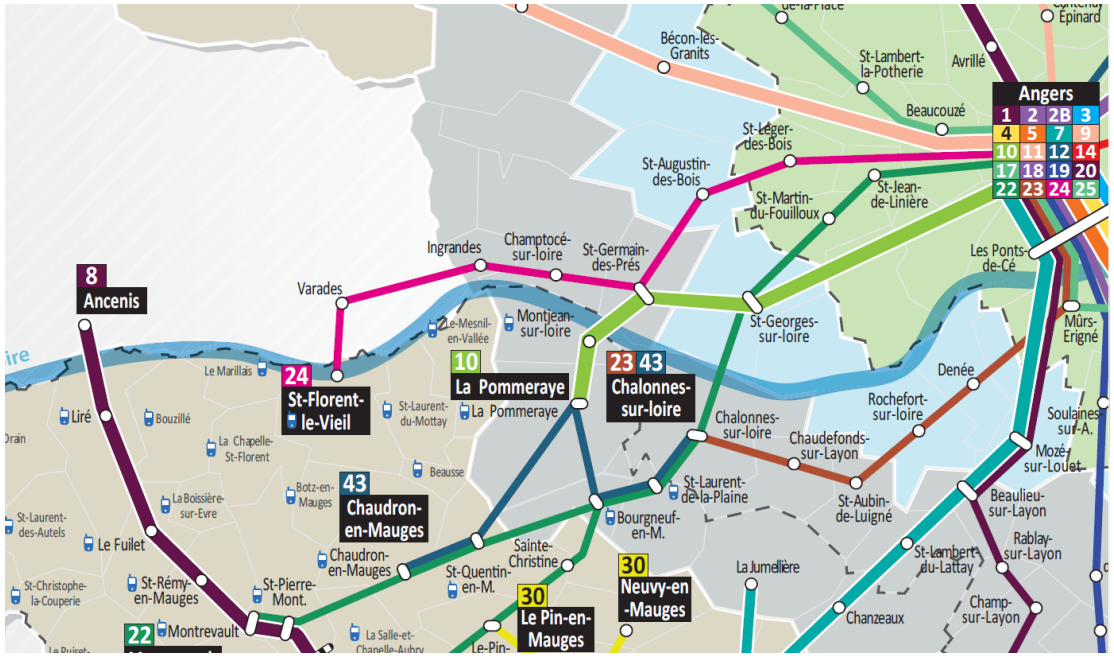


TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

Les transports collectifs représentent 6,6% des déplacements pendulaires
En lien avec une offre qualitative :

La commune est desservie par la ligne 24 Anjoubus reliant Angers à St Florent le Vieil (3 arrêts sur la commune)

Une halte SCNF est présente au sein du bourg; Elle appartient à la ligne TER Angers – Nantes et dessert notamment Ancenis. Un projet d'aménagement a été réalisé et a permis d'améliorer l'accès à la gare.

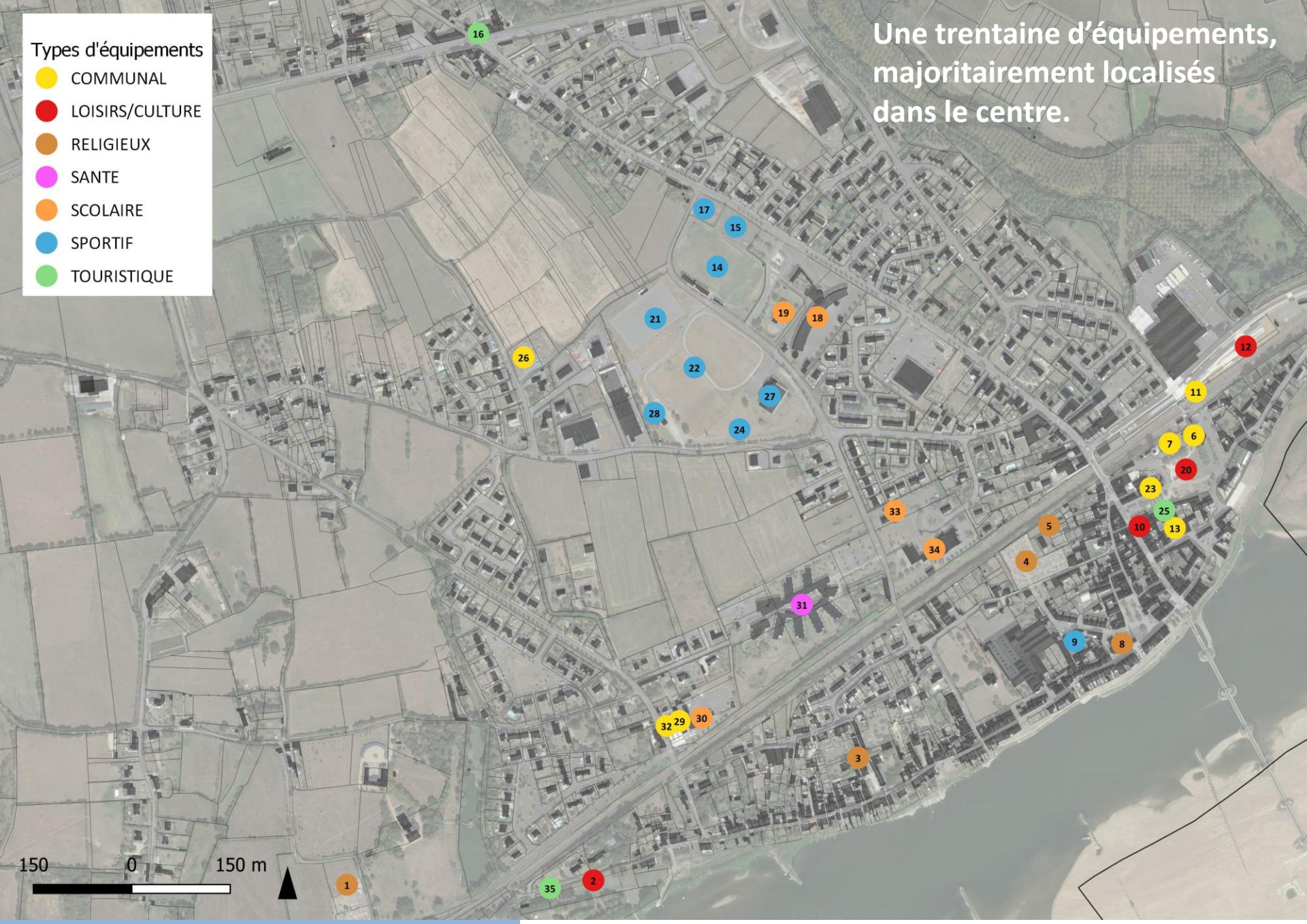


Ingrandes - Le Fresne sur Loire

E N J E U X

Poursuivre les actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.

Renforcer les connexions douces entre les quartiers d'habitat.



Une trentaine d'équipements, majoritairement localisés dans le centre.

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

- Mairie,
- Ateliers municipaux,
- Salles communales,
- Equipements épuratoires
- Centre de secours
- Gare…

EQUIPEMENTS SPORTIFS

- Stade, terrains de tennis, vestiaires, salle omnisport, salle de jeu de boule,, futur terrain omnisport…

CULTURELS/LOISIRS/TOURISME

Bibliothèque, cinéma, musée, camping, maison du tourisme, halte nautique

ENQUIPEMENTS DE SANTE

EHPAD

ENQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecoles, collège, ALSH, périscolaire, cantine, pôle enfance…

ENQUIPEMENTS RELIGIEUX

Eglises, cimetières, mosquée…

Ingrandes - Le Fresne sur Loire

Salle communale

Mairie

EHPAD

Terrains de sport

Ingrandes - Le Fresne sur Loire

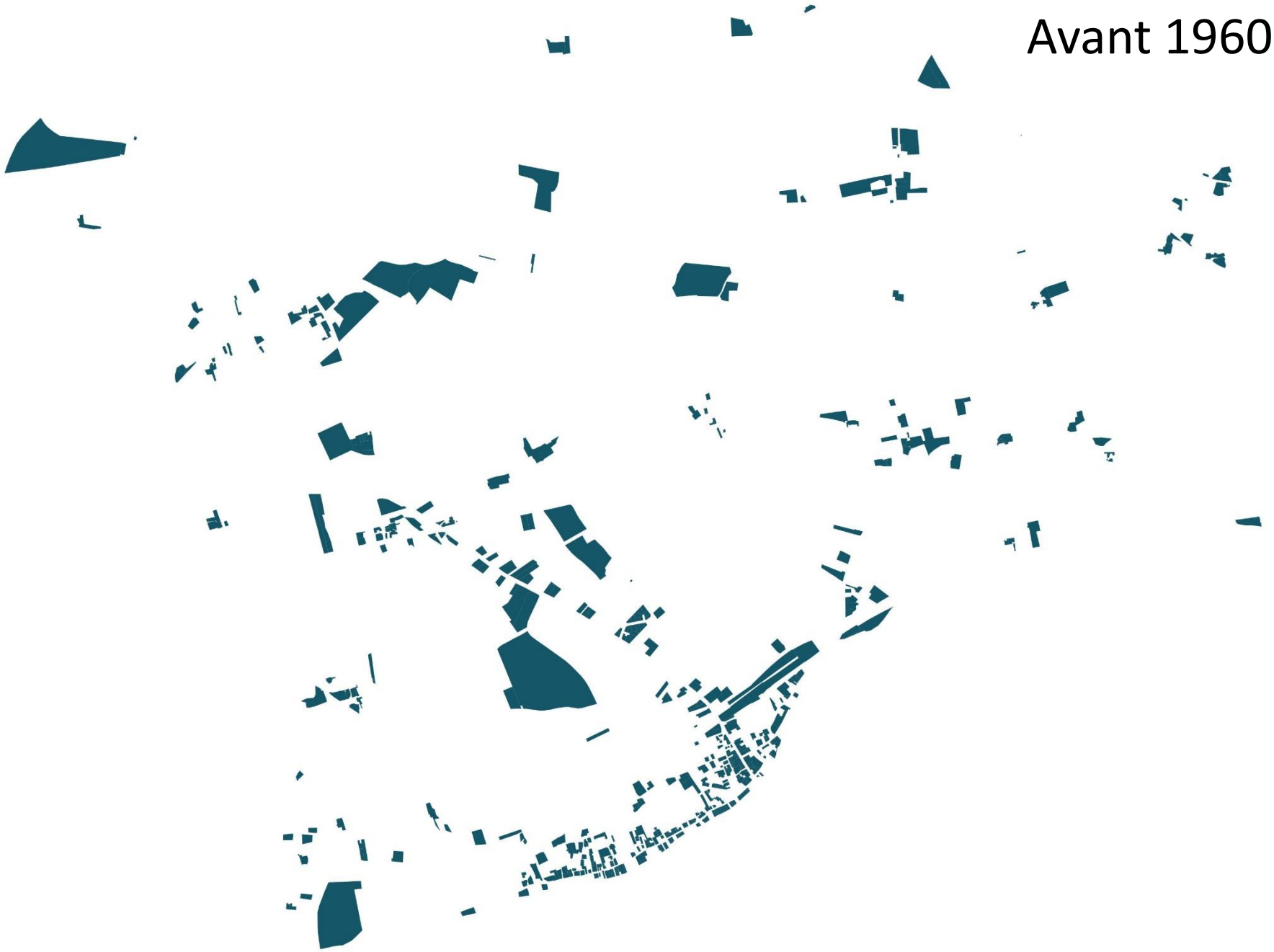
E N J E U X

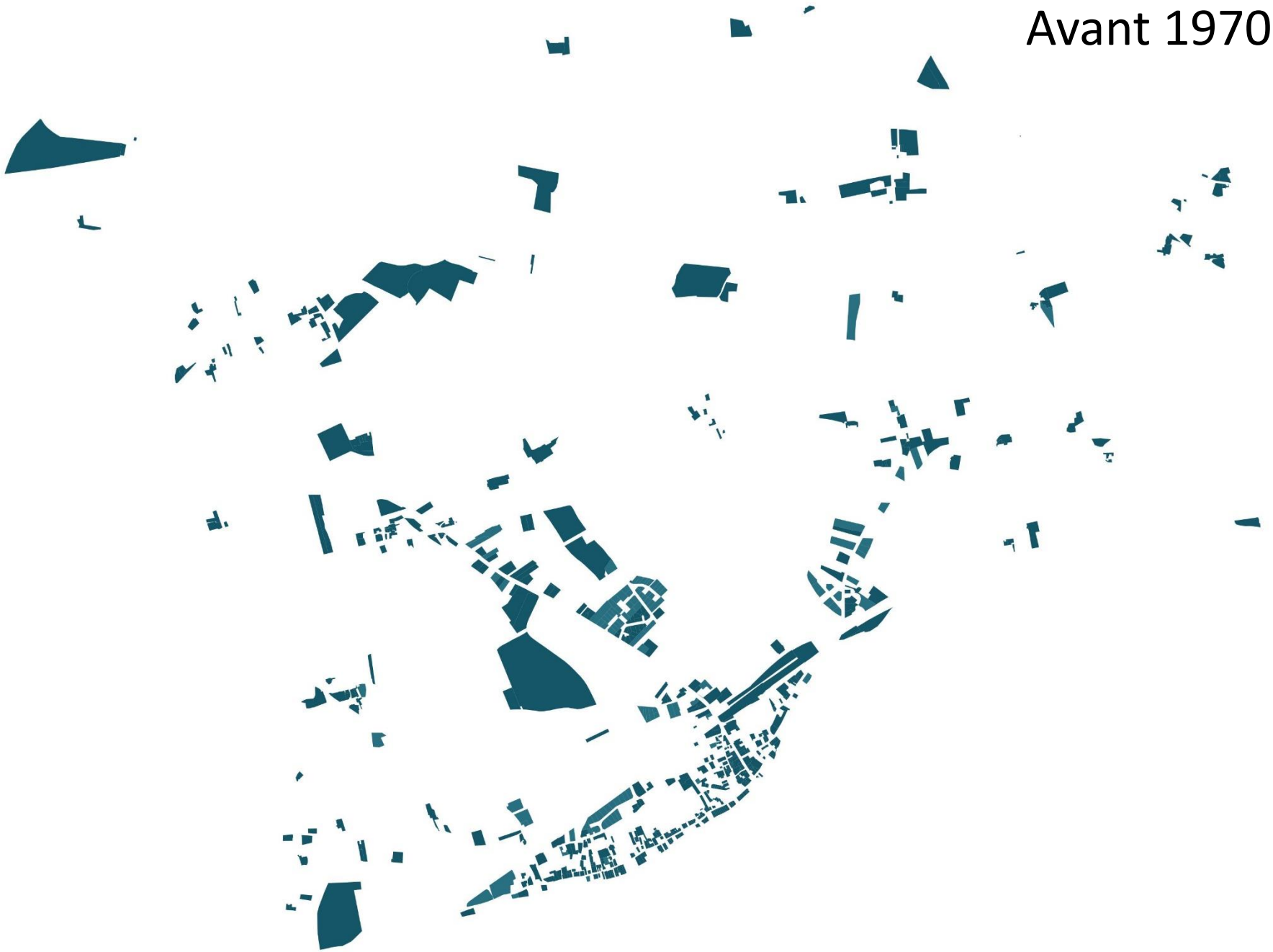
Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,

Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,

Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux…).

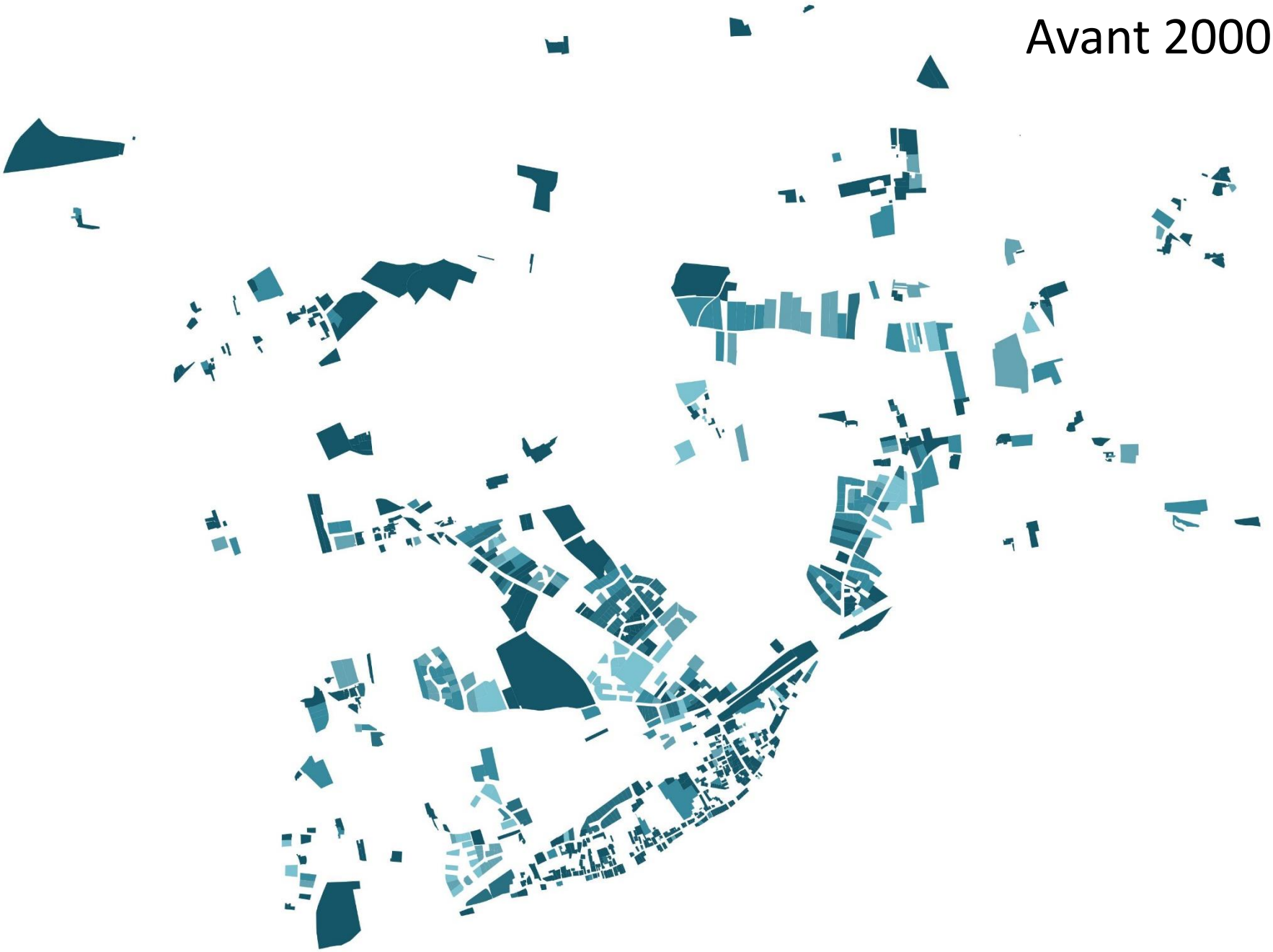
Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires


Avant 1960

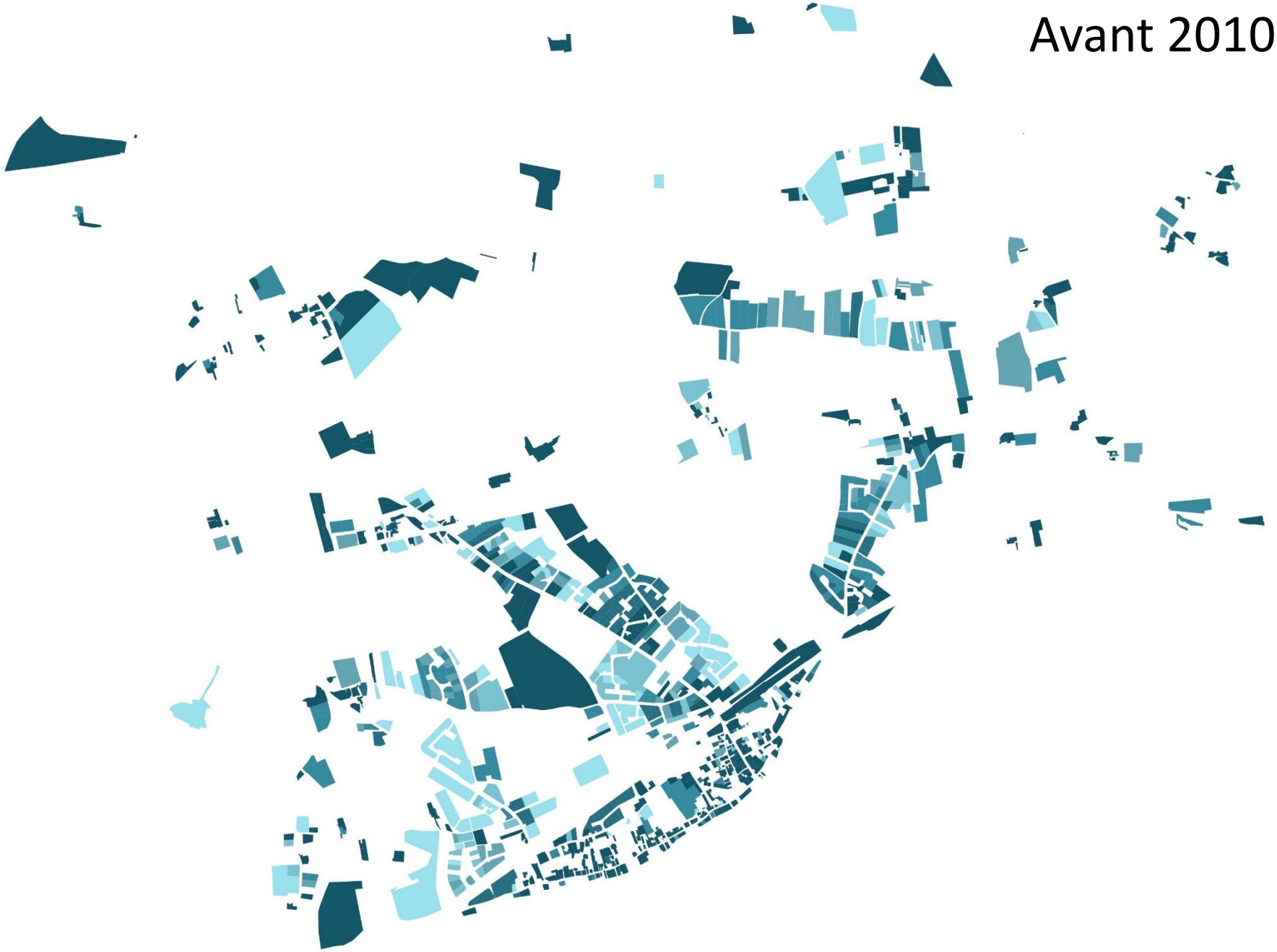

Avant 1970

Avant 1980

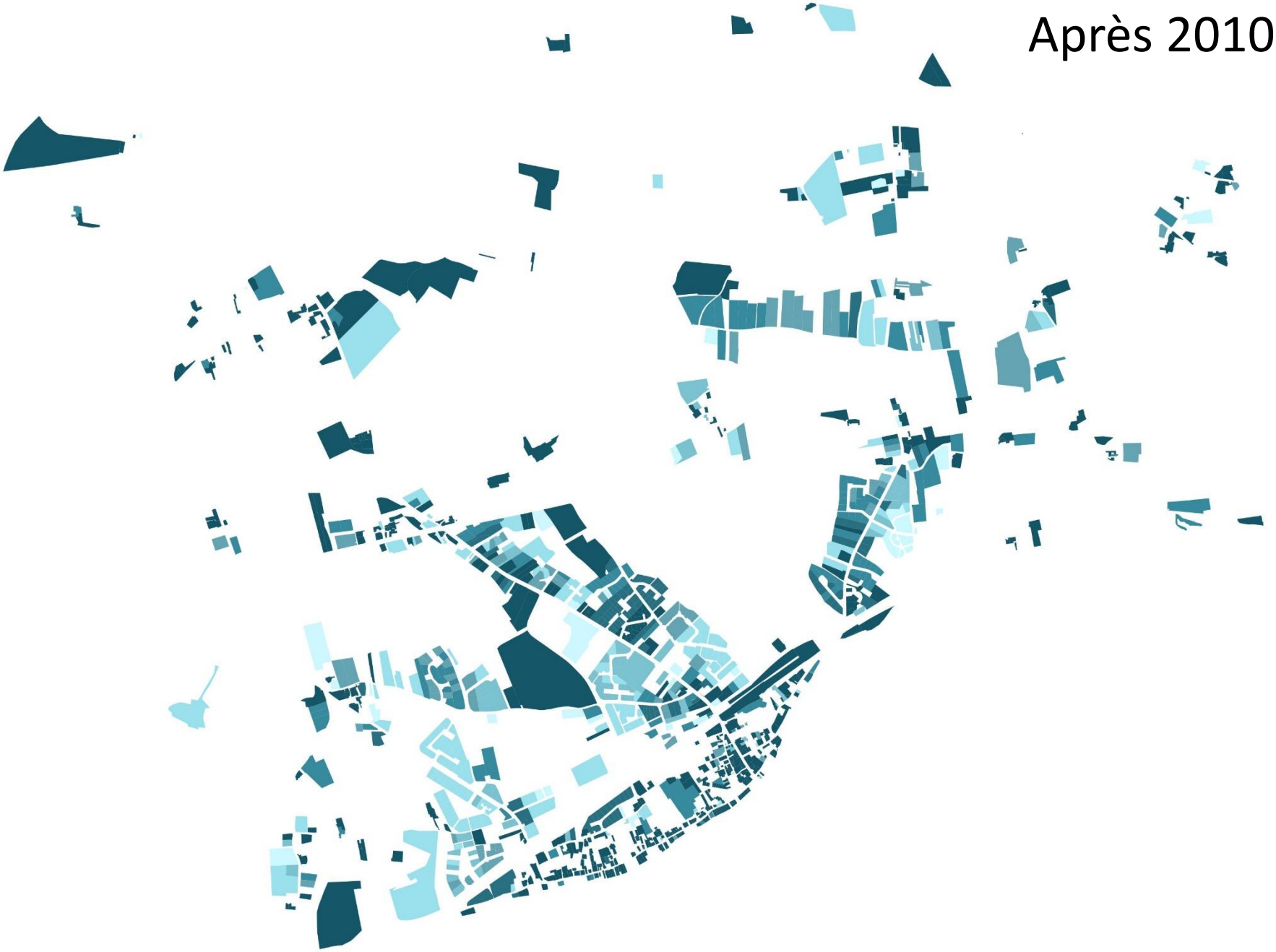
Avant 1990


Avant 2000

Avant 2010



Après 2010



L'urbanisation ancienne :

- Architecture traditionnelle (bâtiments mitoyens, R+1, alignement…),
- Tissu dense et continu,
- Constructions 17ème et 18ème longeant les quais
- Des bâtisses remarquables insérées dans ce tissu (en retrait, larges parcelles…)

Les quartiers périphériques :

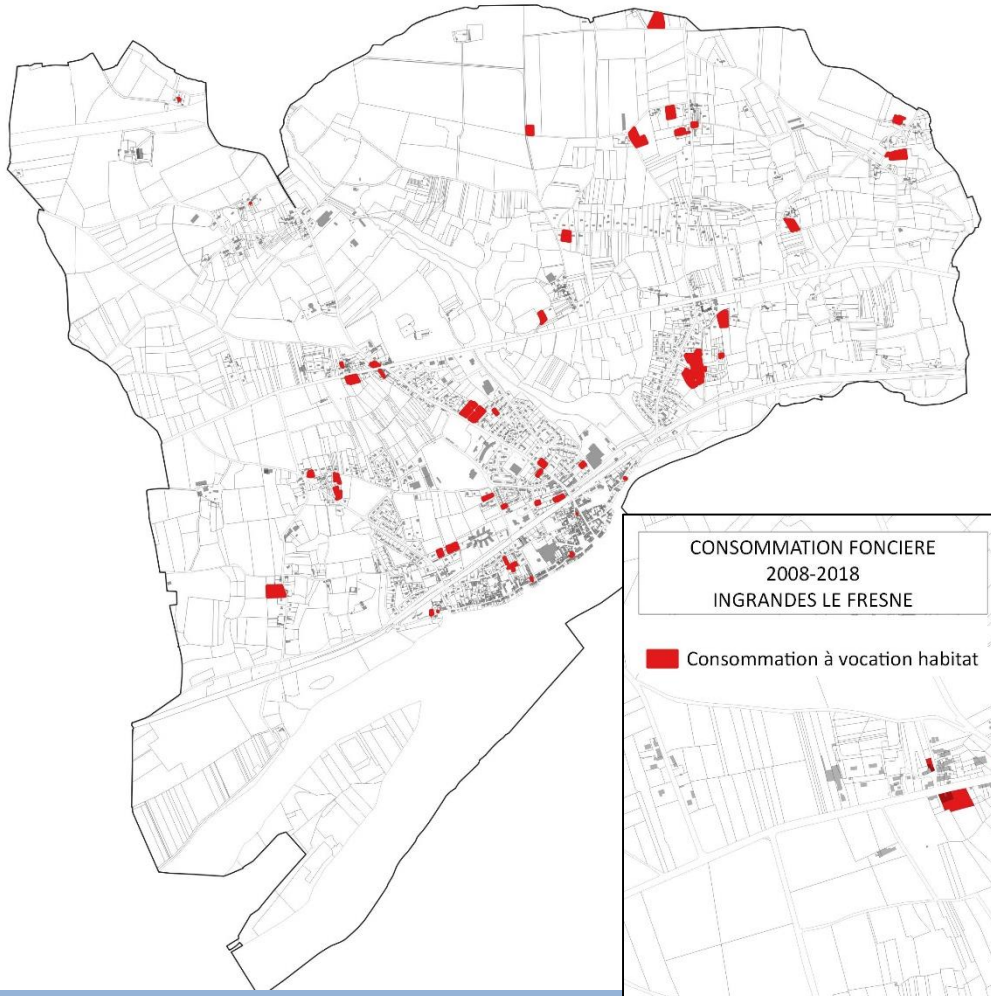
- Moins dense,
- Opérations d'ensemble,
- Emprise voirie importante,
- Implantation centre parcelle, recul,
- Aspect plus contemporain (matériaux, couleurs)

Tissu activités :

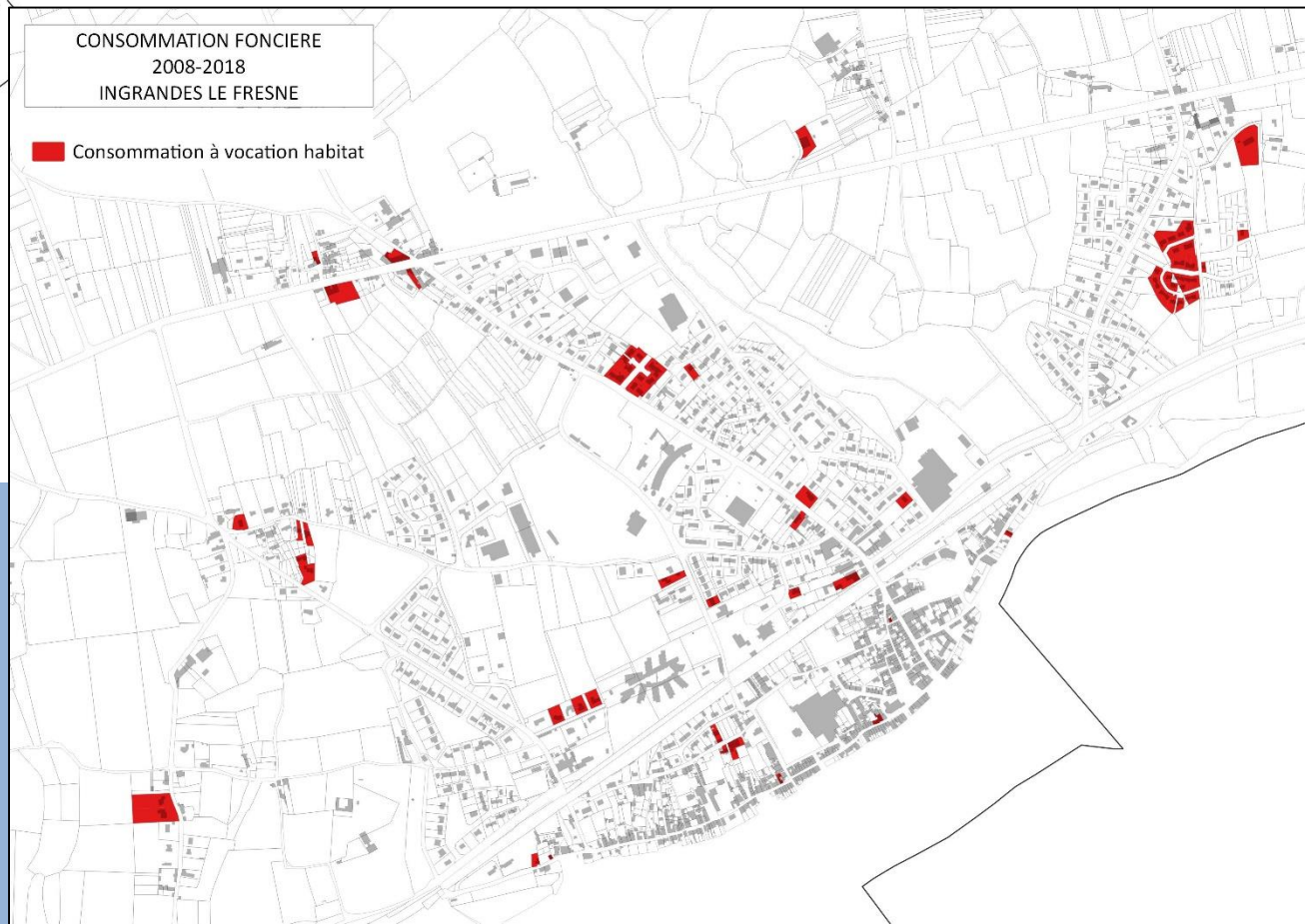
- Impact visuel important,
- ZA (Moncellières et Lilas) et espace rural,
- Bâti de forte emprise au sol, simplicité des formes, minimalisme des façades…

Hameaux, écarts :

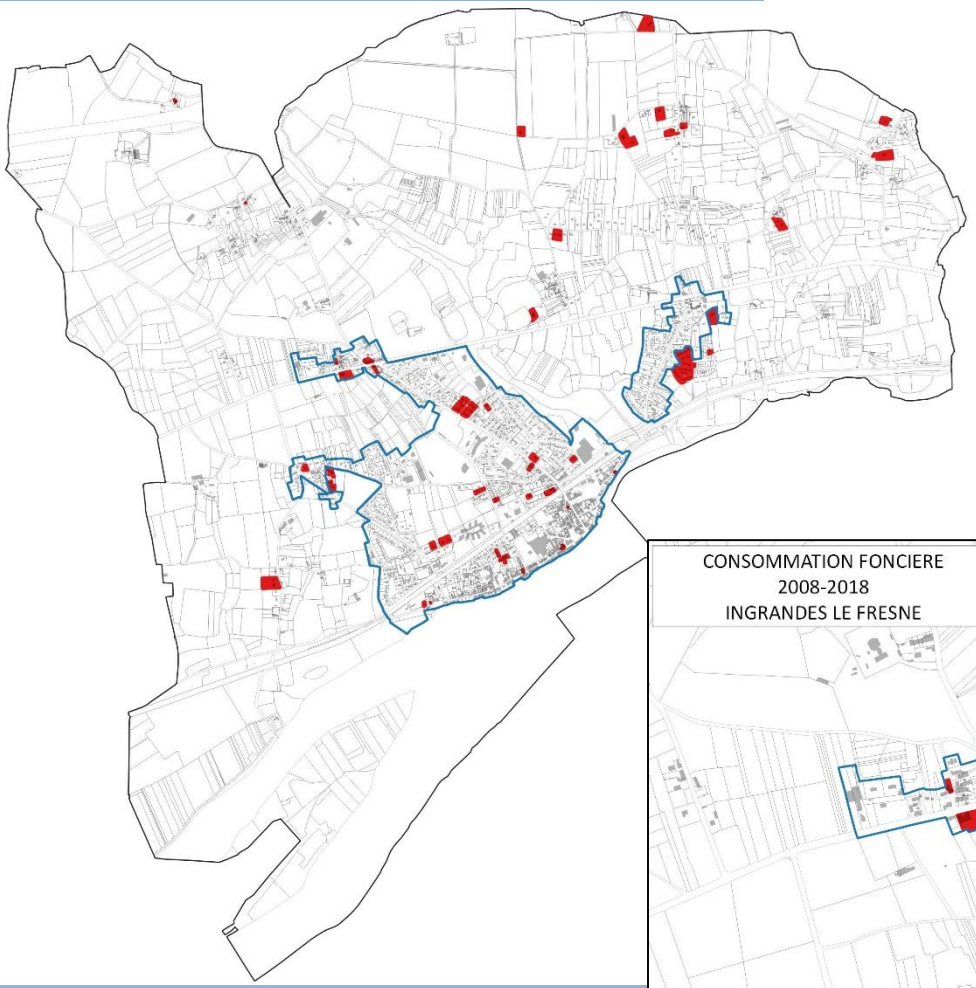
- Bâti dense et concentré,
- Nombreuses constructions aux volumes simples, de plein pied, ou R+1, utilisation de matériaux traditionnels,
- Bonne intégration dans le tissu environnant



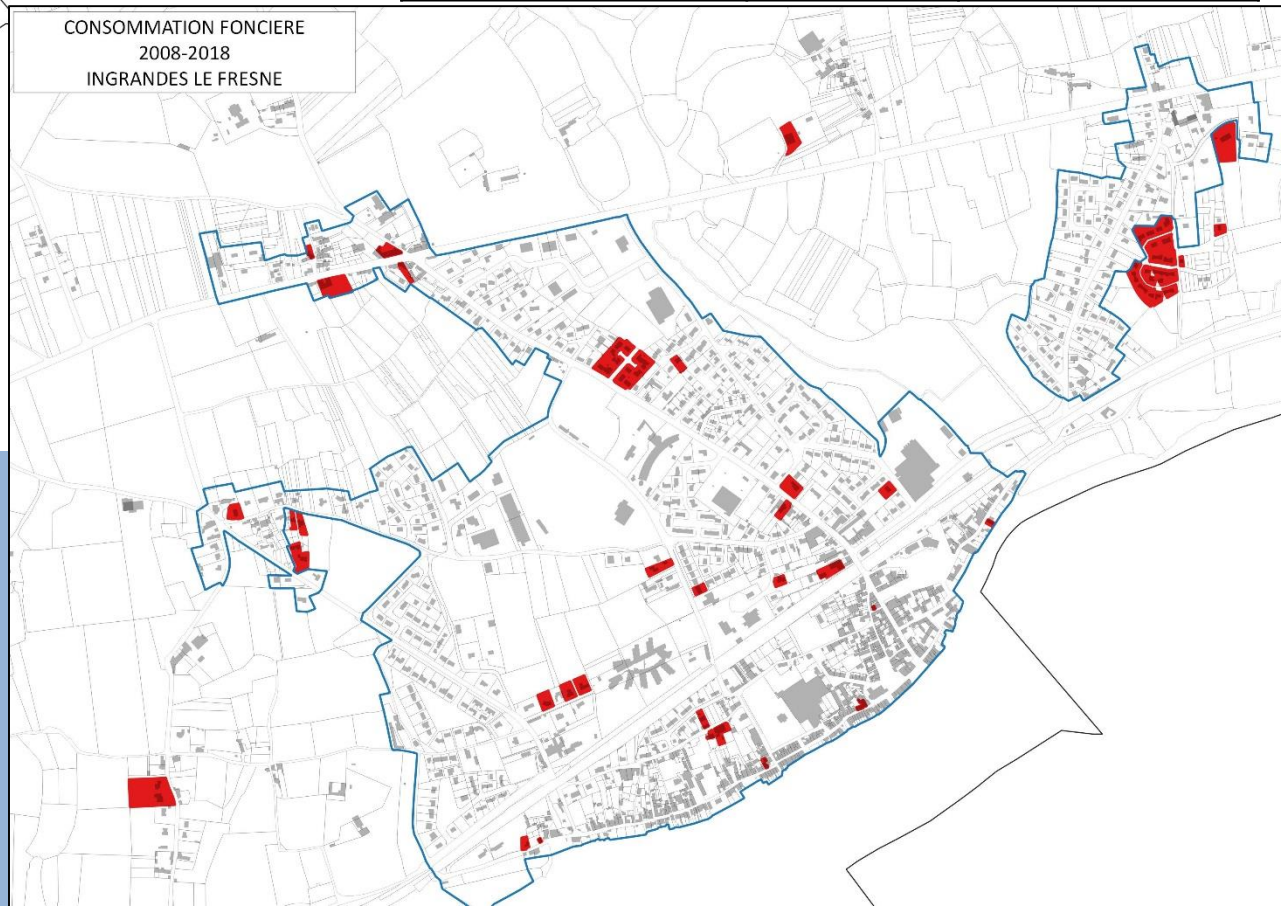
	Surface (ha)	Part dans le consommation totale
Vocation habitat	**9,2**	**52,9%**
Vocation équipement	**0**	**0%**
Vocation activités	**8,2**	**47,1%**
TOTAL	**17,4**	**100%**



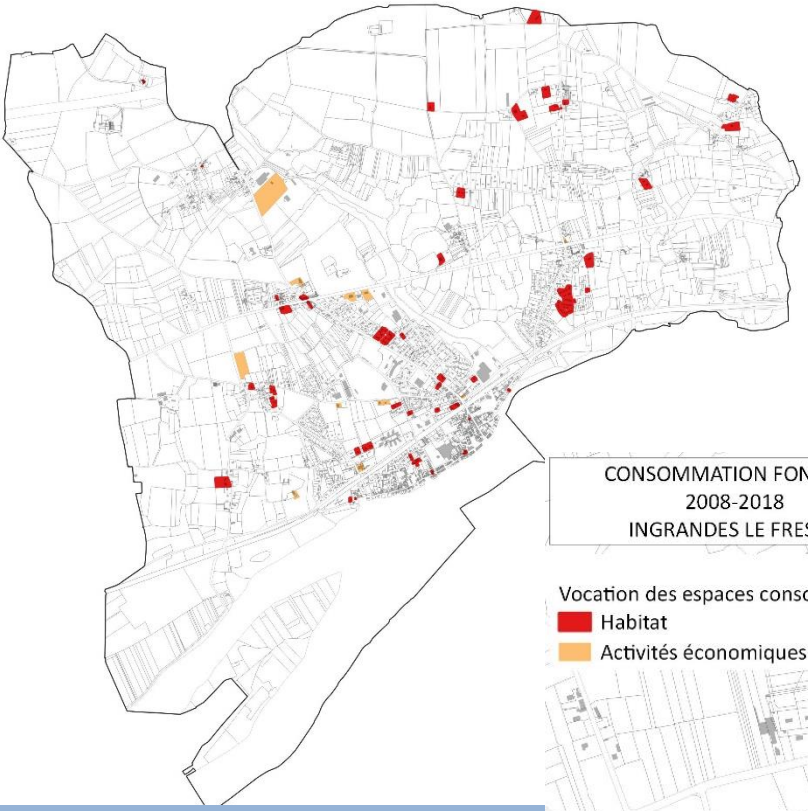
1,7 ha consommé
en moyenne par an
sur les 10 dernières années



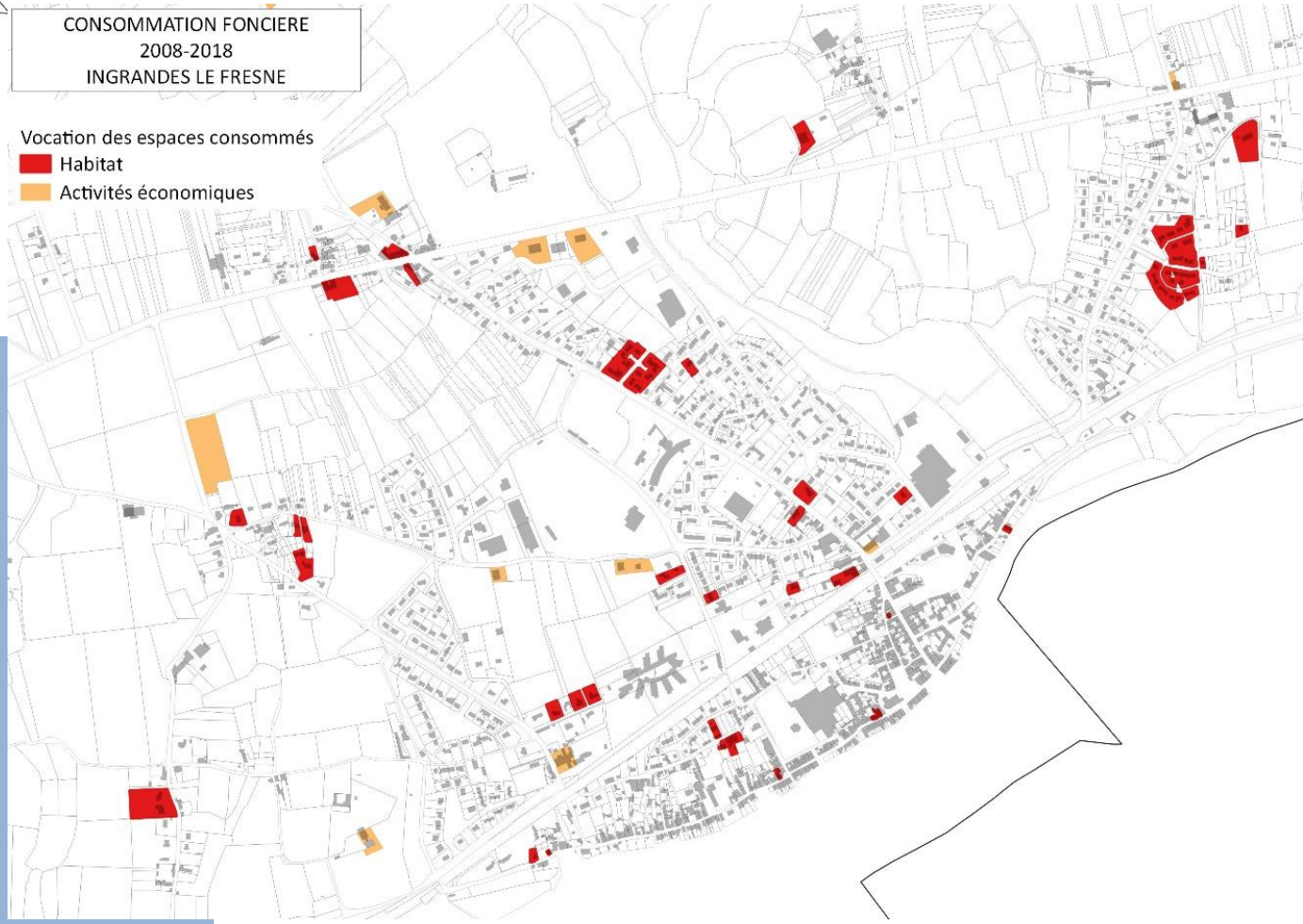
	Surface (ha)	Part dans le consommation totale
Consommation à vocation habitat TOTALE	9,2	100%
Dans enveloppe urbaine 2008	2,2	23,9%
En dehors de l'enveloppe urbaine	7	76,1%



24% de la consommation foncière à vocation habitat s'est réalisé au sein de l'enveloppe urbaine sur les 10 dernières années



	Surface (ha)	Part dans le consommation totale
Vocation habitat	9,2	52,9%
Vocation équipement	0	0%
Vocation activités	8,2	47,1%
TOTAL	17,4	100%



GISEMENTS FONCIERS
INGRANDES LE FRESNE

Ingrandes - Le Fresne sur Loire

Ingrandes - Le Fresne sur Loire

E N J E U X

Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,

Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants et renforcer les limites urbaines et les continuités entre les quartiers,

MILIEUX NATURELS

Territoire disposant de richesses naturelles importantes :

Vallée de la Loire (Natura 2000 & ZICO)

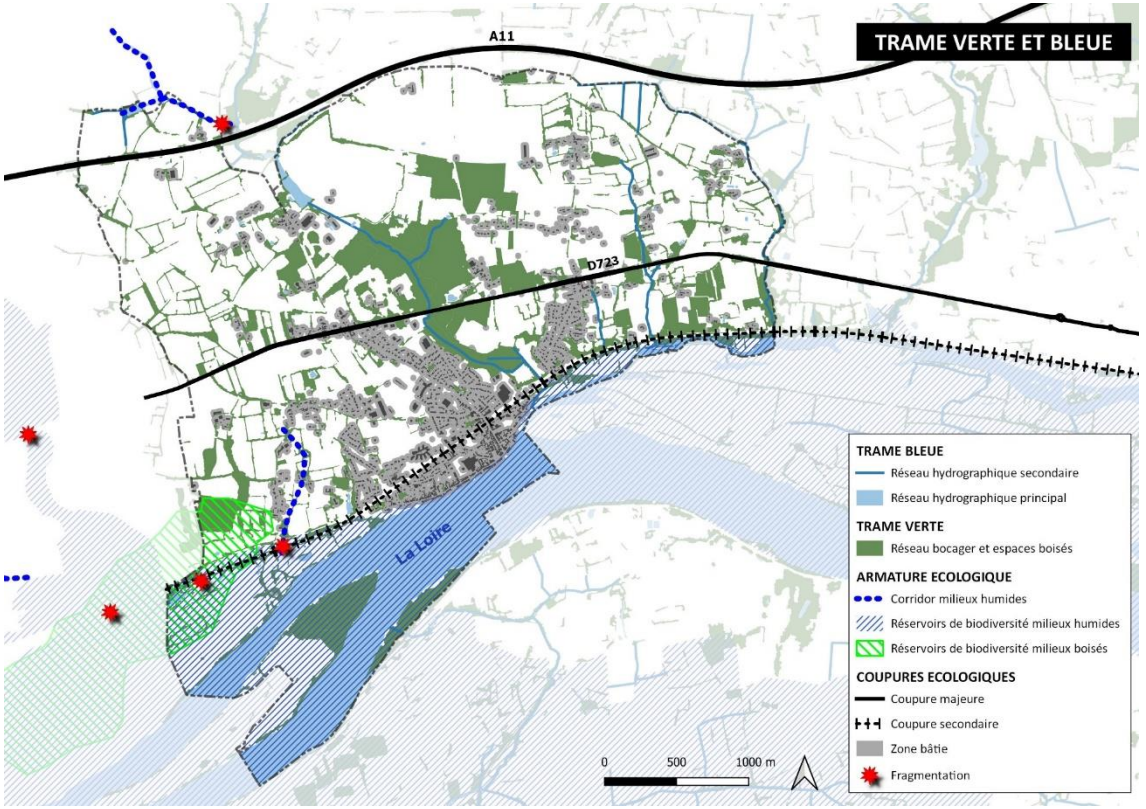
3 ZNIEFF de type I :

- Lit mineur, berges et iles de Loire entre les ponts de Cé et Mauves sur Loire
- Pentes de la Vallée du Tombereau
- Prairies, boires et coteau de Varades et Montrelais, Marais de Bray

1 ZNIEFF de type II :

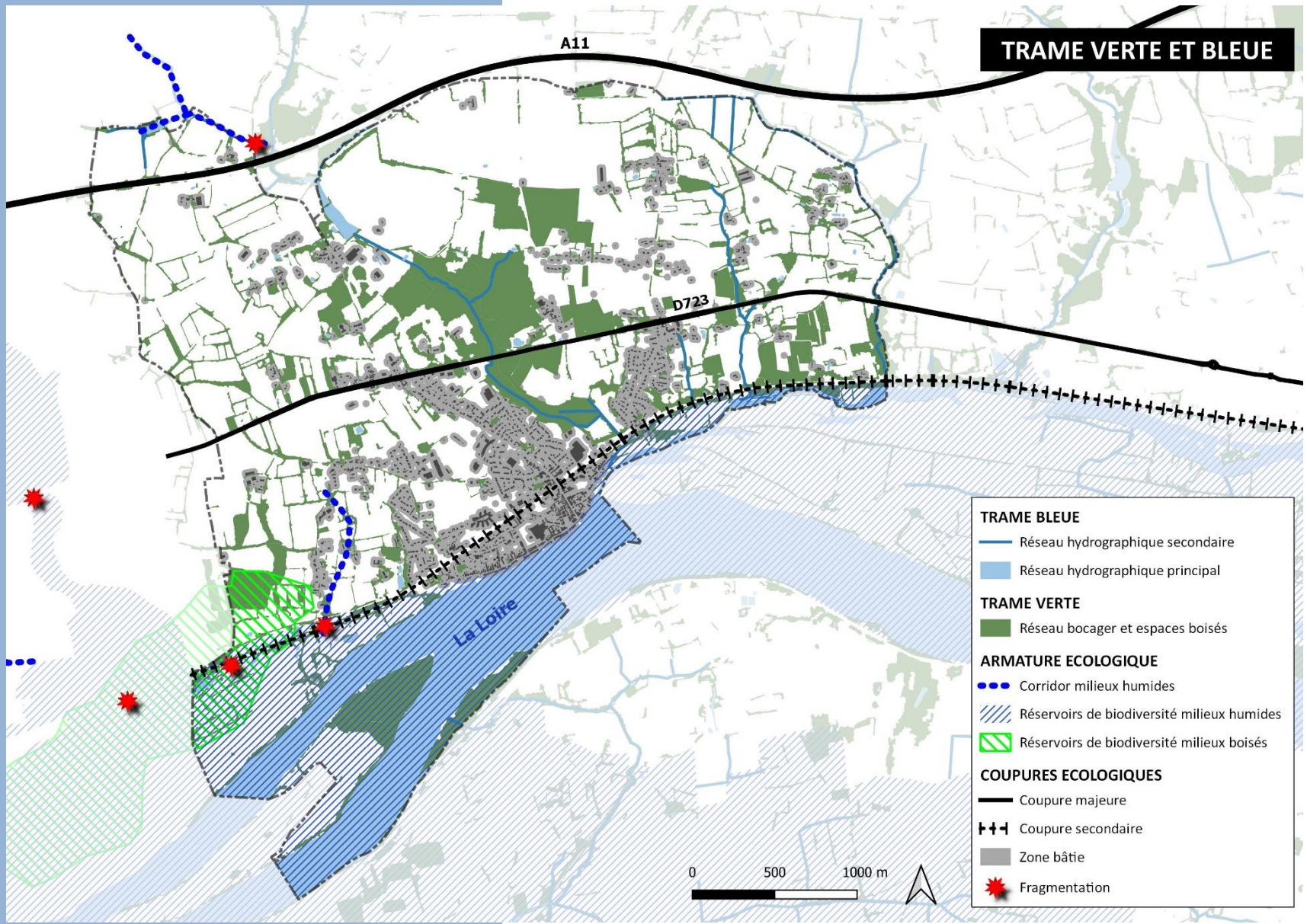
- Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne

Arrêté de protection de biotope : Grèves de Loire de Vair sur Loire à Mauges sur Loire

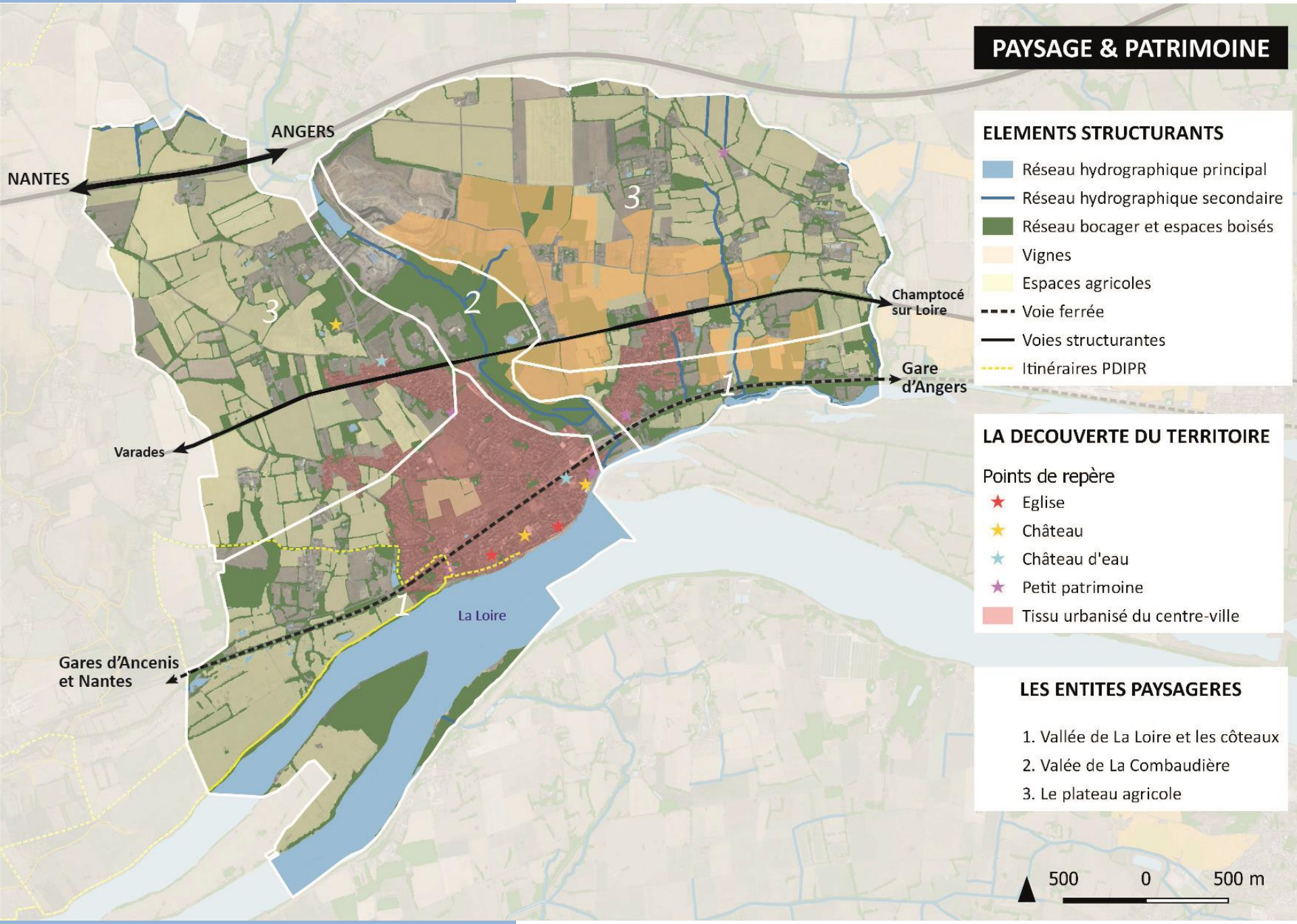


LA TRAME VERTE ET BLEUE

l'espace hydrographique principalement composé de la vallée de la Loire (Natura 2000), ruisseau de la Combaudière ainsi que les ZH (inventaire2012 : 18,3ha Le Fresne), Les espaces de boisements, le bocage, les espaces de vignes,



PAYSAGE & PATRIMOINE



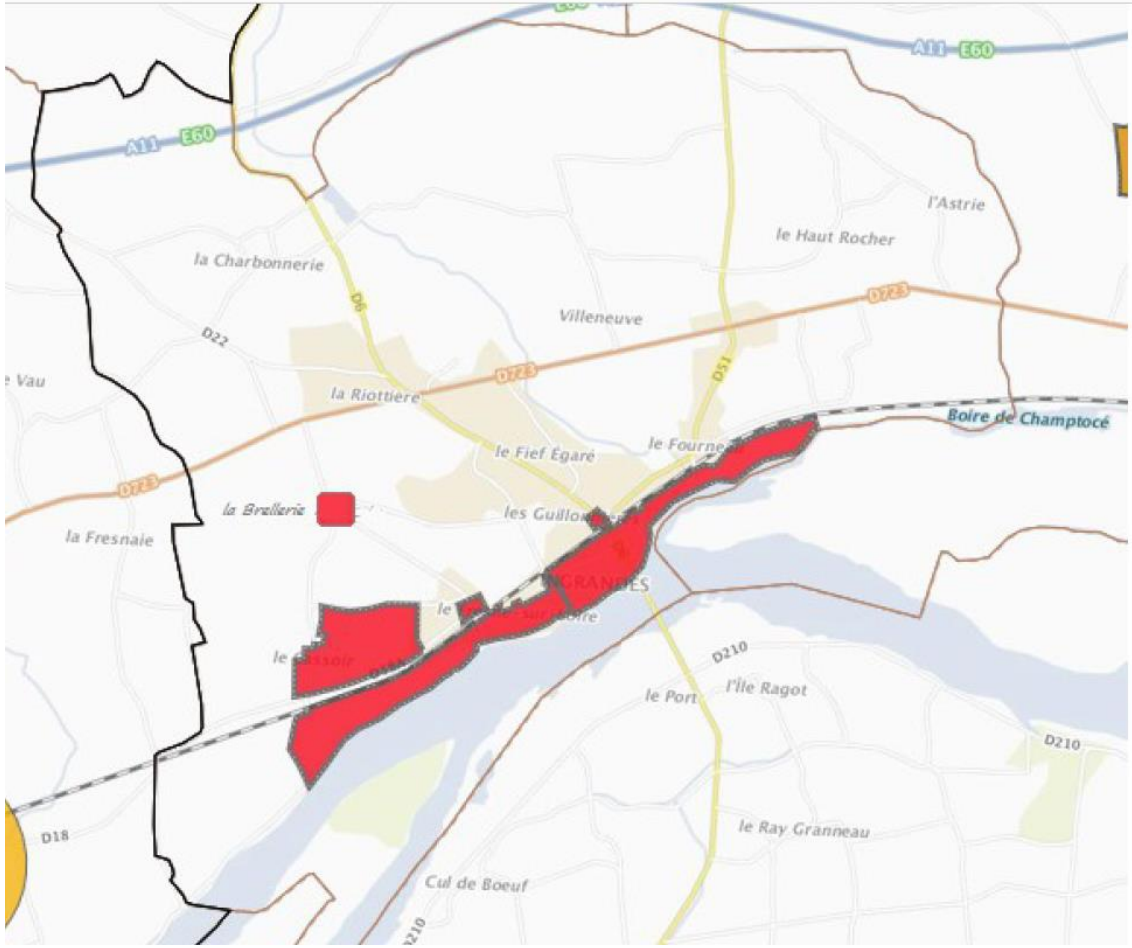
PATRIMOINE BATI

Aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques mais de nombreux éléments participant de la qualité architecturale du territoire :

- **Les églises,**
- **Les châteaux et Manoirs (La Bouvraie, La Fresnaye, Le Ménardeau, La Combaudière),**
- **Maisons et bâtisses remarquables,**
- **Le pont sur la Loire…**

Complétés par le « petit patrimoine » (fours à pain, calvaires…), principalement présents au sein de l'espace rural.

La partie sud de la commune correspond à un site SPR (ancienne ZPPAUP créée en 1999)



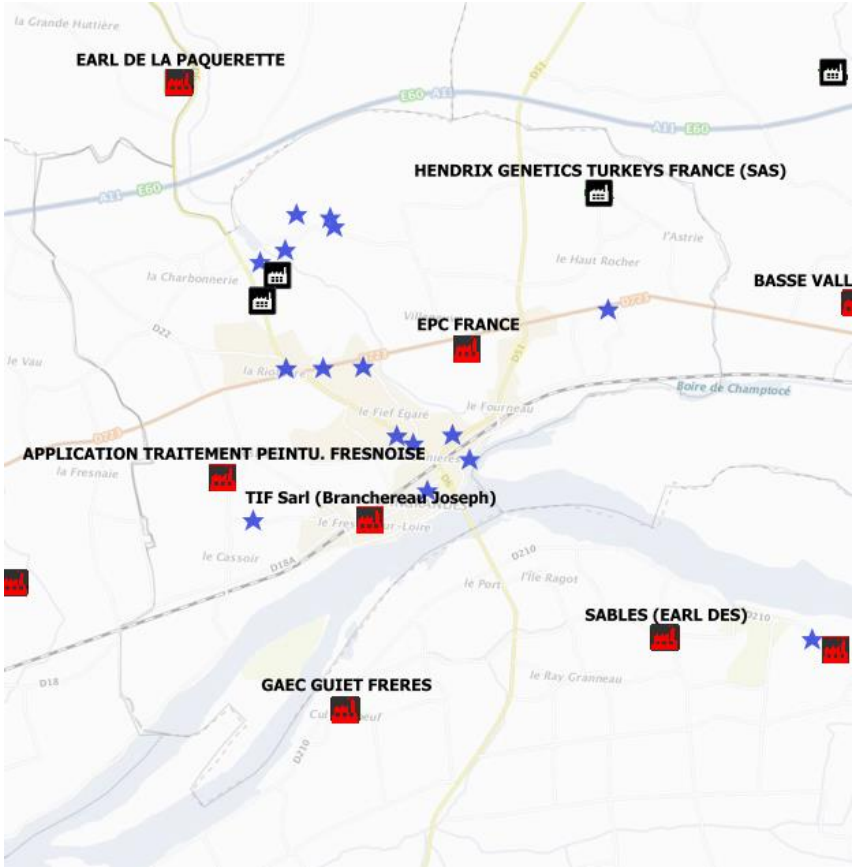
LES RISQUES

16 sites industriels répertoriés (dont 7 dont l'activité est terminée). Leur nature, pour certains, est vecteur potentiel de pollution des sols.

5 sont situés dans le centre-ville,

6 ICPE agricoles :
une en cessation d'activité,
Une à l'arrêt,
4 en fonctionnement (dont la carrière) mais la DREAL n'identifie aucun enjeu tout comme les autres ICPE.

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	**Fort**	Loire
	Mouvement de terrain	**Faible**	Cavités souterraines
	Tempête	**Faible**	Ensemble du département
	Séisme	**Faible**	Zone 2
Risques technologiques	TMD route et ferroviaire	**Fort**	A11, RD723 & voie ferrée



Ingrandes - Le Fresne sur Loire

E N J E U X

Valoriser les éléments participant de l'identité et du paysage communal (cours d'eau, parcs, boisements, vignes, patrimoine bâti…),

Intégrer les contraintes et les difficultés liées aux coupures (routes, voie ferrée) et au relief dans les réflexions d'aménagement (transition bocagère, préservation des perspectives…),

Être vigilant sur l'aménagement des futurs secteurs d'habitat qui disposent d'un intérêt paysager, architectural ou naturel (OAP),

Maintenir la diversité des paysages viticoles,

Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés.

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Ingrandes - Le Fresne sur Loire

PLACE AUX ECHANGES

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires